

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 DEL INDAABIN:** G-01215-ZNB  
**SECUENCIAL DEL INDAABIN:** 02-13-730

DICTAMEN VALUATORIO DEL TERRENO RURAL  
DENOMINADO EL BOTHO, UBICADO EN EL MUNICIPIO DE  
CARDONAL, CÓDIGO POSTAL 42377, ESTADO DE HIDALGO.

**SOLICITANTE: SECRETARÍA DE DESARROLLO AGRARIO,  
TERRITORIAL Y URBANO.**



Terrenos agrícolas de riego y de agostadero natural.

A handwritten signature in black ink, located in the bottom right corner of the page. The signature is stylized and appears to be a set of initials or a name.

**ING. y E.V. GABRIEL PALACIOS ARROYO**

*Cédulas Profesionales 1031810, 3816816 y 4111759*

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:  
SECUENCIAL:**

**G-01215-ZNB  
02-13-730**

**ASUNTO: SE EMITE TRABAJO VALUATORIO.**

**SOLICITANTE: SECRETARÍA DE DESARROLLO  
AGRARIO, TERRITORIAL Y  
URBANO.**

México, D.F., a 24 de junio de 2013.

**I.- ANTECEDENTES DE LA SOLICITUD.**

Mediante solicitud de servicio número y oficio 2013-4868 de fecha 27 de mayo de 2013, sin fecha de recibido por este Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales sin fecha, el Lic. Carlos Ernesto Zatarain González, Director General de Concertación Agraria de la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, solicita el avalúo de los terrenos que se describen a continuación:

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.

**ING. y E.V. GABRIEL PALACIOS ARROYO**

Cédulas Profesionales 1031810, 3816816 y 4111759

**G-01215-ZNB  
02-13-730**

## II.- DATOS GENERALES.

PERITO VALUADOR: ING. y E.V. GABRIEL PALACIOS ARROYO.  
ESPECIALIDAD: Agropecuario e Inmuebles.  
REGISTRO DEL INDAABIN: 665-OC.  
FECHA DE INSPECCIÓN: 17 de junio de 2013.  
INMUEBLE QUE SE VALÚA: Terrenos agrícolas de riego y de agostadero natural.  
RÉGIMEN DE PROPIEDAD: Ejidal.  
PROPIETARIO DEL INMUEBLE: EJIDO EL BOTHO.  
USO DEL AVALÚO: Adquisición.  
PROPÓSITO DEL AVALÚO: Valor Comercial.  
ALIDAD DEL DICTAMEN INDAABIN: Determinar el valor máximo de adquisición del terreno, que sea del interés de la Administración Pública Federal.  
UBICACIÓN DEL INMUEBLE: Poblado: El Botho  
Municipio: Cardonal  
Código Postal: 42377  
Estado: Hidalgo  
NÚMERO DE CLAVE CATASTRAL: No aplica.  
NUMERO DE CUENTA DE AGUA: No aplica.

## III.- DATOS DE LA REGIÓN.

CARACTERÍSTICAS DE LA REGIÓN: Agrícola de riego por gravedad y Ganadera extensiva. Habitacional en rancherías y poblados rurales.  
CLASIFICACIÓN DE LA REGIÓN: Agrícola de riego por gravedad, Distrito de Riego No. 100 Alfajacuyan, con cultivos hortícolas, granos básicos y forraleros, árboles frutales y nopal verdura y de tuna. Ganadería de libre pastoreo aprovechando la vegetación natural con ganado bovino y menor.  
CLASIFICACIÓN DEL SISTEMA NATURAL: Estación Meteorológica: Estación 13-070 Ixmiquilpan, Ixmiquilpan, Hidalgo, Servicio Meteorológico Nacional de la Comisión Nacional del Agua.  
Región Fisiográfica: Provincia Eje Neovolcánico y Subprovincia Sierras y Llanuras de Querétaro e Hidalgo  
Altitud: 1,745.00 m.s.n.m.  
Tipo de Clima: Semiseco templado con lluvias en verano. BS<sub>j</sub>hw(e)gw"  
Temperatura: Máxima: 30.70°C; Mínima: 3.10°C y Media Anual: 17.90° C.  
Precipitación pluvial anual: 326.80 mm.  
Otros: Sequías frecuentes.  
ACTIVIDAD AGROPECUARIA: Agrícola de riego por gravedad con cultivos de alfalfa, avena forrajera, cebada forrajera, maíz forrajero, maíz grano, frijol y trigo; cultivos hortícolas como calabacita, chile verde, cilantro, jitomate y tomate de cáscara; árboles frutales como durazno, granada y nogal. Ganadería con el aprovechamiento de la vegetación natural.  
VEGETACIÓN NATIVA DE LA REGIÓN: Su vegetación está formada por mezquites, huizaches, pirules y ahuehules a orillas del río Tula; nogales en Tasquillo; biznagas, nopales, cardones, gambullos y otras plantas de clima muy seco.  
RESTRICCIONES DE LA REGIÓN: No se detectaron.

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

**ING. y E.V. GABRIEL PALACIOS ARROYO**

Cédulas Profesionales 1031810, 3816816 y 4111759

**G-01215-ZNB  
02-13-730**

**IV.- TERRENO.**

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

Carretera Federal No. 85 México-Actopan, 134.36 kms.; Carretera Federal No. 136 Actopan-Ixmiquilpan, 48.00 kms.; y camino asfaltado Ixmiquilpan-Rosario Capula, 13.50 kms. aproximadamente.

**SERVICIOS MUNICIPALES:**

Energía eléctrica y caminos de terracería.

**SITUACIÓN JURÍDICA:**

Escrituras: No aplica, por tratarse de terrenos bajo el régimen ejidal.

Originalmente, estos terrenos fueron dotados al Ejido "El Botho" por resolución presidencial; sin embargo, la posesión física la tienen campesinos del Poblado "Rosario Capula" desde hace más de 35 años aproximadamente.

Permisos y concesiones: Los terrenos se ubican dentro de los límites del Distrito de Riego No. 100 Alfacayucan, por lo cual, los poseedores son usuarios del agua para riego agrícola y de la infraestructura hidráulica correspondiente.

Ordenamiento ecológico: Preservar y rehabilitar las áreas que aún tienen comunidades de flora natural (matorral xerófilo) y de la fauna endémica.

Servidumbres: Los caminos y brechas entre las parcelas.

Otros: Ninguno.

**SUPERFICIE TOTAL DEL TERRENO:**

102-94-60.73 ha.

según copia fotostática del plano Trabajos Técnicos Anexo 1 del levantamiento topográfico que forma parte del Expediente No. 1294/2009-14 y que por resolución del Tribunal Unitario Agrario Distrito 14, con sede en la Ciudad de Pachuca, Hidalgo, se realizó el 3 de mayo de 2012. (MEDIDAS Y COLINDANCIAS EN ANEXO).

**CARACTERÍSTICAS EDAFOLÓGICAS Y FISICOQUÍMICAS:**

Color: Café claro.

Textura: Franco arenosa y arenosa.

Profundidad de la capa arable: De media a someros, de 0.25 a 0.80 m.

Profundidad del manto freático: No determinado.

Pedregosidad: Mucha, con fragmentos de grava.

Topografía y configuración: Plano a lomerío suave y de forma irregular.

Pendiente: De 0 a 9% aproximadamente.

Permeabilidad y drenaje: Buena.

Salinidad: No determinada.

Erosión: Tipo hídrica y eólica, de forma laminar y de grado incipiente a moderado.

Contaminación ambiental: Nula.

**ING. y E.V. GABRIEL PALACIOS ARROYO**

Cédulas Profesionales 1031810, 3816816 y 4111759

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

**G-01215-ZNB**  
**02-13-730**

**IV.- TERRENO.**

**CARACTERÍSTICAS HIDROLÓGICAS:**

Fuente de abastecimiento de agua: Distrito de Riego No. 100 Alfacayucan.

No. de título de concesión de uso del agua: No aplica.

Volumen autorizado de agua: No aplica.

Sistemas de riego: Por gravedad, mediante canales revestidos y sin revestimiento.

**ESPECIFICACIONES DEL POZO:**

No. de registro del pozo: No aplica.

Gasto: No aplica.

Antigüedad: No aplica.

Profundidad de perforación: No aplica.

Diámetro de perforación: No aplica.

Diámetro de Tubería de ademe: No aplica.

HP del motor: No aplica.

**USO CONSUNTIVO o REQUERIMIENTOS DE AGUA PARA LOS CULTIVOS REPRESENTATIVOS DE LA REGIÓN:**

Bajo condiciones de temporal: en la mayoría de los años, no se cubren de manera satisfactoria los requerimientos hídricos de los cultivos, árboles y plantaciones con la precipitación pluvial anual. La vegetación natural prospera con este régimen de lluvias.

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.

**ING. y E.V. GABRIEL PALACIOS ARROYO**

Cédulas Profesionales 1031810, 3816816 y 4111759

**G-01215-ZNB  
02-13-730**

**V.- DESCRIPCIÓN DEL TERRENO.**

**TERRENO:** Se trata de un polígono irregular con topografía plana a lomerío suave, cuyos terrenos se encuentran divididos en parcelas para la agricultura de riego por gravedad, en su mayor parte, y una pequeña fracción de terreno de agostadero natural.

**USO ACTUAL:** Terrenos para la agricultura de riego por gravedad, 99-94-60.73 has. y una fracción de terreno de agostadero natural, 3-00-00.00 has.

TIPO o USO DEL SUELO	SUPERFICIE (ha)	CULTIVOS y VARIEDADES.
Agrícola de riego	99-94-60.73	Maíz grano, lechuga, calabacita, jitomate y alfalfa.
Agostadero natural	3-00-00.00	Vegetación natural.
Forestal		
Frutícola		
Otro		
<b>Suma:</b>	<b>102-94-60.73</b>	

**BIENES DISTINTOS A LA TIERRA:** No tiene.

Descripción cultivos y variedades: No aplica.

Tecnología utilizada: No aplica.

Descripción de la forma de riego: No aplica.

Mejoras territoriales: No aplica.

Seguros: No aplica.

**DATOS PROMEDIO DE LA REGIÓN:** Alfalfa en verde (79.50 ton./ha.), avena forrajera 20.90 (ton./ha.), cebada forrajera (20.00 ton./ha.), maíz forrajero (64.30 ton./ha.), maíz grano (6.90 ton./ha.), frijol (2.00 ton./ha.) y trigo (5.70 ton./ha.); cultivos hortícolas como calabacita (10.80 ton./ha.), chile verde (6.50 ton./ha.), cilantro (2.80 ton./ha.), jitomate (7.10 ton./ha.) y tomate de cáscara (12.00 ton./ha.); árboles frutales como durazno, granada y nogal. Ganadería con el aprovechamiento de la vegetación natural, con Coeficiente de Agostadero.15.00 ha./U.A./año, en condición buena y con precipitación pluvial normal. FUENTE: Distrito de Riego No. 100 Alfacsayucan, Hgo. Comisión Nacional del Agua, 2003-2004.

**INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS:** 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.

**ING. y E.V. GABRIEL PALACIOS ARROYO**

Cédulas Profesionales 1031810, 3816816 y 4111759

**G-01215-ZNB  
02-13-730**

## VI.- CONSIDERACIONES GENERALES.

**CRITERIO TÉCNICO:** AD BI TU

**FUNDAMENTO LEGAL:** Este avalúo se fundamenta en:  
Los artículos 143, fracción I, y 145 de la Ley General de Bienes Nacionales; y 3, fracciones 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 valuar 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 valuator 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.

**ENFOQUE DE COSTOS:** Este enfoque no se aplicó ya que en el terreno no existen construcciones y a que la tierra no se pueda reproducir.

**ENFOQUE DE INGRESOS:** Es el método para estimar el valor que considera los datos de ingresos y egresos relativos a la propiedad que se está valuando, y estima el valor mediante el proceso de capitalización. La capitalización relaciona el ingreso (normalmente una cifra de ingreso neto) y un tipo de valor definido, convirtiendo una cantidad de ingreso futuro en un estimado de valor. Este proceso puede considerar una capitalización directa (en donde una tasa de capitalización global o todos los riesgos que se rinden se aplican al ingreso de un solo año), o bien una capitalización de flujos de caja (en donde las tasas de rendimiento o de descuento se aplican a una serie de ingresos en un período proyectado). El enfoque de ingresos refleja el principio de anticipación.

Al resultado obtenido por este enfoque, se le denomina VALOR DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS.

**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.

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.

**ING. y E.V. GABRIEL PALACIOS ARROYO**

*Cédulas Profesionales 1031810, 3816816 y 4111759*

**G-01215-ZNB  
02-13-730**

## **VI.- CONSIDERACIONES GENERALES.**

### **COMENTARIOS GENERALES, SUPUESTOS Y CONDICIONES LIMITANTES DEL AVALÚO:**

La Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano pretende resolver el conflicto de tierras entre el Ejido "El Botho" y los pobladores de la ranchería "Rosario Capula", éstos últimos tienen en posesión 102-94-60.73 has. de acuerdo al peritaje topográfico ordenado por el Tribunal Unitario Agrario Distrito 14, con sede en la Ciudad de Pachuca, Hidalgo, que forma parte del Expediente No. 1294/2009-14 y que se realizó el 3 de mayo de 2012, y no las 97-37-00.00 has. señaladas en la solicitud de trabajos valuatorios. Además, se contó con la confirmación por parte de la Lic. Graciela Ochoa Quijada, adscrita a la Dirección General de Concertación Agraria de la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, la cual participó en el recorrido de campo a los terrenos.

Con esta acción, la SEDATU estaría en condiciones de adquirir esta superficie de terrenos agrícolas de riego por gravedad, Distrito de Riego No. 100 Atitalaquia, Hidalgo, y una fracción de 3.00 has. de agostadero natural y resarcir con el pago a los ejidatarios de "El Botho". De esta manera, los campesinos de "Rosario Capula" tendrían además de la posesión física de estos terrenos, la posesión legal.

Durante el desarrollo de la investigación de mercado, se detectó que los precios de terrenos propios para la agricultura y la ganadería extensiva que alcanzan montos superiores a la realidad de estas actividades económicas. Los valores mínimos de las ofertas encontradas van de \$ 110.00/m<sup>2</sup>. a \$ 160.00/m<sup>2</sup>, aun cuando se señalan que son propios para estas actividades primarias; otra causa, es su ubicación dentro del corredor de balnerios del estado de Hidalgo.

Este encarecimiento de los terrenos agropecuarios, motivó que se ampliara la investigación de mercado a zonas similares. Es el caso de los terrenos agrícolas de riego por gravedad se consideró el Distrito de Riego No. 085 "La Begoña", Apaseo El Alto, Gto. y para la fracción de terreno de agostadero natural la zona corresponde al municipio de Colón, en el estado de Querétaro, a partir de similitudes de condiciones climatológicas, edáficas, cercanía a centros de abasto y consumo y al nivel tecnológico que emplean en ambas zonas.





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.

**ING. y E.V. GABRIEL PALACIOS ARROYO**  
 Cédulas Profesionales 1031810, 3816816 y 4111759

**G-01215-ZNB**  
**02-13-730**

**VII.- ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO.**

**TERRENOS DE AGOSTADERO NATURAL**

No.	Oferta (terreno) \$	Sup. ha	\$/ha	Factores de Homologación							\$/ha
				NEG.	ACCESO	SUP.	TOP.	CLASIF.	OTRO	FR <sub>e</sub>	
4	10,000,000.00	643-00-00.00	15,552.10	0.90	1.00	1.82	1.00	1.00	1.00	1.63	25,349.92
5	11,000,000.00	640-00-00.00	17,187.50	0.90	0.90	1.81	1.10	1.00	1.00	1.62	27,843.75

Nota: Cuando el Factor de Homologación es menor a la unidad denota que LA OFERTA es mejor que EL PREDIO VALUADO. VALOR HOMOLOGADO: 26,596.84  
 \$/ha 26,596.84

SUPERFICIE DEL TERRENO: (ha) 3-00-00.00

SUBTOTAL: \$ 79,790.52

MONTO ADICIONAL A CONSIDERAR: \$

VALOR COMPARATIVO DE MERCADO: \$ 79,790.52

**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.
Acceso :	Es el factor o índice que ajusta el precio del comparable con relación al bien valuado y contempla tipo, importancia, calidad y distancias de los accesos.
Superficie :	En función de la superficie de LA OFERTA con respecto al inmueble valuado.
Topografía :	Califica la cantidad y calidad de servicios públicos disponibles en la oferta vs. el inmueble valuado.
Clasificación Agrológica :	Califica las características agrológicas 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)

**ING. y E.V. GABRIEL PALACIOS ARROYO**

Cédulas Profesionales 1031810, 3816816 y 4111759

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.

G-01215-2NB  
02-13-730

**VIII.- ENFOQUE DE COSTOS DE TERRENO.**

a) DEL TERRENO:

VALOR COMPARATIVO DE MERCADO:

AGRICOLA DE RIEGO POR GRAVEDAD: 232,124.21 \$/ha  
AGOSTADERO NATURAL: 26,596.84 \$/ha

ESTIMACIÓN DEL VALOR DEL TERRENO:

FRACCION	SUPERFICIE: ha	VALOR UNIT. \$/ha	COEFICIENTE	MOTIVO DEL COEFICIENTE	VALOR UNIT. RESULTANTE:	VALOR PARCIAL: \$
Agrícola de Riego	99-94-60.730	232,124.21	1.00	INTEGRO	232,124.21	23,199,903.24
Agostadero Natural	3-00-00.000	26,596.84	1.00	INTEGRO	26,596.84	79,790.52
TOTAL:	102-94-60.73				SUBTOTAL (a): \$	23,279,693.76

OR UNIT. MEDIO: 226,134.84 \$/ha

b) INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS

ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS: (Ver desglose.)

SUBTOTAL (b): \$ No aplica

EL PRESENTE CERTIFICADO HA SIDO  
 CANCELADO POR VENCIMIENTO DEL  
 AVALÚO (ART. 146 DE LA LEY GENERAL DE  
 BIENES NACIONALES),  
 SIN EFECTOS LEGALES O PARA TERCEROS.

**ING. y E.V. GABRIEL PALACIOS ARROYO**

Cédulas Profesionales 1031810, 3816816

**G-01215-ZNB  
 02-13-730**

**IX.- ENFOQUE DE INGRESOS (Agrícola).**

**DATOS DEL TERRENO EN ESTUDIO:** **CICLO AGRÍCOLA PRIMAVERA / VERANO**  
**SUPERFICIE EN EL PREDIO DEDICADA A PRODUCCIÓN DE GRANO:** 99-94-60.73 ha  
**CULTIVO EN EL PREDIO** Maíz GMF P/V

**a).- DATOS PRODUCTIVOS DEL PREDIO:**

RENDIMIENTO EN TONELADAS POR ha	6.90	ton/año
PRECIO AL DÍA DE MAÍZ EN GRANO A PIE DE CARRETERA	5,000.00	\$/ton
OTROS INGRESOS (especificar)	2,846.25	\$
	<b>rastrojos:</b>	
	Procampo, terrenos de riego:	963.00 \$
	<b>INGRESO BRUTO POR HECTÁREA</b>	<b>38,309.25</b> \$/ciclo
	<b>NUMERO DE CICLOS</b>	<b>1</b>
	<b>INGRESO ANUAL BRUTO</b>	<b>38,309.25</b> \$/ha

Información del Distrito de Riego No. 100 Alfacayucan, Hgo. Comisión Nacional del Agua, 2003-2004 y de los productores de la comunidad "Rosario Capula". Estadísticas Agrícolas de los Distritos de Riego año agrícola 2008/2009.

**i).- EGRESOS:**

	FACTOR (%)	
GASTOS FIJOS	5%	1,915.46 \$
GASTOS OPERACIÓN	55%	21,070.09 \$
	<b>GASTOS ANUALES DIRECTOS</b>	<b>22,985.55 \$</b>
UTILIDAD DEL PRODUCTOR	15%	5,746.39 \$
INTERESES	7%	1,496.36 \$
	<b>TOTAL DE EGRESOS ANUALES</b>	<b>30,228.30 \$</b>

**INGRESO NETO POR HECTÁREA (a-b)** 8,080.95 \$ /año

**DATOS DEL TERRENO EN ESTUDIO:** **CICLO AGRÍCOLA OTOÑO / INVIERNO**  
**SUPERFICIE EN EL PREDIO DEDICADA A PRODUCCIÓN DE GRANO:** 99-94-60.73 ha  
**CULTIVO EN EL PREDIO** Lechuga GMF O/I

**a).- DATOS PRODUCTIVOS DEL PREDIO:**

RENDIMIENTO EN TONELADAS POR ha	16.00	ton/año
PRECIO AL DÍA DE LECHUGA A PIE DE CARRETERA	5,000.00	\$/ton
OTROS INGRESOS (especificar)	0.00	\$
	<b>rastrojos:</b>	
	Procampo:	0.00 \$
	<b>INGRESO BRUTO POR HECTÁREA</b>	<b>80,000.00</b> \$/ciclo
	<b>NUMERO DE CICLOS</b>	<b>1</b>
	<b>INGRESO ANUAL BRUTO</b>	<b>80,000.00</b> \$/ha

Evaluación Paramétrica para el cultivo de Lechuga, P/V '12. FIRA.

**b).- EGRESOS:**

	FACTOR (%)	
GASTOS FIJOS	5%	4,000.00 \$
GASTOS OPERACIÓN	70%	56,000.00 \$
	<b>GASTOS ANUALES DIRECTOS</b>	<b>60,000.00 \$</b>
UTILIDAD DEL PRODUCTOR	12%	9,600.00 \$
INTERESES	7%	3,906.00 \$
	<b>TOTAL DE EGRESOS ANUALES</b>	<b>73,506.00 \$</b>

**INGRESO NETO POR HECTÁREA (a-b)** 6,494.00 \$ /año

**ING. y E.V. GABRIEL PALACIOS ARROYO**

Cédulas Profesionales 1031810, 3816816

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.

**G-01215-ZNB**  
**02-13-730**

**IX.- ENFOQUE DE INGRESOS (Agrícola).**

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

CONCEPTO	TASAS *					
	7%	8%	9%	10%	11%	12%
AGRONÓMICAS	ÓPTIMA	MUY BUENA	BUENA	REGULAR	MALA	MUY MALA
calificación				1		
RIESGO CLIMA	CONTROLADA	SEMICRONTR	BAJA SIN	MEDIA	ALTA	NO ASEG.
calificación			1			
CARAC. EDAFOLÓGICAS	FERT. 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	CRÍTICA
calificación		1				
SUMA CALIF.	2	2	2	1	0	0
CAPITALIZACIÓN	1.0000	1.1429	1.2857	1.4286	1.5714	1.7143
TASAS PARCIALES	2.0000	2.2857	2.5714	1.4286	0.0000	0.0000

(\*) Las tasas aplicadas corresponden al nivel de riesgo de esta actividad agrícola de temporal en la zona.

**TASA RESULTANTE: 8.29%**

INGRESO NETO:  
INGRESO NETO:  
INGRESO NETO:

CICLO AGRÍCOLA P/V '13  
CICLO AGRÍCOLA O/I '13-'14  
TOTAL :

\$/ha	8,080.95
\$/ha	6,494.00
\$/ha	14,574.95

TASA DE CAPITALIZACIÓN:

8.29%

VALOR DE CAPITALIZACIÓN (unitario):

\$/ha	175,904.61
-------	------------

VALOR DE CAPITALIZACIÓN:

\$	17,580,974.74
----	---------------

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.

**ING. y E.V. GABRIEL PALACIOS ARROYO**

Cédulas Profesionales 1031810, 3816816 y 4111759

**G-01215-ZNB  
 02-13-730**

**IX.- ENFOQUE DE INGRESOS (Agostadero ).**

**DATOS DEL TERRENO EN ESTUDIO:**

SUPERFICIE EN EL PREDIO DEDICADA AL FORRAJE (AGOSTADERO):

Agostadero Natural  
 03-00-00.00 ha

COEFICIENTE DE AGOSTADERO 15.00 ha/U. A.  
 factor de conservación del agostadero 1.00

a  
 b

**a).- DATOS PRODUCTIVOS DEL PREDIO:**

PROMEDIO EN GRAMOS DE ENGORDA DIARIA EN LA ZONA  
 UNIDADES ANIMAL EN EL PREDIO (POR CADA TIPO DE AGOSTADERO)  
 ENGORDA DIARIA EN GRAMOS POR ha, EN EL PREDIO  
 ENGORDA ANUAL EN KILOS POR ha  
 VALOR TOTAL DE LA CARNE EN PIE, A LA FECHA DEL AVALÚO  
 OTROS INGRESOS

0.600 Kg/día/U. A.  
 0.067 U.A.  
 0.040 kg/día  
 14.80 kg/año/ha  
 22.50 \$/kg  
 INGRESO ANUAL BRUTO POR HECTÁREA: 328.50 \$/año

c  
 $d = 1/(a \times b)$   
 $e = (c \times d)$   
 $f = 365 \times e$   
 g  
 $h = f \times g$

**b).- EGRESOS:**

CARGOS FIJOS  
 CARGOS OPERACIÓN

FACTOR (%)  
 6%  
 5%

19.71 \$  
 16.43 \$  
 36.14 \$  
 32.85 \$  
 2.89 \$  
 TOTAL DE EGRESOS ANUALES POR HECTÁREA 71.88 \$

GASTOS ANUALES DIRECTOS  
 MENOS UTILIDAD DEL PRODUCTOR  
 MENOS INTERESES

10%  
 8%

TOTAL DE EGRESOS ANUALES POR HECTÁREA 71.88 \$

INGRESO NETO POR HECTÁREA:

256.62 \$ /año

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

CONCEPTO	TASAS					
	7%	8%	9%	10%	11%	12%
AGRONÓMICAS	OPTIMA	MUY BUENA	BUENA	REGULAR	MALA	MUY MALA
calificación						1
RIESGO CLIMA	CONTROLADA	SEMICRONTR	BAJA SIN	MEDIA	ALTA	NO ASEG.
calificación						1
CARAC EDAFOLÓGICAS	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	1	1	0	2	3
CAPITALIZACIÓN	1.0000	1.1429	1.2857	1.4286	1.5714	1.7143
TASAS PARCIALES	0.0000	1.1429	1.2857	0.0000	3.1429	5.1429

TASA RESULTANTE: 10.71%

INGRESO NETO:

\$/ha.

256.62

TASA DE CAPITALIZACIÓN

10.71%

VALOR DE CAPITALIZACIÓN: \$/ha 2,395.16

VALOR DE CAPITALIZACIÓN: \$ 7,185.48

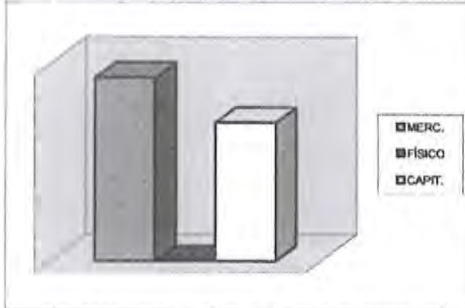
EL PRESENTE CERTIFICADO HA SIDO  
CANCELADO POR VENCIMIENTO DEL  
AVALÚO (ART. 148 DE LA LEY GENERAL DE  
BIENES NACIONALES)  
SIN EFECTOS LEGALES O PARA TERCEROS.

**ING. y E.V. GABRIEL PALACIOS ARROYO**

Cédulas Profesionales 1031810, 3816816 y 4111759

**G-01215-ZNB  
02-13-730**

**X.- RESUMEN DE VALORES OBTENIDOS.**



**VALOR COMPARATIVO DE MERCADO: \$ 23,279,693.76**  
**VALOR FÍSICO o V.N.R.: \$ No aplica**  
**VALOR DE CAPITALIZACIÓN: \$ 17,588,160.22**

**XI.- CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSIÓN.**

Se estima como Valor Comercial el obtenido por la ponderación de los dos métodos de valuación: el 70% del enfoque del Valor Comparativo de Mercado y el 30% del enfoque del Valor de Capitalización, para los terrenos Agrícolas de Riego por Gravedad. Para el caso de los terrenos de Agostadero Natural, la ponderación es de 80% y 20%, para el Valor Comparativo de Mercado y para el enfoque del Valor de Capitalización, respectivamente; ya que reflejan las características del mercado para este tipo de propiedades y, por otro lado, la capacidad productiva de los mismos.

DECLARACIONES:

**XII.- CONCLUSIÓN DEL AVALÚO.**

Los valores estimados en el presente avalúo, están calculados con cifras al:

**24 de junio de 2013.**

<b>VALOR COMERCIAL</b>	<b>\$ 21,579,494.00</b>	<b>(VEINTIUN MILLONES QUINIENTOS SETENTA Y NUEVE MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y CUATRO PESOS 00/100 M.N.)</b>
------------------------	-------------------------	--

VALUADOR:

ING. y E.V. GABRIEL PALACIOS ARROYO.  
No. Registro INDAABIN OC-665

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.

**ING. y E.V. GABRIEL PALACIOS ARROYO**

Cédulas Profesionales 1031810, 3816816 y 4111759

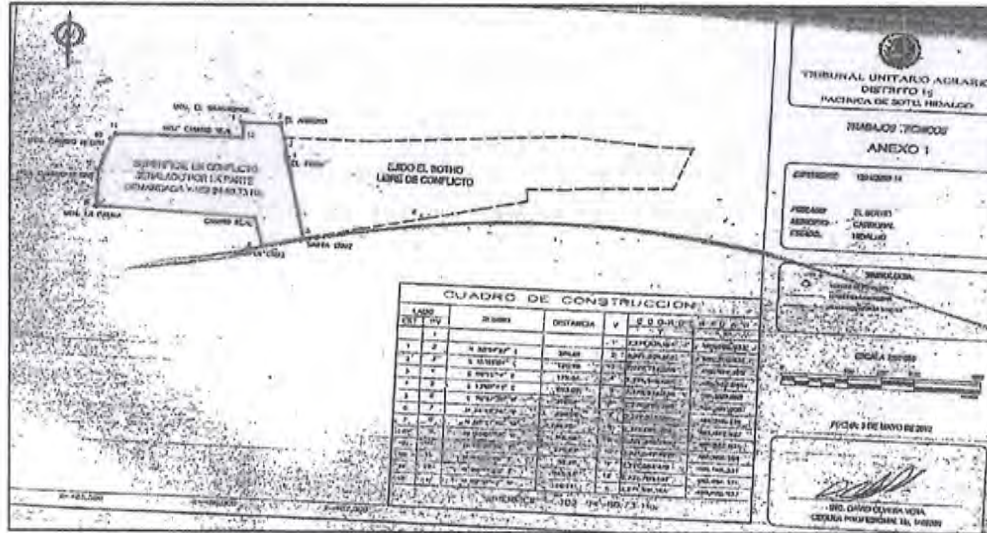
**G-01215-ZNB  
 02-13-730**

**ANEXO 1: COLINDANCIAS Y SOPORTE TÉCNICO.**

LINDEROS Y COLINDANCIA SEGÚN:

según copia fotostática del plano Trabajos Técnicos Anexo 1 del levantamiento topográfico que forma parte del Expediente No. 1294/2009-14 y que por resolución del Tribunal Unitario Agrario Distrito 14, con sede en la Ciudad de Pachuca, Hidalgo, se realizó el 3 de mayo de 2012. (MEDIDAS Y COLINDANCIAS EN ANEXO).

CUADRO DE CONSTRUCCIÓN					
LADO		RUMBO	DISTANCIA	COLINDANCIA	
EST.	P.V.				
1	2	N 88° 24' 27" E	286.11 m.	con Bienes Comunales de El Botho;	
2	3	S 16° 03' 04" E	120.99 m.	con terrenos del Ejido El Botho;	
3	4	S 09° 16' 14" E	175.44 m.	con terrenos del Ejido El Botho;	
4	5	S 13° 06' 43" E	693.02 m.	con terrenos del Ejido El Botho;	
5	6	S 75° 37' 31" W	318.01 m.	con terrenos del Ejido Capula;	
6	7	N 14° 42' 24" W	250.00 m.	con pequeños propietarios de Rosario Capula;	
7	8	N 88° 27' 40" W	1,196.15 m.	con pequeños propietarios de Rosario Capula;	
8	9	N 00° 05' 56" W	316.06 m.	con pequeños propietarios de Nequeteje;	
9	10	N 18° 25' 36" E	275.83 m.	con pequeños propietarios de Nequeteje;	
10	11	N 45° 01' 45" E	52.26 m.	con pequeños propietarios de Nequeteje;	
11	12	N 88° 44' 25" E	945.33 m.	con Bienes Comunales de El Botho; y	
12	1	N 02° 51' 42" W	126.13 m.	con Bienes Comunales de El Botho.	
<b>CUADRO DE CONSTRUCCIÓN = 102-94-60.73 ha.</b>					



*[Handwritten signature]*



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.

**ING. y E.V. GABRIEL PALACIOS ARROYO**

Cédulas Profesionales 1031810, 3816816 y 4111759

**G-01215-ZNB  
 02-13-730**

**ANEXO 1: COLINDANCIAS Y SOPORTE TÉCNICO.**



**FACTORES UTILIZADOS:**

De acuerdo a los rangos y fórmulas que emite el INDAABIN. **Agrícola de Riego por Gravedad.**

<b>Negociación :</b>	0.90, El factor de negociación se define como la corrección que se realiza por la diferencia que existe entre el valor de la oferta de una operación y el precio del cierre de la misma, sobre la base de una negociación a precio de contado, por considerar que el terreno esta en muy buen precio.
<b>Acceso :</b>	1.00, acceso por camino de terracería del sujeto y de los comparables.
<b>Superficie :</b>	Se aplica la raíz 9na. a la relación entre la superficie del comparable entre la superficie del sujeto, según lo refleja el comportamiento de los valores de oferta.
<b>Topografía :</b>	1.00, por topografía plana del sujeto y de los comparables.
<b>Clasificación Agrológica :</b>	1.00, por tratarse de terrenos agrícolas de riego por gravedad del sujeto y de los comparables.
<b>Otro :</b>	No aplica.

**FACTORES UTILIZADOS:**

De acuerdo a los rangos y fórmulas que emite el INDAABIN. **Agostadero Natural.**

<b>Negociación :</b>	0.90, El factor de negociación se define como la corrección que se realiza por la diferencia que existe entre el valor de la oferta de una operación y el precio del cierre de la misma, sobre la base de una negociación a precio de contado, por considerar que el terreno esta en muy buen precio.
<b>Acceso :</b>	0.90, acceso por camino de terracería del sujeto vs. acceso por carretera estatal del comparable.
<b>Superficie :</b>	Se aplica la raíz 9na. a la relación entre la superficie del comparable entre la superficie del sujeto, según lo refleja el comportamiento de los valores de oferta.
<b>Topografía :</b>	1.10, topografía de lomerío accidentado del comparable vs. topografía de lomerío suave del sujeto.
<b>Clasificación Agrológica :</b>	1.00, por tratarse de terrenos de agostadero natural del sujeto y de los comparables.
<b>Otro :</b>	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.

**ING. y E.V. GABRIEL PALACIOS ARROYO**

Cédulas Profesionales 1031810, 3816816 y 4111759

**G-01215-ZNB  
02-13-730**

**ANEXO 1: COLINDANCIAS Y SOPORTE TÉCNICO.**

**CÁLCULO DEL VALOR COMERCIAL PONDERADO**

<b>Terrenos Agrícola de Riego por Gravedad</b>		<b>VALOR</b>
	<b>%</b>	
VALOR COMPARATIVO DE MERCADO :		\$ 232,124.21 /ha.
Superficie, ha. :	99-94-60.73	
VALOR COMPARATIVO DE MERCADO :	70%	\$ 16,239,932.27
VALOR DE CAPITALIZACIÓN :		\$ 175,904.61 /ha.
Superficie, ha. :	99-94-60.73	
VALOR DE CAPITALIZACIÓN :	30%	\$ 5,274,292.42
<b>VALOR PONDERADO :</b>		<b>\$ 21,514,224.69</b>
	99-94-60.73	
<b>Valor Ponderado por ha. :</b>		<b>\$ 215,258.33 /ha.</b>

<b>Terrenos de Agostadero Natural</b>		<b>VALOR</b>
	<b>%</b>	
VALOR COMPARATIVO DE MERCADO :		\$ 26,596.84 /ha.
Superficie, ha. :	3-00-00.00	
VALOR COMPARATIVO DE MERCADO :	80%	\$ 63,832.42
VALOR DE CAPITALIZACIÓN :		\$ 2,395.16 /ha.
Superficie, ha. :	3-00-00.00	
VALOR DE CAPITALIZACIÓN :	20%	\$ 1,437.10
<b>VALOR PONDERADO :</b>		<b>\$ 65,269.51</b>
	3-00-00.00	
<b>Valor Ponderado por ha. :</b>		<b>\$ 21,756.50 /ha.</b>

**VALOR PONDERADO TOTAL**

<b>VALOR PONDERADO :</b>		<b>\$ 21,579,494.20</b>
	102-94-60.73	
<b>Valor Ponderado por ha. :</b>		<b>\$ 209,619.40 /ha.</b>

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.

G-01215-ZNB  
02-13-730

**IN y E.V. GABRIEL PALACIOS ARR**

Cédulas Profesionales 1031810, 3816816 y 4111759

**ANEXO 2.- REPORTE FOTOGRÁFICO DEL INMUEBLE VALUADO.**



Terrenos agrícolas de riego por gravedad con cultivo de alfalfa



Terrenos agrícolas de riego por gravedad con cultivo de alfalfa



Terrenos agrícolas de riego por gravedad con cultivo de maíz grano

Canal regador revestido de concreto y compuertas

Canal regador revestido de concreto

01-09

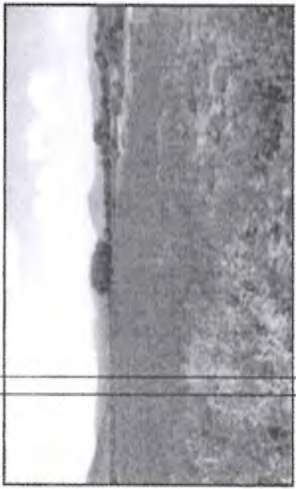
Anexo 2

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.

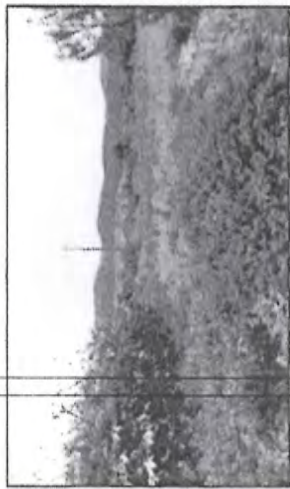
**G-01215-ZNB**  
**02-13-730**

**IN Y E.V. GABRIEL PALACIOS ARI YO**  
Cédulas Profesionales 1031810, 3816816 y 4111759

**ANEXO 2.- REPORTE FOTOGRÁFICO DEL INMUEBLE VALUADO.**



Terrenos agrícolas de riego por gravedad con cultivo de alfalfa



Terrenos agrícolas de riego por gravedad con cultivo de alfalfa



Terrenos agrícolas de riego por gravedad con rastrojo de maíz

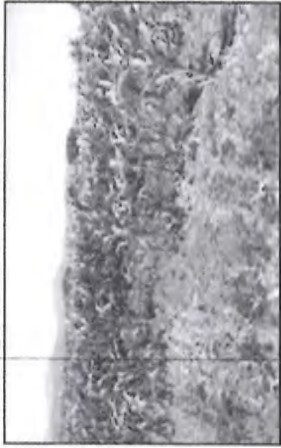
EL PRESENTE CERTIFICADO HA SIDO  
CANCELADO POR VENCIMIENTO DEL  
AVALÚO (ART. 148 DE LA LEY GENERAL DE  
BIENES NACIONALES).  
SIN EFECTOS LEGALES O PARA TERCEROS.

G-01215-ZNB  
02-13-730

**IN y E.V. GABRIEL PALACIOS ARI YO**

Cédulas Profesionales 1031810, 3816816 y 4111759

**ANEXO 2.- REPORTE FOTOGRÁFICO DEL INMUEBLE VALUADO.**



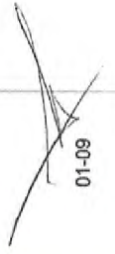
Terrenos agrícolas de riego por gravedad con cultivo de maíz grano



Terrenos agrícolas de riego por gravedad con cultivo de maíz grano



Terrenos agrícolas de riego por gravedad con cultivo de alfalfa



01-09

Anexo 2

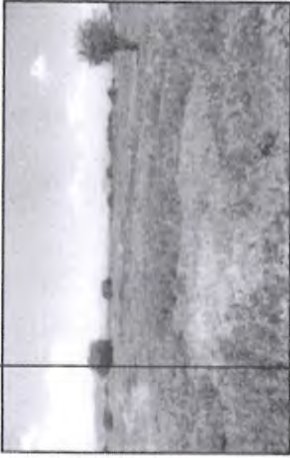
**IN y E.V. GABRIEL PALACIOS ARI YO**

Cédulas Profesionales 1031810, 3816816 y 4111759

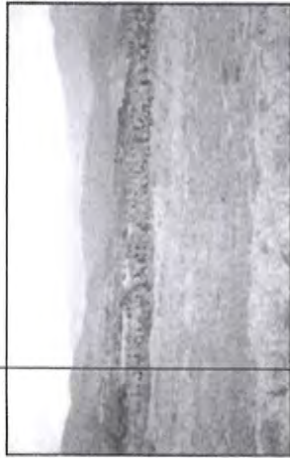
EL PRESENTE CERTIFICADO HA SIDO  
CANCELADO POR VENCIMIENTO DEL  
AVALÚO (ART. 148 DE LA LEY GENERAL DE  
BIENES NACIONALES).  
SIN EFECTOS LEGALES O PARA TERCEROS.

U-01215-ZNB  
02-13-730

**ANEXO 2.- REPORTE FOTOGRAFICO DEL INMUEBLE VALUADO.**



**Terrenos agrícolas de riego por gravedad con cultivo de alfalfa**



**Terrenos agrícolas de riego por gravedad con cultivo de maíz grano**



**Terrenos agrícolas de riego por gravedad con cultivo de maíz grano**

~~01-09~~

**IN y E.V. GABRIEL PALACIOSARI Y O**

Cédulas Profesionales 1031810, 3816816 y 4111759

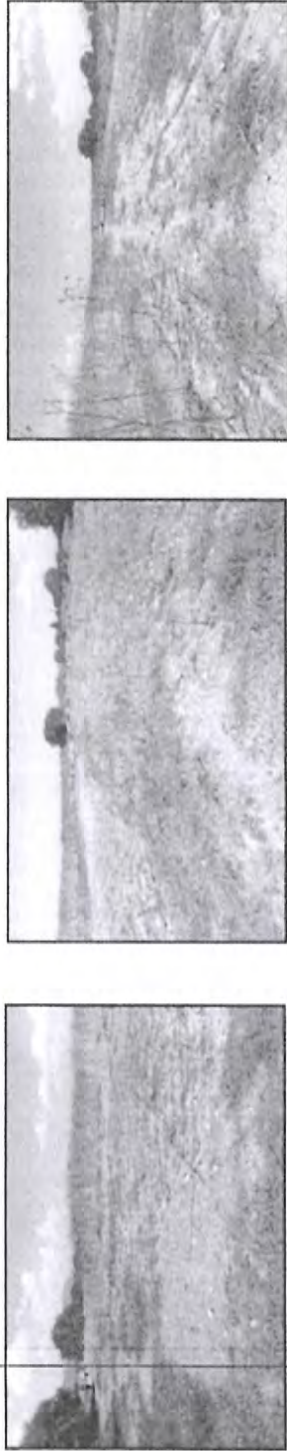
EL PRESENTE CERTIFICADO HA SIDO  
CANCELADO POR VENCIMIENTO DEL  
AVALÚO (ART. 148 DE LA LEY GENERAL DE  
BIENES NACIONALES).  
SIN EFECTOS LEGALES O PARA TERCEROS.

02-13-730

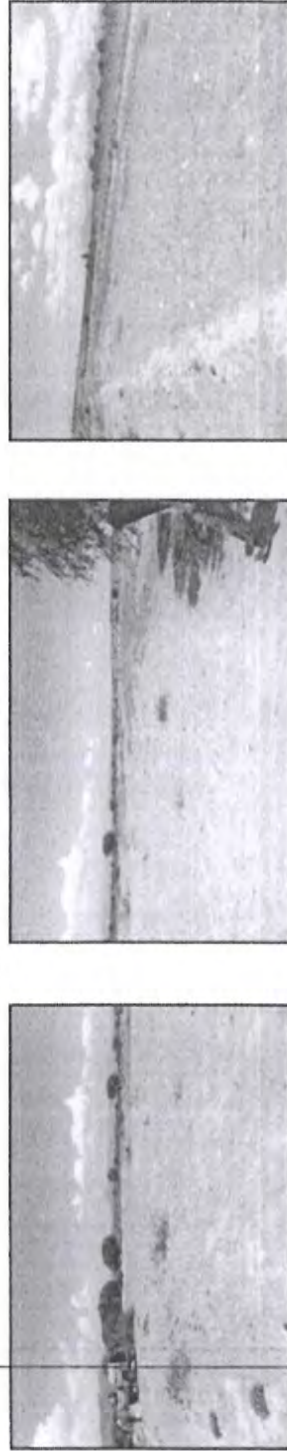
**ANEXO 2.- REPORTE FOTOGRÁFICO DEL INMUEBLE VALUADO.**



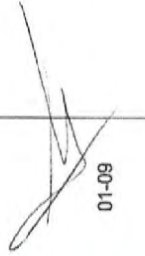
Terrenos agrícolas de riego por gravedad con cultivo de alfalfa



Terrenos agrícolas de riego por gravedad con rastrojo de maíz



Terrenos agrícolas de riego por gravedad sin laborar



01-09

Anexo 2

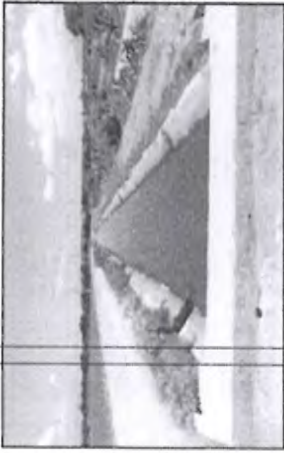
EL PRESENTE CERTIFICADO HA SIDO  
CANCELADO POR VENCIMIENTO DEL  
AVALÚO (ART. 148 DE LA LEY GENERAL DE  
BIENES NACIONALES).  
SIN EFECTOS LEGALES O PARA TERCEROS.

G-07215-ZNB  
02-13-730

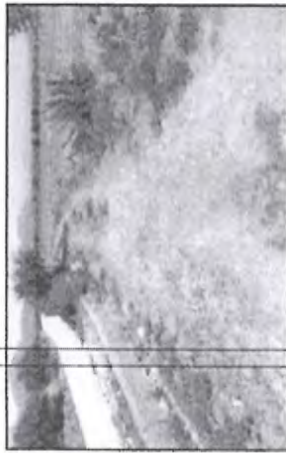
**IN** y **E.V. GABRIEL PALACIOS ARI** Y **YO**

Cédulas Profesionales 1031810, 3816816 y 4111759

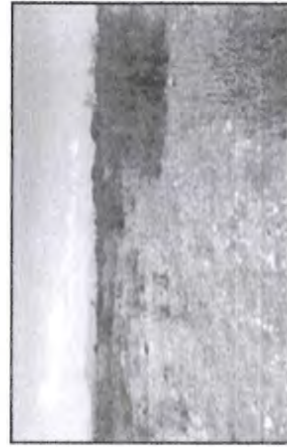
**ANEXO 2.- REPORTE FOTOGRÁFICO DEL INMUEBLE VALUADO.**



Infraestructura hidráulica



Infraestructura hidráulica



Terrenos de agostadero natural



01-09

Anexo 2



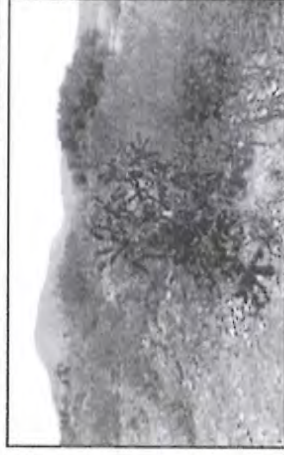
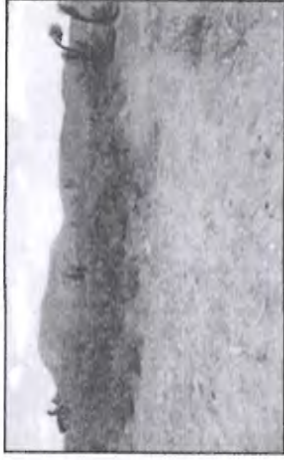
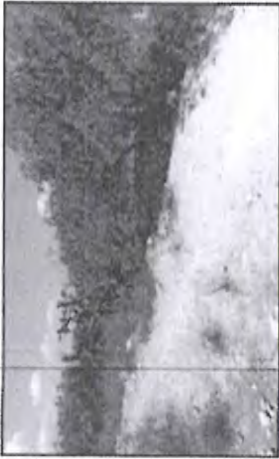
EL PRESENTE CERTIFICADO HA SIDO  
CANCELADO POR VENCIMIENTO DEL  
AVALÚO (ART. 148 DE LA LEY GENERAL DE  
BIENES NACIONALES).  
SIN EFECTOS LEGALES O PARA TERCEROS.

**IN y E. V. GABRIEL PALACIOS ARF y O**

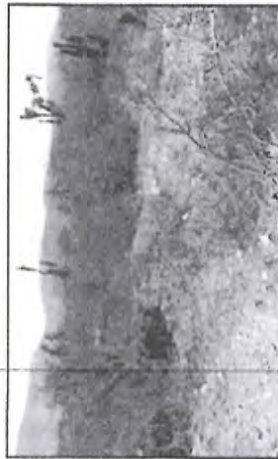
Céculas Profesionales 1031810, 3816816 y 4111759

**G-01215-ZNB**  
**02-13-730**

**ANEXO 2.- REPORTE FOTOGRÁFICO DEL INMUEBLE VALUADO.**



Terrenos de agostadero natural



Terrenos de agostadero natural

01-09

Anexo 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.

**ING. y E.V. GABRIEL PALACIOS ARROYO**

Cédulas Profesionales 1031810, 3816816 y 4111759

**G-01215-ZNB**

**02-13-730**

**ANEXO 3- CÉDULAS DE INVESTIGACIÓN DE MERCADO**

<b>CÉDULA DE ESTUDIO DE MERCADO</b>			<b>11</b>
TIPO DE OPERACIÓN:	VENTA	FECHA:	Julio de 2013
TIPO DE INMUEBLE:	Agrícola de Riego por Gravedad		
UBICACIÓN:	Poblado Salto de Peño, Municipio de Apaseo El Alto, Guanajuato		
INFORMES :	[Redacted]		
SUPERFICIE DE TERRENO:	12-00-00.00 ha.	USO DE SUELO:	Agrícola de Riego por Gravedad
VALOR DE OFERTA:	\$ 3,700,000.00	VALOR UNITARIO:	\$ 308,333.33 /ha.
INFORMACIÓN ADICIONAL:	Terreno agrícola de riego gravedad, plano, energía eléctrica y acceso por camino de terracería.		

<b>CROQUIS DE LOCALIZACIÓN</b>	

<b>CÉDULA DE ESTUDIO DE MERCADO</b>			<b>12</b>
TIPO DE OPERACIÓN:	VENTA	FECHA:	Julio de 2013
TIPO DE INMUEBLE:	Agrícola de Riego por Gravedad		
UBICACIÓN:	Rancho "El Varal", Poblado Mesita de Capula, Municipio de Apaseo El Alto, Guanajuato.		
INFORMES :	[Redacted]		
SUPERFICIE DE TERRENO:	46-50-00.00 ha.	USO DE SUELO:	Agrícola de Riego por Gravedad
VALOR DE OFERTA:	\$ 12,126,750.00	VALOR UNITARIO:	\$ 260,790.32 /ha.
INFORMACIÓN ADICIONAL:	Terreno agrícola de riego gravedad, plano, energía eléctrica y acceso por camino de terracería.		

<b>CROQUIS DE LOCALIZACIÓN</b>	

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.

**ING. y E.V. GABRIEL PALACIOS ARROYO**

Cédulas Profesionales 1031810, 3816816 y 4111759

G-01215-ZNB

02-13-730

**ANEXO 3- CÉDULAS DE INVESTIGACIÓN DE MERCADO**

CÉDULA DE ESTUDIO DE MERCADO		13	
TIPO DE OPERACIÓN:	VENTA	FECHA:	Julio de 2013
TIPO DE INMUEBLE:	Agrícola de Riego por Gravedad		
UBICACIÓN:	Poblado San Bartolo Agua Caliente, Municipio de Apaseo El Alto, Guanajuato.		
INFORMES :	[REDACTED]		
SUPERFICIE DE TERRENO:	2-00-00.00 ha.	USO DE SUELO:	Habitacional
VALOR DE OFERTA:	\$ 900,000.00	VALOR UNITARIO:	\$ 450,000.00 /ha.
INFORMACIÓN ADICIONAL:	Terreno agrícola de riego gravedad, plano, energía eléctrica y acceso por camino de terracería.		

**CROQUIS DE LOCALIZACIÓN**



CÉDULA DE ESTUDIO DE MERCADO		14	
TIPO DE OPERACIÓN:	VENTA	FECHA:	Julio de 2013
TIPO DE INMUEBLE:	Agostadero Natural.		
UBICACIÓN:	Poblado "El Varal", Municipio de Colón, Estado de Querétaro.		
INFORMES :	[REDACTED]		
SUPERFICIE DE TERRENO:	643-00-00.00 ha.	USO DE SUELO:	Agostadero Natural.
VALOR DE OFERTA:	\$ 10,000,000.00	VALOR UNITARIO:	\$ 15,552.10 /ha.
INFORMACIÓN ADICIONAL:	Carretera Estatal No. 110 Colón-Tolimán, km. 18.10, desviación a la derecha por camino de terracería, rumbo a la presa "Colón", 1.40 km. Terreno con topografía de lomerío accidentado y configuración irregular.		

**CROQUIS DE LOCALIZACIÓN**



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.

**ING. y E.V. GABRIEL PALACIOS ARROYO**

Cédulas Profesionales 1031810, 3816816 y 4111759

**G-01215-ZNB**

**02-13-730**

**ANEXO 3- CÉDULAS DE INVESTIGACIÓN DE MERCADO**

CÉDULA DE ESTUDIO DE MERCADO		T-5	
TIPO DE OPERACIÓN:	VENTA	FECHA:	Julio de 2013
TIPO DE INMUEBLE:	Agostadero Natural.		
UBICACIÓN:	Carretera Estatal No. 110 Colón-Tolimán, km. 30.00, a la altura del Poblado "Nogales", Mpio. Tolimán, Edo. Querétaro.		
INFORMES :			
SUPERFICIE DE TERRENO:	640-00-00.00 ha.	USO DE SUELO:	Agostadero Natural.
VALOR DE OFERTA:	\$ 11,000,000.00		\$ 17,187.50 /ha.
INFORMACIÓN ADICIONAL:	Terreno con topografía de lomerío accidentado, configuración irregular y acceso por carretera estatal.		

**CROQUIS DE LOCALIZACIÓN**



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.

**ING. y E.V. GABRIEL PALACIOS ARROYO**

Cédulas Profesionales 1031810, 3816816 y 4111759

**G-01215-ZNB  
02-13-730**

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

