



## BUFETE DE CORREDURIA PUBLICA

R.F.C. DIDE-430512-NL9

CALLE 23 No. 199-D ENTRE 22 Y 24    TEL. 920-00-11    FAX 925-19-50  
COL. GARCIA GINERES    MERIDA, YUC., MEX.

LIC. EFRAIN J. DIAZ Y DIAZ  
CORREDOR PUBLICO TITULADO  
FEDATARIO MERCANTIL Y PERITO LEGAL

SERVICIO DE CORREDURIA - AVALUOS OFICIALES  
PERITAJES LEGALES CONTRATOS - CERTIFICACIONES  
RATIFICACIONES - VALORES ACTAS GESTIONES DE BIENES INMUEBLES

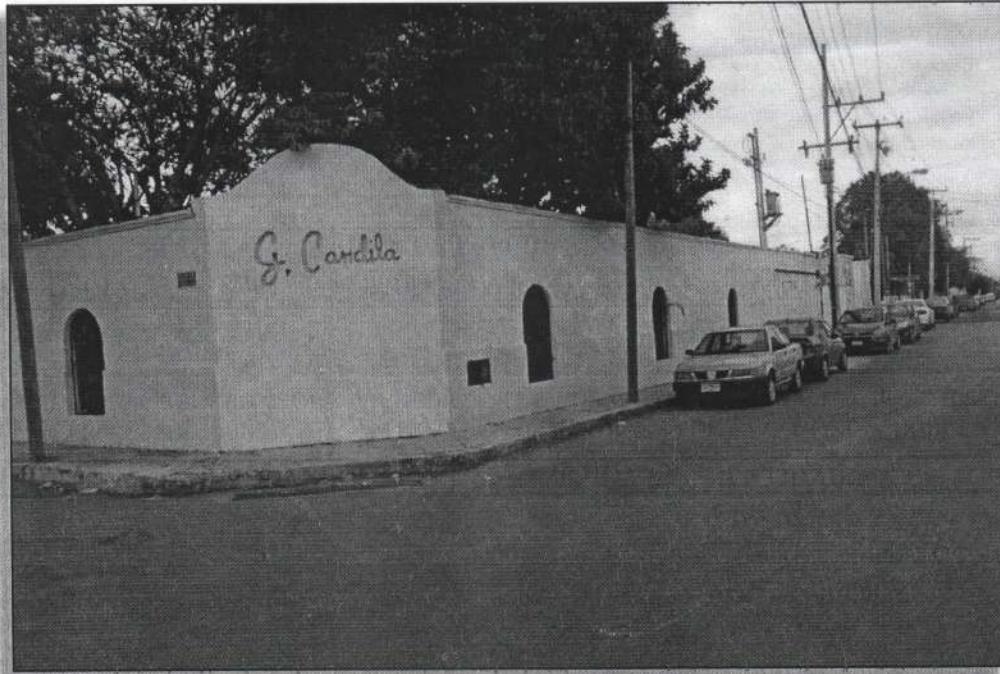
### RESUMEN VALUATORIO

**FECHA DE ESTUDIO:** 20 de diciembre de 2018

**FECHA DE VIGENCIA:** 18 de junio de 2019

**FECHA DE INSPECCION:** 19 de diciembre de 2018

<b>UBICACIÓN</b>	UNIDAD FISICA FORMADA POR LOS PREDIOS NUMEROS 105-C INTERIOR, 105-D, 105-E, 105-F DE LA CALLE 16 Y 103-I DE LA CALLE 23, DE LA MANZANA 234 SECCION CATASTRAL 14 DE LA COLONIA CHUBURNA DE HIDALGO.				
<b>LOCALIDAD:</b>	MÉRIDA	<b>MUNICIPIO:</b>	MÉRIDA	<b>ENTIDAD:</b>	YUCATAN



### RESUMEN DE VALORES

**RESULTADOS POR ENFOQUE:**

COMPARATIVO DE MERCADO (VALOR COMPARATIVO DE MERCADO)

\$11,965,652.21

COSTO (VALOR FISICO O DIRECTO)

\$11,856,428.00

INGRESOS (VALOR DE CAPITALIZACION DE RENTAS)

\$9,480,000.00

**VALOR COMERCIAL EN NUMEROS REDONDOS**

\$11,850,000.00





# BUFETE DE CORREDURIA PUBLICA

R.F.C. DIDE-430512-NL9

CALLE 23 No. 199-D ENTRE 22 Y 24 TEL. 920-00-11 FAX 925-19-50  
COL. GARCIA GINERES MERIDA, YUC., MEX.

LIC. EFRAIN J. DIAZ Y DIAZ  
CORREDOR PUBLICO TITULADO  
FEDATARIO MERCANTIL Y PERITO LEGAL

SERVICIO DE CORREDURIA - AVALUOS OFICIALES  
PERITAJES LEGALES CONTRATOS - CERTIFICACIONES  
RATIFICACIONES - VALORES ACTAS GESTIONES DE  
BIENES INMUEBLES

## AVALÚO

### I.- ANTECEDENTES

FECHA DE ESTUDIO: 20 de diciembre de 2018

FECHA DE VIGENCIA

18 de junio de 2019

FECHA DE INSPECCION:

19 de diciembre de 2018

SOLICITANTE: - "WOLF COMPANY", S.A. DE C.V.

VALUADOR: Lic. Efrain J. Díaz y Díaz

OBJETIVO DEL ESTUDIO: Determinar el VALOR ACTUAL del Terreno, Construcciones e Instalaciones Especiales y/o Elementos Accesorios, señalados por el solicitante como motivo de valuación.

DESTINO DEL ESTUDIO: Para posibles efectos de carácter contable en la reexpresión de Estados Financieros de Garantía, para Financiamiento, para emitir valores de cobertura en póliza de seguro, compra venta y fusión de empresas.

REGIMEN DE PROPIEDAD: Privada.

PROPIETARIO: Según el solicitante y de acuerdo a las escrituras presentadas a los valuadores a la fecha de inspección de los bienes, éstas consignan como propietario(s) a:

C. MARIA CRISTINA ANCONA CAMARA

Nº DE CUENTA PREDIAL: No se proporciona.

*Los bienes incluidos en el presente estudio, corresponden a los declarados por el solicitante. La propiedad legal no fue verificada, ni se investigaron gravámenes o reservas de dominio que puedan existir sobre dichos bienes del propietario.*

### INMUEBLE QUE SE VALÚA

DESCRIPCION:	Terreno con construcciones como Oficinas, bodegas, talleres.				
UBICACIÓN	UNIDAD FISICA FORMADA POR LOS PREDIOS NUMEROS 105-C INTERIOR, 105-D, 105-E, 105-F DE LA CALLE 16 Y 103-I DE LA CALLE 23, DE LA MANZANA 234 SECCION CATASTRAL 14 DE LA COLONIA CHUBURNA DE HIDALGO.				
LOCALIDAD:	MÉRIDA	MUNICIPIO:	MÉRIDA	ENTIDAD:	YUCATÁN

FUNDAMENTO DE LOS FEDATARIOS MERCANTILES  
ART. 6º FRACC. II. LEY FEDERAL DE CORREDURIA PUBLICA  
ART. 46 FRACC. XXII LEY BANCARIA  
ART. 102 LEY DE IMPUESTO SOBRE LA RENTA  
ART. 3º REGLAMENTO DEL CODIGO FISCAL DE LA FEDERACION  
ART. 12 Y 34 LEY DEL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO





## II.- CARACTERÍSTICAS URBANAS

<b>CLASIFICACIÓN DE LA ZONA:</b>	Habitacional y comercial
<b>ÍNDICE DE SATURACIÓN:</b>	80%
<b>POBLACIÓN:</b>	Normal y flotantes
<b>TIPO DE CONSTRUCCIÓN DOMINANTE:</b>	Unifamiliar tipo medio.

### SERVICIOS MUNICIPALES

<b>PAVIMENTOS DE ASFALTO:</b>	CON 2 RIEGOS DE IMPREGNACIÓN.
<b>ACERAS DE CONCRETO:</b>	DE 1.50 MTS. DE ANCHO
<b>AGUA POTABLE:</b>	A BASE DE TOMAS DOMICILIARIAS.
<b>ENERGÍA ELÉCTRICA:</b>	ALIMENTACIÓN AÉREA CON POSTERÍA DE CONCRETO
<b>TELÉFONOS:</b>	CON POSTERÍA DE MADERA
<b>ALUMBRADO PÚBLICO:</b>	VAPOR DE SODIO EN POSTES DE C.F.E.
<b>OTROS:</b>	TRANSPORTE URBANO, RECOLECCION DE BASURA..



## III.- METODOLOGÍA

1.- TERRENO.- Para determinar el valor del terreno en donde se encuentra ubicado el inmueble, se investigó con los corredores de bienes raíces otras encuestas, se tomaron en cuenta las vías de comunicación, tipos de desarrollo comercial y habitacional en la zona, así como la densidad de construcción, uso del suelo, densidad de uso y población. También se consideraron otros factores los cuales combinados llevaron a fijar el valor por metro cuadrado y totalizado por el número de metros cuadrados, dieron base al valor total del terreno.

2.- OBRA CIVIL: Para obtener el valor actual estimado de la obra civil, se partió del levantamiento efectuado en el predio en el cual están determinados por los diferentes tipos de construcción, se asignó un valor por metro cuadrado construido y, totalizando por el número de metros cuadrados de cada tipo, se obtiene el valor de la construcción; se considera, así mismo, la densidad de muros del inmueble.

Para obtener el Valor asignado por metro cuadrado se hizo una investigación de campo, estudiando los valores unitarios de los materiales de construcción involucrados, así como por mano de obra, todo puesto en el lugar donde se encuentra localizado el inmueble valuado.

3.-MEJORAS: Las Mejoras son las modificaciones o adaptaciones que se realizan sobre la propiedad, beneficiándola para su uso más efectivo, ya sea directamente al terreno o la construcción y que no se puedan remover sin causarle daño, destrucción o demérito.

4.- PROCEDIMIENTO VALUATORIO: Se aplicó el método físico directo, el de capitalización de rentas y el comparativo de mercado.

## **METODO DE VALUACION:**

El método de valuación elegido de acuerdo a las características requeridas por el (la) solicitante: "WOLF COMPANY", S.A. DE C.V. y para fines consiguientes es el de línea directa el cual contempla asignación de valores a cada factor de depreciación o demérito conforme al metodo Ross - Heideke, según sea el caso del bien que corresponda.

## **CRITERIOS DE VALUACION:**

El presente avalúo incluye las Construcciones, entendiéndose como una estimación del valor físico en uso, en condiciones de operación normal.



## **ANTECEDENTES GEOGRAFICAS Y DEMOGRAFICAS:**

Situado en la porción Norte de la Península, el Estado de Yucatán tiene 38,402 kilómetros cuadrados de superficie y 2'000,000 habitantes, con una densidad poblacional de 45 habitantes por kilómetro cuadrado. Limita al Norte con el Golfo de México; al Este y Sureste, con el Estado de Quintana Roo, y al Suroeste, con el Estado de Campeche.

Es uno de los tres Estados de la Península de Yucatán y constituye una vasta planicie calcárea cubiertas por selvas y matorrales, carente de ríos pero con muchos cenotes, aguadas y un transparente mar. Posee ligeras salientes y hondonadas cuyo máximo desnivel no rebasa los 6.00 mts. Al Sur de la Entidad se sitúa la llamada Sierra, con altitud media de 100.00 mts. que se inicia en Halachó, cerca de los límites con Campeche, y se extiende unos 125 kilómetros hacia el Este y el Sureste hasta llegar a las cercanías de Peto.

Yucatán tiene dos tipos de clima: el cálido subhúmedo, que abarca el 90% de su territorio, donde la precipitación pluvial y temperatura medias son de 1,150 mm. y 26°C, y el cálido semiseco, con 700 mm. de precipitación pluvial y 26°C de temperatura media, este clima corresponde a la franja costera en el Norte de la Entidad.

Las coordenadas geográficas extremas de Yucatán son: al Norte 21°36', al Sur de 19°32' de latitud Norte, al Este 87°32', al Oeste de 90°25' de longitud este.

El estado de Yucatán, en cuanto a porcentaje territorial, representa el 2.0 % del total de territorio nacional.

La ciudad de Mérida, actualmente es la capital del estado, así como la ciudad más importante tanto comercial, como industrialmente, así como en otros aspectos.

La ciudad de Mérida, es también conocida como la ciudad blanca y se caracteriza turísticamente por su cultura colonial e histórica de más de 460 años.



**VALORES DEL AVALÚO:**

- a) "Valor de Reposición Nuevo" (V.R.N.), se entiende como el valor de cotización o estimado de mercado de un bien igual o su equivalente.
- b) "Valor Neto de Reposición" (V.N.R.), se entenderá como el valor que tienen los bienes en la fecha en que se practica el avalúo y se determina a partir del valor de reposición nuevo corregido por los factores de depreciación, debidas a la vida consumida, estado de conservación y grado de obsolescencia relativa para la empresa.
- c) "Vida Util Remanente" (V.U.R.), se entiende como la vida útil remanente probable que se estima tendrán los bienes en el futuro, dentro de los límites de eficiencia de producción de la económica.
- d) "Depreciación" (D), se entiende como el cargo que se considera tendrá cada bien o equipo en términos económicos y de producción en el período de su vida útil remanente, y se determinará según el factor Q de depreciación del método Ross - Heideke dependiendo del estado de conservación del inmueble.

**IV.- TERRENO:**

(Según Escrituras y Períto Valuador)

**LIMITROFES Y ORIENTACIÓN DEL TERRENO:**

CALLE O AVENIDA	16	COMO SU FRENTE		FIGURA: IRREGULAR
ENTRE LA CALLE O AV.	21	AL	NORTE	FRENTE QUE MIRA AL: ORIENTE
Y LA CALLE	23	AL	SUR	

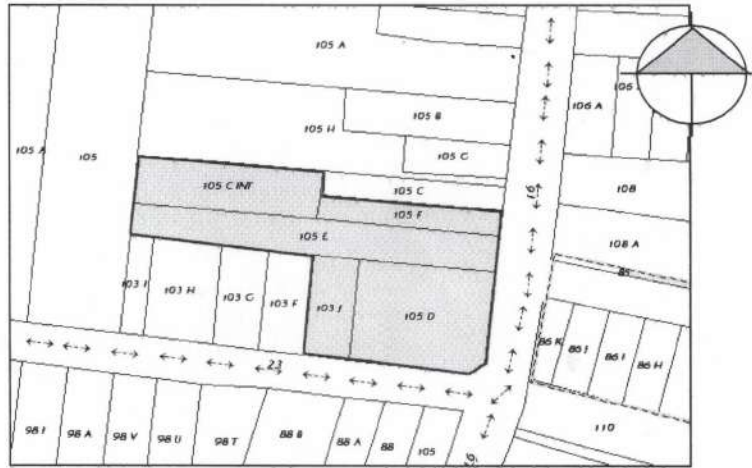
**MEDIDAS Y COLINDANCIAS:** (Según Escrituras y Períto Valuador)  
**DE LA UNION FISICA.**

**COLINDANCIAS:**

<b>FRENTE:</b>	-	mts.	<b>FONDO:</b>	-	mts.	<b>SUPERFICIE:</b>	2,349.50	m <sup>2</sup>
<b>COLINDANCIAS:</b>								
<b>AL NORTE</b>	En	-	m.	con	PREDIOS NUMERO 105-C Y 105-H DE LA CALLE 16			
<b>AL SUR</b>	En	-	m.	con	LA CALLE 23			
<b>AL ORIENTE</b>	En	-	m.	con	LA CALLE 16			
<b>AL PONIENTE</b>	En	-	m.	con	PREDIOS NUMERO 103-F Y 105 DE LA CALLE 23			

**SUPERFICIE TOTAL:** 2,349.50 m<sup>2</sup>



**CROQUIS DE LOCALIZACIÓN:**

**SERVIDUMBRE:** No tiene.

**CONTAMINACIÓN AMBIENTAL:** No se aprecia.

**USO DEL SUELO:** Comercio

**TOPOGRAFÍA:** Sensiblemente plano a la vista.

**CARACTERÍSTICAS PANORÁMICAS:** Conjunto de edificaciones de hasta 2 niveles con mezanine.

**VIAS DE ACCESO:** Calle 16 de su ubicación y calles secundarias.

**DENSIDAD HABITACIONAL:** 100 a 150 Hab/Ha.

**INTENSIDAD DE CONSTRUCCIÓN PERMITIDA:** 80%

**V.- DESCRIPCION GENERAL DEL INMUEBLE**

**USO DEL INMUEBLE:** Edificaciones como oficinas, bodegas y almacenes.

**TIPOS DE CONSTRUCCIÓN:** Edificación desarrollada en dos niveles en parte con tres tipos de construcción, apreciadas de la siguiente manera:

TIPO	DESCRIPCIÓN	Superficie:	m <sup>2</sup>
"A"	Consta: Areas de oficinas, con baños, privados, salas de juntas, area de venta al publico, cocina.	453.70	m <sup>2</sup>
"B"	Consta: Almacenes, talleres.	673.30	m <sup>2</sup>
"C"	Consta: Bodegas, area de comedor.	501.30	m <sup>2</sup>

**CARACTERISTICAS DE LA EDIFICACION:**

**NÚMERO DE NIVELES:** Hasta dos

**ESTADO DE CONSERVACIÓN:** Buen estado.

**CALIDAD DE CONSTRUCCIÓN:** Moderna Mediana (MM)

**CALIDAD DEL PROYECTO:** Adecuado a su uso

**EDAD APROXIMADA:** 35 Años

**VIDA PROBABLE:** 45 Años

**UNIDADES RENTABLES:** Una en conjunto.



## VI.- ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCIÓN

<b>CIMIENTOS:</b>	Relleno, nivelación y compactación de plataforma, cimientos de mampostería de piedra hasta roca firme, zapatas aisladas de concreto armado. (A,B,C)
<b>ESTRUCTURAS:</b>	Muros de carga, columnas, castillos, trabes y cerramientos de concreto armado. (A,B). De estructura metalica rigida de acero ( C )
<b>MUROS:</b>	De carga, de block vibropresado de concreto simple (A,B), De lamina en parte ( C ), Tabla roca en parte (A)
<b>ENTREPISOS:</b>	Mezanine de vigas y bovedillas pretensadas de concreto
<b>TECHOS:</b>	A base de viguetas pretensadas de concreto y bovedillas vibropresadas (A,B) de lamina de zinc sobre polines de acero ( C )
<b>AZOTEAS:</b>	De calcreto al estilo de la región. (A,B)
<b>BARDAS:</b>	De block vibropresado de 15x20x40 cms.
<b>APLANADOS:</b>	Mezcla de cal - cemento a plomo y regla, acabado estuco liso (A,B).
<b>PLAFONES:</b>	Mezcla de cal - cemento al estilo de la región, plafones de tablaroca en parte (A) acabado estuco liso(A,B)
<b>LAMBRINES:</b>	De ceramica en baños y cocina.
<b>PISOS:</b>	De ceramica de disitntos tamaños (A,B), de concreto (B,C)
<b>ZOCLOS:</b>	Según el tipo de piso (A,B)
<b>PINTURA:</b>	Vinilica en paredes, esmalte en herrería y barniz en carpintería (A,B,C)
<b>RECUBRIMIENTOS ESPEC:</b>	No tiene.
<b>ESCALERAS:</b>	De estructura metalica rigida de acero.
<b>MUEBLES SANITARIOS:</b>	De losa de buena calidad en buen estado, lavabos de pared y mesetas., e inodoros de tanque bajo. Lavabos de sobreponer sobre mesetas, accesorios de calidad.
<b>MUEBLES DE COCINA:</b>	Meseta concreto cubierto de ceramica (A)
<b>CARPINTERIA:</b>	Puertas interiores de madera de tipo tambor ne parte. (A,B)





**INSTALACION HIDRAULICA Y SANITARIA:** Completas, con tuberías ocultas, funcionales a su uso, remozadas (A,B).

**INSTALACION ELECTRICA:** Completas, ocultas, funcional a su uso (A,B), instalados gabinetes de luz blanca (A,B)

**HERRERIA:** Puertas y ventanas de fierro y vidrio en parte (B), portones y puertas de lamina tipo donca (B)  
Herrería en partes de la barda.

**CANCELERÍA:** De aluminio duranodic y natural en parte en puertas y ventanas y claros medianeros (A,B)

**VIDRIERÍA:** Semidoble transparente y vidrios filtrasol, y translucidos.

**CERRAJERÍA:** Nacional e importada de buena calidad en buen estado

**FACHADA:** Moderna de lineas rectas.

## **VII.- CONSIDERACIONES PREVIAS DEL AVALUO**

El valor del terreno se determinó por investigación de valores en la zona de ubicación del predio en estudio, asimismo, los valores de las construcciones se determinaron por investigación de valores de reposición a nuevo de construcciones similares y comparables a las del presente estudio.

### **VALOR COMERCIAL:**

El Valor Comercial de un bien es la cantidad de dinero que en un mercado libre, competitivo y abierto, es posible esperar que acepten las partes que intervienen, en una operación de compra-venta o de arrendamiento.

La investigación de mercado se hizo de manera que permite identificar los valores, por lo que se tuvo en cuenta los antecedentes, condiciones actuales y perspectivas físicas (antecedentes de las características del suelo, de la estructura y de sus instalaciones, proyectos de desarrollo urbano – concretos, seguridad estructural, etc.), políticas y sociales (reglamentos de construcción y normatividad del uso del suelo) y jurídicas del bien (terrenos ejidales, comunales o del dominio público, expropiaciones, terrenos con limitaciones reglamentarias en cuanto a densidad de población o intensidad de construcción, reglamentación de donaciones, áreas verdes, estacionamiento, aspectos ecológicos, etc.).

La identificación es tal, que permite determinar las relaciones numéricas o factores de homologación necesarios para establecer, a partir de un análisis pormenorizado, los valores requeridos para el terreno y las construcciones.





**ANEXO**  
**TABLAS DE PONDERACION Y CONSERVACION**

**PONDERACION**

CLAVE	CONCEPTO	%	VIDA UTIL	PONDERACION
1	CIMENTACION	7.05%	100	7.05
2	MUROS, CADENAS Y CASTILLOS	12.25%	100	12.25
3	TRABES Y LOSAS	10.50%	100	10.50
4	IMPERMEABILIZACIONES	1.67%	80	1.33
5	PISOS	1.11%	50	0.55
6	ACABADOS Y RECUBRIMIENTOS	29.26%	50	14.63
7	CANCELERIA	5.62%	60	3.37
8	CARPINTERIA	11.43%	30	3.43
9	INSTALACIONES HIDRAULICA Y SANITARIA	11.73%	30	3.52
10	INSTALACION ELECTRICA	2.53%	25	0.63
11	PINTURA	6.86%	5	0.34

**TOTAL: 100.00%**

**57.62**

**CONSERVACION**

ESTADO	CALIFICACION	FACTOR Q
NUEVO	10	1.0000
BUENO	9	0.9968
MEDIO	8	0.9748
REGULAR	7	0.9191
REPARACIONES SENCILLAS	6	0.8190
REPARACIONES MEDIAS	5	0.6680
REPARACIONES IMPORTANTES	4	0.4740
DAÑOS GRAVES	3	0.2480
EN DESECHO	2	0.1350
INSERVIBLE	1	0.0000



**AVALÚO FÍSICO DIRECTO**

<b>1) DEL TERRENO</b>		<b>VALOR ESTIMADO POR M2 (PROMEDIO):</b>				
<b>FRACCION</b>	<b>SUP. (M2)</b>	<b>VAL. UNIT.</b>	<b>COEF.</b>	<b>MOTIVO</b>	<b>VAL. RESULT.</b>	<b>VALOR TOTAL</b>
1	2,349.50	\$2,200.00	1.00	Integro	\$2,200.00	\$5,168,900.00
<b>Área Total:</b>		<b>2,349.50</b>				
<b>VALOR DEL TERRENO:</b>						<b>\$5,168,900.00</b>

<b>2) CONSTRUCCIONES</b>		<b>VALOR ESTIMADO POR M2 (METODO ROSS-HEIDEKE):</b>				
<b>TIPO</b>	<b>SUP. (M2)</b>	<b>V.R.N.(\$/M2)</b>	<b>DEM. (%)</b>	<b>V.U.R.(Años)</b>	<b>V.N.R.(\$/M2)</b>	<b>V.N.R.(TOTAL)</b>
"A"	453.70	\$7,200.00	20.00%	45	\$5,760.00	\$2,613,312.00
"B"	673.30	\$4,800.00	20.00%	45	\$3,840.00	\$2,585,472.00
"C"	501.30	\$3,600.00	20.00%	45	\$2,880.00	\$1,443,744.00
<b>VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES:</b>						<b>\$6,642,528.00</b>

<b>3) INSTALACIONES ESPECIALES Y/O ELEMENTOS ACCESORIOS:</b>	
<b>CONCEPTO</b>	<b>V.N.R.(TOTAL)</b>
- Bardas y estacionamiento.	\$45,000.00
<b>VALOR DE LAS I.E. Y/O E.A.:</b>	<b>\$45,000.00</b>

<b>TOTAL DE ESTUDIO (AVALÚO FÍSICO DIRECTO) 1 + 2 + 3:</b>	<b>\$11,856,428.00</b>
--	------------------------





## AVALÚO POR CAPITALIZACIÓN DE RENTAS

A) RENTA ESTIMADA O DE MERCADO:

\$59,250.00 /MES

Esta renta se consideró así (estimada), de acuerdo a la zona, características y el estado de conservación del inmueble

TIPO "A+B+C"      1,127.00 m2      a      \$52.57 / m2 / Mes =      \$59,250.00

B) RENTA NETA MENSUAL			\$59,250.00	<b>Deducciones:</b>
DEDUCCIONES AL	20%		\$11,850.00	-Vacios: 3.00
PRODUCTO LÍQUIDO MENSUAL			\$47,400.00	-Impuestos: 4.00
PRODUCTO LÍQUIDO ANUAL			\$568,800.00	-Admon: 6.00
CAPITALIZANDO AL	6.0%		\$9,480,000.00	-Mtto: 7.00

## AVALÚO POR HOMOLOGACIÓN

CARACTERISTICAS	PREDIO # 1 VENDIDO	PREDIO # 2 VENDIDO	PREDIO # 3 VENDIDO	PREDIO # 4 A VALUAR	IMPACTO DE MERCADO
IGUALES	Terreno con const.	Terreno con const.	Terreno con const.	Terreno con const.	60%
PRECIO	\$11,412,327.25	\$10,520,090.76	\$12,857,888.70	<b>\$11,965,652.21</b>	
DIFERENCIAS					40%
SUP. TERRENO	8	8	9	9	
UBICACION DEL TERRENO	9	8	10	9	
SUP. CONSTRUCCION	8	8	9	9	
ELEMENTOS DE CONSTRUC.	8	8	10	10	
PUNTOS	33	32	39	37	4

Pts.



**RESUMEN (PONDERACION)**

	IMPORTE	FACTOR	FRACCIÓN
VALOR FÍSICO	\$11,856,428.00	0.3800	\$4,505,442.64
VALOR DE CAPITALIZACIÓN	\$9,480,000.00	0.0298	\$282,788.40
VALOR DE MERCADO	\$11,965,652.21	0.5902	\$7,061,768.96
		SUMA	\$11,850,000.00

<b>VALOR COMERCIAL:</b>	<b>\$11,850,000.00</b>
-------------------------	------------------------

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

EL VALOR COMERCIAL DEL PEDIO SE ESTIMA COMO EL RESULTANTE DE PONDERAR LOS VALORES FÍSICOS, DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS Y DE MERCADO CON LOS FACTORES: 0.38 0.03 0.59 , RESPECTIVAMENTE.

**CONCLUSIÓN**

EN FUNCIÓN DEL OBJETIVO A QUE SE CONTRAE EL PRESENTE ESTUDIO, ESTIMAMOS QUE EL VALOR COMERCIAL DEL PREDIO:

<b>UBICACIÓN</b>	UNIDAD FISICA FORMADA POR LOS PREDIOS NUMEROS T05-C INTERIOR, T05-D, T05-E, T05-F DE LA CALLE 16 Y 103-I DE LA CALLE 23, DE LA MANZANA 234 SECCION CATASTRAL 14 DE LA COLONIA CHUBURNA DE HIDALGO.				
<b>LOCALIDAD:</b>	MÉRIDA	<b>MUNICIPIO:</b>	MÉRIDA	<b>ENTIDAD:</b>	YUCATÁN

CORRESPONDE AL VALOR COMERCIAL PRECEDENTEMENTE ENCONTRADO O SEA LA CANTIDAD EN NÚMEROS REDONDOS DE:

**\$11,850,000.00** SON: ONCE MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS 00/100 M.N.

**NOTA: ESTA CANTIDAD REPRESENTA EL VALOR COMERCIAL AL DÍA DE HOY.**

**FUNDAMENTOS LEGALES:** LEY FEDERAL DE CORREDURIA PUBLICA, PUBLICADA EN EL DIARIO OFICIAL DEL 29 DE DICIEMBRE DE 1992; REGLAMENTO DE LA LEY FEDERAL DE CORREDURIA PUBLICA, PUBLICADA EN EL DIARIO OFICIAL DEL 4 JUNIO DE 1993; ARTICULO 3º DEL REGLAMENTO DEL CODIGO FISCAL DE LA FEDERACION; ARTICULO 116 DE LA LEY GENERAL DE SOCIEDADES MERCANTILES, FRACCION XXII DEL ARTICULO 46 DE LA LEGISLACION BANCARIA; DECRETO NUMERO 346 DEL GOBIERNO DEL ESTADO DE YUCATAN PUBLICADO EN EL DIARIO OFICIAL DEL 20 DE DICIEMBRE DE 1990. OFICIO NUMERO 413.94.3846 DEL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACION DEL 14 DE DICIEMBRE DE 1994 DE LA SECRETARIA DE COMERCIO Y FOMENTO INDUSTRIAL, HABILITANDO COMO CORREDOR PUBLICO AL LIC. EFRAIN JESUS DIAZ Y DIAZ.  
**DOY FE.-**

**VALUADOR:**

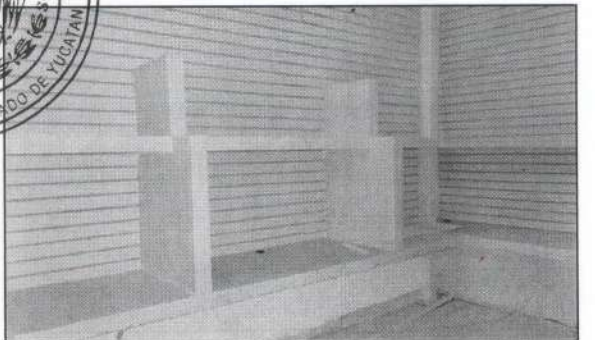
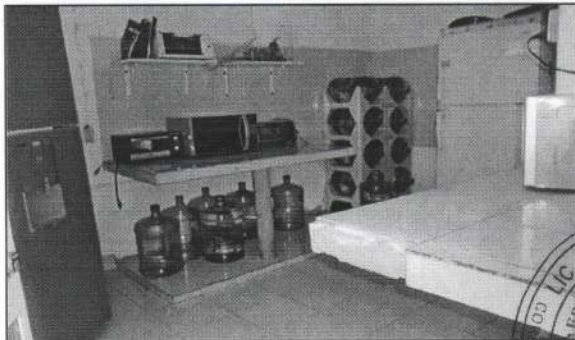
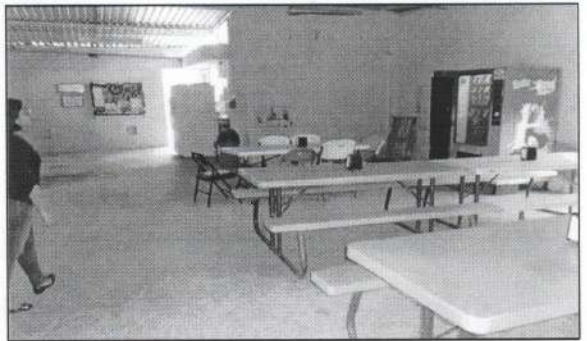
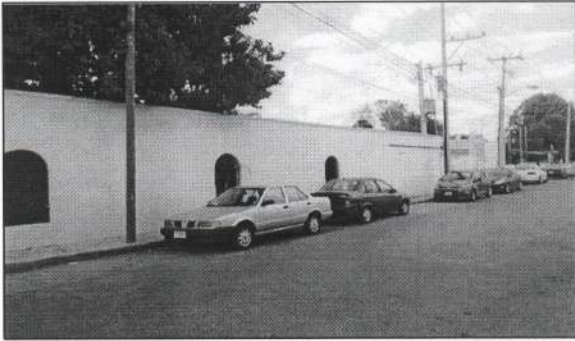
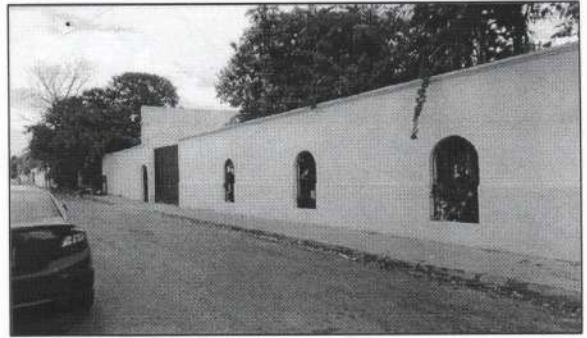
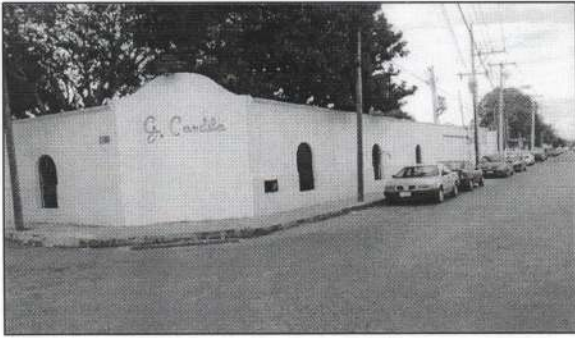


**LIC. EFRAIN J. DIAZ Y DIAZ**  
**CORREDOR PUBLICO TITULADO**  
 NUM.1 DEL EDO. DE YUCATAN.  
 CONST. PERITO - RP335/2014  
 AUT.S.H.F.-0700799  
 SEC. DE ECONOMIA 413.94.3846  
 M. en V. CED. 7658085

NOTA: El presente estudio no podrá ser utilizado más que para el fin especificado en el cuerpo del mismo y no tendrá validez si carece de sello y firma de funcionarios autorizados.



DESCRIPCIÓN GRÁFICA DEL AVALÚO





DESCRIPCIÓN GRÁFICA DEL AVALÚO

