



T90039061373



anepsa

Clave del Avaluo SHF:

09028061500101153

Fecha del Avaluo: 07/12/2006

Fecha de caducidad: 07/06/2007

105-11745

Avalúo de Inmueble objeto de crédito garantizado a la vivienda

1	Clave del Avalúo. Número asignado por la Unidad de Valuación.	09028061500101153
2	Fecha del Avalúo. En formato DD/MM/AAAA.	07/12/2006
3	Número de registro del conjunto Infonavit (de ser aplicable).	No aplica
4	Clave del Controlador que certificó el Avalúo. Número asignado por SHF	0408823
5	Clave del Valuador Profesional. Número asignado por SHF	0408880
6	Clave de la entidad que otorga el crédito.	067021
7	Nombre del constructor para el caso de vivienda nueva.	CONJUNTO PARNELLI, S.A. DE C.V.
8	Propósito del avalúo.	Originación
9	Tipo de Inmueble a valorar.	Casa Habitación en condominio
10	Calle y número.	Calle BOSQUES DE ABEDUL No. 6, Manzana 1, Lote 2
11	Nombre del conjunto incluyendo INFONAVIT.	EL BOSQUE TULTEPEC
12	Colonia.	FRACCION DE LAS HACIENDAS DE JALTIPA
13	Código Postal.	54960
14	Clave de la Delegación o Municipio conforme a catálogo INEGI.	108
15	Clave de la Entidad Federativa conforme a catálogo INEGI.	15
16	Número de cuenta predial.	007-03-402-0203-000C
17	Proximidad urbana.	Periférica
18	Nivel de Infraestructura urbana (indicar el número del nivel que corresponda).	Nivel 3
19	Clase del Inmueble	HD 1 Regular Baja
20	Vida Útil Remanente en meses.	720
21	Año de terminación o remodelación de la obra en formato AAAA	2006
22	Unidades rentables generales.	3
23	Unidades rentables	1
24	Superficie de terreno en mts².	70.54 m²
25	Superficie de construida en mts².	60.66 m²
26	Superficie accesoria en mts².	0.00 m²
27	Superficie vendible en mts².	60.66 m²
28	Valor comparativo de mercado.	\$366,691.74
29	Valor físico del terreno.	\$99,577.78
30	Valor físico de la construcción.	\$222,464.48
31	Valor físico de instalaciones y elementos comunes.	\$23,746.45
32	Importe del valor concluido.	\$367,000.00
33	Número de recamaras	2
34	Número de baños	1
35	Número de medios baños	0
36	Número de niveles de la unidad valuada	2
37	Número de espacios de estacionamiento	1
38	Acometida al inmueble del suministro telefonico	1
39	Nivel de equipamiento urbano	Nivel 3
40	Elevador (indicar; uno si tiene. Cero si no)	0
41	Longitud (campo correspondiente a la georreferencia)	W 99.1355580
42	Latitud (campo correspondiente a la georreferencia)	N 19.6667820
43	Altitud (campo correspondiente a la georreferencia)	2248 m.s.n.m.

Valuador

Controlador

Valuador Profesional Ing. Salvador Alberto Sandoval Miranda
Clave S.H.F. 0408880
Especialidad Valuación inmobiliaria



Controlador Ing. Francisco Javier Alvarez Martinez
Clave S.H.F. 0408823
Especialidad Valuación inmobiliaria

ANÁLISIS Y ESTUDIOS PROFESIONALES, S.A. DE C.V.

MANUEL JOSE OTHON No. 141 Int. 7, COL. OBISPO, MEXICO, D.F., CP. 06800, TEL. 5741-2400/ 5741-2331

Pag. 1 de 12



anepsa

Clave del Avalúo SHF: .

09028061500101153

Fecha del Avalúo: 07/12/2006

Fecha de caducidad: 07/06/2007

105-11745

Avalúo de Inmueble objeto de crédito garantizado a la vivienda

I.1. ANTECEDENTES

Unidad de Valuación		09028	CUVI:	0615108002003703
ANALISIS Y ESTUDIOS PROFESIONALES S.A DE C.V.			Folio Infonavit	15069197210240616
			Número de Reg. del Conjunto	No aplica
Controlador	Ing. Francisco Javier Alvarez Martínez		Clave SHF de Controlador	0408823
Cedula Profesional	2658961			
Valuador Profesional	Ing. Salvador Alberto Sandoval Miranda		Clave SHF de Valuador	0408880
Cedula Profesional	853696			
Solicitante	MENDEZ ALVARADO CARLOS			
Domicilio	Mismo que se valua			
Entidad otorgante del crédito			Hipotecaria Nacional, S.A. de C.V. , Sociedad Financiera de Objeto Limitado, Grupo Financiero BBVA Bancomer	
Clave de la Entidad otorgante del crédito			067021	
Constructor / Promotor (para el caso de vivienda nueva)			CONJUNTO PARNELLI, S.A. DE C.V.	
Proposito del Avalúo	Originación	Credito garantizado a la vivienda para COFINANCIAMIENTO		

I.2. INFORMACIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

Tipo de inmueble a valuar:	Casa Habitación en condominio	Cuenta predial (Global):	007-03-402-0203-000C
		Cuenta de agua:	No se proporciona
Ubicación del inmueble a valuar			
Calle y número	Calle BOSQUES DE ABEDUL No. 6, Manzana 1, Lote 2	Conjunto:	EL BOSQUE TULTEPEC
Colonia	FRACCION DE LAS HACIENDAS DE JALTIPA	Código postal:	54960
Municipio/Delegación	Tultepec	Clave (INEGI)	108
Entidad Federativa	Estado de México	Clave Entidad (INEGI)	15
Propietario	CONJUNTO PARNELLI S.A. DE C.V.	Regimen de Propiedad	Privada en condominio
No. De Escritura	32,985	de fecha	23/06/2005
Ante el: Notario Público N° 86 del Distrito Federal, Licenciado José Daniel Labardini Schettino.			
Calle y número	Calle Av. Prolongación Paseo de la Reforma No. 1236	Colonia	Santa Fe
Municipio /Delegación	Alvaro Obregón	Entidad	Distrito Federal
		C.P.	01050

I.3. INFORMACIÓN RELATIVA A LA GEORREFERENCIA DEL INMUEBLE

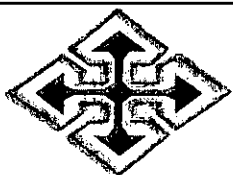
Latitud:	N 19.6667820
Longitud:	W 99.1355580
Altitud:	2248 m.s.n.m.



ANALISIS Y ESTUDIOS PROFESIONALES, S.A. DE C.V.

MANUEL JOSE OTHON No. 141 Int. 3 COL. OBRERA, MEXICO, D.F. CP. 06800, TEL. 5741-2400/ 5741-2331

Pag. 2 de 12



anepssa

Clave del Avaluo SHF:

09028061500101153

Fecha del Avaluo: 07/12/2006

Fecha de caducidad: 07/06/2007

105-11745

Avalúo de Inmueble objeto de crédito garantizado a la vivienda

I.4. DECLARACIONES Y ADVERTENCIAS

Método Físico, Directo o enfoque de COSTOS, es el proceso técnico necesario para estimar el costo de reproducción o de reemplazo de un bien similar al que se valúa, afectado por la Depreciación atribuible a los factores de Edad, Estado de Conservación y Obsolescencia (en éste caso supuestos)

Método Comparativo o de MERCADO, es el desarrollo analítico a través del cual se obtiene un valor que resulta de comparar el bien que se valúa (sujeto) con el precio ofertado ó de venta de cuando menos tres bienes similares (comparables), ajustados por sus principales factores diferenciales (homologación).

Valor de Reposición Nuevo, (V.R.N.): Es el costo directo actual de reproducir de modo eficiente un determinado bien. Para el caso de los inmuebles en razón de su estructura y acabados.

AVALUO: Es el estudio o proceso mediante el cual se estima y documenta el valor de un bien raíz o bien inmueble, de acuerdo a la apreciación personal expresada por un profesional que cuenta con los conocimientos técnicos, aplique normas y procedimientos generalmente aceptados en esta especialidad y cuya ética y desempeño avalen la confiabilidad de su valuación

VALOR COMERCIAL: Es la cantidad estimada de dinero circulante a cambio de la cual el vendedor y el comprador del bien que se valúa, estando bien informados y sin ningún tipo de presión o apremio, estarían dispuestos a aceptar en efectivo por su enajenación con una promoción suficiente y adecuada a su mercado.

El Enfoque de Capitalización de Rentas se omite bajo el criterio de la Regla Vigésimo Segunda, según las Reglas de Carácter General que establecen la Metodología para la Valuación de Créditos Garantizados a la Vivienda (D.O. de fecha 27 de septiembre del año 2004)...Que dice:

Enfoque de capitalización de rentas: "La utilización de este enfoque requiere que existan suficientes datos de rentas sobre comparables que reflejen adecuadamente la situación actual de ese mercado. La aplicación de dicho enfoque no será necesaria para la valuación de viviendas de clase mínima, económica, interés social y media, descritas en la regla vigésimo segunda".

La probable existencia de gravámenes, reservas de dominio, adeudos fiscales o de cualquier otro tipo que pudieran afectar el bien que se valúa, que no hayan sido declarados por el solicitante y/o propietario del mismo, no seran de nuestra responsabilidad por información omitida en la solicitud del avalúo.

Quienes intervenimos en el presente Avalúo declaramos bajo protesta de decir verdad que no guardamos ningún tipo de relación o nexo de parentesco o de negocios con el cliente o propietario del bien que se valúa.

El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s) para el destino o propósito expresado anteriormente, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos.

La VIGENCIA del presente documento estará determinada por su propósito o destino y dependerá básicamente de la temporalidad que establezca en su caso la Institución emisora del Avalúo, la Autoridad competente ó los factores externos que influyen en el Valor Comercial.

La información y antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación proporcionada por el solicitante y propietario del bien a valuar, la cual se asume como correcta y es: copia fotostática de escritura, licencia de construcción. Se contó con numeros asignados de boletas prediales: los datos fueron tomados de oficio girado por la Tesorería Municipal de Tultepec. Debido a que aun no se asigna por parte de SEPOMEX el código postal de la colonia, le corresponde el de la cabecera municipal.



ANALISIS Y ESTUDIOS PROFESIONALES, S.A. DE C.V.
MANUEL JOSE OTHON No. 141 Int. 7, COL. COBRERA, MEXICO, D.F., CP. 06800, TEL. 5741-2400/ 5741-2331

Pag. 3 de 12



anepssa

Clave del Avalúo SHF:

09028061500101153

Fecha del Avalúo: 07/12/2006

Fecha de caducidad: 07/06/2007

105-11745

Avalúo de Inmueble objeto de crédito garantizado a la vivienda

I.5. ENTORNO

Clasificación de la zona	Habitacional de interes social	Referencia SHF de Proximidad Urbana	Periférica
Tipo de construccion dominante	Casa habitación en condominio de tipo interés social de 2 niveles en estado de conservación nuevo.		
Nivel socioeconomico	Medio-bajo		
Vias de acceso	Primarias: Carretera Coacalco-Tultepec, 16 de septiembre, Vía jose Lopez Portillo		
	Secundarias: Toluca, Benito Juarez.		
Infraestructura disponible en la zona y otros servicios			
Agua Potable	Red de distribución con suministro al inmueble		
Drenaje	Red de recolección de aguas residuales con conexión al inmueble.		
Electrificación	Suministro a través de red aérea con acometida al inmueble		
Alumbrado Público	Con sistema de cableado aéreo.		
Vialidades	Vialidades, banquetas y guarniciones de concreto, pavimentos asfálticos.		
Gas natural	Red de distribución sin suministro al inmueble.		
Telefonia	Red subterránea con acometida al inmueble.		
Señalización y nomenclatura	Completa		
Transporte Urbano	A base de camiones colectivos y taxis		
Vigilancia Publica	Pública a base de patrullaje y caseta de vigilancia privada		
Recolección de basura	Pública a base de camiones recolectores		

Nivel de Infraestructura urbana observada en la calle de acceso del inmueble

Nivel 3

Nivel 3.- Cuenta con alumbrado público y vialidades terminadas (con banquetas) además de los servicios del nivel 2.

Equipamiento urbano		
Iglesias	Existe en un radio de 2 km	
Mercados	Existe en un radio de 2 km	
Plazas públicas	Existe en un radio de 2 km	
Parques y jardines	Existe en un radio de 2 km	
Escuelas	Existe en un radio de 2 km	
Hospitales	No existe en un radio de 2 km	
Bancos	Existe en un radio de 2 km	
Estación de transporte	Existe en un radio de 800 mts	

Nivel de Equipamiento Urbano

Nivel 3

Nivel 3. Cuando la zona tenga los elementos del nivel 2 más acceso o estación de transporte público.





anepsa

Clave del Avaluo SHF:

09028061500101153

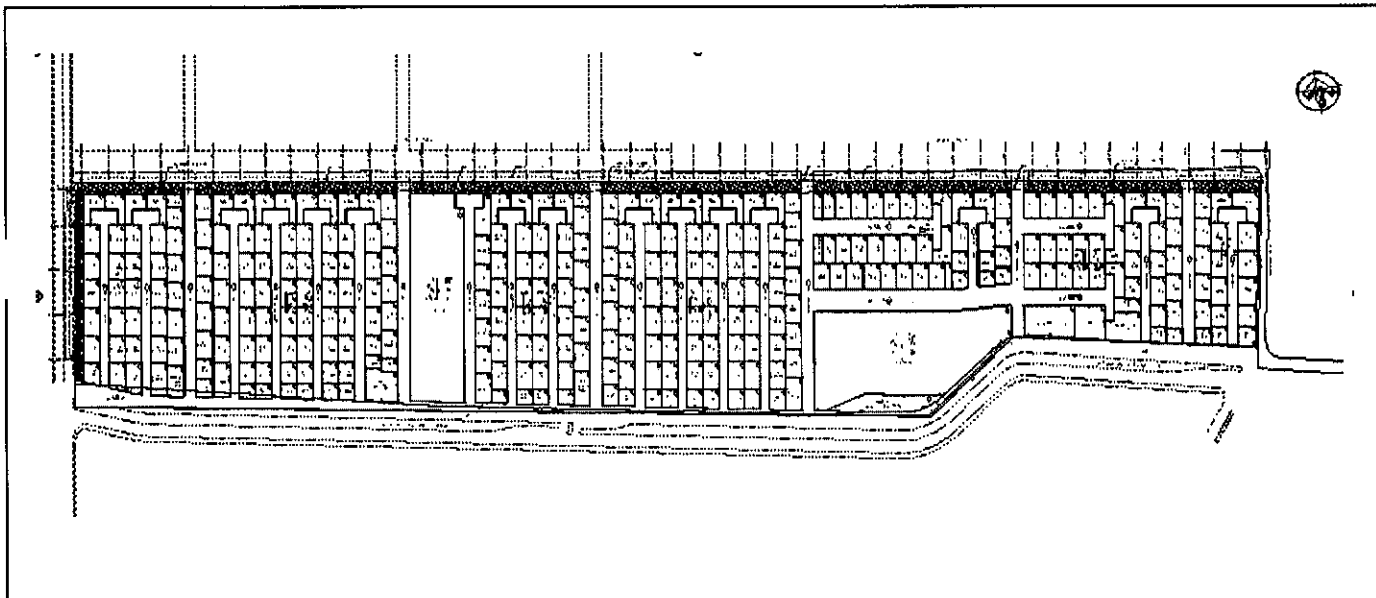
Fecha del Avaluo: 07/12/2006

Fecha de caducidad: 07/06/2007

105-11745

Avalúo de Inmueble objeto de crédito garantizado a la vivienda

II.1. TERRENO



Topografía y configuración		Regular	X	Plano	X	No. Frentes	1	
		Irregular		Semiplano		Pendiente		
Características panorámicas		Panorama urbano habitacional con construcciones habitacionales de interés social similares a la valuada.						
Uso de Suelo	H 3	Habitacional		Coeficiente de Utilización del Suelo del inmueble:				1.00
Densidad habitacional		Media de 100 a 200 hab/ha						
Servidumbres y/o restricciones		Las propias de condominio y las propias del Programa de Desarrollo Urbano Municipal.						
Medidas y colindancias		Memoria descriptiva, proporcionada por el solicitante						
No. De Escritura	32,985	de fecha	23/06/2005	Ante el:	Notario Público N° 86 del Distrito Federal, Licenciado José Daniel Labardini Schettino.			
Del Terreno: (VER ANEXO)								
Privativas (en caso de condominios VER ANEXO)								
		Superficie total del terreno		213.65				
		Indiviso		33.02%				
		Superficie total del terreno derivada de indiviso:		70.54				

15



ANALISIS Y ESTUDIOS PROFESIONALES S.A. DE C.V.

MANUEL JOSE OTHON No. 141 Int. 7 COL. OBRERA, MEXICO, D.F., CP. 06800, TEL. 5741-2400/ 5741-2331

Pag. 5 de 12



anepsa

Clave del Avalúo SHF:

09028061500101153

Fecha del Avalúo: 07/12/2006

Fecha de caducidad: 07/06/2007

105-11745

Avalúo de Inmueble objeto de crédito garantizado a la vivienda

II.2. DESCRIPCIÓN GENERAL DE LAS CONSTRUCCIONES

Uso actual	Casa habitación en condominio.
Distribución del inmueble	LA CASA DE BOSQUES DE ABEDUL No.6, esta construida en 2 niveles siendo su descripción la siguiente: Nivel planta Baja, consta de: Acceso, estancia, comedor, cocina y una escalera, cuenta también con las siguientes áreas a descubierto: un patio de servicio, jardines y estacionamiento para un automóvil. Nivel planta Alta, consta de: Vestíbulo, 2 recámaras, un baño completo, una escalera y un balcón a descubierto.
Calidad del proyecto	Bueno
Clase general del inmueble	Económica

Clasificación de las Construcciones	Clase	No. de Niveles	Edo. de Conservación	Edad	V.U.T.	V.U.R.
T-1 Casa en condominio	HD 1	2	Nuevo	0	720	720
T-2						
T-3						
T-4						

% de avance de obra	100%		
Unidades rentables generales	3	Unidades rentables	1
Numero de recamaras	2	Numero de niveles de la unidad valuada	2
Numero de baños	1	Numero de medios baños	0
Numero de espacios de estacionamiento	1	Acometida de suministro telefonico	1
Elevador	0		

II.3. SUPERFICIES

Superficie de terreno	70.54 m ²	Superficie de terreno, derivada del indiviso
Superficie construida	60.66 m ²	Superficie de construcción según memoria descriptiva.
Superficie accesoria	0.00 m ²	No aplica
Superficie asentada en memoria descriptiva	213.65 m ²	Superficie de terreno según memoria descriptiva
Superficie vendible	60.66 m ²	Superficie de construcción según plano proporcionado

II.4. ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN

Estructura			
Cimentación	A base de losa de cimentación de concreto armado.		
Estructura	Muros de concreto colados en sitio, reforzados con elementos horizontales y verticales de concreto armado.		
Muros	Muros de concreto colados en sitio, reforzados con elementos horizontales y verticales de concreto armado.		
Losas	Se supone a base de vigueta y bovedilla, capa de compresión de 4 cm. De espesor, en claros cortos.		
Entrepisos	Se supone a base de vigueta y bovedilla, capa de compresión de 4 cm. De espesor, en claros cortos.		
Escaleras	Rampa de de acero estructural, con escalones colados en sitio.		
Acabados	Pisos	Muros	Plafones
Espacio arquitectónico			
Estancia	Firmes de concreto, pulido.	Aplanado de yeso con pintura vinilica.	Yeso a regla con tirol.
Cocina	Firmes de concreto, pulido.	Aplanado de yeso con pintura vinilica.	Yeso a regla con tirol.
Recamaras	Firmes de concreto, pulido.	Aplanado de yeso con pintura vinilica.	Yeso a regla con tirol.
Baño	Azulejo antiderrapante	Aplanado de yeso con pintura vinilica.	Yeso a regla con tirol.
Patio de servicio	Firmes de concreto	No aplica	No aplica
Estacionamiento	Huellas de concreto	No aplica	No aplica
Fachada	No aplica	Aplanado de yeso con pintura vinilica.	No aplica
Instalaciones			
Hidráulico-sanitarias	Ocultas y completas alimentaciones a base de tubo de cobre, desagües de PVC al colector central.		
Eléctricas	Ocultas ahogadas en la estructura, con salidas normales hacia el centro.		
Canceleria	Perfiles de aluminio ligero		
Carpinteria	Puertas de acceso de economica calidad.		
Herreria	No presenta		
Elementos adicionales	(Comunes)	Descripción	
	Clave		
		Area Comunes 10%	
Elementos adicionales	(Privadas)		
	Clave		



anepsa

Avalúo de inmueble objeto de crédito garantizado a la vivienda

Clave SHF del avalúo

09028061500101153

Fecha del avalúo 07/12/2006
Fecha de caducidad 07/06/2007

III.1. INFORMACIÓN DE MERCADO

Ofertas de inmuebles similares en venta en la zona

Clase	Referencia proximidad	Ubicación	Edad	m² Suelo	m² Const.	C.U.S.	Precio (\$)	P.unid. (\$/m²)	Nombre teléfono
Similar	Periférica	Colonia Loma Bonita	0	95.00	95.00	1.000	\$ 594,000.00	\$ 6,252.63	Hda. Taxco Viejo, S.A. de C.V. 5291-6799
No. Ext. s/n No. Int. s/n		Taxco Viejo, Coacalco de Berriozabal.							
Similar	Periférica	Calle Levin	0	80.00	80.00	1.000	\$ 435,000.00	\$ 5,437.50	Inmobiliaria Villas del Alba 1100-1100
No. Ext. 22 No. Int. s/n		Santa Ma. Magdalena, Villas del Sol							
Similar	Periférica	Francisco I. Madero	0	80.00	60.00	1.000	\$ 412,000.00	\$ 6,866.67	CEJIMAC, S.A. DE C.V. 5770-4102
No. Ext. 42-A No. Int. s/n		Residencial Privadas Coacalco.							
Similar	Periférica	La Garita	0	65.00	65.00	1.000	\$ 340,000.00	\$ 5,230.77	DESARROLLOS BALMA, S.A. 5890-5014 5524-0107
No. Ext. 22 L. No. Int. s/n		Residencial La Cima							
Similar	Periférica	Avenida Dalias.	0	57.27	57.27	1.000	\$ 350,000.00	\$ 6,111.40	PRODE VIVIENDA, S.A. 1039-3575 y 5875-2600
No. Ext. s/n No. Int. s/n		La Providencia							
Similar	Intermedia	Rancho Guadalupe	0	66.00	66.00	1.000	\$ 412,000.00	\$ 6,242.42	Conjunto Parenelli 55-65-74-03 y 58-65-38-17
No. Ext. s/n No. Int. s/n		Paseos de Tultepec							
Promedios			0.00	70.55	70.55	1.000	\$ 423,833.33	\$ 6,023.57	
								C.U.S. Inmueble sujeto	1.00

Otras consideraciones a los precios de oferta

	Niveles	Cuartos	Estacionamientos	Baños
Venta 1	Características de espacios del comparable 1	2	2	1
Venta 2	Características de espacios del comparable 2	2	2	1
Venta 3	Características de espacios del comparable 3	2	2	1
Venta 4	Características de espacios del comparable 4	2	2	1
Venta 5	Características de espacios del comparable 5	2	2	1
Venta 6	Características de espacios del comparable 6	2	3	2

Homologación por C.U.S.:

m² Terreno	m² construcción	P.unid. (\$/m²)	Valor unit. del suelo	Factor de eficiencia	Valor unit. del suelo	Sup. terreno	Excedente o faltante	Importe excedente o	Valor inmueble homologado	Valor unitario C.U.S. (\$/m²)
95.00	95.00	\$ 6,252.63	\$ 1,800.00	1.00	\$ 1,800.00	95.00	0.00	0	\$ 594,000.00	\$ 6,252.63
80.00	80.00	\$ 5,437.50	\$ 1,800.00	1.00	\$ 1,800.00	80.00	0.00	0	\$ 435,000.00	\$ 5,437.50
60.00	60.00	\$ 6,866.67	\$ 1,800.00	1.00	\$ 1,800.00	60.00	0.00	0	\$ 412,000.00	\$ 6,866.67
65.00	65.00	\$ 5,230.77	\$ 1,800.00	1.00	\$ 1,800.00	65.00	0.00	0	\$ 340,000.00	\$ 5,230.77
57.27	57.27	\$ 6,111.40	\$ 1,800.00	1.00	\$ 1,800.00	57.27	0.00	0	\$ 350,000.00	\$ 6,111.40
66.00	66.00	\$ 6,242.42	\$ 1,800.00	1.00	\$ 1,800.00	66.00	0.00	0	\$ 412,000.00	\$ 6,242.42
Valor Unitario estimado para terreno del inmueble sujeto 1,800.00									PROMEDIO	\$ 6,023.57

Análisis y justificación de los factores empleados en la comparación de inmuebles similares

m² Terreno	m² construcción	P.unid. (\$/m²)	Factores de comparación para los inmuebles similares utilizados							Factor Resultante	Valor unitario (\$/m²)
			C.U.S.	Zona	Ubicación	Superficie	Edad	Oferta			
95.00	95.00	6,252.63	1.00	1.00	1.00	1.02	1.00	0.96	0.98		\$ 6,132.13
80.00	80.00	5,437.50	1.00	1.00	1.00	1.01	1.00	0.96	0.97		\$ 5,289.25
60.00	60.00	6,866.67	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.96	0.96		\$ 6,588.57
65.00	65.00	5,230.77	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.96	0.96		\$ 5,038.09
57.27	57.27	6,111.40	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.96	0.96		\$ 5,850.90
66.00	66.00	6,242.42	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.96	0.96		\$ 6,016.85
PROMEDIO										\$	5,819.30

III.2. ANÁLISIS DEL ENFOQUE DE COMPARACIÓN

Resultado natural de la investigación de inmuebles similares

mínimo 5,230.77 \$/m² de referencia
promedio 6,023.57 \$/m² de referencia
máximo 6,866.67 \$/m² de referencia

Resultado del análisis de homologación de inmuebles comparables

mínimo 5,038.09 \$/m² de referencia
promedio 5,819.30 \$/m² de referencia
máximo 6,588.57 \$/m² de referencia

Aplicación del enfoque de mercado

monto unitario aplicable:	\$ 5,819.30
superficie vendible:	60.66

Concepto	Área	Valor por m2	Valor de Mercado
Valor base del Inmueble			352,998.58
T-1 Casa	60.66	\$ 5,819.30	\$ 352,998.74
T-2 Terreno excedente	9.70	\$ 1,411.65	\$ 13,693.00
Esq. Int.			
Esq. Ex.			
Doble calle			
XI de acabados			
Valor de mercado			\$ 366,691.74

III.3. RESULTADO DEL ENFOQUE DE COMPARACIÓN

\$ 366,691.74

ANÁLISIS Y ESTUDIOS PROFESIONALES, S.A. DE C.V.

MANUEL JOSE OTHON No. 44 Int. 7, Col. Obrera, México, D.F., CP. 06800, TEL. 5741-2400/ 5741-2331



anepsa

Avalúo de Inmueble objeto de crédito garantizado a la vivienda

Clave SHF del avalúo

09028061500101153

Fecha del avalúo 07/12/2006

Fecha de caducidad 07/06/2007

IV.1. ENFOQUE FÍSICO

Investigación de terrenos comparables

Calle	No.	Colonia	Características	m² suelo	m² const.	Precio (\$)	P. unit. (\$/m²)	Nombre/teléfono
1 Hortencias	s/d	Hacienda Ojo De Agua	Tecamac Intermedio, regular, plano	250	0	350,000	\$ 1,400.00	Celso Martell 1055-1469
2 Santa María Cuauhtepac	s/d	Santa María Cuauhtepac	Tuiltilan Intermedio, regular, plano	224	0	375,000	\$ 1,674.11	Excapedo Inmobiliaria 5239 3121
3 Camino a la Consagrada	s/d	Guadalupe Victoria	Ecatepec Intermedio, regular, plano	120	0	150,000	\$ 1,250.00	Celso Martell 1055-1469
4 Edward Jenner	s/d	Coacalco	Coacalco Intermedio, regular, plano	200	0	350,000	\$ 1,750.00	Carmen Loera 5363 4801
5 Alejandro Fleming	s/d	Coacalco	Coacalco Intermedio, regular, plano	200	0	350,000	\$ 1,750.00	Carmen Loera 5363 4801
6								
Promedio							1,564.82	

La comparación se lleva con respecto a las características del lote valuado

Sup. m2	Unit. (\$/m2)	Zona	Ubic.	Frente	Forma	Superf.	Com	F. resultante	V. Unit. (\$/m2)
250	1,400	1.00	1.00	1.00	1.00	1.30	0.90	1.17	\$ 1,632.12
224	1,674	1.00	1.00	1.00	1.00	1.28	0.90	1.15	\$ 1,930.78
120	1,250	1.00	1.00	1.00	1.00	1.18	0.90	1.05	\$ 1,323.53
200	1,750	1.00	1.00	1.00	1.00	1.27	0.90	1.14	\$ 1,993.67
200	1,750	1.00	1.00	1.00	1.00	1.27	0.90	1.14	\$ 1,993.67
Promedio \$									1,800.00

Factor de eficiencia en inmueble valuado	
Zona	1.00
Posición	1.00
Frente	1.00
Forma	1.00
Superficie	0.78
Otro	1.00
F. Resultante	0.78

Lote tipo	60.00	Valor Unitario Aplicado al Suelo	1,800.00	Area de valor	Cod-021
				VALOR DE REF.	\$892.00

Banda de valor	
----------------	--

Terreno

Fracción de terreno	Área / m²	Valor	Factores de eficiencia					Valor Unitario Neto	Indiviso	Valor parcial del terreno
		Unit.	Zona	Posición	Frente	Forma	Superficie	Otro	F Re.	
Unica	213.65	1,800	1.00	1.00	1.00	1.00	0.78	1.00	0.78	1,411.65
										33.02%
										99,577.78
Superficie derivada de indiviso								70.54	Valor total del terreno	
										99,577.78

Construcciones

Tipos de construcción	Uso (clave)	Clase (clave)	Clase (clave)	Edad en años	Area m²	V.R. nuevo	Factor de edad	Factor de conservación	Otro (explicar)	F Re.	V.R. Neto (\$/m²)	Valor parcial construcciones
T-1	Habitacional de interés social	H	D	1	0	60.66	3,667.4	1.00	1.00	1.00	3,667.40	222,464.48
	Kit de acabados											0.00
Superficie total de construcciones												60.66
Valor total de las construcciones												222,464.48

Áreas e instalaciones comunes (únicamente en condominios)

Clave	Descripción	Unidad	Cant.	V.R. nuevo	Vida Remte.	Edad en años	Factor de edad	Factor de conservación	F Re.	V.R. Neto (\$/m²)	Indiviso	Valor parcial áreas comunes
	Area Comunes 10%	%	10%	22246.45	60	0	1.00	1.00	1.00	22,246	100.00%	22,246.45
Valor total por áreas e instalaciones comunes												22,246.45

Elementos adicionales (Instalaciones especiales, obras complementarias y elementos accesorios)

Elementos adicionales (Instalaciones especiales y obras complementarias)											
Clave	Descripción	Unidad	Cant.	V.R. nuevo	Vida Remte.	Edad en años	Factor de edad	Factor de Conserv.	F Re.	V.R. Neto (\$/m²)	Valor parcial Elementos adicionales
	Tarja	pza	1	1500.00	30	0	1.0000	1.00	1.00	1,500.00	1,500.00
Elementos adicionales (Instalaciones especiales y obras complementarias)											1,500.00

RESULTADO DEL ENFOQUE FÍSICO

345,788.72

IV.2. ENFOQUE DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS

El Enfoque de Capitalización de Rentas se omite bajo el criterio de la Regla Vigésimo Segunda, según las Reglas de Carácter General que establecen la Metodología para la Valuación de Créditos Garantizados a la Vivienda (D.O. de fecha 27 de septiembre del año 2004)...Que dice:

Enfoque de capitalización de rentas: "La utilización de este enfoque requiere que existan suficientes datos de rentas sobre comparables que reflejen adecuadamente la situación actual de ese mercado. La aplicación de dicho enfoque no será necesaria para la valuación de viviendas de clase mínima, económica, interés social y media, descritas en la regla vigésimo segunda".

RESULTADO DEL ENFOQUE POR CAPITALIZACIÓN

Se aplica

ANÁLISIS Y ESTUDIOS PROFESIONALES, S.A. DE C.V.

MANUEL JOSE OTHON NÚMERO 541 Int. 7, COL. OBRERA, MEXICO, D.F., CP. 06800, TEL. 5741-2400/ 5741-2331

Pag. 8 de 12

09028





anepsa

Clave SHF del avalúo

09028061500101153

Avalúo de Inmueble objeto de crédito garantizado a la vivienda

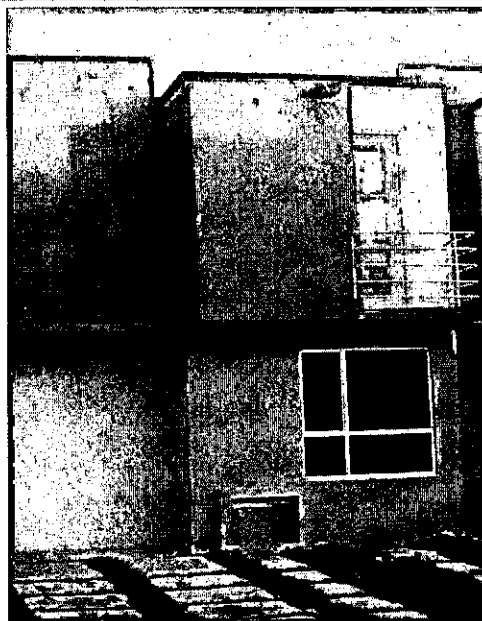
Fecha del avalúo 07/12/2006
Fecha de caducidad 07/06/2007

V.I. RESUMEN DE VALORES

Enfoque de Mercado	\$	366,691.74
Enfoque Físico	\$	345,788.72
Enfoque de capitalización de rentas	\$	No aplica

Consideraciones previas a la conclusión:

En función de los valores obtenidos por el método comparativo de mercado, físico ó directo y por capitalización de rentas, se concluye que el valor comercial para el inmueble valuado, es igual al valor de Mercado en números Redondos.



CONCLUSIÓN

VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE: \$367,000.00

Con letra:

(TRESCIENTOS SESENTA Y SIETE MIL PESOS 00/100 M.N.)

Valuador

Controlador

Valuador Profesional Ing. Salvador Alberto Sandoval Miranda
Clave SHF 0408880
Especialidad Valuación inmobiliaria

Controlador Ing. Francisco Javier Alvarez Martinez
Clave SHF 0408823
Especialidad Valuación inmobiliaria

Páginas necesarias para el reporte fotográfico del inmueble (exterior, interior, con su caso ofertas de comparables)
Croquis del inmueble (identificar polígonos de terreno y de las construcciones)
Otros estudios realizados (especificar)

ANALISIS Y ESTUDIOS PROFESIONALES, S.A. DE C.V.
MANUEL JOSE OTHON No. 141 Int. 7, COL. GERERA, MEXICO D.F. CP. 06800, TEL. 5741-2400/ 5741-2331

Pag. 9 de 12



anepsa

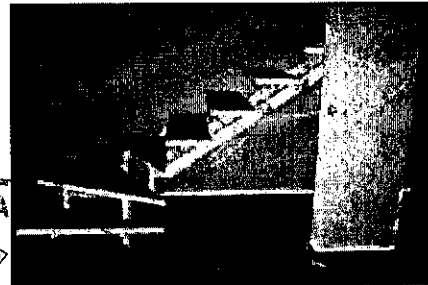
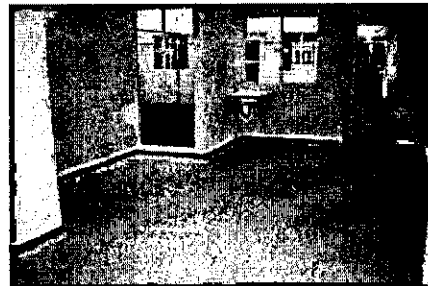
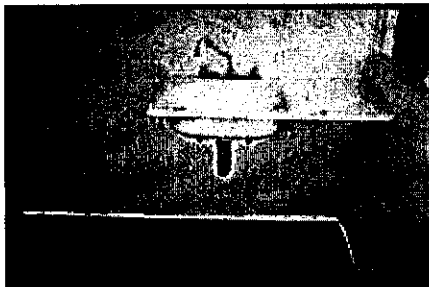
Clave SHF del avalúo

09028061500101153

Avalúo de Inmueble objeto de crédito garantizado a la vivienda

Fecha del avalúo	07/12/2006
Fecha de caducidad	07/06/2007

VI.1 REPORTE FOTOGRAFICO



15



anepsa

Clave SHF del avalúo

09028061500101153

Avalúo de Inmueble objeto de crédito garantizado a la vivienda

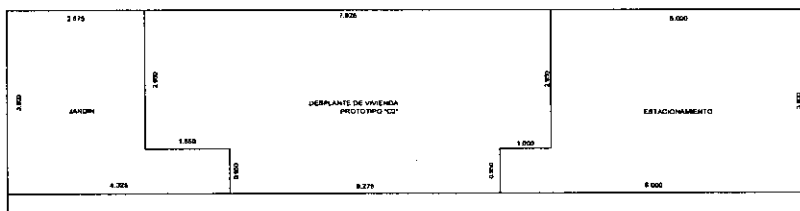
Fecha del avalúo 07/12/2006

Fecha de caducidad 07/06/2007

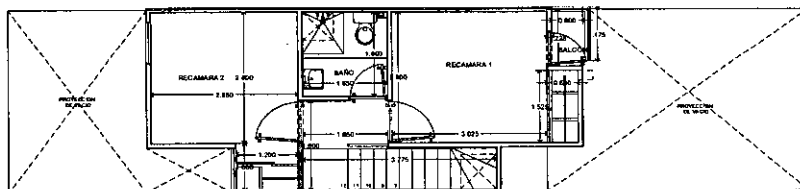
VI.2 PLANO DE DISTRIBUCION

PLANTAS ARQUITECTONICAS

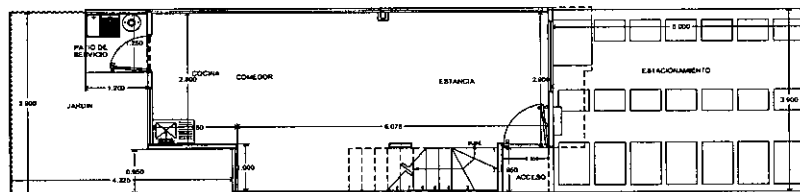
ESC 1:100



SUPERFICIE PRIVATIVA



PLANTA 1er. NIVEL



PLANTA BAJA



ANALISIS Y ESTUDIOS PROFESIONALES, S.A. DE C.V.

MANUEL JOSE OTHON No. 141 Int. 7, COL. OBISPO, MEXICO D.F. C.P. 06800, TEL. 5741-2400/ 5741-2331

Pag. 11 de 12