

Promovido:
EARNES INTERNACIONALES, S.A. DE C.V.

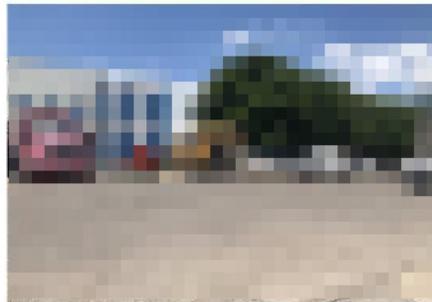
Demandado(s):
PRODUCTOR-CONSEJERÍA DEL NAYAR, S.A. DE C.V., ROMERO DE DÍAZ JOSÉ ALBERTO,
RISTORINI BELTRAN MIGUEL MARCELO, ROMERO DE DÍAZ LAURE ENRIQUE, MACHADO VILLARREAL MARISSA.

Juicio:
JUICIO SUMARIO CIVIL HIPOTECARIO (ART. 461 C.P.C.)

JUZGADO PRIMARIO CIVIL DE PRIMERA INSTANCIA
Distrito judicial de Culiacán
PRESENTE

Arq. Rodrigo Viedas Jiménez, en mi carácter de perito valuador por la parte actora, en el juicio y expediente citado al rubro, con todo comparezco y expongo el resultado de avalúo pericial realizado:

AVALÚO INMOBILIARIO



VALOR CONCLUIDO
\$29,823,000.00

GENERALES

DOMICILIO: Blvd. Dr. Jesús Kumate Rodríguez	MUNICIPIO: Culiacán	CLAVE CATASTRAL: 801-000-048-000-000-000	RÉGIMEN DE PROPIEDAD: Privado
NÚMERO: 1476	ESTADO: Sinaloa	RECIBO DE AGUA: No proporcionado	TIPOLOGÍA: Nave industrial
COLONIA: Parque Industrial El Trébol	CÓDIGO POSTAL: 80393	RECIBO DE LUZ: No proporcionado	TIPO DE SUELO: Urbano
POBLADO: Culiacán	PROPIETARIO: PRODUCTOR-CONSEJERÍA DEL NAYAR S.A. DE C.V., ROMERO DE DÍAZ JOSÉ ALBERTO, RISTORINI BELTRAN MIGUEL MARCELO, ROMERO DE DÍAZ LAURE ENRIQUE, MACHADO VILLARREAL MARISSA.	SOLICITANTE: JUZGADO PRIMARIO CIVIL DE PRIMERA INSTANCIA	USO DEL AVALÚO: Conocer el valor comercial

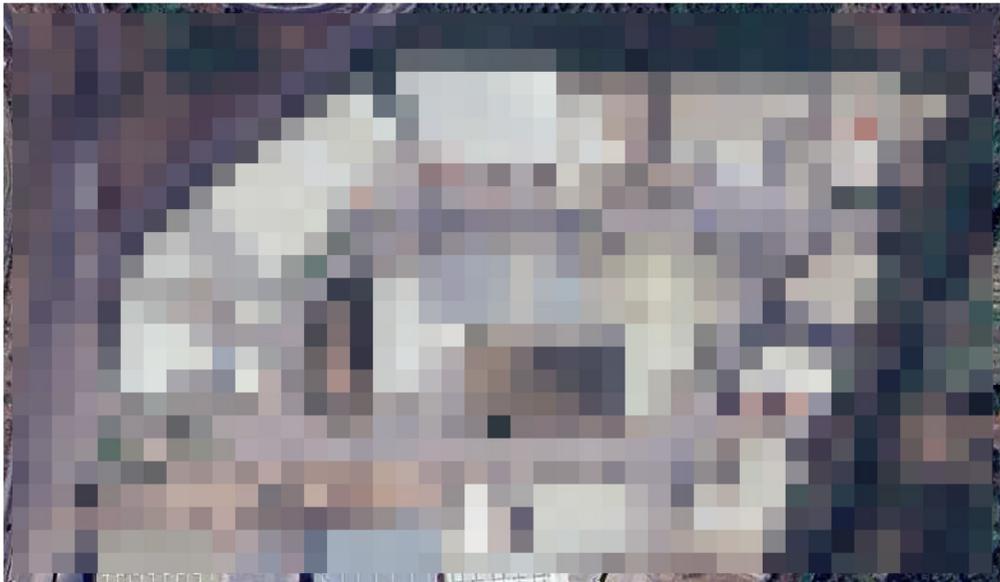
DATOS DE ESCRITURA

NÚMERO: 11-144	FECHA: 08 (Ocho) / 2021	No. NOTARÍA: 10	FOLIO DE REGISTRO:	FECHA DE REGISTRO: 22 (Veinte y Dos) / 2021
VOLUMEN: 100 (Cien) Cuadrados metros	NOTARIO: José Manuel Ortiz Andrade	R.P.P. : Inscripción 484, Libros 1007, Sección 188485A		

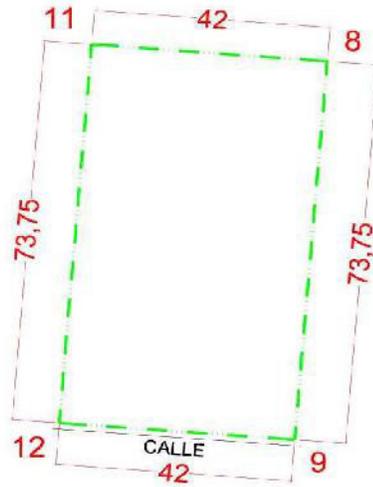
MACROLOCALIZACIÓN



MICROLOCALIZACIÓN



BOCETO DE TERRENO Y SEMBRADO DE CONSTRUCCIÓN



PLANTA BAJA

Nota: No se pudo entrar a la propiedad a verificar la superficie construida ni la superficie total de terreno.

--- Perimetro de terreno

CUADRO DE CONSTRUCCIÓN						
LADO		RUMBO	DISTANCIA (MTS)	V	COORDENADAS UTM ZONA 13R	
EST	PV				NORTE	ESTE
11	8	S 85°31'31"E	42.00	11	4,776,400.000	482,278.000
8	9	S 04°28'29"W	73.75	9	4,776,400.000	482,278.000
9	12	N 85°31'33"W	42.00	12	4,776,400.000	482,278.000
12	11	N 04°28'29"E	73.75	11	4,776,400.000	482,278.000
SUPERFICIE = 3,097.52m²						

ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN**● ESTRUCTURA**

CIMENTACIÓN:	No se pudo entrar a la propiedad.
COLUMNAS Y TRABES:	No se pudo entrar a la propiedad.
MUROS:	No se pudo entrar a la propiedad.
TECHOS Y ENTREPIOS:	No se pudo entrar a la propiedad.
ESCALERAS:	No se pudo entrar a la propiedad.
FIRMES:	No se pudo entrar a la propiedad.
PAVIMENTOS:	No se pudo entrar a la propiedad.

● RECUBRIMIENTOS

APLANADOS INTERIORES:	No se pudo entrar a la propiedad.
APLANADOS EXTERIORES:	No se pudo entrar a la propiedad.
LAMBRINES:	No se pudo entrar a la propiedad.
PISOS:	No se pudo entrar a la propiedad.
PINTURA:	No se pudo entrar a la propiedad.
IMPERMEABILIZADO:	No se pudo entrar a la propiedad.
RECUB. ESPECIALES:	No se pudo entrar a la propiedad.

● COLOCACIONES

PUERTAS:	No se pudo entrar a la propiedad.
VENTANAS Y CANCELES:	No se pudo entrar a la propiedad.
COCINA:	No se pudo entrar a la propiedad.
MUEBLES SANITARIOS:	No se pudo entrar a la propiedad.
PROTECCIONES:	No se pudo entrar a la propiedad.
ENREJADOS:	No se pudo entrar a la propiedad.

● INSTALACIONES

INST. SANITARIA:	No se pudo entrar a la propiedad.
INST. HIDRÁULICA:	No se pudo entrar a la propiedad.
INST. ELÉCTRICA:	No se pudo entrar a la propiedad.
CLIMATIZACIÓN:	No se pudo entrar a la propiedad.
VIGILANCIA:	No se pudo entrar a la propiedad.
CONTRA INCENDIO:	No se pudo entrar a la propiedad.

CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSIÓN

1. El valor al que se concluye es el "Valor Comercial", esto es, es el valor al cual el inmueble puede comercializarse al termino de 180 días.

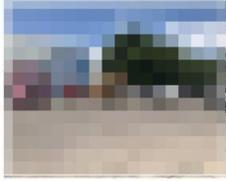
CONCLUSIÓN

El Valor Comercial a la fecha del presente avalúo asciende a la cantidad de :
(este valor está calculado con cifras al día de hoy)

VALOR POR MÉTODO FÍSICO O DIRECTO	\$29,823,000.00
VALOR COMERCIAL	\$29,823,000.00

Arq. Rodrigo Viedas Jiménez
Valuador Inmobiliario
Cédula de Especialidad: 6926724
Registro ICES: 0700-262/11
Registros COVAC: COVAC-019
Registro STJES: 195

ANEXO 1. REPORTE FOTOGRÁFICO



FRENTE



FRENTE



CALLE



CALLE



ANEXO 2. CONSIDERACIONES PARA LA REALIZACIÓN DEL PRESENTE AVALUO

A. OBJETIVO DEL PRESENTE AVALUO

En todos los casos se entenderá que el objetivo del avalúo será el de estimar el valor comercial del bien a menos que se indique otro. Para ello se incluirá y desarrollará El método físico directo o de costos

B. DEFINICION DE TERMINOS Y CONCEPTOS BASICOS

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 de oferta o venta de bienes similares, comparables, ajustados por diferentes factores, homologación.

Método Físico o Directo o enfoque de Costos:

Es el desarrollo analítico a través del cual se obtiene el costo de reproducción o reemplazo de un bien similar al que se valúa, afectado por la depreciación atribuible a los factores de edad y estado de conservación.

Método de Capitalización de Rentas o enfoque de Rentas

Es el desarrollo analítico a través del cual se estima el valor presente o capitalizado de los ingresos netos anuales que produce o es capaz de producir un inmueble a la fecha del avalúo durante un periodo de tiempo o a perpetuidad.

Valor de Reposición Nuevo

VRN

Es el costo actual de reproducir un bien similar, el cual resulta de sumar los costos directos e indirectos

Valor de Neto de Reposición

VNR

Es el resultado de afectar al valor de reposición nuevo con el demérito por factores de edad y estado de conservación

Formula $VNR = VRN \times FEC$

Vida Útil Total

VUT

Es la vida que se estima tendrá el bien considerando la eficiencia económica

Edad Efectiva

EE

Es la edad que tiene el bien considerando las remodelaciones importantes que haya tenido en su vida cronológica

Estado de Conservación

EC

Es el estado de conservación observado que tiene el bien durante la visita física

Porcentaje de Demérito

%D

Es la pérdida de valor que tiene el bien por efectos de edad y estado de conservación

Formula $\%D = (1 - (1 - (E/VUT)^{1.4}) \times (EC/10))$

Factor por edad y conservación

FEC

Es el factor resultante de valor que le resta al inmueble por efecto de la edad y el estado conservación

Formula $FEC = (1 - \%D)$

Vida Útil Remanente

VUR

Es la vida esperada que se estima tendrá el bien, en el momento de la inspección

Formula $VUR = VUT \times FEC$

Tasa de Capitalización

TC

Es la tasa de rendimiento real que debe tener una inversión en activos y fijos y se obtiene de dos maneras

a).- Tasa de mercado, resulta de dividir el valor de mercado entre el ingreso neto anual

b).- Tasa financiera, resulta de sumar la tasa real de instrumentos a largo plazo, la tasa de liquidez y la tasa de riesgo o de recuperación

Demérito por exceso de fondo

DEF

Demérito a la superficie de terreno excendente que resulta al fonde del lote después de descontar la superficie del lote tipo.

Demérito por forma

DF

Demérito a la superficie de terreno excendente que resulta a los costados del lote después de descontar la superficie del lote tipo.

Demérito por polígono interior

DPI

Demérito a la superficie de terreno excendente que resulta dentro de la manzana después de descontar la superficie del lote tipo.

Demérito por frente

DFR

Demérito a la superficie de terreno cuyo frete sea menor a 6mts.

ANEXO 2. CONSIDERACIONES PARA REALIZACIÓN DEL PRESENTE AVALUO

Demérito por excavación	DE
Demérito por desnivel	DD
Demérito por forma triangular	DFT
Demérito por predio interior	DP

C. CONDICIONES DEL AVALUO

La información y antecedentes de propiedad asentados en el presente avalúo, es la proporcionada por el cliente la cual la asumimos como correcta, entre la que podemos mencionar la siguiente:

a).- Escritura de propiedad	No
b).- Certificado de libertad gravamen	No
c).- Boleta Predial	No
d).- Plano de predio y/o la construcción	No

No es propósito del presente avalúo verificar la probable existencia de gravámenes, reserva de dominio, adeudos fiscales o de cualquier otro tipo que pudiera afectar el bien que se valúa, a menos que expresamente sean declarados por el solicitante y/o propietario del mismo, por lo que no asumimos responsabilidad alguna 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.

En la inspección ocular del bien motivo del presente avalúo, no es posible detectar todos los vicios ocultos que pudieran existir en la propiedad, los considerados son el resultado de la observación o por informe expreso del cliente.

Toda vez que el objetivo del presente avalúo no es verificar deslindes de propiedad, ni de ocupación irregular o cualquier otra restricción legal, el valor comercial estimado al que se concluye solo considera las expresadas en el propio avalúo, porque se observaron durante la inspección ocular al bien.

El presente avalúo es exclusivo del solicitante para el destino o propósito que se expresa, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos a lo indicado en este avalúo.

La vigencia de este avalúo esta determinada por su propósito o destino y dependerá básicamente de la temporabilidad que establezca en su caso la institución emisora o autoridad competente.

Se da como verdadera la superficie del terreno según documentación proporcionada, escrituras, certificado de libertad de gravamen o información catastral, ya en este avalúo no se realiza levantamiento topográfico para verificar dicha superficie.

D. SALVEDADES DEL AVALUO

Sobre la documentación del terreno: Ninguna salvedad

Sobre la inspección del terreno: Ninguna salvedad

Sobre la documentación de la construcción: Ninguna salvedad

Sobre la inspección de la construcción: Ninguna salvedad

E. EXCLUSIONES DEL AVALUO

Sobre la valuación del terreno

Ninguna excepción, ya que en este avalúo se está valuando el terreno

Sobre la valuación de la construcción

Ninguna excepción, ya que en este avalúo se están valuando todas las construcciones

Sobre los métodos de valuación

Método Mercado	Ninguna excepción sobre este método
Método Físico	Ninguna excepción sobre este método
Método Ingreso	Ninguna excepción sobre este método