



SAN LUIS POTOSÍ
GOBIERNO DEL ESTADO
2003-2009

GOBIERNO DEL ESTADO
HECH

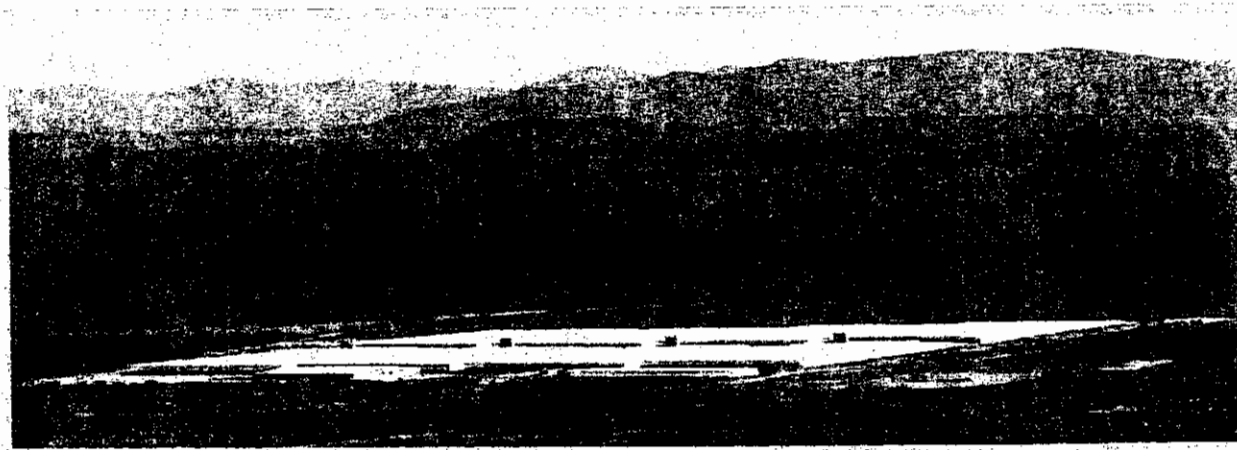
SEDARH
DESARROLLO AGROPECUARIO
Y RECURSOS HIDRÁULICOS

Gobierno del Estado de San Luis Potosí

Secretaría de Desarrollo Agropecuario y Recursos Hidráulicos

Centro de Producción y Comercialización Agroindustrial de Río Verde

Invernadero SEDARH



HOTHOUSES
Río Verde

Ingeniero Agrónomo Zootecnista
Especialista en Valuación
Eugenio Montejano Morán
VALUADOR PROFESIONAL

AVALÚO DE UNA EMPRESA AGROINDUSTRIAL

AVALÚO N°: MON / 041 / 05 / 2009

1. GENERALES DEL AVALÚO

CARÁTULA
ANTECEDENTES
DATOS GENERALES DE LA REGIÓN
CROQUIS DE LOCALIZACIÓN
CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALÚO
SOPORTE PROFESIONAL DEL VALUADOR

2. TERRENO:

DATOS GENERALES DE TERRENOS
USOS DE SUELO
APLICACIÓN DEL ENFOQUE DE MERCADO
APLICACIÓN DEL MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO
* ANÁLISIS DE VALOR DE TERRENOS
MEJORAS AL TERRENO
RESUMEN
* CÉDULA DE COSTOS POR M² DE MEJORAS (V.R.N.)

3. CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES:

TIPOS Y ELEMENTOS DE LAS CONSTRUCCIONES
TIPOS Y ELEMENTOS DE LAS INSTALACIONES
NOTAS
CULTIVO HIDROPÓNICO
* MÉTODO COMPARATIVO O DE MERCADO DE INVERNADEROS (V.R.N.)

HOUSHOUSES
**Río
Verde**

Ingeniero Agrónomo Zootecnista
Especialista en Valuación
Eugenio Montejano Morán
VALUADOR PROFESIONAL

AVALÚO DE UNA EMPRESA AGROINDUSTRIAL

AVALÚO N°: MON / 041 / 05 / 2009

4. ACTIVO FIJO

INVENTARIO

EQUIPO DE CÓMPUTO
COMUNICACIÓN
TRANSPORTE
EQUIPO DE PRODUCCIÓN
SERVICIOS
MOBILIARIO
HERRAMIENTA
MEJORAS

DESCRIPCIÓN DEL INVENTARIO
METODOLOGÍA DE VALUACIÓN
FACTORES Y FÓRMULAS ANOTADOS PARA LA VALUACIÓN
RESUMEN DE AVALÚO DEL INVENTARIO

5. MÉTODO FÍSICO O DIRECTO O ENFOQUE DE COSTOS O FÍSICO

6. RESUMEN DE VALORES

CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSIÓN
CONCLUSIÓN
CERTIFICACIÓN DEL AVALÚO

7. ANEXO. INVENTARIO

NOTHOUSE
Río Verde

Ingeniero Agrónomo Zootecnista
Especialista en Valuación
Eugenio Montejano Morán
VALUADOR PROFESIONAL

AVALÚO DE UNA EMPRESA AGROINDUSTRIAL

AVALÚO N°: **MON / 041 / 05 / 2009**

1. GENERALES DEL AVALÚO

CARÁTULA

ANTECEDENTES

DATOS GENERALES DE LA REGIÓN

CROQUIS DE LOCALIZACIÓN

CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALÚO

SOPORTE PROFESIONAL DEL VALUADOR

HOTHOUSES **Río Verde**

Ingeniero Agrónomo Zootecnista
Especialista en Valuación
Eugenio Montejano Morán
VALUADOR PROFESIONAL

AVALÚO DE UNA EMPRESA AGROINDUSTRIAL

AVALÚO N°: MON / 041 / 05 / 2009

SOLICITANTE: GOBIERNO DEL ESTADO DE SAN LUIS POTOSÍ.

UBICACIÓN DEL INMUEBLE: KILÓMETRO 3 DE LA CARRETERA SANTA RITA - SAN VICENTE.

OBJETO DEL AVALÚO: ESTIMAR EN CALIDAD DE CONSULTORÍA Y MEDIANTE EL ENFOQUE DE COSTOS; EL VALOR FÍSICO DE LOS BIENES DEL "CENTRO".

PROPÓSITO DEL AVALÚO: REFERENCIA PARA EL GOBIERNO DEL ESTADO EN LA TOMA DE DECISIÓN PARA LA TRANSFERENCIA DE LOS BIENES DEL "CENTRO".

CRITERIO: ELABORACIÓN Y PRÁCTICA DEL AVALÚO MEDIANTE LOS MÉTODOS FÍSICO Ó DIRECTO Ó COSTOS Y COMPARATIVO Ó DE MERCADO.

HOTHOUSES
Río Verde

VALORES ESTIMADOS:

VALOR FÍSICO:

\$ 329,275,626.36

RÍOVERDE HOTHOUSES ES UNA EMPRESA PRODUCTORA DE TOMATES DE ESPECIALIDAD EN HIDROPONIA, DENOMINADA CENTRO DE PRODUCCIÓN Y COMERCIALIZACIÓN AGROINDUSTRIAL DE RÍOVERDE (CENTRO) IMPULSADA POR EL GOBIERNO DEL ESTADO DE SAN LUIS POTOSÍ Y UBICADA EN EL EJIDO DE SANTA RITA, MUNICIPIO DE RÍOVERDE. EN NOVIEMBRE DE 1999 INICIÓ SU CONSTRUCCIÓN E INSTALACIÓN, CONCLUYENDO A MEDIADOS DEL 2001 CON 8 INVERNADEROS DE 50,400 M² CADA UNO, INICIANDO EL CICLO FORMAL DE PRODUCCIÓN EN 2001-2002, SUMANDO A LA FECHA SEIS CICLOS PRODUCTIVOS GENERANDO MÁS DE 1,050 EMPLEOS DIRECTOS POR CICLO. SE CULTIVA TOMATE EN LAS SIGUIENTES VARIEDADES Y PROPORCIONES: ROMANA (TIPO SALADETTE) 25%, SPLENDIDO (TIPO UVA) 25% Y CAMPARI (TIPO CHERRY) 50%. SU TECNOLOGÍA PERMITE UN PROCESO DE PRODUCCIÓN BIOLÓGICO CALIFICADO INTERNACIONALMENTE EN LA SELECCIÓN - EMPAQUE - ADMINISTRACIÓN SIENDO LA PAUTA DE SU DESARROLLO EMPRESARIAL.

CONCLUSIÓN:

VALOR COMERCIAL:

\$ 329,275,626.36

CON LETRA:

(TRESCIENTOS VEINTINUEVE MILLONES DOSCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS VEINTISEIS PESOS 36/100 M.N.)

Ingeniero Agrónomo Zootecnista
Especialista en Valuación
Eugenio Montejano Morán
VALUADOR PROFESIONAL

AVALÚO DE UNA EMPRESA AGROINDUSTRIAL

AVALÚO N°: MON / 041 / 05 / 2009

ANTECEDENTES

♦ DATOS DEL SOLICITANTE:	NOMBRE O R. SOCIAL: GOBIERNO DEL ESTADO DE SAN LUIS POTOSÍ.		LOCALIDAD: SAN LUIS POTOSÍ.
	DOMICILIO: FRANCISCO I. MADERO N° 100, ZONA CENTRO, C.P. 78000.		ENTIDAD: SAN LUIS POTOSÍ.
♦ VALUADOR: INGENIERO AGRÓNOMO ZOOTECNISTA Y ESPECIALISTA EN VALUACIÓN INMOBILIARIA EUGENIO MONTEJANO MORÁN.	REGISTROS VIGENTES: BANCARIOS, S.H.F., INDAABIN, INVAF, GOBIERNO DEL ESTADO DE SAN LUIS POTOSÍ.		
	ESPECIALIDADES: BIENES INMUEBLES EN GENERAL, BIENES INDUSTRIALES Y BIENES AGROPECUARIOS.		
♦ INFORMANTE: DURANTE LA GESTIÓN INFORMATIVA SE TUVO LA ATENCIÓN DEL ING. GUILLERMO ORTÍZ VERTIZ, DIRECTOR GENERAL.	♦ ACOMPañANTE: DURANTE LA VISITA FÍSICA AL "CENTRO" SE TUVO LA ATENCIÓN DEL ING. ISMAEL PADRÓN SEGURA, GERENTE DE MANTENIMIENTO.		
♦ FECHAS:	DE INSPECCIÓN:	21 DE MAYO DE 2009	
	DEL AVALÚO:	28 DE MAYO DE 2009	
♦ BIEN QUE SE VALÚA:	TIPO: BIENES DEL CENTRO DE PRODUCCIÓN Y COMERCIALIZACIÓN AGROINDUSTRIAL DE RÍOVERDE, "CENTRO".		
	UBICACIÓN: KILÓMETRO 3 DE LA CARRETERA SANTA RITA - SAN VICENTE.		
	POBLADO: SANTA RITA.	MUNICIPIO: RÍOVERDE.	
	ENTIDAD: SAN LUIS POTOSÍ.	PAÍS: MÉXICO.	
♦ RÉGIMEN DE PROPIEDAD:	SEGÚN DECRETO ADMINISTRATIVO POR MEDIO DEL CUAL SE EXPROPIA POR CAUSA DE UTILIDAD PÚBLICA EL CENTRO DE PRODUCCIÓN Y COMERCIALIZACIÓN AGROINDUSTRIAL EN EL MUNICIPIO DE RÍOVERDE, S.L.P., PUBLICADO EN EL PERIÓDICO OFICIAL DEL GOBIERNO DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE SAN LUIS POTOSÍ, DEL LUNES 08 DE DICIEMBRE DE 2003. ANTECEDENTES. CON FECHA 5 DE DICIEMBRE DE 2003, EL PROCURADOR GENERAL DE JUSTICIA Y EL SECRETARIO DE FINANZAS, AMBOS DEL ESTADO DE SAN LUIS POTOSÍ, CON BASE EN LOS ARTÍCULOS 2º Y 8º DE LA LEY DE EXPROPIACIÓN, SOLICITARON AL GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL ESTADO DE SAN LUIS POTOSÍ LA EXPROPIACIÓN DE LA UNIDAD INDUSTRIAL DEL CENTRO DE PRODUCCIÓN Y COMERCIALIZACIÓN AGROINDUSTRIAL EN EL MUNICIPIO DE RÍOVERDE, S.L.P. (EL "CENTRO") QUE ES PROPIEDAD DE LA EMPRESA DE PARTICIPACIÓN ESTATAL MAYORITARIA INVERNADERO SANTA RITA, S. A. DE C. V.		
♦ PROPIETARIO:	GOBIERNO DEL ESTADO DE SAN LUIS POTOSÍ.		LOCALIDAD: SAN LUIS POTOSÍ.
	DOMICILIO:	FRANCISCO I. MADERO N° 100, ZONA CENTRO, C.P. 78000.	
		ENTIDAD: SAN LUIS POTOSÍ.	
♦ OBJETO DEL AVALÚO:	ESTIMAR EN CALIDAD DE CONSULTORÍA Y MEDIANTE EL ENFOQUE DE COSTOS, EL VALOR FÍSICO DE TODOS LOS BIENES INMUEBLES, MUEBLES, ACCESORIOS, INFRAESTRUCTURA EN GENERAL, INSTALACIONES, EDIFICACIONES, MOBILIARIO, ENSERES, EQUIPOS Y DERECHOS DEL "CENTRO", CON TODO LO QUE POR HECHO Y POR DERECHO LE CORRESPONDA, Y QUE CONSTITUYE SU PATRIMONIO.		
♦ PROPÓSITO DEL AVALÚO:	REFERENCIA PARA EL GOBIERNO DEL ESTADO EN LA TOMA DE DECISIÓN PARA LA TRANSFERENCIA DE LOS BIENES DEL "CENTRO" A LA SOCIEDAD DE PARTICIPACIÓN ESTATAL MAYORITARIA, RECOMENDADA POR LOS DESPACHOS PROTEGO ASESORES, S. DE R. L. Y RITCH MUELLER, S. C., PARA EL INICIO DE LOS TRÁMITES PARA LA ENAJENACIÓN DEL "CENTRO".		
♦ CRITERIO:	ELABORACIÓN Y PRÁCTICA DEL AVALÚO MEDIANTE LOS MÉTODOS FÍSICO Ó DIRECTO Ó DE COSTOS Y EL COMPARATIVO O DE MERCADO.		

Ingeniero Agrónomo Zootecnista
Especialista en Valuación
Eugenio Montejano Morán
VALUADOR PROFESIONAL

AVALÚO DE UNA EMPRESA AGROINDUSTRIAL

AVALÚO N°: MON / 041 / 05 / 2009

DATOS GENERALES DE LA REGIÓN

• CARACTERÍSTICAS Y UBICACIÓN GEOGRÁFICA:

EL ESTADO DE SAN LUIS POTOSÍ SE UBICA EN LA REGIÓN NORESTE DE LA REPÚBLICA MEXICANA, EN LAS COORDENADAS GEOGRÁFICAS, AL NORTE 24°32', AL SUR 21°10' DE LATITUD NORTE; AL ESTE 98°20', AL OESTE 102°18' DE LONGITUD OESTE. EL MUNICIPIO DE RÍOVERDE (024), SE UBICA AL CENTRO SURESTE DEL ESTADO, EN LA REGIÓN HIDROLÓGICA RH26C, CUENCA DEL RÍO TAMUÍN, SUBCUENCA RÍO VERDE.

NOMBRE	LATITUD NORTE	LONGITUD OESTE	ALTURA (msnm)
CIUDAD DE SAN LUIS POTOSÍ	22°08'59.48"	100°58'30.06"	1869. Capital.
POBLACIÓN DE RÍOVERDE	21°56'05.53"	99°59'11.67"	992. Cabecera municipal.
COMUNIDAD DE SANTA RITA	21°59'02.41"	99°50'50.87"	1045. C. Principal.
"CENTRO"	21°59'09.84"	99°48'46.97"	1059. Oficinas.

• CLASIFICACIÓN DEL SISTEMA NATURAL:

- ESTACIÓN METEOROLÓGICA: N° 24-026, ESTACIÓN RÍOVERDE.
- REGIÓN FISIAGRÁFICA: PROVINCIA: SIERRA MADRE ORIENTAL (V),
SUB PROVINCIA: SIERRAS Y LLANURAS OCCIDENTALES (29).
- ALTITUD: DE 992 MSNM EN LA CABECERA MUNICIPAL Y 1,059 MSNM EN BIEN SUJETO DE AVALÚO.
- TIPO DE CLIMA: SEMISECO SEMICÁLIDO Y SEGÚN LA CLASIFICACIÓN DE WILHEM KÖPPEN, MODIFICADO POR ENRIQUETA GARCÍA ES BS1h.
- TEMPERATURA MEDIA ANUAL: PROMEDIO DE 20.9°C.
- TEMPERATURA MÁXIMA Y MÍNIMA: MÁXIMA EXTREMA DE 32.5 °C Y MÍNIMA EXTREMA DE 2 °C.
- PRECIPITACIÓN PLUVIAL ANUAL: 517.3 MM, LLUVIAS EN VERANO Y Poca INTENSIDAD EN EL RESTO DEL AÑO.
- FENÓMENOS METEOROLÓGICOS: HELADAS: 20 DÍAS, PRESENTÁNDOSE EN OCTUBRE (2), ENERO (4), FEBRERO (10) Y MARZO (4).
GRANIZO: EN MAYO DE 2 A 3 DÍAS Y EN JUNIO DE 1 A 2 DÍAS.
VIENTOS: SON ALISIOS, EN DIRECCIÓN SURESTE-NORESTE, DURANTE EL VERANO Y PARTE DEL OTOÑO;
VENTARRONES DE PONIENTE A ORIENTE AL FINAL DEL INVIERNO (FEBRERO Y MARZO). HUMEDAD: HASTA DE UN 68% EN EL PERIODO DE LLUVIAS.

• DESCRIPCIÓN DE LAS PRINCIPALES ACTIVIDADES AGROPECUARIAS EN LA REGIÓN:

AGROPECUARIA BAJO CONDICIONES DE TEMPORAL, CATEGORÍAS A3 Y P3. EN EXPLOTACIONES AGRÍCOLAS, SE TIENE RIEGO A TRAVÉS DE POZOS PROFUNDOS, EQUIPADOS Y ELECTRIFICADOS, PARA HUERTOS DE NARANJA Y CULTIVOS FORRAJEROS DE ALFALFA Y AVENA, CULTIVOS DE CICLO (P-V) DE CHILE, JITOMATE Y MAÍZ ELOTERO. RESPECTO A EXPLOTACIONES GANADERAS, GENERALMENTE SON DE TIPO EXTENSIVA CON GANADO CRIOLLO PARA PRODUCCIÓN DE CARNE.

• VEGETACIÓN NATIVA DE LA REGIÓN:

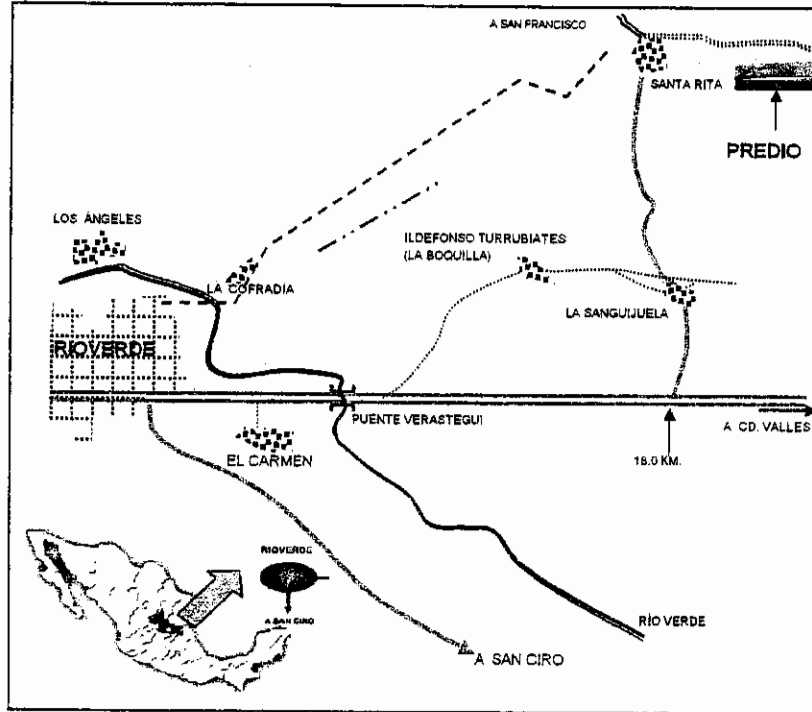
EL MATORRAL DESÉRTICO MICRÓFILO ES EL QUE PREDOMINA EN ESTA REGIÓN. SUS PRINCIPALES ESPECIES SON: NOPALES (*Opuntia sp*) Y ALGUNAS CACTÁCEAS Y ARBUSTOS LEÑOSOS COMO HOJASÉN (*Fourensia cernua*). EXISTE TAMBIÉN EL PASTIZAL NATURAL Y EL BOSQUE DE MEZQUITE (*Prosopis spp*) Y HUIZACHE (*Acacia spp*).

• CLASIFICACIÓN DE LA REGIÓN:

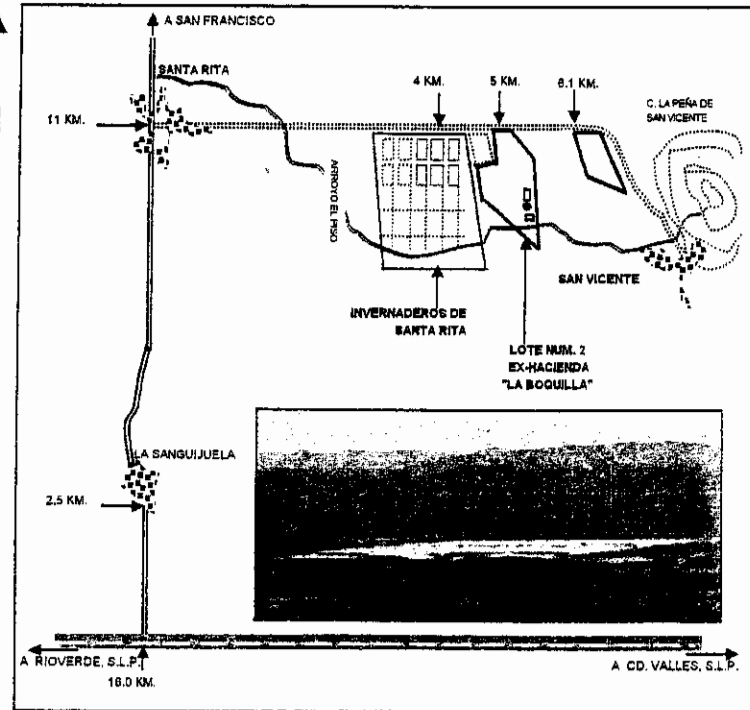
PREDOMINA EL ASPECTO RURAL, CON TIERRAS DE MAYOR PROPIEDAD EJIDAL Y ALGUNOS RANCHOS AGRÍCOLAS DE RIEGO POR BOMBEO A TRAVÉS DE POZOS PROFUNDOS.

CROQUIS DE LOCALIZACIÓN

♦ Macro localización.-



Micro localización.-



❑ VÍAS DE COMUNICACIÓN:

PARTIENDO DE LA CIUDAD DE RÍOVERDE, S.L.P., SE TOMA LA CARRETERA FEDERAL N° 70 A CIUDAD VALLES Y SE RECORREN 16.0 KM APROXIMADAMENTE, Y SE DA VUELTA A LA IZQUIERDA (NORTE) PARA TOMAR EL CAMINO ASFALTADO QUE CONDUCE AL CENTRO DE POBLACIÓN DE SANTA RITA, RECORRIENDO 11.0 KM, TOMANDO POSTERIORMENTE EL CAMINO ASFALTADO QUE CONDUCE A SAN VICENTE, LOCALIZANDO LOS INVERNADEROS EN EL KM 3.0, AL MARGEN DERECHO.

❑ ENERGÍA ELÉCTRICA:

SI HAY.

❑ AGUA POTABLE:

SI HAY, A TRAVÉS DE POZOS PROFUNDOS.

❑ TELÉFONO:

SI. RURAL Y CELULAR.

❑ DRENAJE:

EN LA INFRAESTRUCTURA DEL CENTRO.

CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALÚO

• **OBJETIVO DEL PRESENTE AVALÚO:**

1.- EN TODOS LOS CASOS SE ENTENDERÁ QUE EL OBJETIVO DEL AVALÚO SERÁ EL DE ESTIMAR EN CALIDAD DE CONSULTORÍA Y MEDIANTE EL ENFOQUE DE COSTOS, EL VALOR FÍSICO DE LOS BIENES DEL "CENTRO", A MENOS QUE SE INDIQUE OTRO. PARA ELLO SE INCLUIRÁN Y DESARROLLARÁN SIN EXCEPCIÓN LOS MÉTODOS DE VALUACIÓN, FÍSICO DIRECTO O DE COSTOS, APOYADO POR EL COMPARATIVO Ó DE MERCADO DE INVERNADEROS HIDROPÓNICOS PARA OBTENER SU V.R.N.

• **DEFINICIÓN DE TÉRMINOS Y CONCEPTOS BÁSICOS:**

2.- **AVALÚO:**

PROCESO DE ESTIMAR EL VALOR DE UN BIEN, DETERMINANDO LA MEDIDA DE SU PODER DE CAMBIO EN UNIDADES MONETARIAS, A UNA FECHA DETERMINADA Y A PARTIR DE SUS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS, SU UBICACIÓN, SU USO Y DE UNA INVESTIGACIÓN Y ANÁLISIS DE MERCADO Y DE UN ANÁLISIS DE CAPITALIZACIÓN DEL INGRESO.

3.- **ACTIVO FIJO:**

EN UNA EMPRESA, ES UN RECURSO NO MONETARIO DE LARGA VIDA QUE SE UTILIZA EN LA PRODUCCIÓN Y ESTÁ CONSTITUIDO PRINCIPALMENTE POR ACTIVOS TANGIBLES DISTRIBUIDOS EN: TERRENO, CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES, ACCESORIOS, OBRA COMPLEMENTARIA, MAQUINARIA Y EQUIPO.

4.- **BIEN:**

ES CUALQUIER DERECHO ORIGINAL DE PROPIEDAD. SE CONSTITUYE CUANDO SE INVIERTE TRABAJO Y / O TIEMPO PARA OBTENER UNA COSA QUE SE PUEDE USAR Y DE LA QUE OBTIENE UN PROVECHO, Y DE LA CUAL PUEDE DISPONER LIBREMENTE.

5.- **CONSULTORÍA:**

ACTO O PROCESO DE PROPORCIONAR INFORMACIÓN, ANÁLISIS DE DATOS Y RECOMENDACIONES O CONCLUSIONES SOBRE DIVERSOS ASPECTOS DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES, QUE NO SEA NECESARIAMENTE UN ESTIMADO DE VALOR.

6.- **ENAJENACIÓN:**

VENTA.- TRANSFERENCIA DE BIENES O SERVICIOS POR MEDIO DE LA CUAL EL VENDEDOR OTORGA LA PROPIEDAD DE DICHS BIENES O SERVICIOS AL COMPRADOR, A CAMBIO DEL PAGO DEL PRECIO CONVENIDO.

7.- **VALOR:**

ES LA CANTIDAD ACTUAL EN TÉRMINOS MONETARIOS O IMPORTANCIA DE UN BIEN TANGIBLE O INTANGIBLE EN FUNCIÓN DE SU UTILIDAD, DEMANDA Y OFERTA.

8.- **VALOR DE REPOSICIÓN NUEVO. (V.R.N.):**

ES EL COSTO A PRECIOS ACTUALES, DE UN BIEN NUEVO SIMILAR, QUE TENGA LA UTILIDAD O FUNCIÓN EQUIVALENTE MÁS PRÓXIMA AL BIEN QUE SE ESTÁ VALUANDO, CON LAS CARACTERÍSTICAS QUE LA TÉCNICA O LA TECNOLOGÍA HUBIERA INTRODUCIDO DENTRO DE LOS MODELOS CONSIDERADOS EQUIVALENTES.

9.- **VALOR NETO DE REPOSICIÓN. (V.N.R.):**

ES LA CANTIDAD ESTIMADA, EN TÉRMINOS MONETARIOS, A PARTIR DEL VALOR DE REPRODUCCIÓN NUEVO O REPOSICIÓN NUEVO, DEDUCIENDO DEMÉRITOS EXISTENTES DEBIDOS AL DETERIORO FÍSICO, A LA OBSOLESCENCIA FUNCIONAL Y A LA OBSOLESCENCIA ECONÓMICA DE CADA BIEN VALUADO.

10.- **VALOR DE MERCADO. (V.M.):**

ES LA CANTIDAD ESTIMADA, EN TÉRMINOS MONETARIOS, A PARTIR DEL ANÁLISIS Y COMPARACIÓN DE BIENES IGUALES O SIMILARES AL BIEN OBJETO DE ESTUDIO, QUE HAN SIDO VENDIDOS O QUE SE ENCUENTRAN EN PROCESO DE VENTA EN EL MERCADO ABIERTO.

11.- VALOR COMERCIAL. (V.C.):

ES EL PRECIO MÁS PROBABLE EN QUE SE PODRÍA COMERCIALIZAR UN BIEN, EN LAS CIRCUNSTANCIAS PREVALECIENTES A LA FECHA DEL AVALÚO, EN UN PLAZO RAZONABLE DE EXPOSICIÓN, EN UNA TRANSACCIÓN LLEVADA A CABO ENTRE UN OFERENTE Y UN DEMANDANTE LIBRES DE PRESIONES, BIEN INFORMADOS Y COMO RESULTADO DE PONDERAR EL VALOR FÍSICO, EL VALOR DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS Y/O PRODUCTOS Y EL VALOR DE MERCADO DEL BIEN DE QUE SE TRATE.

12.- 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.

13.- MÉTODO FÍSICO O DIRECTO O 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.

14.- VIDA ÚTIL TOTAL. (V.U.T.):

ES LA VIDA QUE SE ESTIMA TENDRÁ EL BIEN CONSIDERANDO LA EFICIENCIA ECONÓMICA.

15.- EDAD EFECTIVA. (EE):

ES LA EDAD QUE TIENE EL BIEN CONSIDERANDO LAS REMODELACIONES IMPORTANTES QUE HAYA TENIDO EN SU VIDA CRONOLÓGICA.

16.- ESTADO DE CONSERVACIÓN. (EC):

ES EL ESTADO DE CONSERVACIÓN OBSERVADO QUE TIENE EL BIEN DURANTE LA VISITA FÍSICA.

17.- PORCENTAJE DE DEMÉRITO. (%D):

FÓRMULA: $\%D = ((1 - (1 - EE/VUT)) * (EC/10))$

ES LA PÉRDIDA DE VALOR QUE TIENE EL BIEN POR EFECTOS DE EDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN.

18.- FACTOR POR EDAD Y CONSERVACIÓN. (FEC):

FÓRMULA: $FEC = (1 - (\%D))$

ES EL FACTOR RESULTANTE DE VALOR QUE LE RESTA AL INMUEBLE POR EFECTO DE LA EDAD Y EL ESTADO DE CONSERVACIÓN.

19.- VIDA ÚTIL REMANENTE. (V.U.R.):

FÓRMULA: $VUR = VUT \times (1 - \%D)$

ES LA VIDA ESPERADA QUE SE ESTIMA TENDRÁ EL BIEN, EN EL MOMENTO DE LA INSPECCIÓN.

• **CONDICIONES DEL AVALÚO:**

20.- LA INFORMACIÓN Y ANTECEDENTES DE PROPIEDAD ASENTADOS EN EL PRESENTE AVALÚO, ES LA PROPORCIONADA POR EL SOLICITANTE, LA CUAL ASUMIMOS COMO CORRECTA, ENTRE LA QUE PODEMOS MENCIONAR LA SIGUIENTE:

A).- ESCRITURA DE PROPIEDAD: SE PROPORCIONARON COPIAS DOCUMENTALES DE LOS TRES PREDIOS DESCRITOS.

B).- CERTIFICADO DE LIBERTAD DE GRAVAMEN: NO APLICA.

C).- BOLETA PREDIAL: SE PROPORCIONARON LAS PROPUESTAS PARA LA CLAVES CATASTRALES N°: 24-01-F14C17-B-105-0, 24-01-F14C17-B-105-0 Y 24-01-F14C17-B-110-0

D).- PLANOS DE TERRENOS, CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES: SE PROPORCIONARON DIGITALIZADOS E IMPRESOS.

E).- INVENTARIO DE BIENES: SE PROPORCIONÓ EN HOJA MEMBRETADA Y FIRMADOS POR EL ADMINISTRADOR RESPONSABLE, AL 27-05-2009.

21.- NO ES PROPÓSITO DEL PRESENTE AVALÚO VERIFICAR LA PROBABLE EXISTENCIA DE GRAVÁMENES, RESERVA DE DOMINIO, ADEUDOS FISCALES O DE CUALQUIER OTRO TIPO QUE PUDIERAN AFECTAR LOS BIENES QUE SE VALÚAN, 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 DE AVALÚO.

22.- 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 SOLICITANTE O PROPIETARIO DE LOS BIENES QUE SE VALÚAN.

23.- EN LA INSPECCIÓN OCULAR A LOS BIENES MOTIVO DEL PRESENTE AVALÚO, NO ES POSIBLE DETECTAR TODOS LOS VICIOS OCULTOS QUE PUDIERAN EXISTIR EN ELLOS; LOS CONSIDERADOS SON EL RESULTADO DE LA OBSERVACIÓN O POR INFORME EXPRESO DEL SOLICITANTE.

24.- TODA VEZ QUE EL OBJETIVO DEL PRESENTE AVALÚO NO ES VERIFICAR DESLINDES DE PROPIEDAD, NI DE OCUPACIÓN IRREGULAR O CUALQUIER OTRA RESTRICCIÓN LEGAL, EN LOS TERRENOS DESCRITOS; EL VALOR COMERCIAL ESTIMADO AL QUE SE CONCLUYE SOLO CONSIDERA LAS EXPRESADAS EN EL PROPIO AVALÚO, PORQUE SE OBSERVARON DURANTE LA INSPECCIÓN OCULAR A LOS BIENES.

25.- EL PRESENTE AVALÚO ES EXCLUSIVO DEL SOLICITANTE PARA EL OBJETO, PROPÓSITO Y USO QUE SE EXPRESAN, POR LO QUE NO PODRÁ SER UTILIZADO PARA FINES DISTINTOS A LO INDICADO EN ESTE AVALÚO.

26.- LA VIGENCIA DE ESTE AVALÚO ESTÁ DETERMINADA POR SU OBJETO, PROPÓSITO Y USO Y DEPENDERÁ BÁSICAMENTE DE LA TEMPORALIDAD QUE ESTABLEZCA EN SU CASO LA INSTITUCIÓN EMISORA O AUTORIDAD COMPETENTE.

27.- SE DAN COMO VERDADERAS LAS SUPERFICIES DE LOS TERRENOS DESCRITOS, SEGÚN LA DOCUMENTACIÓN PROPORCIONADA, YA QUE EN ESTE AVALÚO NO SE REALIZA LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO PARA VERIFICAR DICHA SUPERFICIE.

• SALVEDADES DEL AVALÚO:

28.- SOBRE LA DOCUMENTACIÓN DE LOS TERRENOS:

SE PROPORCIONARON COPIAS DE ESCRITURAS Y COPIA DE PLANO TOPOGRÁFICO DE LOS TRES TERRENOS CITADOS.

29.- SOBRE LA INSPECCIÓN DE LOS TERRENOS:

NINGUNA SALVEDAD. SE TUVO PLENO ACCESO, ACOMPAÑADO POR EL ING. ISMAEL PADRÓN SEGURA, GERENTE DE MANTENIMIENTO.

30.- SOBRE LA DOCUMENTACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES:

SE PROPORCIONARON PLANOS DIGITALIZADOS Y EN PAPEL, DE LAS CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES.

31.- SOBRE LA INSPECCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES:

NINGUNA SALVEDAD. SE TUVO PLENO ACCESO, ACOMPAÑADO POR EL ING. ISMAEL PADRÓN SEGURA, GERENTE DE MANTENIMIENTO.

32.- SOBRE LA DOCUMENTACIÓN DEL ACTIVO FIJO:

SE PROPORCIONÓ RELACIÓN DE INVENTARIO EN DOCUMENTOS MEMBRETADOS DEL "CENTRO" Y FIRMANDO EL ADMINISTRADOR RESPONSABLE.

33.- SOBRE LA INSPECCIÓN DEL ACTIVO FIJO:

NINGUNA SALVEDAD. SE TUVO PLENO ACCESO, ACOMPAÑADO POR EL ING. ISMAEL PADRÓN SEGURA, GERENTE DE MANTENIMIENTO.

• EXCLUSIONES DEL AVALÚO:

34.- SOBRE LA VALUACIÓN DE LOS TERRENOS:

NINGUNA EXCEPCIÓN, YA QUE EN ESTE AVALÚO SE ESTÁN VALUANDO LOS TRES TERRENOS SEÑALADOS POR EL SOLICITANTE.

35.- SOBRE LA VALUACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES DEL "CENTRO":

NINGUNA EXCEPCIÓN, YA QUE EN ESTE AVALÚO SE ESTÁN VALUADO TODAS LAS CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES DEL "CENTRO".

36.- SOBRE LA VALUACIÓN DEL ACTIVO FIJO:

NINGUNA EXCEPCIÓN, YA QUE EN ESTE AVALÚO SE ESTÁ VALUADO TODO EL ACTIVO FIJO SEÑALADO POR EL SOLICITANTE.

37.- SOBRE LOS MÉTODOS Y CRITERIO DE VALUACIÓN:

a).- MÉTODO DE MERCADO SOLO SE DESARROLLA ESTE MÉTODO EN EL AVALÚO PARA OBTENER EL V.R.N. DE INVERNADEROS.

b).- MÉTODO FÍSICO NINGUNA EXCEPCIÓN, YA QUE SE DESARROLLA ESTE MÉTODO EN EL AVALÚO.

c).- MÉTODO DE INGRESO NO APLICA.

d) CRITERIO DE VALUACIÓN: DE ACUERDO CON EL OBJETO Y PROPÓSITO DEL AVALÚO, SE ELABORAN Y PRACTICAN LOS MÉTODOS FÍSICO Ó DIRECTO Ó DE COSTOS Y EL COMPARATIVO Ó DE MERCADO.

Ingeniero Agrónomo Zootecnista
Especialista en Valuación
Eugenio Montejano Morán
VALUADOR PROFESIONAL

AVALÚO DE UNA EMPRESA AGROINDUSTRIAL

AVALÚO N°: **MON / 041 / 05 / 2009**

SOPORTE PROFESIONAL DEL VALUADOR

TÍTULO PROFESIONAL EN LICENCIATURA

TÍTULO DE INGENIERO AGRÓNOMO CON ESPECIALIDAD EN ZOOTECNIA, EXPEDIDO POR LA UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE SAN LUIS POTOSÍ, CON CÉDULA PROFESIONAL NÚMERO 535782, DE FECHA 16 DE FEBRERO DE 1979.

TÍTULO PROFESIONAL EN LA ESPECIALIDAD EN VALUACIÓN

TÍTULO DE ESPECIALISTA EN VALUACIÓN CON ESPECIALIDAD EN INMUEBLES, EXPEDIDO POR LA UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE ZACATECAS, CON CÉDULA PROFESIONAL NÚMERO 4896656, DE FECHA 27 DE SEPTIEMBRE DE 2006.

POSGRADO

MAESTRÍA EN VALUACIÓN INMOBILIARIA E INDUSTRIAL. PASANTE EN EL INSTITUTO TECNOLÓGICO DE LA CONSTRUCCIÓN. TESIS DE GRADO "VALUACIÓN DE TERRENOS EN TRANSICIÓN".

REGISTROS BANCARIOS. C. N. B.V. Y S.H.F.

BANCO DEL BAJÍO, S.A.; BBVA BANCOMER, S.A.; BANOBRAS, S.N.C.; BANORTE, S.A.; BANREGIO, S.A.; HIPOTECARIA NACIONAL, S.A. DE C.V.; EN LAS ESPECIALIDADES DE INMUEBLES Y AGROPECUARIOS. REGISTRO DE VALUADOR INMOBILIARIO S.H.F. NÚMERO 0301218.

REGISTRO INDAABIN

INSTITUTO DE ADMINISTRACIÓN Y AVALÚOS DE BIENES NACIONALES. ESPECIALIDADES DE INMUEBLES Y AGROPECUARIOS. REGISTRO NÚMERO LEN 006.

REGISTRO I.N.V.A.F.

INSTITUTO NACIONAL DE VALUACIÓN AGROPECUARIA Y FORESTAL, A.C. MIEMBRO ACTIVO. REGISTRO NÚMERO 230.

REGISTRO EN LA COMISIÓN ESTATAL DE PERITOS DEL GOBIERNO DEL ESTADO DE SAN LUIS POTOSÍ

EN LAS ESPECIALIDADES DE INMUEBLES EN GENERAL Y BIENES AGROPECUARIOS. REGISTRO NÚMERO GES-PV-A-0068

REGISTRO C.I.A.M.

COLEGIO DE INGENIEROS AGRÓNOMOS DE MÉXICO, A.C. MIEMBRO ACTIVO. REGISTRO NÚMERO 7599.

REGISTRO C.I.A.M.. VALUADOR RURAL CERTIFICADO.

COLEGIO DE INGENIEROS AGRÓNOMOS DE MÉXICO, A.C. CONSEJO GENERAL CERTIFICADOR DE PERITOS VALUADORES PROFESIONALES DEL C.I.A.M. PERITO VALUADOR RURAL. ESPECIALIDAD INMOBILIARIA. REGISTRO NÚMERO CC PVR 87.

COLEGIO MEXICANO DE PROFESIONISTAS EN VALUACIÓN INMOBILIARIA E INDUSTRIAL, A.C.

MIEMBRO FUNDADOR Y PRESIDENTE. REGISTRO EN TRÁMITE.

INSTITUTO MEXICANO DE VALUACIÓN. DELEGACIÓN SAN LUIS POTOSÍ, A.C.

SOCIO ACTIVO.