AVISOS
JUDICIALES Y GENERALES

Estados Unidos Mexicanos
Poder Judicial de la Federación
Juzgado Primero de Distrito en el Estado de México,
con Residencia en Naucalpan
Estado de México
EDICTO
María Teresa Mendoza Arreola.

Con fundamento en los artículos 30 fracción II de la Ley de Amparo y 315 del Código Federal de Procedimientos Civiles de aplicación supletoria a la Ley de Amparo, por auto de veinticuatro de junio del presente año, se ordena emplazar por medio del presente edicto a la tercera María Teresa Mendoza Arreola, a costa de la parte quejosa, dentro del Juicio de Amparo número 383/2004, promovido por Juan Carlos Morales Hernández, contra actos del Juez Segundo Civil del Distrito Judicial de Tlalnepantla, Estado de México y otras, se le hace saber que los edictos deberán publicarse por tres veces de siete en siete días cada uno, y la parte tercera perjudicada deberá apersonarse al presente Juicio dentro del término de treinta días contados a partir del día siguiente al de la última publicación y que están a su disposición en la Secretaría de este Juzgado las copias de la demanda a efecto de que se emplace al mismo.

Lo que comunico para su conocimiento y efectos legales procedentes.
Naucalpan de Juárez, Edo. de Méx., a 24 de junio de 2004.
La Secretaría del Juzgado Primero de Distrito en el Estado de México
Lic. Gloria Teresa Hernández García
Rúbrica.
(R.- 200155)

Estados Unidos Mexicanos
Poder Judicial de la Federación
Juzgado Décimo de Distrito “A” en Materia Administrativa en el Distrito Federal
EDICTO
Quejoso: Fianzas México Bital, Sociedad Anónima, Grupo Financiero Bital.
Autoridades Responsables: Comisión Nacional para la Protección y Defensa de los Usuarios de Servicios Financieros y otras.
Tercero perjudicado: Agronitrogenados, Sociedad Anónima de Capital Variable.

A la empresa Agronitrogenados, Sociedad Anónima de Capital Variable; persona moral a quien le reviste el carácter de tercero perjudicado, en términos del artículo 5 fracción III inciso C) de la Ley de Amparo, se le hace saber:

Que en los autos del Juicio de Amparo 1241/2003, promovido por Fianzas México Bital, Sociedad Anónima, Grupo Financiero Bital, contra actos de la Comisión Nacional para la Protección y Defensa de los Usuarios de Servicios Financieros y otras autoridades, radicado en este Juzgado Décimo de Distrito “A” en Materia Administrativa en el Distrito Federal, se encuentra señalado como acto reclamado en esencia: La orden de remate de valores propiedad de Fianzas México Bital, Sociedad Anónima, Grupo Financiero Bital, diversos autos dictados por el Juez Décimo de Distrito en el Estado de Veracruz con residencia en Coatzacoalcos, por medio de los cuales se inicia procedimiento de ejecución de sentencia dentro de los autos del Juicio Especial de Fianzas número 18/2000, promovido por Petroquímica Cosoleacaque, S.A. de C.V., auto por el cual se ordena a la Comisión Nacional para la Defensa y Protección de los Usuarios de Servicios Financieros, requiera el pago de las cantidades a las que fue condenada por sentencia de once de julio de dos mil tres, emitida por el Segundo Tribunal Unitario del Décimo Circuito dentro de los autos de Toca de apelación número 49/2001, así como el auto por el cual se ordena a la referida Comisión sean rematados por conducto de Casa de Bolsa Bital, S.A., Grupo Financiero Bital, bienes suficientes propiedad de la quejosa. Por auto de seis de agosto de dos mil tres, se admitió a trámite la demanda de garantías precisada, teniéndose como terceros perjudicados a Petroquímica Cosoleacaque, Sociedad Anónima de Capital Variable, Afianzadora Insurgentes, Sociedad Anónima de Capital Variable, Javier Desiderio Autrey Maza, Alonso Ancira Elizondo, y Agronitrogenados, Sociedad Anónima de Capital Variable, y respecto de esta última, se desconoce su domicilio actual y correcto, e independientemente de las investigaciones que se han realizado, en mérito de lo anterior se ha ordenado, emplazarla por medio de edictos, que deberán publicarse por tres veces, de siete en siete días, en el **Diario Oficial de la Federación** y en uno de los periódicos de mayor circulación nacional, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 30 fracción II de la Ley de Amparo y, 315 del Código Federal de Procedimientos Civiles de aplicación supletoria a la Ley de la materia. En ese orden de ideas, se le hace saber a Agronitrogenados, Sociedad Anónima de Capital Variable, que queda a su disposición en la Secretaría de este Juzgado copia simple de la demanda de garantías y para su consulta el expediente citado; en la inteligencia de que a partir de la última publicación de este Edicto en esos órganos de información, tiene treinta días para que se presente en este Juzgado Décimo de Distrito “A” en Materia Administrativa en el Distrito Federal, a deducir lo que a su derecho convenga, apercibida que si transcurrido ese término no comparece por sí o a través de su representante, las subsecuentes notificaciones aún las de carácter personal se harán por lista que se fijará en este Juzgado.

México, D.F., a 18 de agosto de 2004.
Juez Décimo de Distrito “A” en Materia Administrativa
en el Distrito Federal
Lic. Mónica Alejandra Soto Bueno
Rúbrica.
El Secretario del Juzgado Décimo de Distrito “A”
en Materia Administrativa en el Distrito Federal
Lic. Gerardo Flores Báez
Rúbrica.
(R.- 200510)

SAN JERONIMO ADMINISTRACION Y ASESORAMIENTO INMOBIOLIARIO, S.A. DE C.V.

AVISO

En cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 9o. de la Ley General de Sociedades Mercantiles, se informa que por resolución de la asamblea general extraordinaria celebrada el 31 de diciembre de 2003, se acordó reducir el capital social fijo de la sociedad en la suma de $400,000.00 M.N.

México, D.F., a 24 de agosto de 2004.

Delegada Especial

C.P. Patricia Araceli Oviedo Roa

Rúbrica.

(R.- 200528)

SEGUROS M DE MEXICO, S.A. DE C.V.
EN LIQUIDACION
BALANCE FINAL DE LIQUIDACION AL 31 DE JULIO DE 2004
(moneda nacional)

Activo	
Inversiones en valores	7,612.50
Disponibilidad en caja y bancos	107,638.42
Suma del activo	115,250.92
Pasivo	
Provisión gastos de cierre	60,250.92
Provisión acreedores	55,000.00
Suma del pasivo	115,250.92
Capital	
Capital o fondo social pagado	20,992,742.00
Reservas de capital	3,503,000.00
Resultado de ejercicios anteriores	(34,350,673.09)
Resultado del ejercicio	9,854,931.09
Suma del capital	0.00
Suma del pasivo y capital	115,250.92
Cuentas de orden	
Pérdida fiscal por amortizar	55,723,309.30
Cuentas de registro	55,723,309.30

El presente balance se publica en cumplimiento a la fracción II del artículo 247 de la Ley General de Sociedades Mercantiles.

El balance así como los papeles y libros de la sociedad quedan a disposición de los accionistas y de terceros con algún presunto derecho a deducir, por el término de ley para, en su caso, presenten sus observaciones o reclamaciones al liquidador, si las hubiere.

México, D.F., a 12 de agosto de 2004.
Liquidador
Lic. Federico Manuel López Cárdenas
Rúbrica.
(R- 200606)

RAYOS X IMAGEN SANTA FE SA DE CV
BALANCE FINAL DE LIQUIDACION AL 30 DE ABRIL DE 2004

Activo circulante	
Caja y bancos	11,730
Total de activo circulante	11,730
Total activo	11,730
Capital contable	
Capital social	205,019
Otras cuentas de capital	
	345,400
Resultados acumulados	152,111
Total del capital	11,730
Total pasivo más capital	11,730

El balance final de liquidacion de Rayos X e Imagen Santa Fe, S.A. de C.V., se publica en cumplimieno a lo dispuesto por el artículo 247 de la Ley General de Sociedades Mercantiles.

El remanente sera reembolsado a los accionistas en proporcion a su participacion accionaria en el capital

México, D.F., a 27 de agosto de 2004.

Liquidador

Dr. Jaime Dorsfman Figueroa

Rúbrica.

(R.- 201097)

GRUPO FINANCIERO SOFIMEX, S.A. DE C.V.

AVISO

En cumplimiento de lo dispuesto por el artículo 9o. de la Ley General de Sociedades Mercantiles, se informa a los acreedores de la sociedad que ésta resolvió disminuir su actual capital social en la suma de $7’700,000.00, mediante la cancelación de 1’750,000 de los 2’000,000 de acciones actualmente en circulación, que serán reembolsadas a razón de $4.40 cada una, por lo que subsistirán en circulación 250,000 acciones.

Atentamente

México, D.F., a 7 de septiembre de 2004.

Secretario del Consejo de Administración

Juan Manuel Gomez Morin

Rúbrica.

(R.- 201127)

BOLIVAR 28 S.A. DE C.V.

BALANCE FINAL DE LIQUIDACION

Balance final de liquidación, que se publica en cumplimiento del artículo 247 fracción II de la Ley General de Sociedades Mercantiles.

Activo	$ 0
Total activo	$ 0
Pasivo	$ 0
Capital social	$ 0
Reserva legal	$ 0
Resultados de ejercicios anteriores	$ 0

México, D.F., a 26 de agosto de 2004.

Liquidador

Lic. Rafael Luis Perez Cuellar

Rúbrica.

(R.- 201224)

DOSAL S.A. DE C.V.

BALANCE FINAL DE LIQUIDACION

Balance final de liquidación, que se publica en cumplimiento del artículo 247 fracción II de la Ley General de Sociedades Mercantiles.

Activo	$ 0
Total activo	$ 0
Pasivo	$ 0
Capital social	$ 0
Reserva legal	$ 0
Resultados de ejercicios anteriores	$ 0

México, D.F., a 9 septiembre de 2004.

Liquidador

Lic. Julio Cesar Lopez Pardo

Rúbrica.

(R.- 201237)

Estados Unidos Mexicanos
Poder Judicial de la Federación
Juzgado Noveno de Distrito en Materia Civil en el Distrito Federal
EDICTO
Tercera perjudicada: Cafés Lavados del Sur, Sociedad Anónima de Capital Variable.

En los autos del Juicio de Amparo 26512004-V, promovido por Banco Nacional de Comercio Exterior, Sociedad Nacional de Crédito, por conducto de Luis F. Silva Durán en su carácter de apoderado, promovió demanda de amparo contra actos de la Séptima Sala Civil del Tribunal Superior de Justicia y Juez Décimo Sexto de lo Civil, ambos del Distrito Federal, señalando como terceros perjudicados a Cafés Lavados del Sur, Sociedad Anónima de Capital Variable, Emilio Castañeda Higuera y Laura Alfaro Pérez de Castañeda, y como acto reclamado la resolución de fecha veintiséis de febrero de dos mil cuatro, dictada por la sala responsable dentro del Toca 3397/2001. En auto de veintitrés de marzo de dos mil cuatro se admitió a trámite dicha demanda, sin formarse incidente de suspensión en virtud que la parte quejosa no solicito ésta, y se ordenó emplazar a los citados terceros perjudicados. Hágase del conocimiento de la tercera perjudicada Cafés Lavados del Sur, Sociedad Anónima de Capital Variable, que deberá presentarse ante este Juzgado dentro del término de treinta días hábiles contados a partir del siguiente al en que se haga la última publicación, ya que de no hacerlo se le practicarán las subsecuentes notificaciones por medio de lista que se fijará en los estrados de este juzgado; asimismo, hágase del conocimiento de dicha tercera perjudicada que queda a su disposición, en este juzgado, copia simple de la demanda de garantías respectiva.

México, D.F., a 6 de septiembre de 2004.

La Secretaria de Acuerdos del Juzgado Noveno de Distrito en Materia Civil en el Distrito Federal

Lic. Tzutzuy Salas Galeana

Rúbrica.

(R.- 201493)

Estados Unidos Mexicanos
Poder Judicial de la Federación
Juzgado Primero de Distrito en el Estado
Culiacán, Sin.
EDICTO
Famo Industrial de Culiacán, S.A. de C.V.

En los autos del Juicio de Amparo número 255/2004, promovido por Guzmán Fierro Contreras, contra actos de la Presidenta de la Junta Local de Conciliación y Arbitraje del Estado de Sinaloa y otra autoridad, y por ignorarse su domicilio, por auto de la propia fecha ordenose su emplazamiento por edictos que se publicarán por tres veces, de siete en siete días, en el **Diario Oficial de la Federación** y en uno de los diarios de mayor circulación en la República; hágasele saber que deberá presentarse dentro del término de treinta días, contados del siguiente al de la última publicación efectuada para que reciba las copias del emplazamiento, en la inteligencia de que, si pasado este término no comparece por sí, por apoderado o por gestor que pueda representarlo, se procederá a continuar el juicio y las subsecuentes notificaciones se le harán por medio de lista de acuerdos que se fija en los estrados de este Tribunal, de conformidad con lo establecido por el artículo 30 fracción II de la Ley de Amparo.

Quejoso: Guzmán Fierro Contreras.

Tercero perjudicado: Famo Industrial de Culiacán, S.A. de C.V.

Autoridades responsables: Presidenta de la Junta Local de Conciliación y Arbitraje del Estado de Sinaloa y Administrador Local de Recaudación de Culiacán, ambas de esta ciudad.

Acto reclamado: autoridades responsables: Ordenadora: La Presidenta de la Junta Local de Conciliación y Arbitraje del Estado de Sinaloa. Ejecutora: Secretaría de Hacienda y crédito Público. Acto reclamado. A).- De la ordenadora, el ilegal auto dictado en mi contra el 22 de marzo de 2004 en el expediente número 3-232/2003, derivado de la demanda laboral promovida por la actora María de los Angeles Lizárraga Payán, contra Famo Industrial de Culiacán, S.A. de C.V., en el que, entre otros, ordenó girar oficio a la ejecutora para que se me aplicara una sanción de doble pago por desobediencia y dar vista al Agente del Ministerio Público, fundándose en un supuesto "desacato" en que incurrí, sin que precisara cantidad alguna."

Culiacán, Sin., a 17 de agosto de 2004.

El Secretario de Acuerdos Juzgado Primero de Distrito en el Estado

Lic. Humberto López López

Rúbrica.

(R.- 201539)

SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL, S.N.C.

REGLAS DE CARACTER GENERAL QUE ESTABLECEN LA METODOLOGIA PARA LA VALUACION
DE INMUEBLES OBJETO DE CREDITOS GARANTIZADOS A LA VIVIENDA

Con fundamento en lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 7 de la Ley de Transparencia y de Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado, la cual tiene por objeto regular las actividades y servicios financieros para el otorgamiento de Crédito Garantizado, para la adquisición, construcción, remodelación, o refinanciamiento destinado a la vivienda con la finalidad de asegurar la transparencia en su otorgamiento y fomentar la competencia, la Sociedad Hipotecaria Federal, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo, puede establecer, mediante reglas de carácter general, la metodología para la valuación de inmuebles objeto de créditos garantizados a la vivienda.

Al respecto, el Consejo Directivo de Sociedad Hipotecaria Federal, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo, con base en lo indicado por el último párrafo del artículo 19 de la Ley Orgánica de Sociedad Hipotecaria Federal, autorizó, en su sesión 13, celebrada el 6 de julio de 2004, las siguientes reglas:

CAPITULO I

Disposiciones generales

Primera. Objeto. Estas reglas tienen por objeto establecer la metodología para la valuación de inmuebles objeto de créditos garantizados a la vivienda, las cuales deberán observarse para la realización y certificación de avalúos de dichos inmuebles, por parte de los peritos valuadores autorizados y de las unidades de valuación inscritas al efecto por Sociedad Hipotecaria Federal, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo, respectivamente.

Segunda. Alcances. Los avalúos a que se refiere la Ley de Transparencia y de Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado deberán realizarse de acuerdo con la metodología establecida en estas reglas.

Tercera. Definiciones. Para los efectos de esta normatividad se entiende por:

I. Capitalización: técnica de valuación que se utiliza para determinar el valor actual de un flujo de ingresos netos que se espera percibir en el futuro.

II. Comparables: inmuebles similares al inmueble objeto del avalúo que se consideran adecuados para realizar el ejercicio de homologación, teniendo en cuenta su ubicación, zona, tipo de inmueble, superficie, edad, estado de conservación y coeficiente de utilización del suelo.

III. Depreciación: pérdida real de valor de un inmueble debida al deterioro físico, obsolescencia económica u obsolescencia funcional.

IV. Desarrollo habitacional: grupo de viviendas proyectado en forma integral, con la dotación de servicios urbanos.

V. Edad: número de años transcurridos desde la fecha de construcción de un inmueble, o la de última remodelación y la fecha de elaboración del avalúo.

VI. Edificio habitacional: cualquier tipo de construcción, sólida, durable y apta para albergar uno o varios espacios destinados a la vivienda.

VII. Elementos comunes: aquellos que pertenecen en forma pro indiviso a los condóminos y cuyo uso está regulado por la normatividad aplicable.

VIII. Elementos privativos: departamento, casa o local y los elementos anexos que le correspondan sobre el cual el condómino tiene un derecho de propiedad y de uso exclusivo.

IX. Estudio de valor: análisis que a solicitud del cliente, requiera manifestar valores bajo hipótesis de vivienda terminada, cuyo objeto sean los proyectos de vivienda individual o colectiva o viviendas en etapa de construcción.

X. Homologación: procedimiento por el cual se analizan las características del inmueble que se valúa en relación con otros comparables, con el objeto de sustentar el valor por comparación a partir de sus similitudes y diferencias.

XI. Infraestructura: conjunto de obras que constituye el funcionamiento de las ciudades y que hace posible el uso del suelo con características normadas.

XII. Remodelación: obras iniciadas en un edificio habitacional o elemento privativo que reúnan alguno de los siguientes requisitos que:

a. Alterando o no sus elementos estructurales, impliquen un acondicionamiento de al menos el 30 por ciento de la superficie construida.

b. Los costos presupuestados para las obras alcancen al menos el 30 por ciento del valor de reposición de la construcción en el estado en que se encontraba al momento de iniciar dichas obras, excluido el valor del terreno.

XIII. Mercado local: representa el entorno urbano o rural análogo donde se encuentre el inmueble.

XIV. Obsolescencia económica: pérdida de valor de los inmuebles, debida a condiciones externas adversas.

XV. Obsolescencia funcional: pérdida de valor de los inmuebles, debida a factores inherentes a éstos y a cambios en su diseño o en sus materiales o procesos.

XVI. Promotor: persona física o moral cuya actividad preponderante es la construcción y comercialización de vivienda al público en general, bajo su riesgo y que se encuentra registrada ante un intermediario financiero.

XVII. Reserva territorial: área que por determinación legal y con base en un plan específico será utilizada para el crecimiento de un centro de población, con prohibición estricta de darle usos diferentes a los especificados por la normatividad urbana.

XVIII. Suelo: tierra, superficie considerada en función de sus cualidades productivas, así como de sus posibilidades de uso, explotación o aprovechamiento. Se clasifica según su ubicación, como suelo urbano, reserva territorial o suelo rural.

XIX. Valor comercial: precio más probable en que se podría comercializar un inmueble, en las circunstancias prevalecientes a la fecha del avalúo.

XX. Valor comparativo de mercado: valor estimado resultado del análisis de inmuebles iguales o similares al inmueble objeto del avalúo, que hayan sido vendidos u ofertados en la etapa de realización del avalúo.

XXI. Valor de reposición nuevo: costo a precios actuales, de un inmueble nuevo similar, que tenga la utilidad o función equivalente más próxima al inmueble objeto del avalúo, con las características que la técnica hubiera introducido dentro de los modelos considerados equivalentes.

XXII. Valor de reposición neto: cantidad estimada, en términos monetarios, a partir del valor de reposición nuevo, deduciendo deméritos existentes debidos al deterioro físico, a la obsolescencia funcional y a la obsolescencia económica de cada inmueble valuado.

XXIII. Valor físico: valor resultante de la aplicación del enfoque físico. Está basado en el supuesto de que un comprador con la información suficiente, no pagaría más por un inmueble que el costo de un substituto con el mismo uso o fin que el inmueble considerado.

XXIV. Vida útil normal: número de años que un inmueble funcionará antes de alcanzar una condición de inutilizable por deterioro físico.

XXV. Vida útil remanente: vida física que le queda a un inmueble. Se calcula restando la edad del inmueble de su vida útil normal.

Además de las anteriores, en la aplicación e interpretación de estas reglas se considerarán las definiciones establecidas por las Reglas de Carácter General Relativas a la Autorización como Perito Valuador de Inmuebles Objeto de Créditos Garantizados a la Vivienda, expedidas por Sociedad Hipotecaria Federal, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo y publicadas en el **Diario Oficial de la Federación**, el 30 de junio de 2003.

Cuarta. Principios. Los avalúos deberán considerar de manera general y de acuerdo con la naturaleza de su objeto, los siguientes principios:

I. Principio de anticipación; está relacionado con el enfoque de capitalización de rentas, según el cual la expectativa de obtener beneficios futuros influye en el valor de un inmueble.

II. Principio de cambio; considera la variación del valor de los inmuebles en el tiempo.

III. Principio de probabilidad; aplicable dentro del análisis de tipo residual y que resulta de considerar, entre varios escenarios o posibilidades de elección de referencias, aquellos que se estimen con mayor probabilidad de aplicación.

IV. Principio de generalidad; el perito valuador debe aplicar en su análisis los tres principales enfoques de valuación: el de mercado, el físico y el de capitalización de rentas, aunque se identifique alguno como más adecuado para el valor conclusivo.

V. Principio de progresión y regresión; tiene lugar cuando un inmueble no es compatible en tamaño y calidad, con las propiedades que lo circundan y tiende a reflejar el valor de éstas.

VI. Principio de sustitución; el valor de un inmueble es equivalente al de otros de similares características.

VII. Principio de temporalidad; reconoce que la vigencia del valor concluido en el avalúo corresponde con la fecha de certificación del mismo, sin embargo, para fines administrativos el avalúo reconocerá seis meses de vigencia siempre que no cambien las características físicas del inmueble o las condiciones generales del mercado inmobiliario.

VIII. Principio de transparencia; los avalúos deben contener la información suficiente y necesaria para su fácil comprensión y sustento.

CAPITULO II

Documentación requerida para el avalúo de acuerdo con el tipo de inmueble a valuar

Quinta. Para estudiar el valor comercial del inmueble se comprobará que la información contenida en la documentación listada en la tabla 1 corresponda con la situación real del propio inmueble.

Entre las comprobaciones a que se refiere el párrafo anterior, el perito valuador incluirá las siguientes:

I. Que la identificación física del inmueble, mediante su localización e inspección, coincida con la

superficie descrita en su documentación, verificando además, en su caso, la existencia de servidumbres.

II. El estado de construcción y conservación del inmueble.

III. El estado de ocupación del inmueble y su uso.

IV. La construcción del inmueble según al plan de desarrollo urbano vigente.

V. Si el inmueble es considerado monumento histórico por el Instituto Nacional de Antropología e Historia, o patrimonio arquitectónico por el Instituto Nacional de Bellas Artes.

Sexta. Documentación necesaria. Para realizar el avalúo se deberán emplear los documentos mencionados en la tabla 1, considerando el tipo de inmueble para el cual es requerido. Sin menoscabo del principio de generalidad, se señalan algunos enfoques como indispensables para establecer el valor concluido, exceptuando el enfoque de capitalización de rentas para aquellos casos señalados en la regla vigésimo tercera o aquellos en que otra normatividad no lo permita.

Tabla 1.

Tipo de inmueble	Tipo de valor objetivo	Enfoques por estudiar	Documentación necesaria en copia simple
Terreno para desarrollo habitacional	• Valor comercial.	• Mercado. • Físico. • Estudio residual.	• Escritura de propiedad. • Boleta predial o identificación de catastro. • Boleta de agua, en su caso. • Identificación de la poligonal envolvente del terreno mediante croquis acotado. • Licencia de construcción. • Factibilidad de servicios expedida por el municipio. • Planos arquitectónicos. • Especificaciones de obra. • Presupuestos y calendario de obra. • Programa de ventas.
Individualización de crédito hipotecario para vivienda terminada	• Valor comercial.	• Mercado. • Físico. • Capitalización de rentas, en su caso.	• Escritura de propiedad. • Planos arquitectónicos. • Boleta predial. • Boleta de agua, en su caso. • Oficio de terminación de obra, para vivienda nueva.
Recuperación de crédito	• Valor comercial. • Valor de reposición.	• Mercado. • Físico o directo. • Capitalización de rentas, en su caso.	• Escritura de propiedad. • Boleta predial. • Boleta de agua, en su caso. • Planos arquitectónicos.

CAPITULO III

Estudios de valor

Séptima. Los estudios de valor, deberán imprimirse con dicho texto en posición diagonal con marca de agua en todas las hojas del estudio.

Para la realización de estudios de valor para proyectos de vivienda individual o colectiva se emplearán los enfoques de mercado, físico o directo y residual, los cuales requerirán ser sustentados con escritura de propiedad, boleta predial, o, en su caso, boleta de agua y proyecto arquitectónico.

Octava. Para los proyectos de vivienda individual o colectiva o viviendas en etapa de construcción

además de referir, dentro del resumen de valores, el valor con la hipótesis de la vivienda terminada, deberá señalarse el valor correspondiente al de su estado actual.

CAPITULO IV

Invalidez, declaraciones y advertencias

Novena. Invalidez. No se considerará válido el avalúo o el estudio de valor cuando exista alguno de los siguientes supuestos:

I. La identificación física del inmueble no corresponda con lo indicado en la documentación proporcionada.

II. El avalúo de viviendas en construcción o en proyecto que esté hecho bajo hipótesis de vivienda terminada, o en el estudio de valor no se manifieste lo señalado en el capítulo anterior.

Décima. Declaraciones y advertencias. El perito valuador deberá declarar en el avalúo o en el estudio de valor el cumplimiento de las comprobaciones señaladas en la regla quinta. Se considerará además que existen advertencias y, por lo tanto, se deberán referir en el avalúo o en el estudio de valor, cuando se tenga duda sobre alguno de los datos utilizados en el cálculo de los valores técnicos y, de manera enunciativa mas no limitativa, en los siguientes supuestos:

I. Cuando no se haya dispuesto de documentación relevante.

II. Cuando considerando las ofertas del mercado en la zona, no sean suficientes para la conclusión del enfoque de comparación.

III. Exista duda sobre el uso del inmueble o de alguna sección del inmueble.

IV. Existan obras públicas o privadas que afecten los servicios en la colonia.

CAPITULO V

Enfoques de valuación

Decimoprimera. Los enfoques de valuación aplicables para esta normatividad son:

I. De mercado.

II. Físico.

III. Residual.

1. Estático.

2. Dinámico.

IV. De capitalización de rentas.

Con el resultado de los valores obtenidos por los enfoques anteriores se sustentará el valor comercial del inmueble.

Decimosegunda. Enfoque de mercado. Para la utilización de este enfoque se deberá disponer de información suficiente del mercado local de que se trate; a efecto de contar con al menos seis transacciones u ofertas de inmuebles similares que reflejen en el avalúo, adecuadamente, la situación actual de dicho mercado. Al mismo tiempo se deberán identificar, en su caso, parámetros necesarios para realizar una homologación de comparables:

Decimotercera. Procedimiento para realizar un avalúo mediante el enfoque de mercado. Para calcular el valor de un inmueble mediante este enfoque:

I. Se analizará el mercado de comparables, para obtener precios actuales de operaciones de compraventa de dichos inmuebles o, en su caso, de ofertas en firme.

II. Tras el análisis previsto en la fracción anterior, se seleccionará entre los precios obtenidos, una muestra representativa de los que correspondan como comparables, a la que se aplicará el procedimiento de homologación correspondiente.

III. Se realizará la homologación de comparables con los criterios que resulten adecuados y justificables para el inmueble de que se trate.

IV. Se estimará el valor del inmueble, libre de gastos de comercialización, en función de los precios homologados.

Decimocuarta. Enfoque físico. Este enfoque será aplicable en la valuación de toda clase de edificios habitacionales y elementos privativos de éstos, ya sea en proyecto, construcción, remodelación o terminados; o bien, tratándose de estudios de valor que reflejen valores con hipótesis de vivienda terminada.

Decimoquinta. Procedimiento de cálculo para realizar un avalúo mediante el enfoque físico. Para calcular el valor de un inmueble mediante este enfoque se deberán sumar los siguientes componentes:

I. El terreno en el que se encuentra el inmueble o el edificio por construir o remodelar. Para determinar el valor del terreno o del inmueble a remodelar se utilizará preferentemente el enfoque de mercado, o, en su caso, el enfoque residual, de acuerdo con lo previsto en estas reglas; analizando el inmueble a partir de los factores que demeritan o benefician su condición.

II. Los costos de la construcción o de las obras de remodelación serán los costos obtenidos de los presupuestos o de los manuales de costos para la zona, incluyendo los costos indirectos.

Los costos indirectos, para realizar la reposición, serán los costos promedio del mercado según las características del inmueble, con independencia de quien pueda realizar la reposición. Dichos costos se

calcularán con los precios existentes en la fecha del avalúo y serán integrados dentro del valor de reposición considerado como nuevo. De manera enunciativa mas no limitativa se incluirán como necesarios los siguientes:

1. Los impuestos no recuperables y los aranceles necesarios para la formalización de obra realizada al inmueble.

2. Los honorarios técnicos por proyecto y por dirección de obra.

3. Los costos de licencias de construcción.

4. El importe de las primas de los seguros obligatorios de la construcción.

5. Gastos por administración.

6. Otros estudios necesarios.

7. No se considerarán como gastos necesarios la utilidad del promotor, ni cualquier clase de gastos financieros o de comercialización.

En los costos de la construcción no se incluirán los elementos no adheridos a la construcción que sean fácilmente removidos.

Será necesario estudiar la depreciación, partiendo del deterioro físico de las construcciones, el cual será calculado por alguno de los procedimientos siguientes:

1. Atendiendo a la vida útil total y remanente estimadas. En este caso, el perito valuador deberá justificar adecuadamente el procedimiento utilizado en dicha estimación. Si atribuyera diferentes vidas útiles a los tipos de construcción, elementos adicionales y, en su caso, instalaciones especiales, será necesaria la justificación por cada una de ellas.

2. Mediante la técnica de amortización lineal, para cuyos efectos se multiplicará el valor de reposición nuevo excluido el valor del terreno, por el cociente que resulte de dividir la edad del inmueble entre su vida útil total. Esta última será la estimada por el perito valuador y, como máximo, será de 100 años para edificios habitacionales.

Considerando además la obsolescencia funcional, que se calculará como el valor de los costos y gastos necesarios para adaptar el edificio a los usos a los que se destina, o para corregir errores de diseño u obsolescencia.

III. Los elementos adicionales, las instalaciones especiales y las obras complementarias.

En la determinación del valor de reposición de los inmuebles en construcción o en remodelación, se atenderá a la situación de la obra ejecutada en la fecha de la valuación, sin incluir mobiliario no instalado, salvo lo previsto en el capítulo III para los estudios de valor.

Decimosexta. Enfoque residual. Mediante el enfoque residual, el valor del inmueble se calculará siguiendo alguno de los siguientes procedimientos:

I. Procedimiento estático o de análisis de inversiones con valores actuales.

II. Procedimiento dinámico o de análisis de inversiones con valores esperados.

Mediante este enfoque se calculará un valor que se denominará valor residual, que permite estudiar elementos de proyectos inmobiliarios y su relación con el valor comercial.

El enfoque residual estático podrá aplicarse a los terrenos, inmuebles en remodelación en los que su construcción se realice en un plazo no superior a un año, así como en los inmuebles terminados cuando sea posible identificar la superficie de terreno.

El enfoque residual dinámico podrá aplicarse a los terrenos urbanos o urbanizables que estén o no edificados, o a los edificios en proyecto, construcción o remodelación.

Decimoséptima. Requisitos del enfoque residual. Para la utilización de este enfoque será necesario el cumplimiento de los siguientes requisitos:

I. La existencia de información adecuada para determinar el proyecto inmobiliario más probable a desarrollar, de acuerdo con la normatividad urbana aplicable.

II. La existencia de información suficiente sobre costos de construcción, gastos necesarios de promoción, financieros y, en su caso, de comercialización que permita estimar los costos y los gastos normales para un promotor de tipo medio y para una promoción de características semejantes a la que se va a desarrollar.

III. La existencia de información de mercado que permita calcular los precios de venta más probables de las viviendas que se incluyen en la promoción o en el edificio habitacional para su comercialización.

IV. La existencia de información suficiente sobre los rendimientos de promociones semejantes.

Para poder aplicar el enfoque residual por el procedimiento dinámico será necesario, además de los requisitos señalados en el párrafo anterior, contar con información sobre los programas y calendarios de construcción o remodelación, de comercialización del inmueble y, en su caso, de gestión y ejecución de la urbanización. Será necesario justificar razonada y explícitamente todas las hipótesis y parámetros de cálculo adoptados para la realización del enfoque residual, tanto estático como dinámico.

Decimoctava. Procedimiento estático. Para el cálculo del valor residual por el procedimiento estático se deberá:

I. Estimar los costos de construcción, los gastos necesarios a que se refieren estas reglas, los de comercialización y, en su caso, los financieros normales para un Promotor de tipo medio y para una promoción de características similares a la analizada. En el caso de inmuebles en remodelación y en aquellos terrenos que cuenten con proyecto de obra nueva, también se tendrán en cuenta los costos de construcción presupuestados en el proyecto correspondiente.

II. Estimar el valor en venta del inmueble, para la hipótesis de vivienda o edificio terminado en la fecha de la valuación. Dicho valor se obtendrá por alguno de los enfoques establecidos en las presentes reglas.

III. Fijar el margen de beneficio del promotor. Se fijará por la unidad de valuación, a partir de la información de que disponga sobre promociones de semejante naturaleza, y en atención del más habitual en las promociones de similares características y emplazamiento, así como de los gastos financieros y de comercialización más frecuentes.

Decimonovena. Fórmula de cálculo del valor residual estático. Se calculará aplicando la siguiente fórmula:

$F = VI \times (1 - b) - Pn$

Donde:

F Es el valor del terreno o inmueble por remodelar.

VI Es el valor del inmueble terminado o bajo la hipótesis de edificio habitacional terminado.

b Es el margen o beneficio neto del promotor en tanto por uno.

Pn Son los pagos necesarios considerados.

Vigésima. Procedimiento dinámico. Para el cálculo del valor residual, mediante el procedimiento dinámico se deberá:

I. Estimar los flujos de caja con base en: los ingresos y, en su caso, los enganches de crédito que se espere obtener por la venta del inmueble a promover, así como los egresos que se estime realizar por los diversos costos y gastos durante la construcción o remodelación, incluso los egresos por los créditos concedidos. Dichos ingresos y egresos se aplicarán en las fechas previstas para la comercialización y/o construcción del inmueble, bajo calendarización mensual.

Para estimar los ingresos a obtener bajo la hipótesis de vivienda terminada, se utilizarán los valores obtenidos por los enfoques de comparación y/o por capitalización de rentas en la fecha de valuación.

Para estimar los egresos a realizar, se tendrán en cuenta los costos de construcción, los gastos necesarios a que se refieren estas reglas, los de comercialización y, en su caso, los financieros normales para un promotor de tipo medio.

Para inmuebles en remodelación y en aquellos terrenos que cuenten con proyecto de obra nueva, se tendrán en cuenta los costos de construcción presupuestados en el proyecto correspondiente.

II. Seleccionar la tasa de descuento que represente la rentabilidad media anual del proyecto, sin tener en cuenta el financiamiento ajeno que obtendría un promotor medio en una promoción con las características de la analizada.

Cuando en la determinación de los flujos de caja se tenga en cuenta el financiamiento ajeno, la tasa de descuento deberá ser incrementada en función del porcentaje de dicho financiamiento, atribuido al proyecto, y de las tasas de interés habituales del mercado hipotecario. Dicho incremento deberá ser, en todo caso, debidamente justificado.

Vigesimoprimera. Fórmula de cálculo del valor residual por el procedimiento dinámico. El valor residual del inmueble calculado por el procedimiento dinámico, será la diferencia entre el valor actual de los ingresos obtenidos por la venta del inmueble terminado y el valor actual de los egresos realizados por los diversos costos y gastos, para el tipo de capitalización fijado, utilizando la siguiente fórmula:

$F = [Ij / (1 + i)^j] - [Ek / (1 + i)^k]$

Donde:

F Es el valor del terreno o inmueble a remodelar.

Ij Es el importe de cada ingreso previsto en el momento j.

j Es el número del periodo previsto desde el momento de la valuación hasta que se produce cada uno de los ingresos.

Ek Es el importe de cada egreso previsto en el momento k.

k Es el número del periodo previsto desde el momento de la valuación hasta que se produce cada uno de los egresos.

i Es la tasa de descuento correspondiente a la duración de cada uno de los periodos de tiempo considerados.

Vigesimosegunda. 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 vigesimoséptima.

Vigesimotercera. Procedimiento para realizar un avalúo mediante el enfoque de capitalización de

rentas. El cálculo del avalúo, mediante este enfoque exigirá:

I. Estimar los flujos de caja regulares a lo largo de la vida útil remanente, teniendo en cuenta los factores que puedan afectar su valor y adquisición efectiva, entre los que se encuentran:

1. Las rentas que normalmente se obtengan con base en comparables.

2. Los egresos estimados para llevar a cabo un arrendamiento en función del comportamiento general del mercado:

2.1 Porcentaje de desocupación (vacíos).
2.2 Impuesto predial.
2.3 Conservación y mantenimiento.
2.4 Administración.
2.5 Seguros (en su caso).
2.6 Otros relevantes.

II. Estimar la tasa de capitalización. La tasa de capitalización aplicable podrá considerarse como la correspondiente a una inversión, la cual deberá estar en función del riesgo de la inversión y referida a las tasas de rendimiento que imperan en los mercados nacionales, debiendo, en su caso, fundamentar la aplicación de referencias internacionales. El procedimiento para la obtención de esta tasa deberá ser justificada en el propio avalúo.

Vigesimocuarta. Fórmula de cálculo del valor. El valor de capitalización del inmueble, se calculará utilizando la siguiente fórmula:

$$VC = \frac{PMT\,[1 - (1+i)^{-n}]}{i}$$

Donde:

VC Valor de capitalización.
PMT Pago total (ingresos menos egresos).
i Es la tasa de capitalización aplicable.
n Es el número de periodos.

Los pagos y la tasa de capitalización a utilizar, se expresarán en las unidades de tiempo correspondientes a la duración de cada uno de los periodos considerados.

CAPITULO VI

Criterios generales para la realización y certificación de avalúos

Vigesimoquinta. Emisión y vigencia del avalúo. La fecha de certificación de un avalúo no podrá ser posterior a diez días hábiles, contados desde la fecha en que se haya efectuado la última inspección del inmueble.

La fecha de certificación del avalúo será considerada como la fecha de emisión del mismo.

Para fines administrativos los avalúos tendrán una vigencia de seis meses, contada a partir de la fecha de su emisión, siempre que no cambien las características físicas del inmueble o las condiciones generales del mercado inmobiliario.

Vigesimosexta. Requisitos formales. El avalúo deberá contar con los siguientes requisitos:

I. Indicar la denominación social de la Unidad de Valuación que lo emita, su logotipo y su clave de inscripción en el registro correspondiente de la sociedad.

II. Elaborarse en papel membretado de la unidad de valuación que lo emita, se deberán numerar todas las hojas con referencia del total de páginas que compone el avalúo.

III. Elaborarse conforme a la estructura y contenido previstos en la regla vigesimoséptima y a lo dispuesto en las reglas de carácter general relativas a la autorización como perito valuador de inmuebles objeto de créditos garantizados a la vivienda.

IV. Contar con una síntesis en la que se señale la siguiente información:

1. Clave del avalúo. Número asignado por la unidad de valuación.
2. Fecha del avalúo. En formato DD/MM/AAAA.
3. Clave Unica de Vivienda (CUVI).
4. Número de registro Infonavit (de ser aplicable).
5. Número de registro del conjunto Infonavit (de ser aplicable).
6. Clave del controlador que certificó el avalúo. Número asignado por la sociedad.
7. Clave del perito valuador que realizó el avalúo. Número asignado por la sociedad.
8. Intermediario financiero que otorga el crédito.
9. Constructor para el caso de vivienda nueva.
10. Propósito.
11. Tipo de inmueble a valuar.
12. Calle y número o su equivalencia.
13. Nombre del conjunto (de ser aplicable).

14. Colonia.
15. Código postal.
16. Delegación o municipio conforme a catálogo INEGI.
17. Entidad Federativa conforme a catálogo INEGI.
18. Número de cuenta predial.
19. Referencia de proximidad urbana.
20. Infraestructura disponible en la zona (en porcentaje).
21. Clase del inmueble
22. Vida útil remanente en meses.
23. Año de terminación o remodelación de la obra en formato AAAA
24. Unidades rentables generales.
25. Unidades rentables
26. Superficie de terreno en m².
27. Superficie de construida en m².
28. Superficie accesoria en m².
29. Superficie asentada inscrita o asentada en escritura pública en m².
30. Superficie vendible en m².
31. Valor comparativo de mercado.
32. Valor físico del terreno.
33. Valor físico de la construcción.
34. Valor físico de instalaciones y elementos comunes.
35. Otros valores estudiados.
36. Importe del valor concluido.
37. Firma del controlador y del perito valuador.

CAPITULO VII

Estructura requerida para los avalúos

Vigesimoséptima. Estructura del avalúo. El avalúo deberá contener las siguientes secciones:

I. Aspectos generales.

1. Antecedentes.

1.1. Clave del Avalúo. Se deberá anotar el número de avalúo que la Unidad de Valuación asignará a la orden de trabajo de acuerdo con el siguiente orden:

EENNNYYSSRMMMMMMV.

- EENNN = Clave SHF de la unidad de valuación.
- YY = Año de realización del avalúo.
- SS = Clave del estado donde se ubica el inmueble según la clave INEGI.
- R = Regional.
- MMMMMM = Consecutivo de los avalúos, por año y por unidad de valuación.
- V = Dígito verificador.

1.2. Fecha del avalúo. Fecha en la cual se estiman los valores, que deberá corresponder a la fecha de emisión del dictamen como lo indica la regla vigesimoquinta.

1.3. Clave Unica de Vivienda (CUVI).

1.4. Número de registro Infonavit (de ser aplicable).

1.5. Número de registro del conjunto Infonavit (de ser aplicable).

1.6. Nombre y clave de la unidad de valuación otorgada por la sociedad.

1.7. Nombre completo y clave del controlador otorgada por la sociedad y, en su caso, cualquier otro número de registro vigente otorgado por otra autoridad.

1.8. Nombre completo y clave del perito valuador otorgada por la sociedad y, en su caso, cualquier otro número de registro vigente otorgado por otra autoridad.

1.9. Nombre del solicitante del avalúo. Nombre de la persona física o moral que solicita el avalúo. En caso de persona moral, además indicar su denominación o razón social y el nombre de la persona física que la representa y que solicitó el servicio.

1.10. Clave de la entidad otorgante del crédito según referencia SHF.

1.11. Constructor para el caso de vivienda nueva.

1.12. Propósito del avalúo:

1.12.1 Originación.

1.12.2 Recuperación: reestructuración, adjudicación o dación en pago.

1.12.3 Otros.

2. Información general del inmueble:

2.1. Tipo de inmueble a valuar.

2.1.1 Terreno: se refiere a terreno habitacional.

2.1.2 Casa habitación.

2.1.3 Casa en condominio.
2.1.4 Departamento en condominio.
2.1.5 Otro.
2.2. Ubicación del inmueble a valuar. Se deberá indicar con el mayor grado de precisión posible. En caso de que el terreno cuente con alguna denominación o el inmueble sea de difícil localización, se indicará nombre, vías de acceso, puntos importantes a través de distancias y orientaciones.
2.2.1 Calle y número o sus equivalentes.
2.2.2 Nombre del conjunto (de ser aplicable).
2.2.3 Colonia.
2.2.4 Código postal.
2.2.5 Delegación o municipio.
2.2.6 Entidad federativa.
2.3. Propietario del inmueble. Registrar el nombre de la persona física o moral que aparezca como propietario en la escritura pública.
2.4. Régimen de propiedad. Indicar si es privada individual o colectiva, pública o de otra naturaleza.
2.5. Número de cuenta predial. Citar la numeración de la cuenta predial o la identificación de catastro. Se deberán citar el número de la cuenta predial y, en su caso, indicar si ésta es global.
2.6. Número de cuenta para el pago de derechos por el suministro de agua. Citar la numeración y, en su caso, indicar si ésta es global.
3. Declaraciones y advertencias. En términos de lo dispuesto al efecto por la regla décima.
4. Entorno:
4.1. Clasificación de la zona de acuerdo con lo dispuesto al efecto por la autoridad local. Se deberá indicar la clasificación de acuerdo con la reglamentación urbana de la localidad. En caso de que el municipio no contara con un plan de desarrollo urbano, se señalará la clasificación y la categoría de acuerdo a la apreciación del valuador en función del reconocimiento general de zonas dado por la unidad de valuación a nivel nacional.
4.2. Referencia de proximidad urbana SHF. Señalar en función a las principales características de ubicación municipal del inmueble valuado y la proximidad hacia el centro económico reconocido:
4.2.1 Céntrica: zonas limitadas generalmente por vías primarias, definidas por la autoridad como zona centro.
4.2.2 Intermedia: se trata de una proximidad definida a partir de vías primarias limitadas generalmente por vialidades de velocidad intermedia.
4.2.3 Periférica: se encuentra su acceso y límite mediante vías rápidas, en la mayoría de los casos reconocida como zona urbana de crecimiento inmediato, forma parte de la ciudad.
4.2.4 De expansión: zona reconocida por la autoridad como de crecimiento potencial. En muchos casos no se encuentra definido su uso de suelo y se encuentra en proceso de reconocimiento en función de su crecimiento, próxima a ser parte de la ciudad.
4.2.5 Rural: reconocido por la autoridad como de uso agrícola o sin dotación de servicios.
4.3. Tipo de construcción predominante en calles circundantes. Se deberá mencionar el tipo o tipos de construcción predominantes en las calles circundantes al inmueble, la calidad, el número de niveles y el uso de las construcciones.
4.4. Indice de saturación en la zona. Señalar el porcentaje aproximado de lotes construidos con relación al número de lotes baldíos dentro de un radio estimado de 1000 metros.
4.5. Densidad de población. Se deberá indicar si en la zona de estudio la población es nula, escasa, normal, media, semidensa, densa, flotante. Asimismo, se señalará su nivel socioeconómico.
4.6. Vías de acceso: se deberá describir el tipo de comunicación vial e importancia de la misma, así como la proximidad e intensidad del flujo vehicular.
4.7. Infraestructura disponible en la zona:
4.7.1 Agua potable: red de distribución con o sin suministro al inmueble.
4.7.2 Drenaje: Red de recolección de aguas residuales con o sin conexión al inmueble, red de drenaje pluvial en la calle o zona, sistema mixto, fosa séptica común o privada.
4.7.3 Electrificación: Suministro a través de red aérea, subterránea o mixta, con o sin acometida al inmueble.
4.7.4 Alumbrado público. Con sistema de cableado aéreo o subterráneo.
4.7.5 Vialidades, banquetas y guarniciones. Tipos, anchos y materiales.
4.7.6 Se indicará el nivel de Infraestructura en porcentaje.
4.8. Otros servicios:
4.8.1 Gas natural: red de distribución con o sin suministro al inmueble mediante tomas domiciliarias.
4.8.2 Teléfonos: red aérea o subterránea con o sin acometida al inmueble.
4.8.3 Señalización de vías y nomenclatura de calles circundantes.
4.8.4 Transporte urbano o suburbano, indicando distancia de abordaje.

4.8.5 Vigilancia municipal o autónoma.
4.8.6 Recolección municipal o privada de deshechos sólidos.
4.9. Equipamiento urbano: conjunto de edificios y espacios, en los que se realizan actividades complementarias, o bien en los que se proporcionan a la población servicios de bienestar social y de apoyo a las actividades económicas. Se deberá describir y señalar el radio aproximado con referencia al inmueble valuado del siguiente equipamiento:
4.9.1 Iglesia.
4.9.2 Mercados.
4.9.3 Plazas públicas.
4.9.4 Parques y jardines.
4.9.5 Escuelas.
4.9.6 Hospitales.
4.9.7 Bancos.
4.9.8 Estación de transporte, ya sea urbano o suburbano.
II. Características particulares.
1. Terreno.
1.1. Croquis de localización, en el que se identifique, para el caso de vivienda individual, un radio de 300 metros aproximadamente.
1.2. Tramo de calle, calles transversales limítrofes y orientación: Se deberá señalar el nombre de la calle, su orientación en la acera y entre cuáles calles se ubica el predio. Si el predio está en esquina, si es cabecera de manzana o manzana completa. Se mencionarán los nombres de todas las calles periféricas y sus orientaciones.
1.3. Configuración y topografía. Se deberá señalar la configuración del terreno, así como el número de frentes a vialidad.
1.4. Características panorámicas. Se deberán señalar, en su caso, todas aquellas características que ameriten o demeriten el valor del predio, entre otras, si se ubica frente a zonas con jardín, dentro de un paisaje urbano, frente a playa, con vista al mar, o bien, si tiene vista hacia cementerios, asentamientos irregulares, plantas de transferencia de desechos sólidos, zonas de tolerancia, canales de aguas negras y basureros.
1.5. Uso de suelo. Deberá corresponder a la normatividad emitida por la autoridad respectiva, y deberá señalarse si éste corresponde a un uso de la zona, de la calle o del lote, así como al uso del inmueble a valuar. Cuando no exista una reglamentación al respecto, o bien no se tenga definido el uso, éste se deberá indicar de acuerdo con lo observado, debiendo corresponder al uso predominante en la zona.
1.6. Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS): relación entre el número de metros cuadrados construidos y la superficie del terreno.
1.7. Densidad habitacional. Deberá corresponder con la reglamentación urbana o ser resultado de la observación dentro de un radio de 1000 metros.
1.8. Servidumbres o restricciones. Se deberán señalar aquellas que provengan de alguna fuente documental, entre otras, título de propiedad, alineamiento, reglamentación de la zona o fraccionamiento. Entre algunas de las restricciones a considerar, están las públicas, las privadas y las de mercado.
1.9. Colindancias. Se deberán mencionar además de las colindancias y medidas referidas en la escritura pública que permitan su plena identificación.
2. Descripción general de las construcciones.
2.1. Uso actual. Se deberá describir el inmueble, iniciando con el terreno y, en su caso, con sus diferentes niveles. La descripción deberá seguir un orden adecuado que permita identificar la distribución de las distintas áreas o espacios que conforman el inmueble, indicando como mínimo:
2.1.1 Número de recámaras.
2.1.2 Número de baños completos.
2.1.3 Número de espacios de estacionamiento.
2.2. Calidad del proyecto. Se deberán indicar las cualidades o defectos con base en la funcionalidad del inmueble.
2.3. Clase general del inmueble:
2.3.1 Mínima. Vivienda de características precarias a económicas, construida sin proyecto calificado, sin acabados uniformes, espacios construidos de estructura provisional, catalogada dentro de este apartado además, por no contar con la infraestructura adecuada.
2.3.2 Económica. Se trata de construcciones de uso habitacional económico, construidas sin proyecto, con acabados mixtos y algunos faltantes de recubrimientos, cuenta generalmente con Infraestructura parcial.
2.3.3 Interés social. Vivienda construida en grupos, conceptualizada con prototipos, cuenta con un proyecto e Infraestructura adecuados.

2.3.4 Medio. Normalmente conceptualizada como vivienda individual con espacios diferenciados por sus usos: sala, comedor, recámaras, cocina, baño. Acabados irregulares en cuanto a calidad, con Infraestructura adecuada.

2.3.5 Semilujo. Espacios diferenciados por sus usos: sala, comedor, recámaras, cocina, baño. Con un proyecto adecuado y la definición de acabados uniformes en cuanto a calidad y con la Infraestructura adecuada.

2.3.6 Residencial. Espacios diferenciados por sus usos: sala, comedor, recámaras, cocina, baño, espacios para cubrir necesidades adicionales. Con un proyecto adecuado y la definición de acabados uniformes en cuanto a calidad, la Infraestructura adecuada y tratamiento especial a la seguridad del lugar.

2.3.7 Residencial plus. Espacios diferenciados por sus usos: sala, comedor, recámaras, cocina, baño, espacios para cubrir necesidades extraordinarias como alberca, salón de fiestas. Con un proyecto adecuado y la definición de acabados de lujo y uniformes en cuanto a calidad, la Infraestructura adecuada y tratamiento especial a la seguridad del lugar.

2.4. Clasificación de las construcciones. Se relacionará de acuerdo con la visita, los tipos y calidades de construcción con la información presentada en el enfoque físico:

2.4.1 Tipo de construcción. Relacionando la nomenclatura y el uso para el cual son destinados los espacios, considerando las principales características del inmueble.

2.4.2 Estado de conservación. Entre otros: ruinoso, malo, regular, bueno, muy bueno, nuevo, recientemente remodelado. Se señalarán las deficiencias relevantes tales como humedades, salitre, cuarteaduras, fallas constructivas y asentamientos.

2.4.3 Edad aproximada de las construcciones. Se deberá mencionar la edad con base en la fuente documental presentada. En inmuebles que hayan sido objeto de alguna reconstrucción o remodelación, se deberá indicar la edad aproximada, especificando si abarcó elementos estructurales o sólo acabados. A falta de esta información, se indicará la edad aparente debidamente fundamentada. Esta información, con independencia de la presentación requerida para cálculos, se presentará en meses.

2.4.4 Vida útil remanente. Se determinará con base en la diferencia de la vida útil probable menos la edad del tipo de construcción principal. Esta información, con independencia de la presentación requerida para cálculos, se presentará en meses.

2.4.5 Número de niveles. Se deberá indicar el número de entrepisos que componen el inmueble, así como la altura libre. Cuando se valúe la unidad aislada de un edificio, se deberá mencionar el total de niveles del mismo y los correspondientes a la unidad valuada.

2.5. Grado de terminación de obra. Se deberá señalar en porcentaje el grado de terminación de obra, considerando la habitabilidad del inmueble.

2.6. Grado y avance de las áreas comunes. Deberá indicarse si se encuentran totalmente terminadas o el grado de avance estimado.

2.7. Unidades rentables generales. Reflejará aquellas unidades que se encuentren ligadas por la estructura en la cual se encuentre el inmueble en estudio.

2.8. Unidades rentables. Diferenciando, en su caso, los espacios con posibilidad de ser arrendados y que formen parte del inmueble en estudio.

3. Superficies. Se describirán los tipos de superficies empleadas para la elaboración del dictamen, de acuerdo con las siguientes definiciones:

3.1. Superficie de terreno. Se refiere a la delimitación privativa del predio, ya sea marcada como propiedad individual o, tratándose de vivienda multifamiliar, como aprovechamiento del terreno calculado por medio del indiviso.

3.2. Superficie construida. El área privativa de espacios del inmueble. Se refiere a la construcción definida por el perímetro de la cara exterior de los muros exteriores y de los muros de áreas comunes; o de la medida a eje tratándose de colindancias hacia áreas privativas. Quedan fuera de esta definición las áreas utilizadas como terrazas, patios cubiertos, estacionamientos cubiertos y, en su caso, construcciones provisionales.

3.3. Superficie accesoria. Identificada como terrazas, patios cubiertos con piso utilizable para algún fin, cuartos de servicio construidos con elementos provisionales y estacionamientos cubiertos. Quedan fuera de esta definición los estacionamientos descubiertos, los patios de servicio descubiertos, las jaulas de tendido y los elementos que no cuenten con estructura permanente.

3.4. Superficie inscrita o asentada en la escritura pública.

3.5. Superficie vendible. Se refiere a las superficies señaladas anteriormente que, por precisión del valuador, son utilizadas para la comparación de inmuebles en venta semejantes en la zona y como referencia para el valor concluido.

4. Elementos de construcción. Se deberán indicar los sistemas utilizados dentro de los tipos de construcción del inmueble valuado:

4.1. Estructura. Se deberá referenciar el tipo de construcción, mencionando los materiales utilizados supuestos:

4.1.1 Cimentación. En caso de contar con fotocopias de planos estructurales, señalar además el sistema constructivo.

4.1.2 Muros, trabes y columnas.

4.1.3 Escaleras. Se deberá además describir su forma.

4.2. Acabados. Se deberá describir material y calidad conforme a la siguiente tabla:

Espacio arquitectónico	Pisos	Muros	Plafones
Recámaras			
Baño			
Cocina			
Patio de servicio			
Estacionamiento			
Fachada			

4.3. Instalaciones.

4.3.1 Hidráulico sanitarias. Se deberá indicar si son ocultas o aparentes, así como la clase y calidad de los materiales que las componen. Se señalarán características de tinacos y mobiliario en baños.

4.3.2 Eléctricas. Se deberá señalar si son ocultas o aparentes, entubadas o sin entubar, tipo de salidas, la calidad y tipo de lámparas, accesorios y tableros.

4.4. Cancelería y comunicaciones.

4.4.1 Carpintería. Se deberá indicar el material, calidad, clase, dimensiones y ubicación dentro del inmueble de: puertas, clósets, pisos y, en su caso, algún recubrimiento especial.

4.4.2 Herrería. Se deberá señalar el material y calidad en puertas y ventanas al exterior.

4.5. Elementos Adicionales. Se deberán describir por separado de las construcciones para obtener valores unitarios independientes.

4.5.1 Instalaciones especiales. Son aquellas que no siendo indispensables para la vivienda, son utilizadas para proporcionar comodidad en el uso de la misma, incluidos en este apartado los elementos accesorios como cocinas integrales, tanque de gas estacionario.

4.5.2 Obras complementarias. Son aquellas que proporcionan amenidades o beneficios al inmueble, integrados de manera permanente, como pavimentos exteriores, bardas, cisterna, incluido el equipo de bombeo.

III. Enfoque de mercado.

1. Información de mercado. Se deberá identificar un mínimo de seis comparables vendidos u ofertados recientemente.

2. Fuentes de información para obtener valores. Se deberá dejar constancia o referencia en el avalúo de las fuentes de información, proveedores, catálogos, manuales, cotizaciones telefónicas o cualquier otra que se haya utilizado, así como las direcciones de los comparables. Se deberán utilizar fuentes de información actualizadas que permitan opiniones de valor confiables y soportadas.

3. Análisis por homologación y ajustes correspondientes. Se deberán emplear factores que permitan una justificación adecuada para el inmueble de que se trate.

4. Resultado del análisis de valor comparativo de mercado.

IV. Enfoques adicionales empleados. Se deberá señalar el tipo de enfoques utilizados: físico, residual y, en su caso, de capitalización de rentas.

1. Análisis físico. Se deberá desglosar el procedimiento de obtención de valores de acuerdo con la regla decimoquinta, desglosando los siguientes apartados:

1.1. Terreno.

1.2. Construcciones.

1.3. Elementos adicionales: Instalaciones especiales y obras complementarias.

2. Análisis residual estático o dinámico. Aplicable cuando se trate de los dictámenes señalados en la tabla 1 de las presentes reglas, conforme lo establecen las reglas decimosexta, decimoséptima, decimoctava, decimonovena, vigésima y vigesimoprimera.

3. Análisis de capitalización de rentas. Se deberá aplicar de acuerdo con lo establecido en la regla vigesimotercera y vigesimocuarta.

V. Conclusiones.

1. Resumen de valores. En este apartado se deberán señalar los valores obtenidos mediante los diferentes enfoques:

1.1. Valor comparativo de mercado.

1.2. Valor físico.

1.3. Valor residual.

1.4. Valor de capitalización de rentas.

2. Conclusión. Se deberá efectuar la certificación estampando el sello de la unidad de valuación en

todas las hojas que conforman el avalúo y con la firma del perito valuador y del controlador, tanto en la hoja de conclusión como en la hoja de síntesis.

2.1. Se deberá indicar el valor concluido, redondeando la cifra y anotando la cantidad con letra, reiterando la fecha y clave del avalúo.

2.2. Se deberá expresar en moneda nacional el importe del valor concluido. Tratándose de inmuebles que por razones de comercialización sea necesaria la referencia en moneda diferente, ésta se deberá incluir a manera adicional en el avalúo, señalando el tipo de cambio, la fecha de éste y la fuente de consulta.

3. Se deberá mostrar un reporte fotográfico, reflejando las fachadas y el entorno, así como los elementos interiores representativos y los acabados en baños y cocina.

4. Croquis del inmueble.

TRANSITORIAS

Unica. Estas reglas entrarán en vigor el 15 de febrero de 2005.

México, D.F., a 14 de septiembre de 2004.

Director General

Dr. Guillermo Babatz Torres

Rúbrica.

(R.- 201555)

T SHIRT MART, S.A. DE C.V.

BALANCE GENERAL DE LIQUIDACION AL 31 DE AGOSTO DE 2004

Activo	$ 0
Pasivo	$ 0
Capital	$ 0

En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 247 fracción II de la Ley de Sociedades Mercantiles y para efectos señalados por dicha disposición legal se lleva a cabo la publicación del balance final de liquidación de T Shirt Mart S.A. de C.V., en liquidación con cifras al 31 de agosto de 2004.

México, D.F., a 31 de agosto de 2004.

Liquidador

José Miguel Santana Martínez

Rúbrica.

(R.- 201580)

Estados Unidos Mexicanos
Poder Judicial de la Federación
Consejo de la Judicatura Federal
Juzgado Primero de Distrito en Materia Civil en el Estado de Jalisco
Guadalajara, Jal.

EDICTO

Federico Zamora Yague, Venustiano Uribe Jímenez, Francisco Espinoza Valencia, Eleazar Espinoza Valencia, Salvador Fabián Martínez, Ignacio Béjar Barragán, Ramiro Gómez Alcazar, Ignacio Béjar Ponce, Antonia Leticia Béjar Ponce, Amelia Carranza Rangel, Ignacio Vázquez Béjar, José Manuel Bejar Ponce, Angel Casanova Carera, María del Carmen Barragán y Humberto Calderón Huante.

En los autos del Juicio de Amparo 151/2004-VII, promovido por Enrique Quiroz Villaseñor, contra actos del Juez Primero de lo Civil de Uruapan, Michoacán, Juez Quinto de lo Mercantil de esta Ciudad, Juez Sexto de lo Civil de esta Ciudad, Director del Registro Público de la Propiedad de esta ciudad, Director de Catastro Municipal de Zapopan, Jalisco, se ordenó emplazarlos por edictos para que comparezcan, por sí o por conducto de representante legal, en treinta días, siguientes a última publicación, si a su interés legal conviene.

Para su publicación por tres veces, de siete en siete días, en el **Diario Oficial de la Federación** y el periódico Excélsior.

Guadalajara, Jal., a 20 de septiembre de 2004.

El Secretario

Lic. Rafael Martínez García

Rúbrica.

(R.- 201668)

Secretaría de la Defensa Nacional
Dirección General de Industria Militar
Comité de Bienes Muebles

CONVOCATORIA No. SDN-DGIM-08/2004

La Secretaría de la Defensa Nacional, Dirección General de Industria Militar (Comité de Bienes Muebles), en cumplimiento al artículo 134 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, artículos 131 y 132 de la Ley General de Bienes Nacionales, convoca a las personas físicas y/o morales, que tengan interés de participar en la licitación pública para la enajenación de los bienes que a continuación se describen:

No. SDN-DGIM-08/2004 **Descripción**	**Precio D.O.F.** **30 Ago. 2004**	**Fechas, horarios y lugares de verificación de los bienes**
43,000 kgs Aprox. desecho ferroso de 1/a. Esp.	$1.5240/kg	Los días 25, 27, 28, 29 y 30 de septiembre de 2004, a partir de las 9:00 y hasta las 14:00 horas de lunes a viernes en las instalaciones de esta Dirección General (Campos Militares Tecamachalco, Naucalpan, Mex., y 1-F, Sante Fe, D.F.) previa coordinación con la Subdirección de Finanzas
42,860 kgs Aprox. aluminio	$3.5978/kg	
36,018 kgs Aprox. latón (lingotes)	$22.5259/kg	
7,295 kgs Aprox. desecho ferroso de 2/a.	$0.7185/kg	
4,800 kgs Aprox. rebaba de acero tipo listón y granel	$0.1969/kg	
3,148 kgs Aprox. desecho ferroso de 1/a.	$0.9430/kg	
2,000 lts Aprox. aceite quemado	$0.2526/lt	
1,480 kgs Aprox. rebaba de aluminio	$1.0203/kg	
25 kgs Aprox. rebaba de cobre	$20.9062/kg	
2,320 kgs Aprox. acumuladores	$0.7402/kg	

La venta de las bases se llevará a cabo a través de la Subdirección de Finanzas de la Dirección General de la Industria Militar de la Secretaría de la Defensa Nacional, ubicada en avenida Industria Militar 1111, 2o. piso, colonia Lomas de Tecamachalco, Municipio de Naucalpan, Estado de México, código postal 53950, a partir del 25 de septiembre del presente año y hasta el día 6 de octubre de 2004, en horario de 8:00 a 16:00 horas, de lunes a viernes, con un precio de $200.00 (doscientos pesos 00/100 M.N.) más IVA; estando a disposición solamente para consulta durante el citado periodo en la página de Internet: www.sedena.gob.mx de esta Secretaría. El pago de las bases deberá efectuarse en los bancos autorizados utilizando la forma 16 (Declaración General de Pago de Productos y Aprovechamientos) del SAT, asentando el concepto “por la enajenación y venta de bases de licitación pública”, con la clave 600017, a favor de la Secretaría de la Defensa Nacional.

Las propuestas de compra deberán presentarse en sobre cerrado conforme a la cédula de oferta anexa a las bases (anexo A), manifestando haber inspeccionado físicamente los materiales y su conformidad del estado en que se encuentran, garantizándolas con un cheque de caja y/o certificado expedido por una institución bancaria a favor de la Tesorería de la Federación, por el 10% del precio mínimo o de avalúo del total de los bienes que se pretendan adquirir; garantía que se hará efectiva en caso de incumplimiento del adjudicado, enterando su importe a la citada tesorería, o bien se devolverá a los participantes no adjudicados al término de la licitación.

Las dudas sobre el contenido de las bases se tratarán en la junta de aclaraciones que se llevará a cabo a las 10:00 horas del día 1 de octubre del año 2004, en la sala de juntas de la Dirección General de Industria Militar, ubicada en el domicilio antes citado.

El acto de inscripción se llevará a cabo en la misma instalación de 9:00 a 16:00 horas del 4 al 6 de octubre de 2004, para lo cual los interesados en participar, deberán cubrir los requisitos establecidos y entregar la documentación que se requiere en las mismas. La apertura de ofertas se llevará a cabo a las 10:00 horas del día 7 de octubre del mismo año y al término de ésta el fallo, en la sala de juntas antes citada.

En caso de declararse desierta alguna o algunas de las partidas se procederá a la subasta de los bienes, siendo postura legal en primera almoneda las dos terceras partes del valor utilizado en la licitación, menos un 10% en segunda almoneda.

La fecha límite para retirar los bienes será conforme al programa anexo a las bases (anexo B). La maniobra de carga y transporte quedará a cargo de la persona física o moral adjudicada utilizando equipo de seguridad (zapatos con casquillo, cinturón para levantar objetos pesados, guantes de carnaza y casco de alto impacto). Los pagos motivo de esta licitación deberá hacerse por adelantado utilizando la forma 16 del SAT, asentando el concepto “desechos de bienes del Gobierno Federal no inventariados”, clave 600017, a nombre de la Secretaría de la Defensa Nacional.

Lomas de Tecamachalco, Naucalpan de Juárez, Edo. de Méx., a 10 de septiembre de 2004.

P.A. del Tte. Cor. de Inf. D.E.M.

El Secretario Ejecutivo del Comité BB.MM.

Cap. 1/o. Ingeniero Industrial Eugenio Tapia Rosales
Rúbrica.

(R.- 201670)

ASOCIACION NACIONAL DE INTERPRETES, S. DE I. DE I.P.
(A.N.D.I)

PRIMERA CONVOCATORIA

Por medio de la presente, el Consejo Directivo y el Comité de Vigilancia, convocan a los apreciables socios de la Asociación Nacional de Intérpretes, S. de I. de I.P., a la Asamblea General Ordinaria, que se realizará el día 12 de octubre de 2004 a las 14:00 horas, en el local que ocupa esta Asociación, ubicada en la calle de Tonalá número 63, colonia Roma, en esta ciudad, bajo el siguiente:

ORDEN DEL DIA

1.- Lectura de la síntesis del acta de la Asamblea anterior.

2.- Informes del consejo directivo y comité de vigilancia.

3.- Convenio T.V. Azteca-ANDI.

4.- Informe a los socios sobre las prevenciones que acerca de los estatutos de la Asociación Nacional de Intérpretes como Sociedad de Gestión Colectiva, hace el Instituto Nacional de Derechos de Autor.

5.- Modificación de las deducciones que se aplican a la recaudación colectiva.

6.- Asuntos generales.

Conforme a lo dispuesto por el artículo 18 de los estatutos, nuestros socios deberán acreditar su calidad como tales.

La Asamblea se llevará a cabo, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 17 de nuestros estatutos.

Atentamente

México, D.F., a 22 de septiembre de 2004.

Presidente

Humberto Zurita Moreno

Rúbrica.

(R.- 201689)

GRUPO BUFALO, S.A. DE C.V.
GRUPO BUFASA, S.A. DE C.V.
AVISO DE FUSION

Para los efectos del artículo 223 de la Ley General de Sociedades Mercantiles, se realiza la presente publicación haciéndose constar que mediante asamblea general extraordinaria de accionistas, de fecha 2 de enero de 2004, se acordó fusionar Grupo Bufasa, S.A. de C.V., como sociedad fusionada en Grupo Búfalo, S.A. de C.V., como sociedad fusionante, de acuerdo con las bases siguientes, para cuyo efecto se aprobaron estas junto con los balances de las dos sociedades al 31 de diciembre de 2003, en el entendido de que al firmarse el acta correspondiente, se tomará también como firma del convenio de fusión respectivo y se resolvió disolver la sociedad fusionada.

De las bases y convenio de fusión, se desprende entre otros, lo siguiente:

1. Al efectuarse la fusión, la empresa Grupo Búfalo, S.A. de C.V. subsistirá con su denominación y estatutos actuales como sociedad fusionante y se extinguirá Grupo Bufasa, S.A. de C.V., como sociedad fusionada.

2. La fusión se efectuará tomando como base los balances de las dos sociedades al 31 de diciembre de 2003, mismos que se someten, en este caso, a la consideración y/o aprobación de esta asamblea.

3. La fusión surtirá sus efectos legales y fiscales entre las partes a partir del 1 de enero de 2004 y frente a terceros, con efectos retroactivos a dicha fecha, una vez que se inscriba en el Registro Público de la Propiedad, con fundamento en el artículo 225 de la Ley General de Sociedades Mercantiles, toda vez que se cuenta con la autorización de la mayoría de los acreedores de Grupo Bufasa, S.A. de C.V., quedando entendido que a aquellos acreedores que llegaran a oponerse, se les pagará anticipadamente, en virtud de lo cual, todo el activo y el pasivo de Grupo Bufasa, S.A. de C.V., pasará a Grupo Búfalo, S.A. de C.V., a su valor en libros al 31 de diciembre de 2003 y como consecuencia, esta última empresa en su calidad de fusionante, adquirirá todos los bienes y derechos de la sociedad fusionada y además reconocerá como suyo el pasivo que se le transmita con motivo de la presente fusión, obligándose a liquidarlo en los términos pactados por Grupo Bufasa, S.A. de C.V., con cada uno de sus acreedores y, en los términos de este mismo punto.

4. Grupo Búfalo, S.A. de C.V., como empresa fusionante reconoce todos los contratos civiles, mercantiles y de cualquier otra índole que hayan celebrado Grupo Bufasa, S.A. de C.V., por lo que asume todos los derechos y se hace cargo de las obligaciones consignadas en los mismos o que hayan surgido por virtud de cualesquiera otros actos jurídicos.

5. En consecuencia de la fusión citada, y en virtud del contrato de compra venta de acciones de Hervicor, S.A. de C.V. con Grupo Búfalo, S.A. de C.V., se hace constar que el capital social de esta última no variará, por lo que no será necesario emitir nuevas acciones en virtud de que dichas acciones se cancelan por ser su titular la fusionante.

6. A partir del día 1 de enero de 2004, quedarán sin efecto todos los poderes y las facultades, así como los nombramientos de los miembros del Consejo de Administración de Grupo Bufasa, S.A. de C.V., en vista que esta desaparecerá en consecuencia misma de la fusión, siendo que los poderes y facultades así como funcionarios y miembros del Consejo de Administración de Grupo Búfalo, S.A. de C.V. seguirán vigentes.

México, D.F., a 14 de junio de 2004.
Grupo Búfalo, S.A. de C.V.
Delegada Especial de ambas sociedades
Ma. del Carmen Struck Cano
Rúbrica.

GRUPO BUFALO, S.A. DE C.V.

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA PARA FUSION AL 31 DE DICIEMBRE DE 2003 (PESOS)

Activo	
Disponible	
Efectivo e inversiones	27,709
Circulante	
Clientes	36,918,729
Cuentas por cobrar	513,978
ISR e IVA por recuperar	2,986,276
	40,418,983
Inventarios	33,194,828
Total circulante	73,641,520
Fijo	
Maquinaria y herramienta	13,972,402
Muebles y Eq. de Ofna.	24,065
Edificio y construcciones	1,585,400

Equipo electrónico	882
Construcciones en proceso	176,080
Total activo fijo neto	15,758,829
Inver. en Cías. subsidiarias	1,341,841
Otros activos	37,156,385
Suma el activo	127,898,575
Pasivo	
Corto plazo	
Proveedores	6,944,742
Otras cuentas por pagar	642,114
ISR por pagar	556,385
Total pasivo	8,143,241
Largo plazo	
Reservas	17,558,195
Total pasivo	25,701,436
Capital contable	
Capital social	37,000,063
Actualización Cap. Soc.	130,205,413
Total capital social	167,205,476
Reserva legal	2,996,730
Result. Ejercs. Ants.	28,772,008
Exc. o Ins. Act. capital	-96,777,075
Total	-65,008,337
Total capital contable	102,197,139
Suma pasivo y capital	127,898,575

México, D.F., a 14 de junio de 2004.
Grupo Bufalo, S.A. de C.V.
Delegada Especial de ambas sociedades
Ma. del Carmen Struck Cano
Rúbrica.

GRUPO BUFASA, S.A. DE C.V.

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA PARA FUSION AL 31 DE DICIEMBRE DE 2003 (PESOS)

Activo	
Disponible	
Efectivo e inversiones	19,331
Circulante	
Clientes	95,647
ISR e IVA por recuperar	47,860
	143,507
Total circulante	162,838
Suma el activo	162,838
Pasivo	
Corto plazo	
Proveedores	1,419,605
Compañías afiliadas	216,772
Total pasivo	1,636,377
Capital contable	
Capital social	50,000
Actualización Cap. Soc.	25,447
Total capital social	75,447
Result. Ejercs. Ants.	-1,612,337
Exc. o Ins. Act. capital	63,351
Total	-1,548,986
Total capital contable	-1,473,539
Suma pasivo y capital	162,838

México, D.F., a 14 de junio de 2004.
Grupo Bufasa, S.A. de C.V.
Delegada Especial de ambas sociedades
Ma. del Carmen Struck Cano
Rúbrica.

(R.- 201691)

Estados Unidos Mexicanos
Poder Judicial de la Federación
Juzgado Sexto de Distrito en el Estado de Guerrero, Acapulco
Actuaría
Sección Amparos
Acapulco, Gro.

EMPLAZAMIENTO POR EDICTO

En autos Juicio Amparo 811/2004, promovido por Jorge O'farrill Larrañaga, contra actos del Juez Cuarto de Primera Instancia del ramo Civil del Distrito Judicial de Tabares, con sede en esta ciudad, y otra autoridad, representante sucesión legítima a bienes de Emilio Zafra Oropeza, señalado como tercero perjudicado, y por desconocerse nombre y domicilio actual, con fundamento en artículo 30 fracción II Ley de Amparo, en relación con el diverso 315 Código Federal de Procedimientos Civiles, aplicación supletoria, emplácesele a este juicio por edictos, publicar por tres veces, de siete en siete días, en el **Diario Oficial de la Federación** y en uno de los periódicos de mayor circulación de la República; queda a su disposición, en secretaría de este juzgado copia simple de la demanda de amparo; dígasele cuenta plazo treinta días, contado a partir de la última publicación, para que ocurra al Juzgado a hacer valer derechos.

Atentamente
Acapulco, Gro., a 3 de septiembre de 2004.
El Secretario del Juzgado Sexto de Distrito en el Estado de Guerrero
Lic. Francisco David Flores Sánchez
Rúbrica.
(R.- 201692)