

Corporación Internacional de Avalúos, S.A. de C.V.



México Representative



BLA Brokarage Firm

Business & Law & Appraisal *Services*

Alianza Estratégica

PRESENTACIÓN



Corporación Internacional de Avalúos
S.A. de C.V.



NUESTRA FILOSOFÍA ORGANIZACIONAL

MISIÓN

Proporcionar el valor de sus bienes apoyados con información confiable, que apoye la toma de decisiones de nuestros clientes y la realización de transacciones con terceros.

VISIÓN

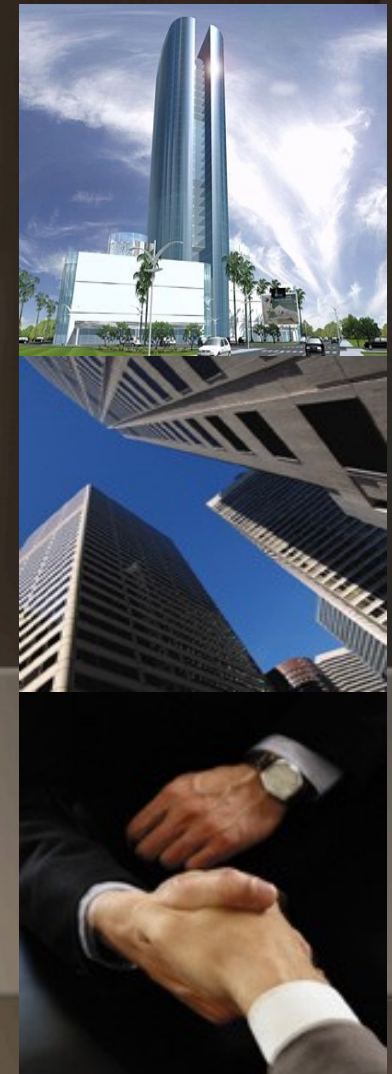
Nos visualizamos como una empresa altamente profesional y confiable y, que basados en su personal, presenta a sus clientes servicios de gran calidad.

Nuestros Objetivos

Todo aquello que queremos

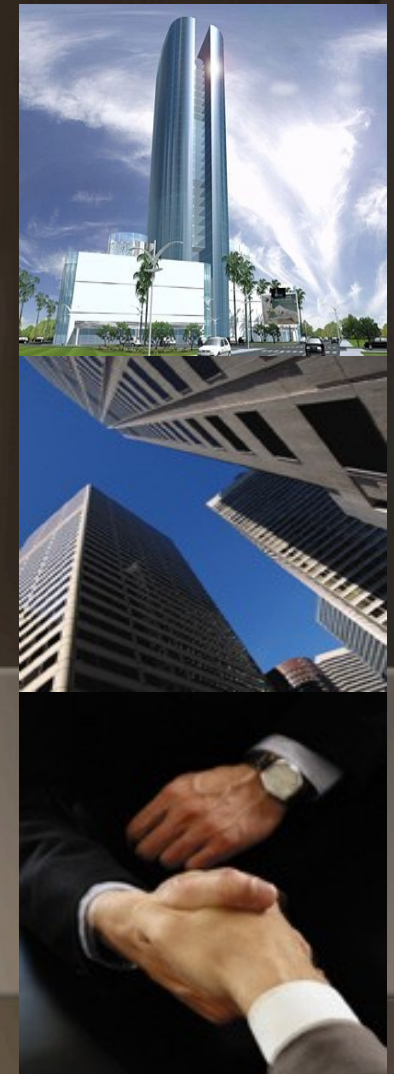
Ser una organización líder en su ramo, posicionada en el mercado, rentable y con una conciencia clara de lo que se hace.

Ser una organización confiable, honesta y ética.



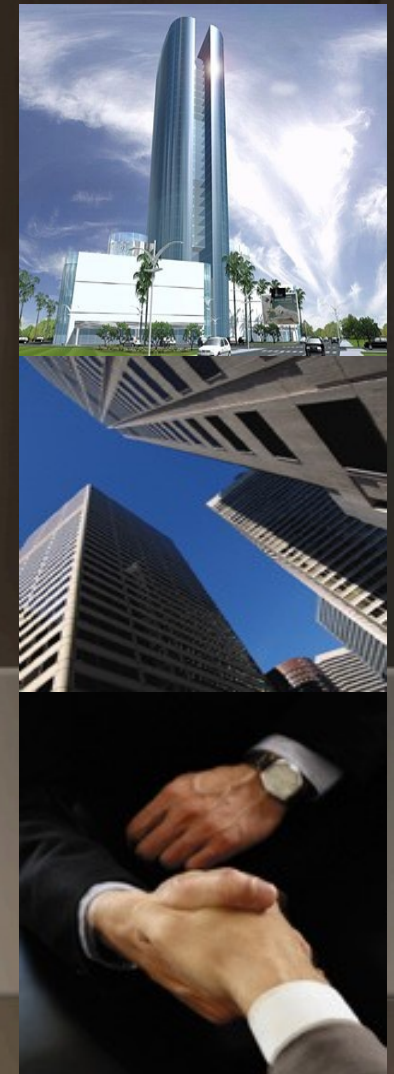
PRESENTACIÓN

- Corporación Internacional de Avalúos, S.A. de C.V. es una empresa que cuenta con 18 años de experiencia proporcionando principalmente servicios en materia valuatoria, en el Area de proyectos, construcción, supervisión asociados con EM Contrucciones , peritajes de juzgados, asesoría inmobiliaria y negociaciones inmobiliarias especiales. Así como contamos con capacitación de personal.
- Registrada, ante la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales (CABIN) ahora (INDAABIN) ante la Tesorería Del Distrito Federal, Además, ha sido seleccionada por decimo séptima ocasión para ser la representante en México de la "International Association of Assessing Officers", desde 1993 cuya cede está en U.S.A. y agrupa a profesionales de la valuación varios países entre los cuales se encuentra México
- Corporación Internacional de Avalúos, S.A. de C.V. presta servicios periciales de valuación de bienes tanto muebles como inmuebles; además realiza estudios, proyectos y asesorías en el ámbito económico financiero y asesor de proyectos de inversión.



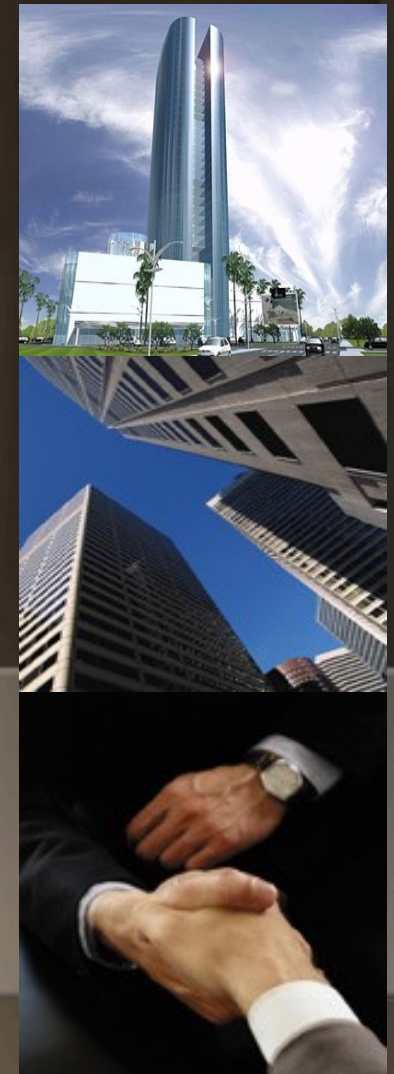
PROPOSITOS EN LOS AVALUOS

- Reexpresión de los Estados Financieros
- Valor Comercial
- Financiamiento o crédito
- Compra – Venta
- Aportación de capital
- Emisión de acciones
- Fusión de empresa
- Liquidación
- Dictámenes periciales (tribunales)
- Trámite notarial
- Seguros
- Garantía
- Otros
- Estudios especiales : (Obsolescencia, valuación de intangibles, etc.).
- Negocios en Marcha
- Valuación de acciones



ESPECIALIDADES VALUATORIAS

- Inmobiliarios, terrenos y construcción
- Maquinaria y equipo
- Instalaciones
- Mobiliario y equipo de oficinas
- Obras de arte y Joyería
- Equipo de Computación
- Equipo de transporte: Terrestre Marítimo y Aéreos
- Herramientas
- Moldes, troqueles y refacciones
- Agropecuarios
- Almacenes de activo circulante
- Diversos especiales
- Avalúos maestros
- Valuaciones de Negocios en Marcha
- empresas e intangibles



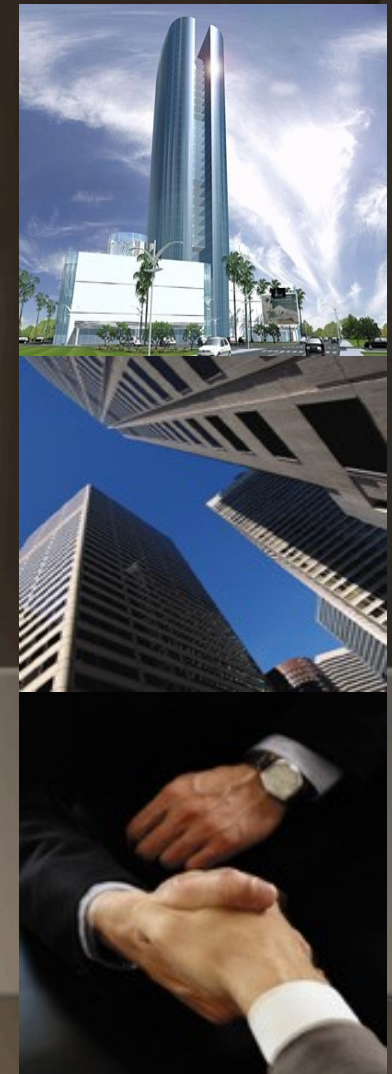
- En el desarrollo de los avalúos y dictámenes seguimos la metodología universal, y bajo la normatividad de USPAP en lo referente a las valuaciones que están encaminadas a diferentes objetivos en las diferentes especialidades, así como a la reexpresión de los Estados Financieros, nos apegamos a los lineamientos marcados por la Comisión Nacional de Valores (reconocimiento de los efectos de la información financiera) del Instituto Mexicano de Contadores; y en los avalúos referentes a seguros, nos apegamos a los lineamientos de la Comisión Nacional Bancaria y de Seguros, de cuyas Instituciones contamos con los registros correspondientes.
- Para este fin en la empresa se ha conformado un equipo humano multidisciplinario con amplia experiencia y conocimientos, lo que nos ha significado que sus integrantes tengan reconocimientos a nivel Nacional y , en algunos casos a nivel internacional.
- Corporación Internacional de Avalúos, S.A. de CV. Queda a sus órdenes, respaldada por el profesionalismo que nos distingue en el medio.

Atentamente

Arq. María Eugenia Esquivias Serrano

PRESIDENTA

Corporación Internacional de Avalúos, S.A. de C.V.



Antecedentes: Con motivo de las diversas operaciones realizadas por nuestros clientes, y para efectos de mejorar la calidad de un avalúo, surge esta modalidad de determinación de un dictamen valuatorio, propuesto por (Esquivias, Esquivias y Marmoleja, 2008) hemos detectado que en la mayoría de los casos, el avalúo es tomado como base para la toma de decisiones respecto a la viabilidad o no del negocio propuesto, sin embargo, ciertos elementos claves e integrantes del mismo, no son expresados y/o contemplados apropiadamente, citando por su relevancia, los siguientes:

Las instrucciones sobre el **uso del avalúo** son inconsistentes y /o confusas o no son acordes al negocio propuesto.

Los avalúos solicitados, carecen en la mayoría de los casos, de un soporte legal básico, es decir no contienen una auditoría legal inmobiliaria sobre el estatus de los documentos Notariales (título de propiedad, certificado de gravámenes, etc.) y Urbanos (ubicación real del bien contra la ubicación contenida en el título de propiedad, uso de suelo, licencias de construcción, agua, predial, etc. (dependiendo de la vocación del bien), que permita conocer la situación legal en que se encuentra el bien, piénsese como ejemplo en la constitución de una hipoteca sobre un terreno irregular o con un uso de suelo distinto al real o que la ubicación física no corresponda con la legal, su valor en consecuencia no sería el equivalente al de un inmueble regular.

Se parte de un avalúo hecho por un tercero, sin embargo el mismo genera dudas por no pasar la prueba de la rigidez en la metodología y fuentes confiables de comparación utilizadas y su justa y apropiada homologación

Existen factores de hecho tales como ocupaciones ilegales, grupos de resistencia, tema politizado, entre otros pudiendo ser intangibles.

Avalúo –VAI

Por las anteriores razones, se ha creado un avalúo especial denominado **VAI (Valor Auditado Integral)**, el cual adopta los factores legales, técnicos y políticos sociales e intangibles que se detallan mas adelante, al expresarse y/o contemplar en el cuerpo del dictamen de valor, dichos factores, tomando en consideración: (a) la aplicación de depreciaciones justificables al valor derivadas de los factores legales, técnicos o políticos-sociales o bien (b) la asignación del valor mercado sin la aplicación de dichas depreciaciones, siempre y cuando las alternativas de solución y/o remedios propuestos sean implementados previamente.

Marco legal – Todos aquellos documentos notariales y urbanos propios de la vocación del bien a dictaminar, necesarios para la realización de una auditoría legal inmobiliaria. (Se entrega un lista de chequeo) y comentarios.

Marco técnico Incluye una revisión y estudio de todos los componentes que intervienen como son: superficies correctas, clasificación de tipo de construcciones y usos, el correcto uso de procedimientos y normatividad básica así como específica (según el caso).

Consulta de Atlas de Riesgo, y se emitirá sus recomendaciones que pudieran influir en el valor, o bien cualquier información tangible e intangible que pudiera impactar en el valor y aplicado a criterio los responsables en emitir el dictamen.

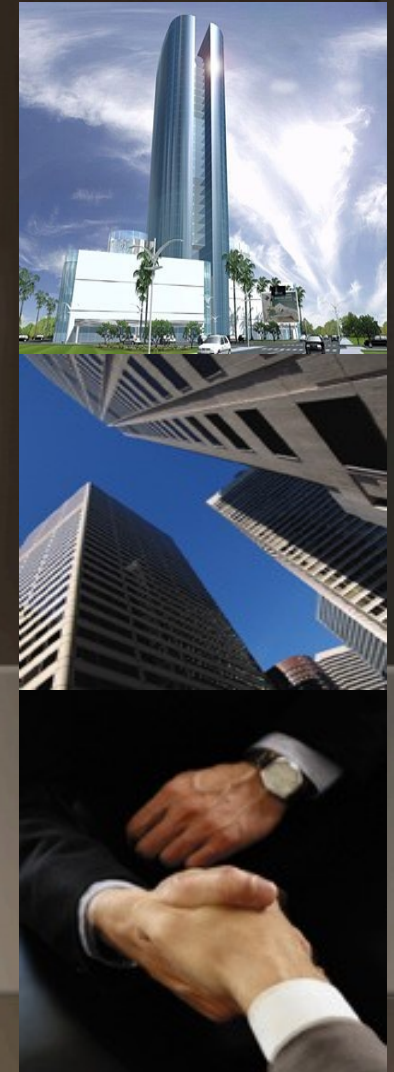
Marco Político social – Incluye el análisis de la ubicación y entorno social del bien y la influencia que impacta al mismo y sus alcances.

Marco Económico – Integrara un análisis de las Ciencias Económicas y los principios aplicables a la valuación: Principios de Sustitución, Principio de Homogeneidad o Conformidad, Principio de la Oferta y la Demanda, Principio de Cambio, Principio de progresión y regresión, Principio de Crecimiento, Equilibrio y Declinación, Principio de Competencia, Principio de Productividad Excedente, Principio de Uso Constante, que pudieran repercutir en el dictamen.

***El Dictamen Valuatorio VAI es emitido y firmado por Corredor Público en términos de la Ley Federal de Correduría Pública. y/o Valuador Profesional, con vedada que acredite su capacidad emitida por la Secretaría de Educación Pública según normatividad vigente ** Las consideraciones especiales serán emitidas por el caso (asesores técnicos en diversas disciplinas) que el caso amerite y se harán las recomendaciones al caso específico, el dictamen contendrá las características de una auditoría precisa y enfocada al fin de uso de la tasación.*

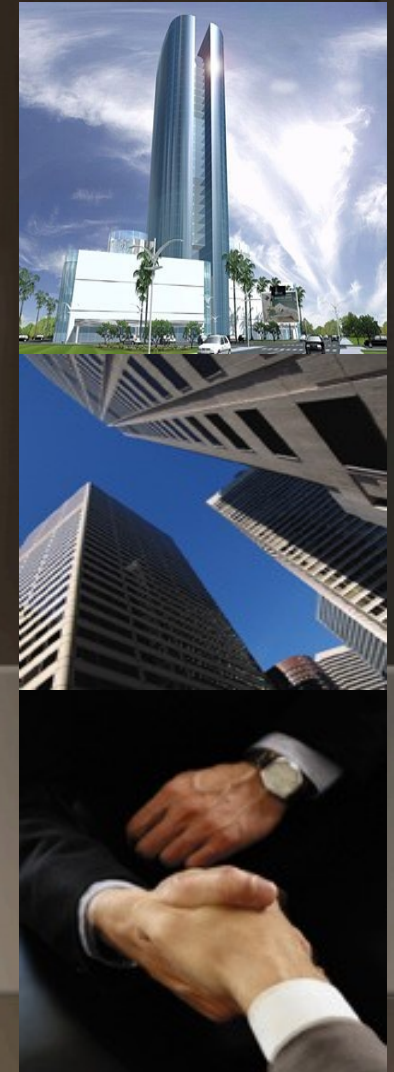
ALGUNOS CLIENTES

- ASESOR EN PROYECTOS DE INVERSION EN DIFERENTES TIPOS DE INMUEBLES DESDE HOTELES A CONJUNTOS HABITACIONALES.
- TRABAJOS DE ESTUDIOS GEOLOGICOS PARA LA EXPLOTACION DE CALCITA OPTICA EN TAMAULIPAS.
- DIVERSOS AVALUOS DE MINAS DE YESO , CAL ,MÁRMOL CALCITA OPTICA,EN DIFERENTES PARTES DE LA REPÚBLICA
- AVALUOS MAESTROS CFE, PARA PUERTO, Y GOBIERNO DEL ESTADO.
- ARROW HART
- CORPORATIVO FEDERAL MOGUL
- BULLTICK CAPITAL MARKETS
- SARE INMOBILIARIA
- CB RICHAD ELLIES MÉXICO
- AVALÚOS PARA CREDITO DE INFONAVIT CON DIFERENTES UNIDADES DE VALUACIÓN, Crédito y Casa , SUDISA,
- CARROCERÍAS DE LUCIO S.A. DE C.V.
- NAVISTAR INTERNATIONAL



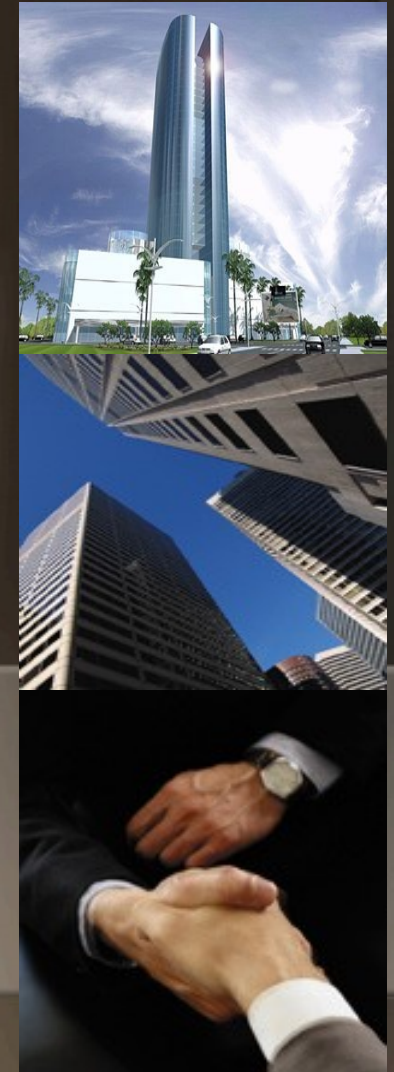
ALGUNOS CLIENTES

- ALTOS HORNOS DE MEXICO S.A B de C.V y sus diferentes filiales
- CONSULADOS EN UNION AMERICANA
- LABORATORIOS FARMACEUTICOS OLFARMA Y PSICOPARMA.
- GH MAQUINARIA Y EQUIPO S.A de C.V
- Caja de Ahorro CAIXA GALICIA MEXICO AVALUOS Y AVANCES DE OBRA PARA CREDITOS OTORGADOS .
- TRANSPORTES AEREOS PEGASO S.A. DE C.V
- HOTELES EN LA REPUBLICA MEXICANA GRUPO POSADAS
- COMISION FEDERAL DE ELECTRICIDAD
- COMISION DE AVALUOS DE BIENES NACIONALES ahora llamada INDAABIN
- SECRETARIA DE HACIENDA
- PERIODICOS, EL FINANCIERO, LA PRENSA , EL UNIVERSAL,
- BANCO DEL EJERCITO , BANCO HSBC
- OPERADORA NAUTICA MEXICANA S.A. DE C.V.
- CORNER STONE INC.
- CAPACITADOR DE LA PROCURADURIA GENERAL A SUS PERITOS INTERNOS
- MINAS DE MARMOL EN DURANGO , CLUB DE GOLF EN DIFERENTES PARTES DE LA REPUBLICA.



ALGUNOS CLIENTES

- AVALÚOS PARA MAQUINARIA DE DESECHOS EN PEMEX DIFERENTES LUGARES DE LA REPÚBLICA Y EN ESTADOS UNIDOS .
- GRUPO JAFRA COSMETICOS
- COLABORANDO CON AVALÚOS DE TIPO FISCAL CATASTRAL EN DIFERENTES NOTARIAS DEL D.F.
- GAS AGA S.A. DE C.V. y grupo Praxair
- GRUPO MANCERA AUDITORES
- PULSO INMOBILIARIO S. A DE C.V.
- SEITSA EMPRESA DE SERVICIOS DE AEROPUERTOS
- CYTSA PRODUCTOS AGROPECUARIOS
- ABB de MÉXICO
- GRUPO TRANSAMERICA (INDESA)
- Tobeli Financial Consulting
- Neolpharma Grupo Farmacéuticos
- Benavides y Asociados, S.C.



EM CONTRUCCIONES

ALGUNAS CONSTRUCCIONES - OBRA CIVIL



MAYAN PALACE



MOON PALACE



**MELIA
CANCUN**

**MAYAN
PALACE**



ROSEWOOD MAYA KOBA

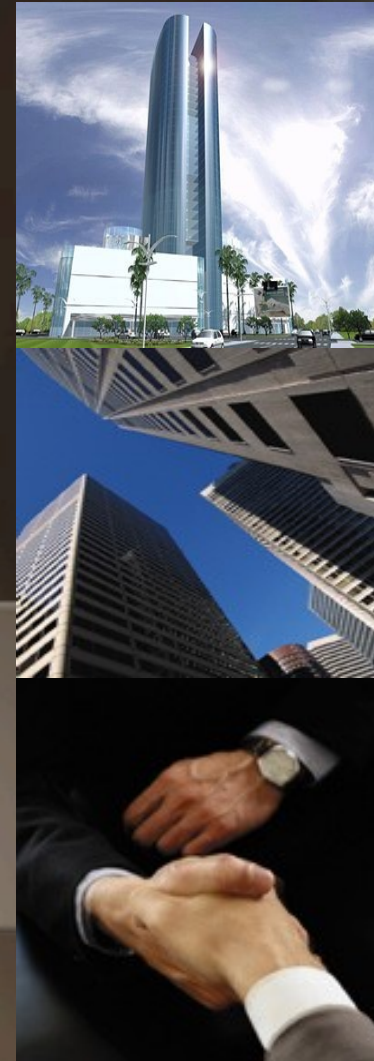


EXPERIENCIA EN CONSTRUCCIÓN

CONJUNTOS HABITACIONALES
HOSPITALES CLÍNICAS Y LABORATORIOS
CENTROS COMERCIALES, ESPECTÁCULOS Y DEPORTIVOS
FABRICAS E INDUSTRIAS Y CARRETERAS
OFICINAS, HOTELES Y BANCOS
TELECOMUNICACIONES

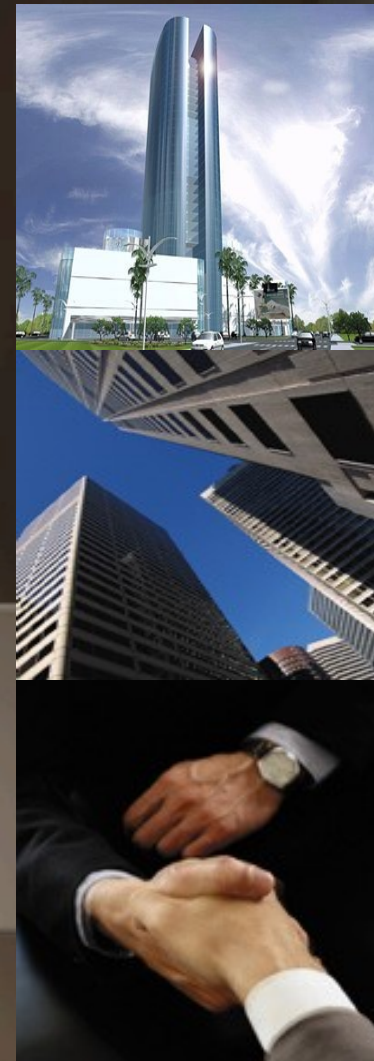
DIRECTORIO DE OBRAS EJECUTADAS

Fabrica Reclasadora México	1958
Condominio Playa Revolcadero	1959
Villa Recreativa para trabajadores Federales	1962
Conjunto Habitacional Valerio Trujano	1964
Condominio Río Marne	1965
Residencia Lomas de Chapultepec	1965
Residencia Santa Mónica	1966
Condominio Lago Como	1966



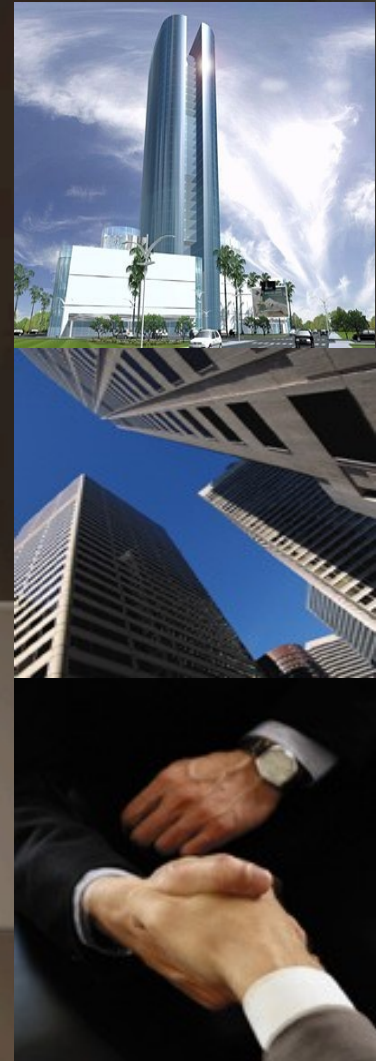
EXPERIENCIA EN CONSTRUCCIÓN

■ Unidad Habitacional Villa Coapa	1968
■ Oficinas Generales de Aurrera	1969
■ Ampliación Aurrera Parroquia	1969
■ Plaza Universidad	1970
■ Condominio Soldominio	1971
■ Unidad Habitacional Villa Coapa	1968
■ Oficinas Generales de Aurrera	1969
■ Ampliación Aurrera Parroquia	1969
■ Plaza Universidad	1970
■ Condominio	1971
■ Pastelería El Molino	1971
■ Tienda Aurrera La Viga	1971
■ Unidad Habitacional Vicente Guerrero	1972
■ Hospital Primero de Octubre Linda Vista	1973
■ Unidad Habitacional Iztacalco	1974
■ Condominio San José del Parque	1974
■ Unidad Habitacional San Juan de Aragón	1976



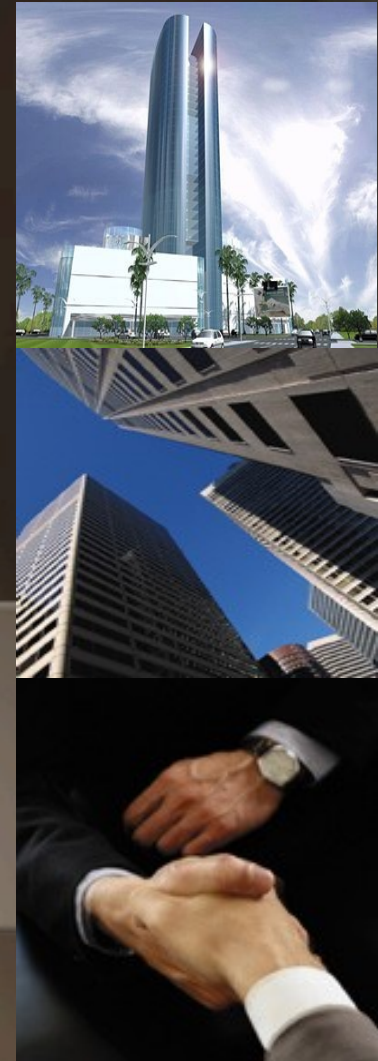
EXPERIENCIA EN CONSTRUCCIÓN

- Ampliación de Laboratorios Norwich Pharmacal de México 1977
- Cinemas Satélite 2000 1977
- Ampliación Empresa Nuevo Mundo 1978
- Mantenimiento General Edificio San José del parque 1980
- Ampliación Anillo Periférico Tramo San Antonio-Molinos 1981
- Construcción de Clínicas de la S.S.A.
 - Clínica ajusco
 - clínica Tezontle
 - clínica Arena
- Hospital general sur de PEMEX 1982
- Edificios para oficinas Ochoa
 - Lomas Verdes
 - Aragón
 - Tlalpan
 - Cabeza de Juárez
- Elementos de Concreto pretensado 1986
- Remodelación de clínicas Ajusco, Casas alemán y la esmeralda 1986



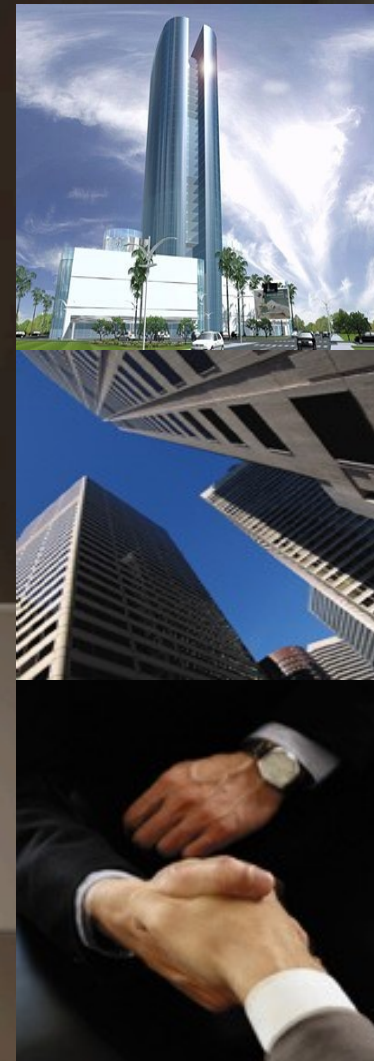
EXPERIENCIA EN CONSTRUCCIÓN

- Remodelación de Centro de integración juvenil
- centro ayuda para alcohólicos
- Clínica masajes profesional
- Sala de música de la banda sinfónica de México
- Remodelación de hospital Psiquiátrico Fray Bernardino 1987
- Remodelación de Unidad Habitacional Fuentes del Valle 1987
- Unidad Habitacional Tulyehualco 1988
- Centro comercial Aurrera Tulyehualco 1988
- Hotel Mella Cancún 1989
- Ampliación Instituto Nacional de Higiene 1989
- Remodelación de Unidad Habitacional Belén 1991
- Unidad Habitacional Xalapa 2000, Xalapa Veracruz 1991
- Ampliación del Hospital General de Tepic Nayarit 1992
- Centro comercial y Oficinas Plaza Reforma 1992
- Remodelación Suburbia Satélite 1993
- Construcción VIPS Balbuena 1993
- Unidad Habitacional Villas de San José 1994



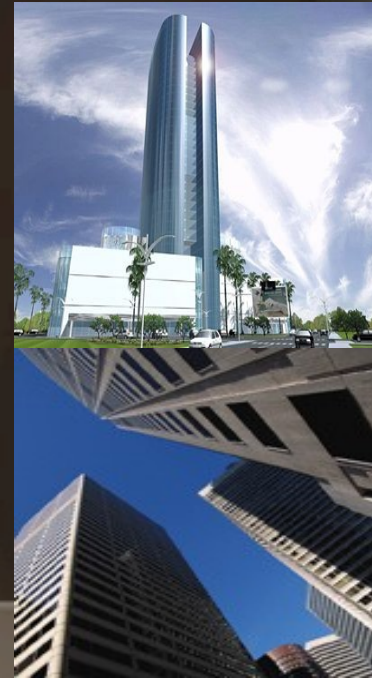
EXPERIENCIA EN CONSTRUCCIÓN

■ Condominio Rosa Vulcano	1994
■ Trabajos para TELMEX en Hospital Colonia	
■ Hospital Violeta	
■ Hospital Magdalena de las Salinas	1994
■ Conjunto Habitacional Boscoso	1994
■ Edificio para Oficinas TORRE IUSA	1996
■ Pent House Lomas Altas Mil Cumbres 155	1997
■ Conjunto Habitacional Flores Magon	1998
■ Remodelación de la Residencia de la Embajada de Arabia Saudita	
■ Nave Industrial EASO	1998
■ Hospital para animales del zoológico de Chapultepec	2000
■ Condominio Franklin	2001
■ Nave industrial para Plásticos	2001
■ Edificio para Oficinas SANTA FE 1000	2002
■ Residencial Palmerias, Acapulco Guerrero	2003



EXPERIENCIA EN CONSTRUCCIÓN

- Restaurante GUADIANA SANTA FE 2004
- Oficinas y bodegas de IMPORTACIONES YEPES 2005
- Restauración de hotel MOON PALACE,
Cancún Quintana Roo 2006
- Condominio Hotelero MYAKOBA, HOTEL ROSE WOOD 2006
- Clínica regional del IMSS, Bahía de Banderas, Nayarit 2007
- Acondicionamientos de espacios para oficinas,
SANTA FE 1000 2008
- Reacondicionamiento de campamentos de vigilancia, Ajusco 2009



NUESTRO EQUIPO

La Honestidad

Valor importante a promover en nuestro personal que se enfoca hacia el servicio ético al cliente.

Basamos la ética de nuestra organización en nuestro personal con un alto sentido de honestidad y sinceridad.

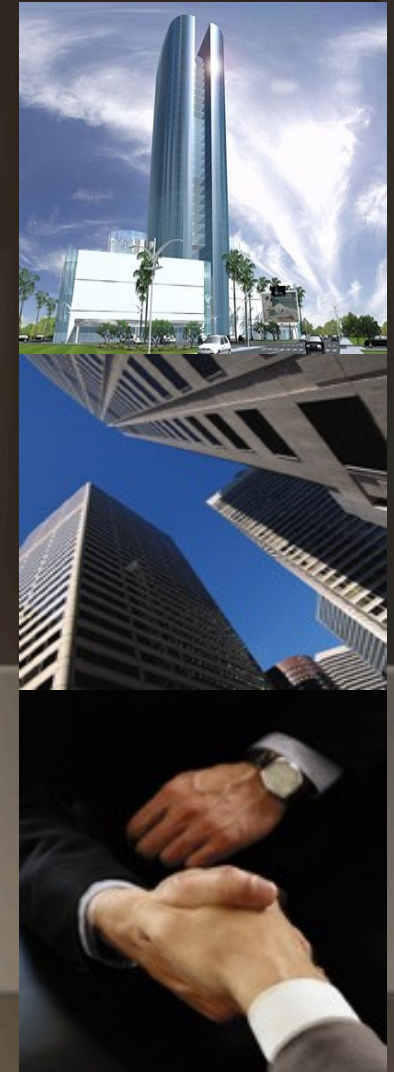
La Confidencialidad

Valor que mira hacia el trato ético al cliente y que provoca confianza y seguridad en la relación Prais-Cliente.

La Confiabilidad

Valor a promover en nuestro personal que mira hacia la atención al cliente.

Hacer que el cliente sienta que nuestra información es objetiva y real, es decir, que nuestra información es confiable y respetable.

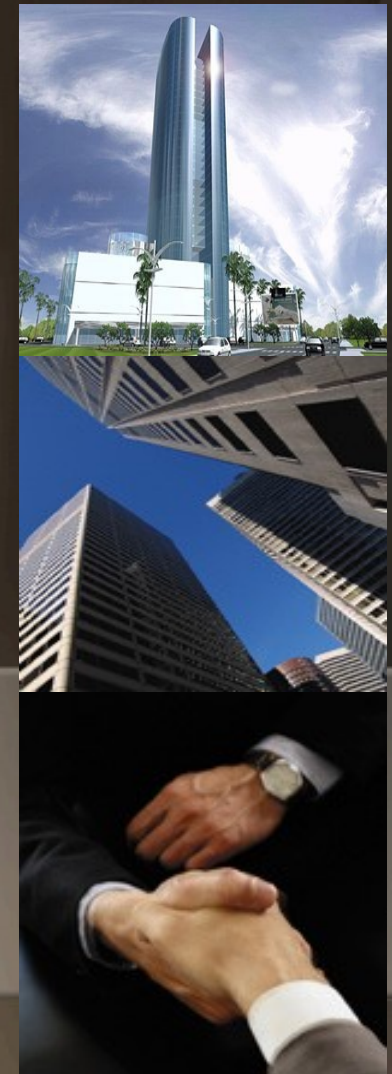


DATOS DE CONTACTO

- Schubert ·139 Col. Peralvillo, México D.F.
- Tel. 5597-3331 5583-0552

- www.valuacion.com.mx
- www.avaluosdf.com

- Correo electrónico.
meesquivias@valuacion.com.mx
valuacion@valuacion.com.mx
direccion@valuacion.com.mx
iaomexico@valuacion.com.mx





BLA Brokarage Firm
Business & Law & Appraisal Services



BLA Brokarage Firm

Nuestra Filosofía organizacional

Misión

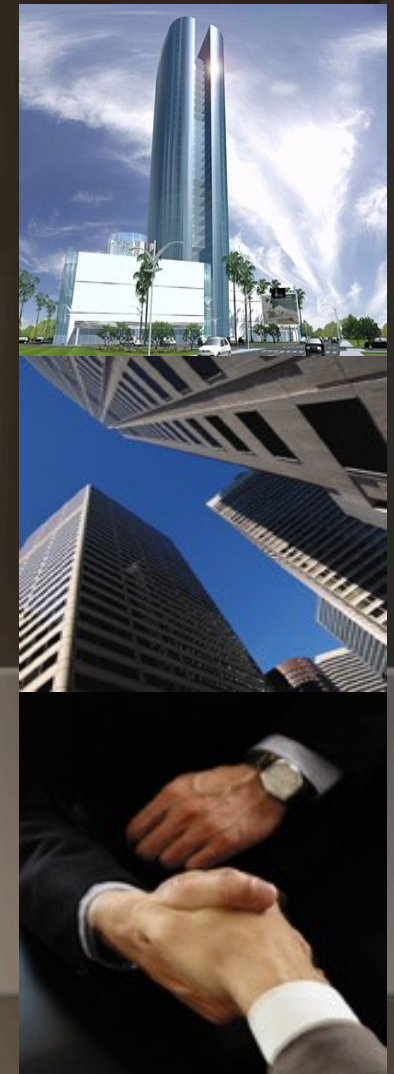
Proporcionar asesoría legal preventiva y correctiva altamente calificada en las diferentes áreas de especialización, que genere valor agregado para nuestros clientes, empleados y socios.

Visión

Posicionarnos como la mejor opción para nuestros clientes, mediante la prestación de servicios legales que excedan sus expectativas y les proporcionen seguridad jurídica en la operación y desarrollo de su actividad.

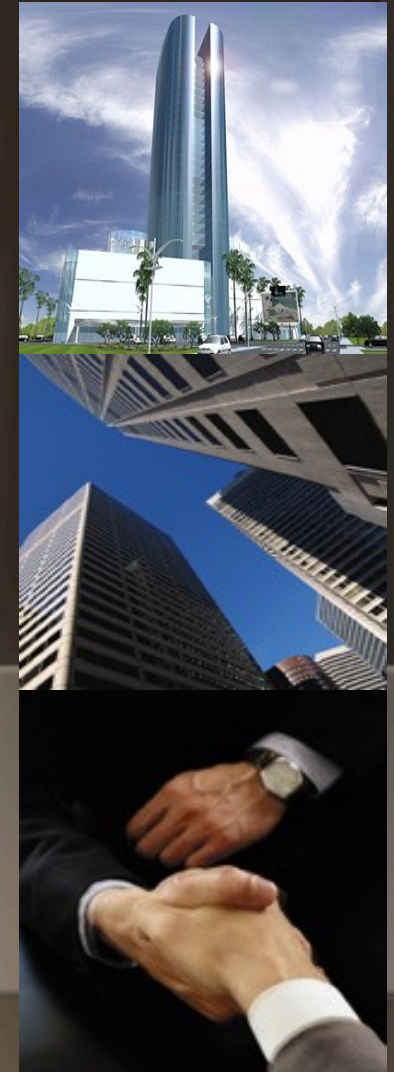
Objetivo

Crear métodos de representación que ayuden a nuestros clientes a encontrar soluciones prácticas, seguras y que proporcionen valor agregado.



Área de Especialización (Asesoría Preventiva)

- A).- Servicios de Correduría Pública.
- B).- Corporativo / Societario
- C).- Bancaria y Financiera
- D).- Inmobiliaria y Registral
- E).- Auditorías Legales (EMPRESA)
- F).- Contratación en general.
- G).- Propiedad Intelectual.
- H).- Consultoría en Derecho para Negocios Internacionales.



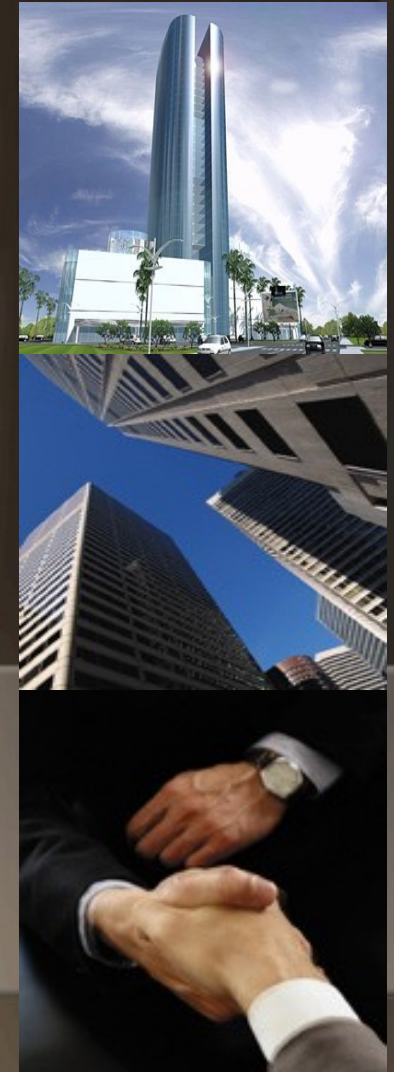
Área de Especialización (Asesoría Correctiva)

- A).- Litigio Civil / Mercantil / Penal / Laboral / Administrativo.
- B).- Arbitraje.
- C).- Mediación.
- D).- Negociación.



Valor Agregado

- El servicio Preventivo y Correctivo: En general no se ofrece de manera conjunta en el mercado. Esta firma ofrece asesoría preventiva con enfoque de litigante.
- Es Técnico y Especializado: en resolver el conflicto (va más allá de atender un juicio).
- Es Corporativo: se conocen y entienden las necesidades internas de la empresa.
- Es efectivo: Enfocado al resultado.
- Es complementario de otras materias y moldeable: La Firma ofrece diversidad de alternativas que pueden aplicarse en paralelo para la solución o prevención de conflictos.



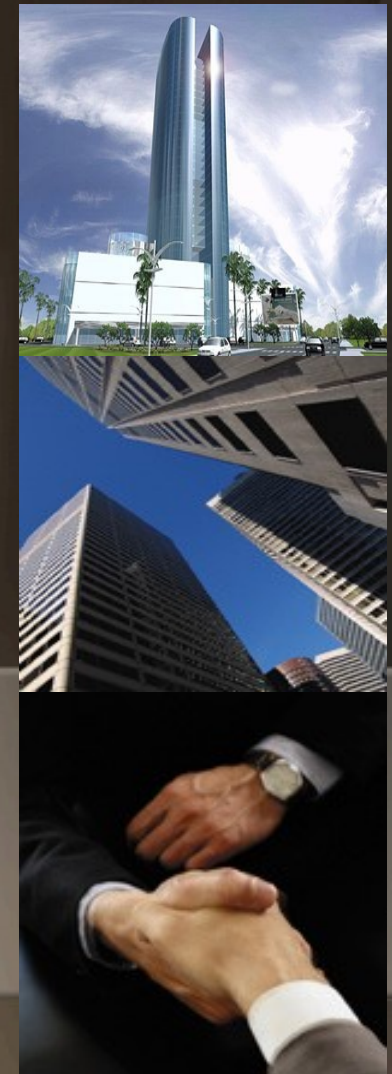
• Es una firma integrada por un equipo de abogados con un alto nivel de especialización en los servicios preventivos y correctivos que en concreto ofrece:

• **Calidad de servicio y seguridad Jurídica.**

• **Menor costo**

• **Mejores tiempos de respuesta**

• ESTO ES PARA NOSOTROS, EL VALOR AGREGADO QUE DEBEN DE RECIBIR NUESTRO CLIENTES.



BLA Brokerage Firm

BLA es una firma especializada boutique que ofrece los siguientes servicios:

1. Consultoría en materia Corporativa & Fe Pública.
2. M&A, Societario-Contractual-Migración.
3. Avalúos Especializados. (*Negocio en Marcha, Intangibles, Maquinaria, Agropecuarios.*)
4. Auditorías Legales, Políticas & Procedimientos.
5. Abogado Virtual bajo la administración del **e-legal**.
6. Consultoría & Estrategias en Litigio Mercantil-Admvo.
7. Intermediarios, negociadores y conciliadores en obtención de créditos, negociación de deudas y ADR.



BLA Brokarage Firm

■ Corporativo

Elaboración de Contratos Empresariales y actividades Societarias, (Fusiones y Adquisiciones, Reestructuraciones, elaboración de los 4 Libros Societarios).

2. AUDITORIAS LEGALES a fin de verificar el cumplimiento de las obligaciones empresariales.

3. Estrategias legales en materia fiscal.

4. Registro sobre derechos en materia intelectual.

5. Consultoría en Derecho para Negocios Internacionales.

6. Servicios de Traducción de documentos legales, Inglés-Español.

■ Litigio

■ Litigio Mercantil - Admvo.

■ Concursos // Quiebras Mercantiles.

■ Medios alternativos de solución de controversias, mediación y arbitraje de negocios.

■ Negociación y mediación de cuentas por pagar y/o cobrar.

■ Auditorias y reestructuras sobre cartera vencida.

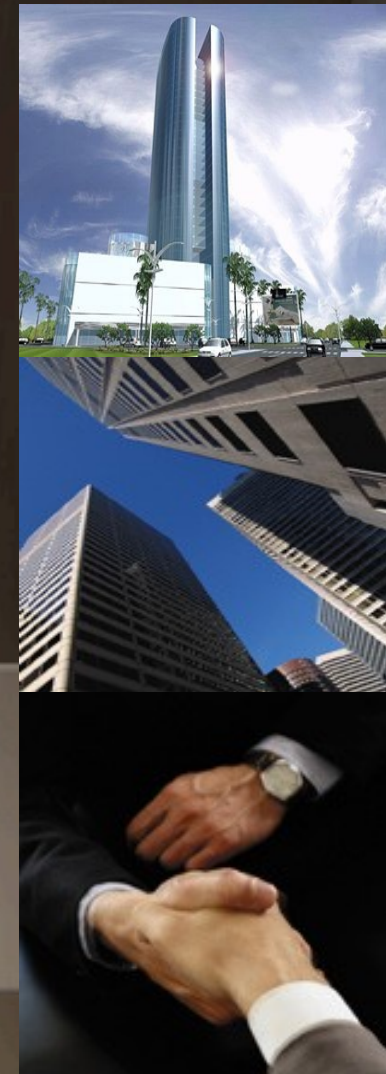
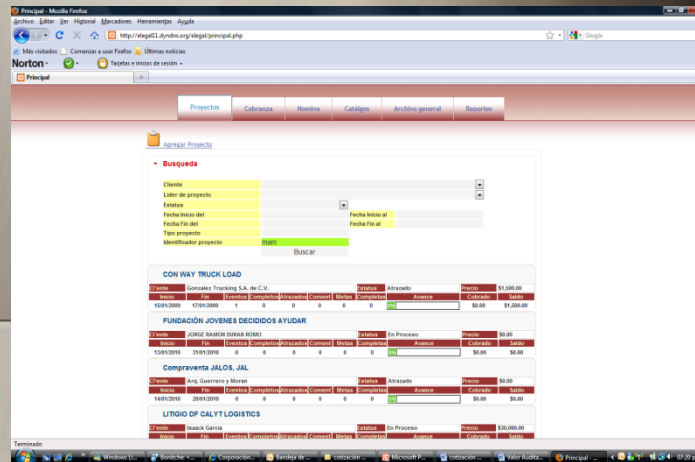
■ Implementación de ESTRATEGIAS de protección patrimonial.

■ Recuperación y gestión de adeudos fuera de juicio.



e-legal Abogado Virtual

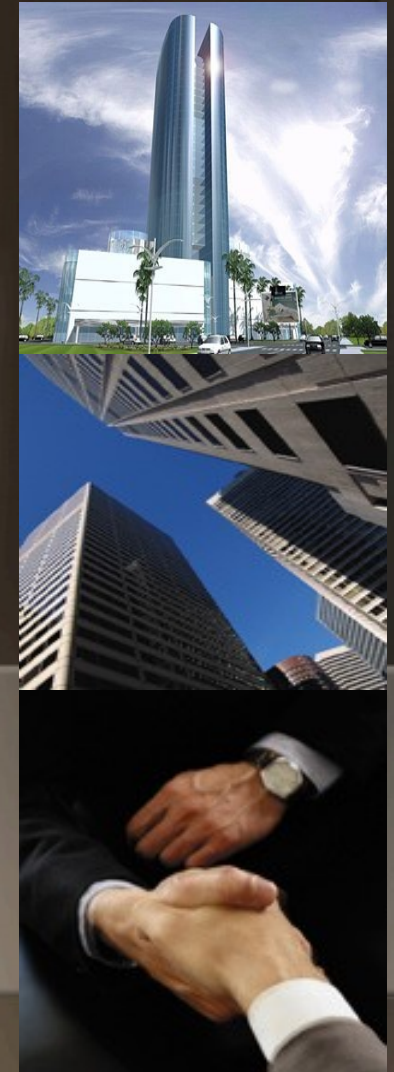
BLA cuenta con un software que permite administrar y controlar debidamente los asuntos a través de la plataforma de internet. Al sistema pueden ingresar el propio cliente, sus abogados o responsables del asunto encomendado, permitiendo transparencia en la gestión del asunto legal.



Nuestro Equipo

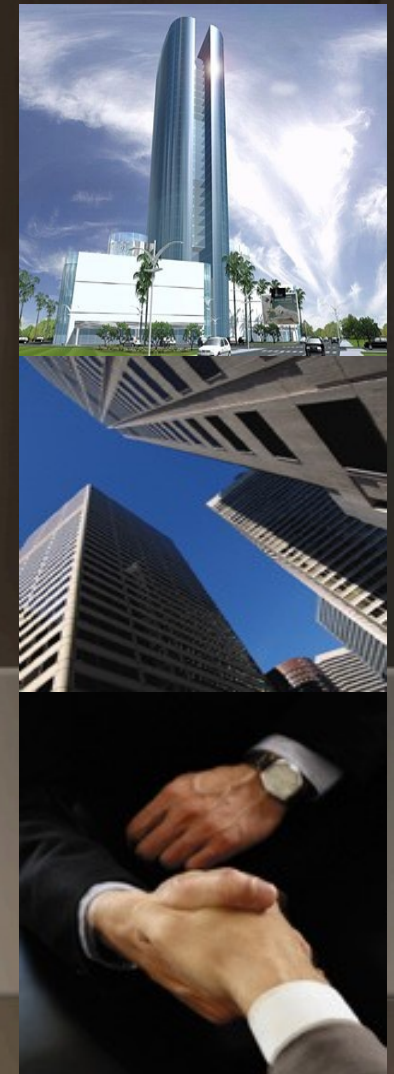
Como firma de servicios legales, nuestro mayor activo es nuestra gente que forma un equipo experimentado de abogados, quienes dentro de su objetivo de negocio, desarrollan y ejercen habilidades tales como:

- **CREATIVIDAD**
- **MEJORA CONTINUA**
- **SOLUCION DE CONFLICTOS**
- **TRABAJO EN EQUIPO**
- **PROACTIVIDAD**
- **SERVICIO AL CLIENTE**



En materia de valuación, BLA se encuentra especializado en las siguientes áreas:

1. Bancarios.
2. Comerciales.
3. Intangibles, Marcas & Negocios en Marcha.
4. Fiscales.
5. Catastrales.
6. Maestros.
7. Avalúo VAI



BLA Brokerage Firm

Datos de Contacto

Insurgentes Sur 682, Despacho 502, Colonia del Valle, C.P. 03100, Delegación Benito Juárez, México, D.F. C.P. 03100
Teléfonos: 12071111, 55368565 y 55434322

LIC. JAVIER RAMIREZ ISUNZA

notaria43.ags@hotmail.com

Consultor asociado.

MTRO. MIGUEL ANGEL MARMOLEJO CERVANTES

e-mail: mmarmolejo@correduria11ags.com.mx

Consultor asociado.

<http://www.blaservices.com.mx>

BLA Brokerage Firm

