

P. Agroindustrial Delicias
Mza 1 Fracc. B Lote III

BANORTE

AVALUO LIMITADO

AVALÚO INMOBILIARIO

Avalúo No.
1808005022



UBICACIÓN DEL INMUEBLE

Calle: Holstein
Número Ext.: S/N
Manzana: 1
Lote: Fracción B de lote III
Acera con frente al: Norte, respecto a la manzana de su ubicación
Entre las calles de: Lote con frente a la Av. Las Moras y calle Holstein
Colonia: Parque Agroindustrial Delicias
C.P.: 32569
Municipio: Delicias
Ciudad ó Población : Delicias
Entidad Federativa : Chihuahua
Fecha del avalúo 31 de agosto de 2018
VALOR COMERCIAL : \$1,255,000.00

UN MILLON DOSCIENTOS CINCUENTA Y CINCO MIL PESOS 00/100 M.N.



I.- ASPECTOS GENERALES

ANTECEDENTES :

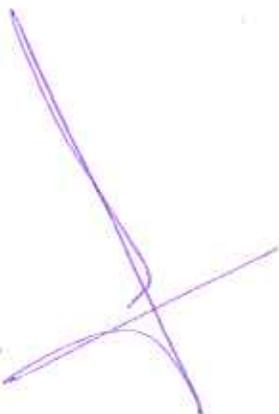
Fecha del avalúo :	31/08/2018
Institución que practica el avalúo:	BANCO MERCANTIL DEL NORTE S. A. Avalúos Zona I
Funcionario Autorizado:	Arq. Javier Alonso Enríquez Domínguez
No. de Firma:	7188
Valuador :	Ing. Marco Alejandro Leyva Valenzuela
Registro ante la Institución:	GFHI098
Especialidad:	Inmuebles
Solicitante del avalúo :	Promotora de la Industria Chihuahuense
Representante Legal	Ing. Fabián Alejandro Santana Márquez
Objeto del avalúo :	Estimar el Valor Comercial
Propósito del avalúo :	Conocer su valor comercial para desincorporación

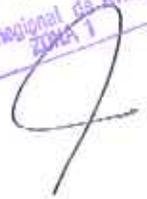
INFORMACION GENERAL DEL INMUEBLE :

Inmueble que se valúa : **Terreno Urbano**

Ubicación del inmueble :	
Calle:	Holstein
Número Ext.:	S/N
Manzana:	1
Lote:	Fracción B de lote III
Acera con frente al:	Norte, respecto a la manzana de su ubicación
Entre las calles de:	Lote con frente a la Av. Las Moras y calle Holstein
Colonia:	Parque Agroindustrial Delicias
C.P.:	32569
Municipio:	Delicias
Clave INEGI	021
Ciudad ó Población :	Delicias
Entidad Federativa :	Chihuahua
Clave INEGI	08

Propietario del Inmueble:	Promotora de la Industria Chihuahuense
Régimen de propiedad :	Privada Individual
No. de cuenta predial :	212999-028-049
No. de cuenta catastral :	212999-028-049
No. de cuenta de agua :	No Proporcionada
Latitud Geográfica del inmueble:	28.1552222
Longitud Geográfica del inmueble:	-105.4376111
Altitud Geográfica del inmueble:	1,195 m.s.n.m.





DECLARACIONES Y ADVERTENCIAS :

Observaciones :

Ver observaciones en el apartado III.-Consideraciones Previas.

ENTORNO :

Clasificación de la zona :

Industria Bajo Impacto, según Programa de Desarrollo Sostenible del Centro de Población Delicias 2013., 1er. Orden

Referencia de proximidad urbana:

Periférica

Tipo de construcción dominante en la zona :

Naves industriales del tipo moderno de calidad buena, en general.

Índice de saturación en la zona :

25%

Nivel socioeconómico :

Medio

Densidad de Población :

Flotante

Densidad Poblacional permitida :

entre 1001 y 2000 habitantes por hectárea

Vías de acceso e importancia de las mismas	Dist. Aprox.	Orientación con respecto al sujeto valuado y descripción.
Av. Las Moras		Al Sur, primaria con medio flujo vehicular

Infraestructura disponible en la zona :

Agua potable; Suministro mediante tomas domiciliarias, Drenaje, Red de recolección de aguas residuales; Electrificación, Suministro por red aérea, Alumbrado Público, Suministro por red aérea, Vialidades, Asfalto, Teléfono, Red aérea, Señalización, Con nomenclatura de calles, Transporte, Existe, Dist. 200 mts Frec. 20 min, Vigilancia, Municipal

Otros Servicios :

Gas LP: distribución mediante pipas autónomas para tanques estacionarios o tanques intercambiables, recolección municipal de desechos sólidos.

Nivel de infraestructura urbana en la calle de acceso :	3
--	----------

En porcentaje :

75 %

A large, stylized handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and lines.

Avalúo No.
1808005022

Equipamiento urbano :

En radio aproximado de 2 kilómetros se localizan; Iglesia, Mercado, Supermercados, Plaza Comercial, Plazas Públicas, Parques, Jardines, Canchas Deportivas, Centros Deportivos, Escuelas Primarias, Escuelas Secundarias, Escuelas Preparatorias, Universidades, Servicios de Salud de Primer Nivel, Servicios de Salud de Segundo Nivel, Servicios de Salud de Tercer Nivel, Sucursales Bancarias, Centro Comunitario.

Equipamiento urbano :

En un radio de 2 Kilometros.

Existe	Distancia del sujeto
Iglesia,	Si 2,000 Mts.
Mercado,	Si 2,000 Mts.
Supermercados,	Si 2,000 Mts.
Plaza Comercial,	Si 2,000 Mts.
Plazas Públicas,	Si 2,000 Mts.
Parques,	Si 1,500 Mts.
Jardines,	Si 1,500 Mts.
Canchas Deportivas,	Si 2,000 Mts.
Centros Deportivos,	Si 2,000 Mts.
Escuelas Primarias,	Si 2,000 Mts.
Escuelas Secundarias,	Si 2,000 Mts.
Escuelas Preparatorias,	Si 2,000 Mts.
Universidades,	Si 2,000 Mts.
Otras Escuelas,	No
Servicios de Salud de Primer Nivel,	Si 2,000 Mts.
Servicios de Salud de Segundo Nivel,	Si 2,000 Mts.
Servicios de Salud de Tercer Nivel,	Si 2,000 Mts.
Sucursales Bancarias,	Si 2,000 Mts.
Centro Comunitario.	Si 2,000 Mts.

Nivel de equipamiento urbano :

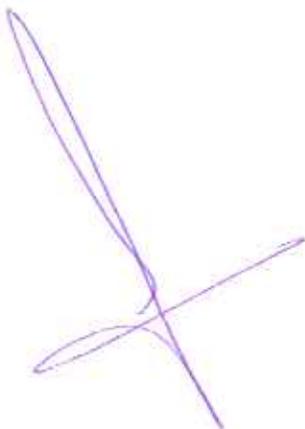
4

En porcentaje :

100 %

Contaminación Ambiental :

Baja, provocada principalmente por vehículos automotores, la contaminación por ruido es media.

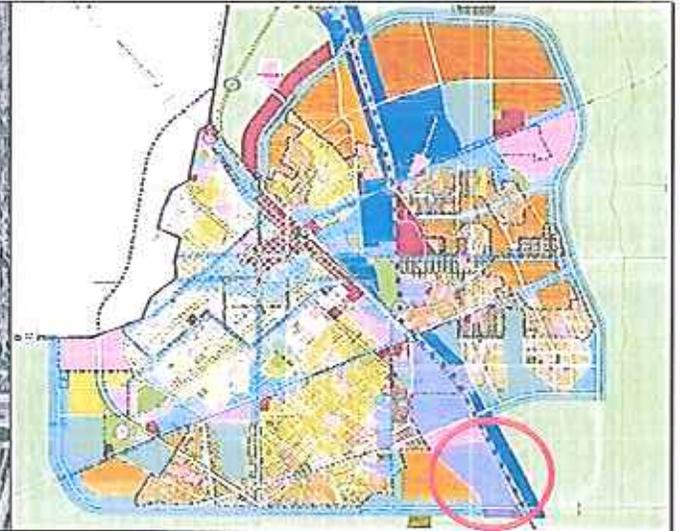
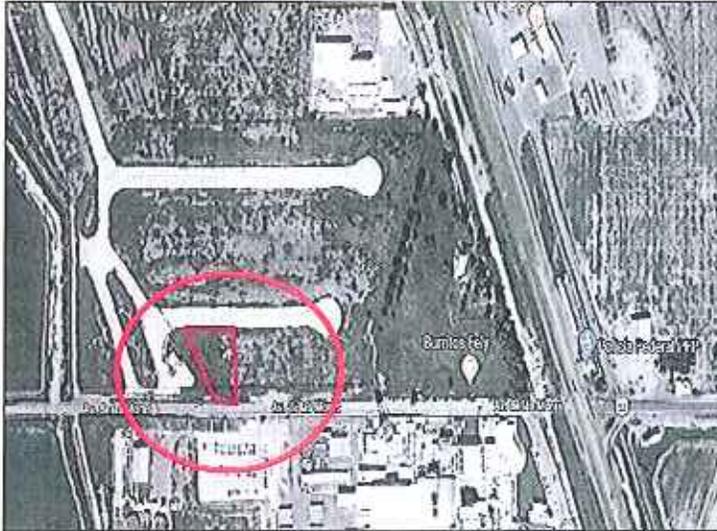
II.- CARACTERISTICAS PARTICULARES

TERRENO :

CROQUIS DE LOCALIZACION

UBICACIÓN

MACROLOCALIZACION



Tramo de calles transversales, lmitrofes y orientación :

El terreno se ubica con frente al Norte, entre las calles Holstein al norte (transversal) y Av. Las Moras al sur (transversal), para completar la manzana al este se encuentra el Libramiento Delicias Oriente (límitrofe) y al oeste la Av. Plutarco Elias Calles (límitrofe).

Configuración y topografía :

Terreno plano de forma irregular, con dos frentes

Características panorámicas y/o urbanas :

Urbanas; Naves industriales

Uso del Suelo :

IBI/2/30 Industria Bajo Impacto hasta 2 niveles de altura con 30 % de área libre permeable Según Programa Municipal de Desarrollo Urbano

Coefficiente de utilización del Suelo (CUS) :

Intensidad Máxima (C.U.S.) - 1.40 veces la superficie del terreno y una superficie máxima construida de 2,100.00 m²

Densidad Habitacional :

Ocupación Máxima (C.O.S.) = 70 %

Servidumbres y/o restricciones :

Las marcadas en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano.

Medidas y colindancias según :

Instrumento público No. 4209 Volúmen 180 con fecha 16 de Noviembre de 2012, ante el Lic. Jaime Alberto Balderrama Mendoza Notario Público 6 para el distrito judicial Abraham González; con Inscripción 79, folio 81, libro 929, de la sección primera y plano catastral firmado por el Ing. Manuel Crisóforo Trevizo Chacón (Área técnica de Promotora de la Industria Chihuahuense) con R.P.C. 1435 de fecha agosto 2018.

Colindancias del terreno :

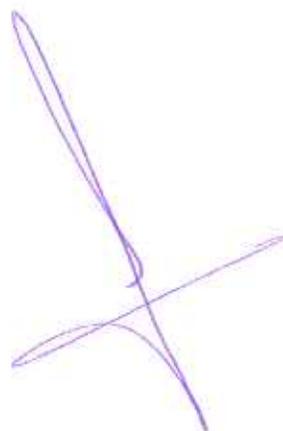
Superficie del Terreno **1,500.000 m²**

Orientación :	Mts.	Colindancia :
Frente (Norte)	53.700 Mts.	Con la Calle Holstein
Costado derecho (Este)	49.440 Mts.	Con la fracción A de Lote III Manzana 1
Espalda (Sur)	6.920 Mts.	Con la Av. Las Moras
Costado Izquierdo (Oeste)	38.370 Mts.	Con Lote II Manzana 1

SUPERFICIES:

Superficie Total del terreno del conjunto (en m² según) : 1,500.000 m² Plano proporcionado

Superficie Total privativa del terreno (en m²) : 1,500.000 m² Plano proporcionado

III.-CONSIDERACIONES PREVIAS

Enfoque de costos ó método físico directo .- Es el proceso técnico necesario para estimar costo de reproducción ó reemplazo de un bien similar al que se valúa, afectado por la depreciación atribuible debida a la edad, estado de conservación y grado de obsolescencia observados tanto en sus elementos componentes como en su conjunto.

Enfoque de ingresos ó método de capitalización de rentas .- Es el proceso técnico mediante el cual se estiman los probables beneficios futuros en términos monetarios del valor presente de la propiedad que un bien inmueble podría generar y es calculado a través de la capitalización de un ingreso ó renta.

Enfoque comparativo de mercado .- Es el procedimiento mediante el cual se toman muestras del mercado abierto inmobiliario actual, bienes que se encuentren en venta y/o renta que sean iguales o similares al inmueble sujeto que se analiza en el avalúo, para que en función de cada inmueble investigado, se efectúen comparaciones y ponderaciones en base a sus principales características.

Valor comercial .- Es el valor más probable que puede tener el bien inmueble en un mercado abierto y competitivo, bajo todas las condiciones para una venta justa, con el comprador y el vendedor debidamente informados, ambos libres de cualquier tipo de presiones que forzen la compra o la venta.

Fundamento legal .- El presente avalúo es realizado de conformidad a las disposiciones normativas establecidas en el marco jurídico para la prestación del servicio de Valuación Bancaria, Ley de Instituciones de Crédito (artículo 46 fracción XXII), Disposiciones generales aplicables a las instituciones de crédito, emitida por Comisión Nacional Bancaria y de Valores (Título 5to. Capítulo IV Artículos 246 al 253 Última Modificación 22 de Enero de 2018).

La información y antecedentes de propiedad asentados en el presente avalúo es la contenida en la documentación proporcionada por el solicitante y/o propietario del bien a valuar, la cual se asume como correcta.

No es objeto del presente avalúo verificar la probable existencia de gravámenes, reservas de dominio, adeudos fiscales o de cualquier otro tipo que pudieran afectar el valor del bien que se valúa, a menos que expresamente sean declarados por el solicitante y/o propietario del mismo, por lo que no asume responsabilidad alguna debida a información omitida en la solicitud y documentación proporcionada.

En la inspección ocular del bien inmueble, motivo del presente avalúo, no es posible detectar todos los defectos ocultos que pudieran existir, por lo que solo se consideran los expresados como resultado de la observación correspondiente y por informe expreso del solicitante y/o propietario.

Debido a que el objeto del presente avalúo no es constatar o verificar declinches de propiedad, de ocupación irregular ó cualquier otra restricción de índole legal, el Valor Comercial estimado con el que se concluye el presente avalúo, solo considera las expresadas en el mismo, ya sea porque se observaron durante la inspección ocular del bien o porque fueron incluidas en la documentación proporcionada para la realización del avalúo.

Quiénes intervenimos en el presente avalúo, declaramos bajo protesta de decir verdad, que no guardamos ningún tipo de relación de parentesco o negocio con el cliente y/o propietario del bien que se valúa.



III.-CONSIDERACIONES PREVIAS**OBSERVACIONES:**

- 1.- Nombre del Acompañante en la visita: Lic. Humberto Ángel Gonzalez Villasana-Supervisor Jurídico para Promotora de la Industria Chihuahuense
- 2.- Para determinar la superficie de terreno, se consideró la Instrumento público No. 4209 Volumen 180 con fecha 16 de Noviembre de 2012, ante el Lic. Jaime Alberto Balderrama Mendoza Notario Publico 6 para el distrito judicial Abraham González; con Inscripción 79, folio 81, libro 929, de la sección primera y plano catastral firmado por el Ing. Manuel Crisóforo Trevizo Chacón (Área técnica de Promotora de la Industria Chihuahuense) con R.P.C. 1435 de fecha agosto 2018.
- 3.- A petición del solicitante (Lic. Humberto Ángel Gonzalez Villasana-Supervisor Jurídico) se elabora el avalúo de una fracción del total del inmueble descrito delimitada por el mismo identificada con plano catastral firmado por el Ing. Manuel Crisóforo Trevizo Chacón (Área técnica de Promotora de la Industria Chihuahuense) con R.P.C. 1435 de fecha agosto 2018.
- 4.- La cuenta predial referida en el presente dictamen, ampara varias fracciones del predio; en la cual se encuentra la fracción donde se ubica la superficie sujeto de avalúo.
- 5.- La Ubicación del Sujeto, se indica de acuerdo a plano catastral firmado por el Ing. Manuel Crisóforo Trevizo Chacón (Área técnica de Promotora de la Industria Chihuahuense) con R.P.C. 1435 de fecha agosto 2018.
- 6.- El inmueble se ubica en una pequeña población y en el mercado no se encontraron muestras de inmueble con el mismo uso de suelo que el sujeto; se homologan muestras con el uso de suelo que se encontró en mercado y se ajusta por zona en los factores de eficiencia del enfoque físico.



IV.- MERCADO DE TERRENOS (VALOR DE CALLE)

Terrenos que hayan sido vendidos o que se encuentren ofertándose para su venta

La homologación del terreno esta en base al:

Lote Promedio **2,553.150** m²

No.	Calle	No. Oficial	Colonia	Municipio	Sup. m ² Terreno	Sup. m ² Construcción	\$ Inmb.	\$ Unit. m ²
1.-	Libramiento Delicias Oriente	S/No.	Obrera	Delicias	2,500.00		3,000,000	1,200.00
2.-	Libramiento Delicias Oriente	S/No.	Sector Norte	Delicias	2,511.00		3,243,060	1,290.00
3.-	1 ^o Oriente	S/No.	Lotcs Urbanos	Delicias	2,600.00		2,340,000	900.00
4.-	Av. Oscar Flores	S/No.	Imperial	Delicias	2,598.60		3,144,306	1,210.00

No.	Informante	Telefono	Uso de Suelo	Ubicación	Topografía	Servicios Públicos	Forma	Tipo de Op.
1.-	Promotor	(614) 188-3691	Mixto C-I	Intermedio	Plano	100.00%	Regular	Oferta
2.-	Promotor	(639) 119 6846	Mixto C-I	Intermedio	Plano	100.00%	Regular	Oferta
3.-	Promotor	(639) 130-3918	Mixto H I	Intermedio	Plano	100.00%	Regular	Oferta
4.-	Propictario	(639) 112-2626	Mixto I-C	Intermedio	Plano	100.00%	Regular	Oferta

No.	Factores de Homologación para el terreno (VENTA)										Valor Unitario Homologado \$/m ²
	FZo.	FUb	FFr	FFo	FSup	FOtro	FCond	FRo	1/FRc	FCom	
1.-	1.000	1.000	1.000	1.000	1.003	1.000	1.000	1.003	0.997	0.950	1,136.58
2.-	1.000	1.000	1.000	1.000	1.002	1.000	1.000	1.002	0.998	0.950	1,223.04
3.-	1.000	1.000	1.000	1.000	0.996	1.000	1.000	0.996	1.004	0.950	858.42
4.-	1.000	1.000	1.000	1.000	0.997	1.000	1.000	0.997	1.003	1.000	1,213.63

Lote Promedio **2,553.15** m²
Sup. del Terreno del Sujeto **1,500.00** m²

Valor de Calle Homologado: **1,107.92**
Valor de Calle Homologado (Redondeado): **1,108.00**



V.- ENFOQUE FÍSICO O DE COSTOS

Lote Promedio 2,553.15 m²
 Investigación de Mercado Valor de calle o de zona : \$ 1,108.00 / m²

Factores de Eficiencia del Terreno:

Fracción I

Fzo.	FUb	FFr	FFo	FSup	FOtro	FRe
0.800	1.159	1.000	0.816	1.092	1.000	0.819

A).- TERRENO

ESTIMACION DEL VALOR DE TERRENO

No.	Descripción	Superficie m ²	Valor \$ /m ²	Factor Resultante	Motivo del Coeficiente	Valor Unitario Resultante \$/m ²	Valor Parcial \$
1	Fracción I	1,500,000	\$ 1,108.00	0.819	Fzo. FUb FFr FSUp	907.15	1,361,175.00
Suma		1,500,000		Indiviso	100.000 %	SUB TOTAL (A)	\$ 1,361,175.00

B).- CONSTRUCCIONES

ESTIMACION DEL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES

Costos por m² de construcción, Varela Ingeniería de Costos, Edición 1991

No.	Descripción	Superficie m ²	V.R.N. \$/m ²	Factor Edad	Factor Conserv.	Factor Obtenido	V.N.R. \$/m ²	Valor Parcial \$
SUPERFICIE ACCESORIA								
Suma				Promedio \$ Construcciones			SUB TOTAL (B)	\$ -

C).- INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS

ESTIMACION DEL VALOR DE INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS (privativas):

No.	Descripción	Cantidad	Unidad	V.R.N. \$/m ²	Factor Edad	Factor Conserv.	Factor Obtenido	V.N.R. \$/m ²	Valor Parcial \$
SUB TOTAL (C)									\$ -
SUB TOTAL (C) - (C1)									\$ -
RESULTADO DEL ENFOQUE DE COSTOS (A)+(B)+(C)									\$ 1,361,175.00



AVALUO INMOBILIARIOAvalúo No.
1808005022**AVALUO LIMITADO****VI.- RESÚMEN DE VALORES**

RESULTADO DE VALORES ESTIMADOS :

VALOR FÍSICO O DE COSTOS :	\$ 1,361,175.00
VALOR POR CAPITALIZACIÓN DE RENTAS (INGRESOS) :	No Aplica
VALOR COMPARATIVO DE MERCADO :	No Aplica

VII.- CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSIÓN

De acuerdo a las características antes descritas, a la investigación y análisis de la zona en relación a la oferta y demanda en ofertas y ventas, así como a los parámetros actuales de costos de urbanización e infraestructura, al tipo de terreno con relación a la zona de su ubicación, consideramos como valor comercial:

El valor Físico o de Costos, aplicandole un factor de Comercialización del 0.9222, con base a tasa anual de rendimiento CETES de 8.130368 y un tiempo estimado de exposición en el mercado de 12 meses.

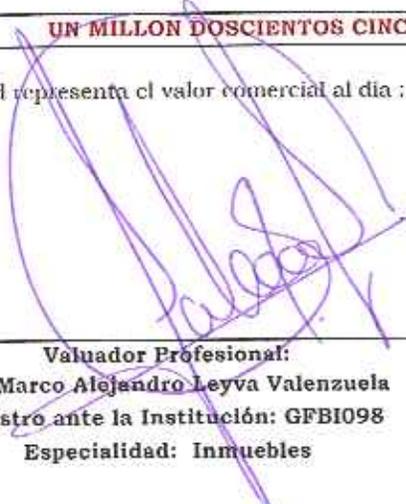
VIII.- CONCLUSIÓN

VALOR COMERCIAL	\$ 1,255,000.00
------------------------	------------------------

UN MILLON DOSCIENTOS CINCUENTA Y CINCO MIL PESOS 00/100 M.N.

Esta cantidad representa el valor comercial al día :

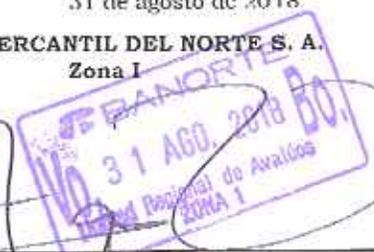
31 de agosto de 2018

BANCO MERCANTIL DEL NORTE S. A.
Zona I

Valuador Profesional:
Ing. Marco Alejandro Leyva Valenzuela
Registro ante la Institución: GFBI098
Especialidad: Inmuebles



Funcionario Autorizado:
Arq. Javier Alonso Enríquez Domínguez
No. de Firma: 7188



NOTA: EL PRESENTE AVALÚO NO TENDRÁ VALIDEZ PARA FINES DISTINTOS DE LO ESPECIFICADO EN EL PROPOSITO. DEBERÁ CONTENER SELLO Y FIRMA DE LOS FUNCIONARIOS AUTORIZADOS, ASÍ MISMO CONSTA DE UN TOTAL DE 14 PÁGINAS NUMERADAS EN FORMA PROGRESIVA.

REPORTE FOTOGRÁFICO



ENTORNO AV. LAS MORAS



FRENTE AV. LAS MORAS



COSTADO AV. LAS MORAS



COSTADO AV. LAS MORAS



FONDO



ENTORNO INTERIOR DE PARQUE

BANORTE
16, 31 AGO 2010 Bo.
Unidad Regional de Avalúos
ZONA 1

ANEXO COLINDANCIAS TERRENO

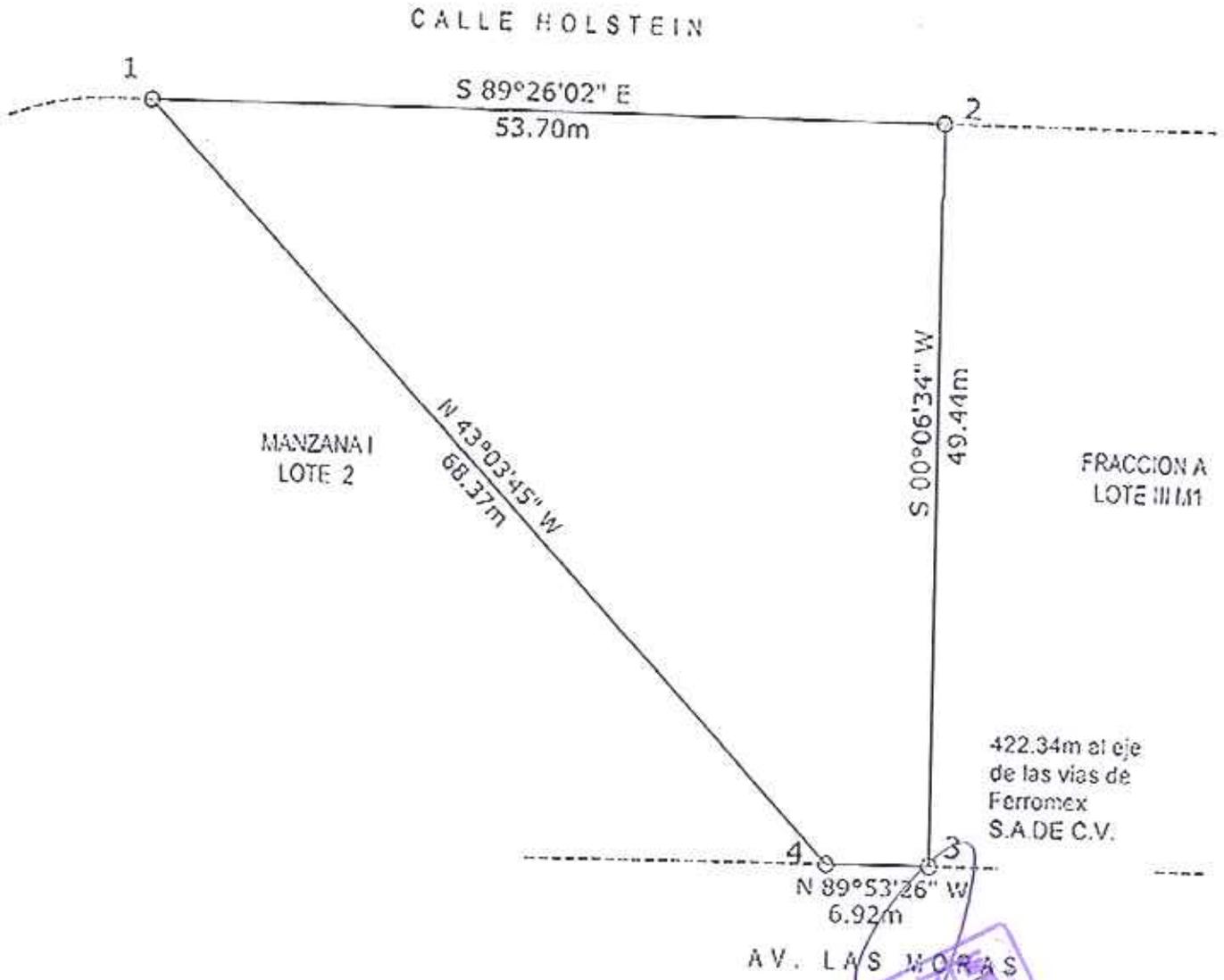
CUADRO DE CONSTRUCCION FRACCION B LOTE 3 MI

LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS	
EST	PV				Y	X
				1	3,114,528.351	456,982.516
1	2	S 89°26'02" E	53.70	2	3,114,527.820	457,036.217
2	3	S 00°06'34" W	49.44	3	3,114,478.384	457,036.123
3	4	N 89°53'26" W	6.92	4	3,114,478.397	457,029.201
4	1	N 43°03'45" W	68.37	1	3,114,528.351	456,982.516

SUPERFICIE = 1,500.00 m2



ANEXO CROQUIS O PLANO (1)



BANORTE
No. 31 AGO. 2018
Unidad Regional de Avalúos
ZONA 1

PARQUE IND. CUAUHTEMOC
Mza 2 Lote 6-B

BANORTE

AVALUO LIMITADO

AVALUO INMOBILIARIO

Avalúo No.
1808005017



UBICACIÓN DEL INMUEBLE

Calle: Rio Conchos
Número Ext.: S/N
Manzana: 2
Lote: 6-B
Acera con frente al: Sureste, respecto a la manzana de su ubicación
Entre las calles de: Rio Chinipas y Rio Temosachi
Colonia: Parque Industrial Cuauhtémoc
C.P.: 31543
Municipio: Cuauhtemoc
Ciudad ó Población : Cuauhtemoc
Entidad Federativa : Chihuahua
Fecha del avalúo 31 de agosto de 2018
VALOR COMERCIAL : \$5,024,000.00

CINCO MILLONES VEINTICUATRO MIL PESOS 00/100 M.N.



L. ASPECTOS GENERALES

ANTECEDENTES :

Fecha del avalúo :
Institución que practica el avalúo:

31/08/2018
BANCO MERCANTIL DEL NORTE S. A.
Avalúos Zona I

Funcionario Autorizado:
No. de Firma:
Valuador :
Registro ante la Institución:
Especialidad:
Solicitante del avalúo :
Representante Legal

Arq. Javier Alonso Enríquez Domínguez
7188
Ing. Marco Alejandro Leyva Valenzuela
GFBI098
Inmuebles
Promotora de la Industria Chihuahuense
Ing. Fabián Alejandro Santana Márquez

Objeto del avalúo :
Propósito del avalúo :

Estimar el Valor Comercial
Conocer su valor comercial para desincorporación

INFORMACION GENERAL DEL INMUEBLE :

Inmueble que se valúa :

Terreno Urbano

Ubicación del inmueble :

Calle:
Número Ext.:
Manzana:
Lote:
Acera con frente al:
Entre las calles de:
Colonia:
C.P.:
Municipio:
Clave INEGI
Ciudad ó Población :
Entidad Federativa :
Clave INEGI

Río Conchos
S/N
2
6-B
Sureste, respecto a la manzana de su ubicación
Río Chinipas y Río Temosachi
Parque Industrial Cuauhtémoc
31543
Cuauhtemoc
017
Cuauhtemoc
Chihuahua
08

Propietario del Inmueble:
Régimen de propiedad :
No. de cuenta predial :
No. de cuenta catastral :
No. de cuenta de agua :
Latitud Geográfica del inmueble:
Longitud Geográfica del inmueble:
Altitud Geográfica del inmueble:

Promotora de la Industria Chihuahuense
Privada Individual
0047 0002 0099
0047-0002-0099
No Proporcionada
28.4159/22
-106.8287222
2,038 m.s.n.m.




DECLARACIONES Y ADVERTENCIAS :

Observaciones :

Ver observaciones en el apartado III.-Consideraciones Previas.

ENTORNO :

Clasificación de la zona :

Industria en Parque, según Plan de Desarrollo Urbano de Ciudad Cuauhtémoc, Chih. Segunda Actualización Julio 2002, 1er. Orden

Referencia de proximidad urbana:

Tipo de construcción dominante en la zona :

Periférica

Naves industriales del tipo moderno de calidad buena, en general.

Índice de saturación en la zona :

50%

Nivel socioeconómico :

Medio

Densidad de Población :

Flotante

Densidad Poblacional permitida :

entre 1001 y 2000 habitantes por hectárea

Vías de acceso e importancia de las mismas

Dist. Aprox.

Orientación con respecto al sujeto valuado y descripción.

Libramiento Manuel Gómez Morán

300.00 Mts.

Al Norte, primaria con medio flujo vehicular

Infraestructura disponible en la zona :

Agua potable, Suministro mediante tomas domiciliarias, Drenaje, Red de recolección de aguas residuales, Electrificación, Suministro por red aérea, Alumbrado Público, Suministro por red aérea, Vialidades, Asfalto, Teléfono, Red aérea, Señalización, Con nomenclatura de calles, Transporte, Existe, Dist. 300 mts Frec. 20 min, Vigilancia, Municipal

Otros Servicios :

Gas LP: distribución mediante pipas autónomas para tanques estacionarios o tanques intercambiables, recolección municipal de desechos sólidos.

Nivel de infraestructura urbana en la calle de acceso :

3

En porcentaje :

75 %



Equipamiento urbano :

En radio aproximado de 2 kilómetros se localizan; Iglesia, Supermercados, Plaza Comercial, Plazas Públicas, Parques, Jardines, Canchas Deportivas, Centros Deportivos, Escuelas Primarias, Escuelas Secundarias, Escuelas Preparatorias, Universidades, Otras Escuelas, Servicios de Salud de Primer Nivel, Sucursales Bancarias, Centro Comunitario.

Equipamiento urbano :

En un radio de 2 Kilometros.

- Iglesia,
- Mercado,
- Supermercados,
- Plaza Comercial,
- Plazas Públicas,
- Parques,
- Jardines,
- Canchas Deportivas,
- Centros Deportivos,
- Escuelas Primarias,
- Escuelas Secundarias,
- Escuelas Preparatorias,
- Universidades,
- Otras Escuelas,
- Servicios de Salud de Primer Nivel,
- Servicios de Salud de Segundo Nivel,
- Servicios de Salud de Tercer Nivel,
- Sucursales Bancarias,
- Centro Comunitario.

Existe	Distancia del sujeto
Si	1,700 Mts.
No	
Si	1,000 Mts.
Si	1,000 Mts.
Si	500 Mts.
Si	1,200 Mts.
Si	1,200 Mts.
Si	400 Mts.
Si	400 Mts.
Si	1,700 Mts.
Si	1,700 Mts.
Si	1,800 Mts.
Si	1,700 Mts.
Si	1,700 Mts.
Si	500 Mts.
No	
No	
Si	600 Mts.
Si	700 Mts.

Nivel de equipamiento urbano :

En porcentaje :

3
75 %

Contaminación Ambiental :

Baja, provocada principalmente por vehiculos automotores, la contaminación por ruido es media.




II. CARACTERÍSTICAS PARTICULARES

TERRENO :

CROQUIS DE LOCALIZACION

UBICACIÓN



MACROLOCALIZACION



Tramo de calles transversales, límites y orientación :

El terreno se ubica con frente al Sureste con la calle Río Conchos (transversal), entre las calles Río Chinipas al noreste (límitrofe) y Río Temosachi al suroeste (límitrofe), para completar la manzana al noroeste se encuentra la Av. Juárez (límitrofe).

Configuración y topografía :

Terreno plano de forma irregular, con un frente:

Características panorámicas y/o urbanas :

Urbanas; Naves industriales

Uso del Suelo :

IP/2/50 Industria en Parque hasta 2 niveles de altura con 50 % de área libre permeable Según Programa Municipal de Desarrollo Urbano

Coefficiente de utilización del Suelo (CUS) :

Intensidad Máxima (C.U.S.) - 1.00 veces la superficie del terreno y una superficie máxima construida de 21,399.21 m²

Densidad Habitacional :

Ocupación Máxima (C.O.S.) - 50 %

Servidumbres y/o restricciones :

Las marcadas en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano.

Medidas y colindancias según :

Instrumento público No. 11479 Volúmen 563 con fecha 4 de Mayo de 1998, ante el Lic. Jorge Reaves Navarro Notario Publico 22 para el distrito judicial Morelos, con Inscripción 43, folio 43, libro 538, de la sección primera y plano catastral firmado por el Ing. Manuel Casóforo Trevizo Chacón (Arca técnica de Promotora de la Industria Chihuahuesense) con R.P.C. 1435 de fecha julio 2018.



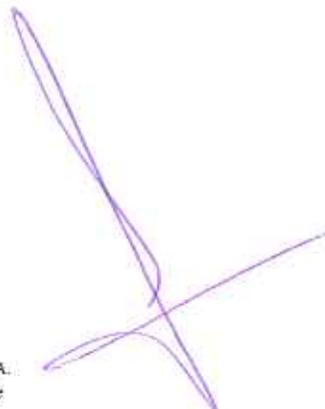
Colindancias del terreno :

Superficie del Terreno 21,399.207 m²

Orientación :	Mts.	Colindancia :
Frente (Suroeste)	80.422 Mts.	Con la Calle Rio Conchos
Costado derecho (Suroeste)	182.050 Mts.	Con Derecho de Via
Espalda (Noroeste)	72.590 Mts.	Con Huerta Manzancera
Espalda (Noroeste)	82.078 Mts.	Con Huerta Manzancera
Costado Izquierdo (Noroeste)	197.200 Mts.	Con Lote 6C

SUPERFICIES:

Superficie Total del terreno del conjunto (en m ² según) :	21,399.207 m ² Plano catastral
Superficie Total privativa del terreno (en m ²) :	21,399.207 m ² Plano catastral

III.-CONSIDERACIONES PREVIAS

Enfoque de costos ó método físico directo .- Es el proceso técnico necesario para estimar costo de reproducción ó reemplazo de un bien similar al que se valúa, afectado por la depreciación atribuible debida a la edad, estado de conservación y grado de obsolescencia observados tanto en sus elementos componentes como en su conjunto.

Enfoque de ingresos ó método de capitalización de rentas .- Es el proceso técnico mediante el cual se estiman los probables beneficios futuros en términos monetarios del valor presente de la propiedad que un bien inmueble podría generar y es calculado a través de la capitalización de un ingreso ó renta.

Enfoque comparativo de mercado .- Es el procedimiento mediante el cual se toman muestras del mercado abierto inmobiliario actual, bienes que se encuentren en venta y/o renta que sean iguales o similares al inmueble sujeto que se analiza en el avalúo, para que en función de cada inmueble investigado, se efectúen comparaciones y ponderaciones en base a sus principales características.

Valor comercial .- Es el valor más probable que puede tener el bien inmueble en un mercado abierto y competitivo, bajo todas las condiciones para una venta justa, con el comprador y el vendedor debidamente informados, ambos libres de cualquier tipo de presiones que forzen la compra o la venta.

Fundamento legal .- El presente avalúo es realizado de conformidad a las disposiciones normativas establecidas en el marco jurídico para la prestación del servicio de Valuación Bancaria, Ley de Instituciones de Crédito (artículo 46 fracción XXII), Disposiciones generales aplicables a las instituciones de crédito, emitida por Comisión Nacional Bancaria y de Valores (Título 5to. Capítulo IV Artículos 246 al 253 Última Modificación 22 de Enero de 2018).

La información y antecedentes de propiedad asentados en el presente avalúo es la contenida en la documentación proporcionada por el solicitante y/o propietario del bien a valuar, la cual se asume como correcta.

No es objeto del presente avalúo verificar la probable existencia de gravámenes, reservas de dominio, adeudos fiscales o de cualquier otro tipo que pudieran afectar el valor del bien que se valúa, a menos que expresamente sean declarados por el solicitante y/o propietario del mismo, por lo que no asume responsabilidad alguna debida a información omitida en la solicitud y documentación proporcionada.

En la inspección ocular del bien inmueble, motivo del presente avalúo, no es posible detectar todos los defectos ocultos que pudieran existir, por lo que solo se consideran los expresados como resultado de la observación correspondiente y por informe expreso del solicitante y/o propietario.

Debido a que el objeto del presente avalúo no es constatar o verificar deslindes de propiedad, de ocupación irregular ó cualquier otra restricción de índole legal, el Valor Comercial estimado con el que se concluye el presente avalúo, solo considera las expresadas en el mismo, ya sea porque se observaron durante la inspección ocular del bien o porque fueron incluidas en la documentación proporcionada para la realización del avalúo.

Quienes intervenimos en el presente avalúo, declaramos bajo protesta de decir verdad, que no guardamos ningún tipo de relación de parentesco o negocio con el cliente y/o propietario del bien que se valúa.



III.-CONSIDERACIONES PREVIAS

OBSERVACIONES:

- 1.- Nombre del Acompañante en la visita: Lic. Humberto Ángel Gonzalez Villasana-Supervisor Jurídico para Promotora
- 2.- Para determinar la superficie de terreno, se consideró la Instrumento público No. 11479 Volúmen 563 con fecha 4 de Mayo de 1998, ante el Lic. Jorge Neaves Navarro Notario Publico 22 para el distrito judicial Morelos; con Inscripción 43, folio 43, libro 538, de la sección primera y plano catastral firmado por el Ing. Manuel Crisóforo
- 3.- A petición del solicitante (Lic. Humberto Ángel Gonzalez Villasana-Supervisor Jurídico) se elabora el avalúo de una fracción del total del inmueble descrito delimitada por el mismo identificada con plano catastral firmado por el Ing. Manuel Crisóforo Trevizo Chacón (Área técnica de Promotora de la Industria Chihuahuense) con R.P.C. 1435 de
- 4.- La cuenta predial referida en el presente dictamen, ampara varias fracciones del predio; en la cual se encuentra la fracción donde se ubica la superficie sujeto de avalúo.
- 5.- La Ubicación del Sujeto, se indica de acuerdo a plano catastral firmado por el Ing. Manuel Crisóforo Trevizo Chacón (Área técnica de Promotora de la Industria Chihuahuense) con R.P.C. 1435 de fecha julio 2018.
- 6.- El Inmueble se ubica en un pequeña población y en el mercado no se encontraron muestras de inmueble con el mismo uso de suelo que el sujeto; se homologan muestras con el uso de suelo que se encontró en mercado y se ajusta por zona en los factores de eficiencia del enfoque físico.



IV.- MERCADO DE TERRENOS (VALOR DE CALLE)

Terrenos que hayan sido vendidos o que se encuentren ofertándose para su venta

La homologación del terreno esta en base al:

Lote Promedio **48,600.908** m²

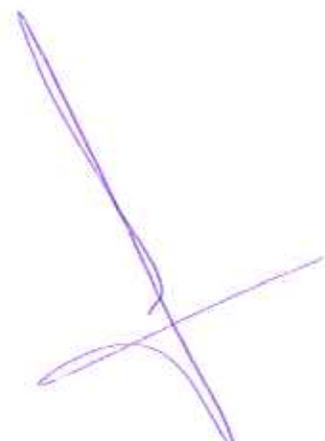
No.	Calle	No. Oficial	Colonia	Municipio	Sup. m ² Terreno	Sup. m ² Construcción	\$ Lamb.	\$ Unit. m ²
1.-	Tenochtitlan	S/No.	Tierra nueva	Cuauhtémoc	15,509.25		16,119,758	361.16
2.-	Tenochtitlan	S/No.	Tierra nueva	Cuauhtémoc	55,089.77		19,688,010	357.38
3.-	Tenochtitlan	S/No.	Tierra nueva	Cuauhtémoc	33,804.61		18,589,493	315.50
4.-	Venezuela	S/No.	Cuauhtémoc	Cuauhtémoc	10,000.00		14,000,000	350.00

No.	Informante	Telefono	Uso de Suelo	Ubicación	Topografía	Servicios Públicos	Forma	Tipo de Op.
1.	Hurban Inmobiliaria	(449) 111-8770	Mixto H-C	Intermedio	Plano	100.00%	Regular	Oferta
2.	Hurban Inmobiliaria	(449) 111-8770	Mixto H-C	Intermedio	Plano	100.00%	Regular	Oferta
3.-	Hurban Inmobiliaria	(449) 111-8770	Mixto H-C	Intermedio	Plano	100.00%	Regular	Oferta
4.-	Promotor	(625) 582-1433	Mixto H-I	Intermedio	Plano	100.00%	Regular	Oferta

No.	Factores de Homologación para el terreno (VENTA)										Valor Unitario Homologado \$/m ²
	FZa.	FUb	FFr	FFo	F8up	FOtro	FCond	FRe	1/FRe	FCom	
1.-	1.000	1.000	1.000	1.000	1.011	1.000	1.000	1.011	0.989	0.950	339.60
2.-	1.000	1.000	1.000	1.000	0.979	1.000	1.000	0.979	1.021	0.950	346.64
3.-	1.000	1.000	1.000	1.000	0.983	1.000	1.000	0.983	1.017	0.950	333.80
4.-	1.000	1.000	1.000	1.000	1.032	1.000	1.000	1.032	0.968	0.950	321.86

Lote Promedio **48,600.91** m²
Sup. del Terreno del Sujeto **21,399.21** m²

Valor de Calle Homologado: **335.48**
Valor de Calle Homologado (Redondeado): **335.00**

V.- ENFOQUE FÍSICO, O DE COSTOS

Lote Promedio 18,600.91 m²
 Investigación de Mercado Valor de calle o de zona: \$ 335.00 / m²

Factores de Eficiencia del Terreno:		FZo.	FUb	FFr	FFo	FSup	FOtro	FRc
Fracción I		0.800	1.000	1.000	0.830	1.136	1.000	0.760

A).- TERRENO

ESTIMACION DEL VALOR DE TERRENO

No.	Descripción	Superficie m ²	Valor \$ /m ²	Factor Resultante	Motivo del Coeficiente	Valor Unitario Resultante \$/m ²	Valor Parcelal \$
1	Fracción I	21,399.207	\$ 335.00	0.760	FZo. FFr FSUp	254.60	5,448,238.10
Suma		21,399.207		Indiviso	100.000 %	SUB TOTAL (A)	\$ 5,448,238.10

B).- CONSTRUCCIONES

ESTIMACION DEL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES

Costos por m² de construcción, Varela Ingeniería de Costos, Edición 1801

No.	Descripción	Superficie m ²	V.R.N. \$/m ²	Factor Edad	Factor Conserv.	Factor Obtenido	V.N.R. \$/m ²	Valor Parcelal \$

SUPERFICIE ACCESORIA

Suma				Promedio \$ Construcciones		SUB TOTAL (B)	\$	
-------------	--	--	--	-----------------------------------	--	----------------------	----	--

C).- INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS

ESTIMACION DEL VALOR DE INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS (privativas):

No.	Descripción	Cantidad	Unidad	V.R.N. \$/m ²	Factor Edad	Factor Conserv.	Factor Obtenido	V.N.R. \$/m ²	Valor Parcelal \$

SUB TOTAL (C) \$ -

SUB TOTAL (C) + (C) \$ -

RESULTADO DEL ENFOQUE DE COSTOS (A)+(B)+(C): \$ 5,448,238.10



AVALUO INMOBILIARIO

**Avalúo No.
1808005017**

AVALUO LIMITADO

VI.- RESÚMEN DE VALORES

RESULTADO DE VALORES ESTIMADOS :

VALOR FÍSICO O DE COSTOS :	\$ 5,448,238.10
VALOR POR CAPITALIZACIÓN DE RENTAS (INGRESOS) :	No Aplica
VALOR COMPARATIVO DE MERCADO :	No Aplica

VII.- CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSIÓN

De acuerdo a las características antes descritas, a la investigación y análisis de la zona en relación a la oferta y demanda en ofertas y ventas, así como a los parámetros actuales de costos de urbanización e infraestructura, al tipo de terreno con relación a la zona de su ubicación, consideramos como valor comercial:

El valor Físico o de Costos, aplicandole un factor de Comercialización del 0.9222, con base a tasa anual de rendimiento CETES de 8.130368 y un tiempo estimado de exposición en el mercado de 12 meses.

VIII.- CONCLUSIÓN

VALOR COMERCIAL \$ 5,024,000.00

CINCO MILLONES VEINTICUATRO MIL PESOS 00/100 M.N.

Esta cantidad representa el valor comercial al día :

31 de agosto de 2018

BANCO MERCANTIL DEL NORTE S. A.
Zona I

Valuador Profesional:

Ing. Marco Alejandro Leyva Valenzuela
Registro ante la Institución: GFBIO98
Especialidad: Inmuebles

Funcionario Autorizado:

Arq. Javier Alonso Enriquez Domínguez
No. de Firma: 7188



NOTA: EL PRESENTE AVALÚO NO TENDRÁ VALIDEZ PARA FINES DISTINTOS DE LO ESPECIFICADO EN EL PROPOSITO, DEBERÁ CONTENER SELLO Y FIRMA DE LOS FUNCIONARIOS AUTORIZADOS, ASÍ MISMO CONSTA DE UN TOTAL DE 14 PÁGINAS NUMERADAS EN FORMA PROGRESIVA.

REPORTE FOTOGRÁFICO



ENTORNO CALLE RIO CONCHOS



ENTORNO CALLE RIO CONCHOS



FRENTE



FONDO



COSTADO DERECHO



COSTADO IZQUIERDO

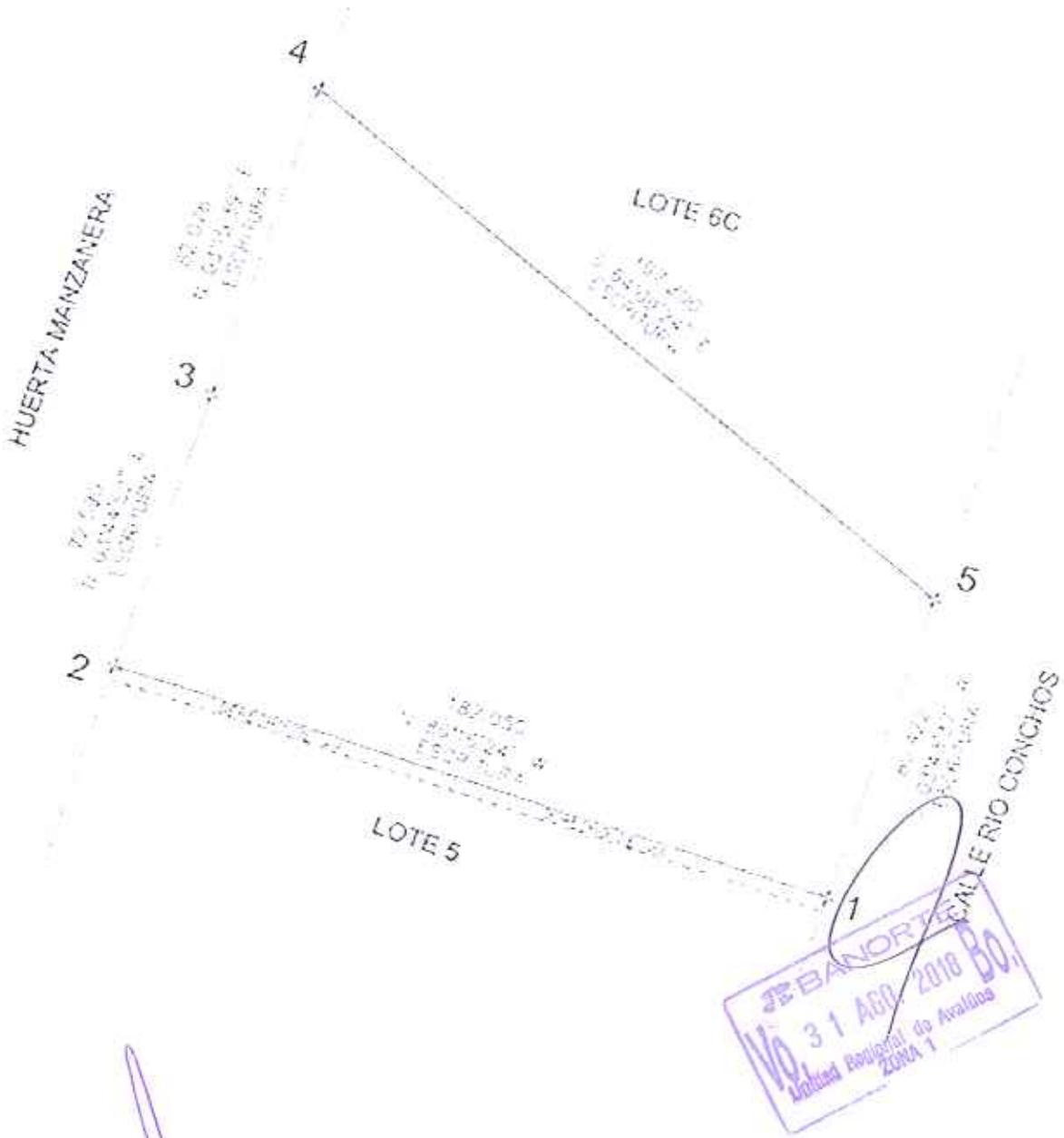
BANORTE
No. 31 ABL/2018 Bo.
Unidad Regional de Avalúos
ZONA 1

ANEXO COLINDANCIAS TERRENO

CUADRO DE CONSTRUCCION						
LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS	
EST	PV				Y	X
				1	3,147,938.44	320,911.06
1	2	N 71°57'59" W	182.050	2	3,147,994.79	320,737.95
2	3	N 18°3'18" E	72.590	3	3,148,063.81	320,760.45
3	4	N 17°34'3" E	82.078	4	3,148,142.06	320,785.23
4	5	S 49°51'0" E	197.200	5	3,148,014.91	320,935.96
5	1	S 18°2'1" W	80.422	1	3,147,938.44	320,911.06
SUPERFICIE = 21,399.207 m ²						



ANEXO CROQUIS O PLANO (1)



AVALÚO INMOBILIARIO

Avalúo No.
1309005551



UBICACIÓN DEL INMUEBLE

Calle: Carretera 45 (Parral-Villa Matamoros)
Número Ext.: S/N
Manzana: Sin Dato
Lote: Fracción B de la fracción del Lote 2 y fracción de lote 5-A
Acera con frente al: Sureste, respecto a la manzana de su ubicación
Entre las calles de: Km. 12.5 carretera federal 45
Colonia: Parque Industrial Parral
C.P.: 33800
Municipio: Matamoros
Ciudad ó Población : Matamoros
Entidad Federativa : Chihuahua
Fecha del avalúo 1 de octubre de 2018
VALOR COMERCIAL : \$16,640,000.00

DIECISEIS MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA MIL PESOS DOLARES M.T.



I.- ASPECTOS GENERALES

ANTECEDENTES :

Fecha del avalúo :
Institución que practica el avalúo:

01/10/2018
BANCO MERCANTIL DEL NORTE S. A.
Avalúos Zona I

Funcionario Autorizado:
No. de Firma:
Valuador :
Registro ante la Institución:
Especialidad:
Solicitante del avalúo :
Representante Legal

Arq. Javier Alonso Enríquez Domínguez
7188
Ing. Marco Alejandro Leyva Valenzuela
GFBIO98
Inmuebles
Promotora de la Industria Chihuahuense
Ing. Fabián Alejandro Santana Márquez

Objeto del avalúo :
Propósito del avalúo :

Estimar el Valor Comercial
Conocer su valor comercial para desincorporación

INFORMACION GENERAL DEL INMUEBLE :

Inmueble que se valúa :

Terreno Urbano

Ubicación del inmueble :

Calle:
Número Ext.:
Manzana:
Lote:

Acera con frente al:
Entre las calles de:
Colonia:
C.P.:
Municipio:
Clave INEGI
Ciudad ó Población :
Entidad Federativa :
Clave INEGI

Carretera 45 (Parral-Villa Matamoros)
S/N
Sin Dato
Fracción B de la fracción del Lote 2 y fracción de lote 5-A
Sureste, respecto a la manzana de su ubicación
Km. 12.5 carretera federal 45
Parque Industrial Parral
33800
Matamoros
044
Matamoros
Chihuahua
08

Propietario del Inmueble:
Régimen de propiedad :
No. de cuenta predial :
No. de cuenta catastral :
No. de cuenta de agua :
Latitud Geográfica del inmueble:
Longitud Geográfica del inmueble:
Altitud Geográfica del inmueble:

Rastro Regional TIF Hidalgo del Parral
Privada Individual
501-003-051
501-003-051
No Proporcionada
26.8526111
-105.6068889
1,741 m.s.n.m



DECLARACIONES Y ADVERTENCIAS :

Observaciones :

Ver observaciones en el apartado III.-Consideraciones Previas.

ENTORNO :

Clasificación de la zona :

I - Industria, 1er. Orden

Referencia de proximidad urbana:

Periférica

Tipo de construcción dominante en la zona :

Naves industriales del tipo moderno de calidad buena, en general.

Índice de saturación en la zona :

5%

Nivel socioeconómico :

Medio

Densidad de Población :

Flotante

Densidad Poblacional permitida :

entre 1001 y 2000 habitantes por hectárea

Vías de acceso e importancia de las mismas Dist. Aprox. Orientación con respecto al sujeto valuado y descripción.

Carretera Federal 45

Al Sureste, primaria con medio flujo vehicular

Infraestructura disponible en la zona :

Agua potable, Suministro mediante tomas domiciliarias, Drenaje, Red de recolección de aguas residuales, Electrificación, Suministro por red aérea, Alumbrado Público, Sin Alumbrado, Vialidades, Asfalto, Teléfono, Red aérea, Señalización, Con nomenclatura de calles, Transporte, Existe, Dist. 200 mts Frec. 20 min, Vigilancia, Municipal

Otros Servicios :

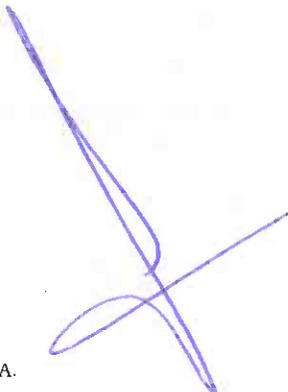
Gas LP: distribución mediante pipas autónomas para tanques estacionarios o tanques intercambiables, recolección municipal de desechos sólidos.

Nivel de infraestructura urbana en la calle de acceso :

3

En porcentaje :

75 %



Equipamiento urbano :

En radio aproximado de 2 kilómetros se localizan;

Equipamiento urbano :

En un radio de 2 Kilometros.

	Existe	Distancia del sujeto
Iglesia,	No	
Mercado,	No	
Supermercados,	No	
Plaza Comercial,	No	
Plazas Públicas,	No	
Parques,	No	
Jardines,	No	
Canchas Deportivas,	No	
Centros Deportivos,	No	
Escuelas Primarias,	No	
Escuelas Secundarias,	No	
Escuelas Preparatorias,	No	
Universidades,	No	
Otras Escuelas,	No	
Servicios de Salud de Primer Nivel,	No	
Servicios de Salud de Segundo Nivel,	No	
Servicios de Salud de Tercer Nivel,	No	
Sucursales Bancarias,	No	
Centro Comunitario.	No	

Nivel de equipamiento urbano :

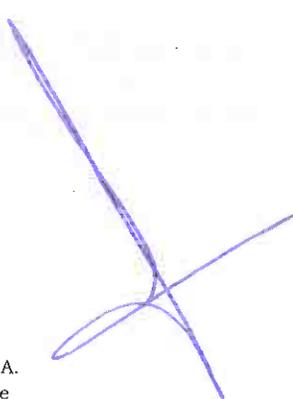
1

En porcentaje :

25 %

Contaminación Ambiental :

Baja, provocada principalmente por vehículos automotores, la contaminación por ruido es media.

II. CARACTERÍSTICAS PARTICULARES

TERRENO :

CROQUIS DE LOCALIZACION

UBICACIÓN

MACROLOCALIZACION



Tramo de calles transversales, límites y orientación :

El terreno se ubica con frente al Sureste, en el Km. 12.5 carretera federal 45 (Hidalgo del Parral-Matamoros) (transversal) al interior del parque industrial Parral.

Configuración y topografía :

Terreno plano de forma irregular, con un frente.

Características panorámicas y/o urbanas :

Urbanas; Naves industriales

Uso del Suelo :

I/2/30 Industria hasta 2 niveles de altura con 30 % de área libre permeable Según Programa Municipal de Desarrollo Urbano

Coefficiente de utilización del Suelo (CUS) :

Intensidad Máxima (C.U.S.) = 1.40 veces la superficie del terreno y una superficie máxima construida de 182,000.00 m²

Densidad Habitacional :

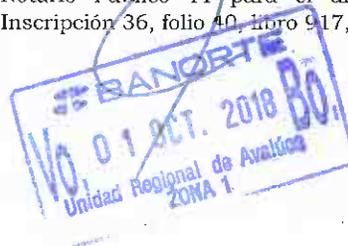
Ocupación Máxima (C.O.S.) = 70 %

Servidumbres y/o restricciones :

Las marcadas en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano.

Medidas y colindancias según :

Instrumento público No. 18,325 Volumen 1099 con fecha 29 de Mayo de 2013, ante la Lic. María Antonieta Arzate Valles Notario Publico 11 para el distrito judicial Morelos; con Inscripción 36, folio 40, libro 917, de la sección primera.



Colindancias del terreno :

Superficie del Terreno **130,000.000 m²**

Orientación : Mts. Colindancia :

**VER ANEXO
COLINDANCIAS**

SUPERFICIES:

Superficie Total del terreno del conjunto (en 130,000.000 m² Escrituras
m² según) :

Superficie Total privativa del terreno (en m² 130,000.000 m² Escrituras



III.- CONSIDERACIONES PREVIAS

Enfoque de costos ó método físico directo .- Es el proceso técnico necesario para estimar costo de reproducción ó reemplazo de un bien similar al que se valúa, afectado por la depreciación atribuible debida a la edad, estado de conservación y grado de obsolescencia observados tanto en sus elementos componentes como en su conjunto.

Enfoque de ingresos ó método de capitalización de rentas .- Es el proceso técnico mediante el cual se estiman los probables beneficios futuros en términos monetarios del valor presente de la propiedad que un bien inmueble podría generar y es calculado a través de la capitalización de un ingreso ó renta.

Enfoque comparativo de mercado .- Es el procedimiento mediante el cual se toman muestras del mercado abierto inmobiliario actual, bienes que se encuentren en venta y/o renta que sean iguales o similares al inmueble sujeto que se analiza en el avalúo, para que en función de cada inmueble investigado, se efectúen comparaciones y ponderaciones en base a sus principales características.

Valor comercial .- Es el valor más probable que puede tener el bien inmueble en un mercado abierto y competitivo, bajo todas las condiciones para una venta justa, con el comprador y el vendedor debidamente informados, ambos libres de cualquier tipo de presiones que forzen la compra o la venta.

Fundamento legal .- El presente avalúo es realizado de conformidad a las disposiciones normativas establecidas en el marco jurídico para la prestación del servicio de Valuación Bancaria, Ley de Instituciones de Crédito (artículo 46 fracción XXII), Disposiciones generales aplicables a las instituciones de crédito, emitida por Comisión Nacional Bancaria y de Valores (Título 5to. Capítulo IV Artículos 246 al 253 Última Modificación 22 de Enero de 2018).

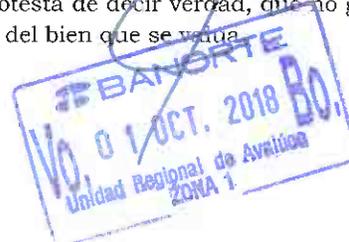
La información y antecedentes de propiedad asentados en el presente avalúo es la contenida en la documentación proporcionada por el solicitante y/o propietario del bien a valorar, la cual se asume como correcta.

No es objeto del presente avalúo verificar la probable existencia de gravámenes, reservas de dominio, adeudos fiscales o de cualquier otro tipo que pudieran afectar el valor del bien que se valúa, a menos que expresamente sean declarados por el solicitante y/o propietario del mismo, por lo que no asume responsabilidad alguna debida a información omitida en la solicitud y documentación proporcionada.

En la inspección ocular del bien inmueble, motivo del presente avalúo, no es posible detectar todos los defectos ocultos que pudieran existir, por lo que solo se consideran los expresados como resultado de la observación correspondiente y por informe expreso del solicitante y/o propietario.

Debido a que el objeto del presente avalúo no es constatar o verificar deslindes de propiedad, de ocupación irregular ó cualquier otra restricción de índole legal, el Valor Comercial estimado con el que se concluye el presente avalúo, solo considera las expresadas en el mismo, ya sea porque se observaron durante la inspección ocular del bien o porque fueron incluidas en la documentación proporcionada para la realización del avalúo.

Quienes intervenimos en el presente avalúo, declaramos bajo protesta de decir verdad, que no guardamos ningún tipo de relación de parentesco o negocio con el cliente y/o propietario del bien que se valúa.



III.-CONSIDERACIONES PREVIAS

OBSERVACIONES:

- 1.- Nombre del Acompañante en la visita: Lic. Humberto Ángel Gonzalez Villasana-Supervisor Jurídico para Promotora de la Industria Chihuahuense
- 2.- Para determinar la superficie de terreno, se consideró la Instrumento público No. 18,325 Volúmen 1099 con fecha 29 de Mayo de 2015, ante la Lic. María Antonieta Arzate Valles Notario Publico 11 para el distrito judicial Morelos; con Inscripción 36, folio 40, libro 917, de la sección primera.
- 3.- La Ubicación del Sujeto, se indica de acuerdo a plano catastral firmado por el Ing. Manuel Crisóforo Trevizo Chacón (Área técnica de Promotora de la Industria Chihuahuense) con R.P.C. 1435 de fecha agosto 2018.
- 4.- El Inmueble se ubica en un pequeña población y en el mercado no se encontraron muestras de inmueble con el mismo uso de suelo que el sujeto; se homologan muestras con el uso de suelo que se encontró en mercado y se ajusta por zona en los factores de eficiencia del enfoque físico.
- 5.- El uso de suelo reportado en esta dictámen se acredite conforme a escritura No. 18,325 Volúmen 1099 con fecha 29 de Mayo de 2015, ante la Lic. María Antonieta Arzate Valles Notario Publico 11 para el distrito judicial Morelos; con Inscripción 36, folio 40, libro 917, de la sección primera; donde se manifiesta que se trata de un inmueble ubicado en el "Parque Industrial Parral"
- 6.- El Inmueble se ubica en un pequeña población y en el mercado no se encontraron muestras de inmueble con el mismo uso de suelo que el sujeto; se homologan muestras con el uso de suelo que se encontró en mercado y se ajusta por zona en los factores de eficiencia del enfoque físico.



IV.- MERCADO DE TERRENOS (VALOR DE CALLE)

Terrenos que hayan sido vendidos o que se encuentren ofertándose para su venta

La homologación del terreno esta en base al: **Lote Promedio 34,850.000 m²**

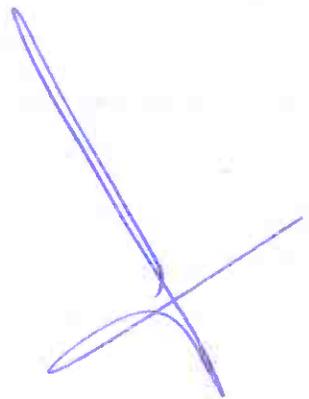
No.	Calle	No. Oficial	Colonia	Municipio	Sup. m ² Terreno	Sup. m ² Construcción	\$ Inmb.	\$ Unit. m ²
1.-	Via Corta a Parral (entronque librami	S/No.	El Mirador	Hidalgo del Parral	35,000.00		13,000,000	371.43
2.-	Via Corta a Parral (Km. 176)	S/No.	Hidalgo del Parral	Hidalgo del Parral	20,000.00		4,780,000	239.00
3.-	Via Corta a Parral (Km. 174)	S/No.	Hidalgo del Parral	Hidalgo del Parral	20,000.00		3,980,000	199.00
4.-	Via Corta a Parral (Km.)	S/No.	Hidalgo del Parral	Hidalgo del Parral	64,400.00		12,000,000	186.34

No.	Informante	Telefono	Uso de Suelo	Ubicación	Topografía	Servicios Públicos	Forma	Tipo de Op.
1.-	Promotor	(627) 521-4022	Industrial	Intermedio	Plano	100.00%	Regular	Oferta
2.-	Realtessa B.R.	(614) 297-0265	Mixto I-H	Intermedio	Plano	100.00%	Regular	Oferta
3.-	Realtessa B.R.	(614) 297-0265	Mixto I-H	Intermedio	Plano	100.00%	Regular	Oferta
4.-	Realtessa B.R.	(614) 297-0265	Mixto I-H	Intermedio	Plano	100.00%	Regular	Oferta

No.	Factores de Homologación para el terreno (VENTA)										Valor Unitario Homologado \$/m ²
	FZo.	FUb	FFr	FFo	FSup	FOtro	FCond	FRé	I/FRé	FCom	
1.-	1.000	1.000	1.000	1.000	0.999	1.000	1.000	0.999	1.001	0.950	353.20
2.-	0.800	1.000	1.000	1.000	1.096	1.000	1.000	0.876	1.141	0.950	259.06
3.-	0.800	1.000	1.000	1.000	1.096	1.000	1.000	0.876	1.141	0.950	215.70
4.-	0.800	1.000	1.000	1.000	0.902	1.000	1.000	0.721	1.386	0.950	245.34

Lote Promedio **34,850.00** m²
Sup. del Terreno del Sujeto **130,000.00** m²

Valor de Calle Homologado: **268.33**
Valor de Calle Homologado (Redondeado): **268.00**

V.- ENFOQUE FÍSICO, O DE COSTOS

Lote Promedio 34,850.00 m²
 Investigación de Mercado Valor de calle o de zona : \$ 268.00 / m²

Factores de Eficiencia del Terreno:

Fracción I

FZo.	FUb	FFr	FFo	FSup	FOtro	FRe
1.000	1.000	1.000	0.700	0.802	1.000	0.561

A).- TERRENO

ESTIMACION DEL VALOR DE TERRENO

No.	Descripción	Superficie m ²	Valor \$/m ²	Factor Resultante	Motivo del Coeficiente	Valor Unitario Resultante \$/m ²	Valor Parcial \$
1	Fracción I	130,000.000	\$ 268.00	0.561	FFo FSup	150.34	19,544,200.00
Suma		130,000.000		Indiviso	100.000 %	SUB TOTAL (A)	\$ 19,544,200.00

B).- CONSTRUCCIONES

No.	Descripción	Superficie m ²	V.R.N. \$/m ²	Factor Edad	Factor Conserv.	Factor Obtenido	V.N.R. \$/m ²	Valor Parcial \$

SUPERFICIE ACCESORIA

Suma				Promedio \$ Construcciones		SUB TOTAL (B)	\$	-

C).- INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS

ESTIMACION DEL VALOR DE INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS (privativas):

No.	Descripción	Cantidad	Unidad	V.R.N. \$/m ²	Factor Edad	Factor Conserv.	Factor Obtenido	V.N.R. \$/m ²	Valor Parcial \$

SUB TOTAL (C)	\$	-
SUB TOTAL (C) + (B)	\$	-

RESULTADO DEL ENFOQUE DE COSTOS (A) + (B) + (C) : \$ 19,544,200.00



AVALUO INMOBILIARIOAvalúo No.
1809005551**VI.- RESÚMEN DE VALORES**

RESULTADO DE VALORES ESTIMADOS :

VALOR FÍSICO O DE COSTOS :	\$ 19,544,200.00
VALOR POR CAPITALIZACIÓN DE RENTAS (INGRESOS) :	No Aplica
VALOR COMPARATIVO DE MERCADO :	No Aplica

VII.- CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSIÓN

De acuerdo a las características antes descritas, a la investigación y análisis de la zona en relación a la oferta y demanda en ofertas y ventas, así como a los parámetros actuales de costos de urbanización e infraestructura, al tipo de terreno con relación a la zona de su ubicación, consideramos como valor comercial:

El valor Físico o de Costos, aplicandole un factor de Comercialización del 0.8514, con base a tasa anual de rendimiento CETES de 8.070004 y un tiempo estimado de exposición en el mercado de 24 meses.

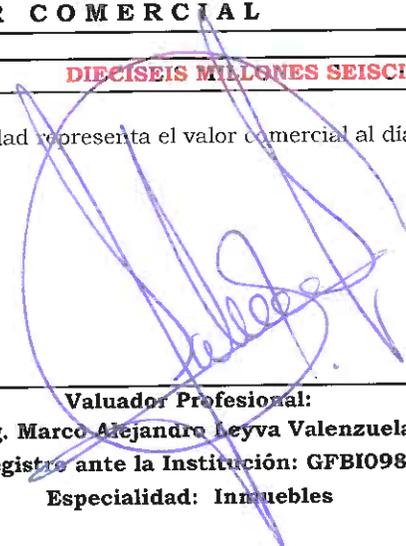
VIII.- CONCLUSIÓN

VALOR COMERCIAL	\$ 16,640,000.00
------------------------	-------------------------

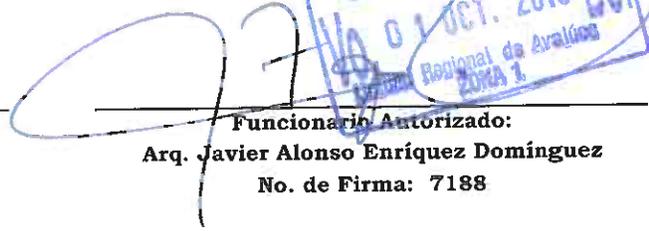
DIECISEIS MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA MIL PESOS 00/100 M.N.

Esta cantidad representa el valor comercial al día :

1 de octubre de 2018

BANCO MERCANTIL DEL NORTE S. A.
Zona I

Valuador Profesional:
Ing. Marco Alejandro Leyva Valenzuela
Registro ante la Institución: GFBI098
Especialidad: Inmuebles



Funcionario Autorizado:
Arq. Javier Alonso Enríquez Domínguez
No. de Firma: 7188

NOTA: EL PRESENTE AVALÚO NO TENDRÁ VALIDEZ PARA FINES DISTINTOS DE LO ESPECIFICADO EN EL PROPOSITO. DEBERÁ CONTENER SELLO Y FIRMA DE LOS FUNCIONARIOS AUTORIZADOS, ASI MISMO CONSTA DE UN TOTAL DE 16 PAGINAS NUMERADAS EN FORMA PROGRESIVA.

REPORTE FOTOGRÁFICO



ENTORNO CARRETERA 45



ENTORNO CARRETERA 45



FRENTE



FONDO



COSTADO DERECHO

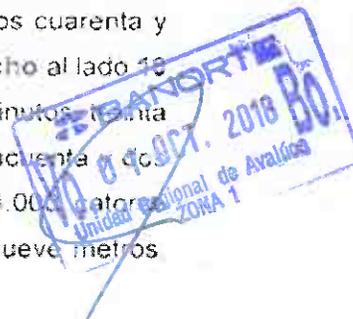


COSTADO IZQUIERDO

BANORTE
Vo. 01 OCT. 2018
Unidad Regional de Avalúos
ZONA 1

ANEXO COLINDANCIAS TERRENO

B) Fracción "B" de la fracción del lote de terreno número 2 dos y fracción del Lote 5-A cinco guión letra a ubicado en el Municipio de Matamoros, Estado de Chihuahua con una superficie de 130,000.00 M2 (CIENTO TREINTA MIL METROS CUADRADOS), con las siguientes medidas y colindancias con los siguientes rumbos, medidas y colindancias: de lado 1 uno al lado 2 dos, rumbo Norte 47°58'43" cuarenta y siete grados, cincuenta y ocho minutos, cuarenta y tres segundos Este, mide 442.358 cuatrocientos cuarenta y dos punto trescientos cincuenta y ocho metros, y colinda con propiedad de Octavio Chávez Montes; del lado 2 dos al lado 3 tres, rumbo Sur 32°31'17" treinta y dos grados, treinta y un minutos, diecisiete segundos Este, mide 442.146 cuatrocientos cuarenta y dos punto ciento cuarenta y seis metros, y colinda con propiedad de Octavio Chávez Montes; del lado 3 tres al lado 4 cuatro, rumbo Sur 08°47'08" cero ocho grados, cuarenta y siete minutos, cero ocho segundos Oeste, mide 97.326 noventa y siete punto trescientos veintiséis metros, y colinda con Fracción "A" letra a, del lado 4 cuatro al lado 5 cinco, rumbo Sur 14°26'20" catorce grados, veintiséis minutos, veinte segundos Oeste, mide 41.691 cuarenta y uno punto seiscientos noventa y un metros, y colinda con Fracción "A" letra a; del lado 5 cinco al lado 6 seis, rumbo Sur 15°57'54" dieciséis grados, cincuenta y siete minutos, cincuenta y cuatro segundos Oeste, mide 50.161 cincuenta punto ciento sesenta y un metros, y colinda con Fracción "A" letra a; del lado 6 seis al lado 7 siete, rumbo Norte 69°59'21" sesenta y nueve grados, cincuenta y nueve minutos, veintiún segundos Oeste, mide 158.023 ciento cincuenta y ocho punto cero veintitrés metros, y colinda con Fracción "A" letra a; del lado 7 siete al lado 8 ocho, rumbo Norte 20°00'39" veinte grados, cero cero minutos, treinta y nueve segundos Este, mide 80.744 ochenta punto setecientos cuarenta y cuatro metros, y colinda con Fracción "A" letra a; del lado 8 ocho al lado 9 nueve, rumbo Norte 06°2'33" cero seis grados, veinticuatro minutos, treinta y tres segundos Oeste, centro de la curva delta 52°50'25" cincuenta y dos grados, cincuenta minutos, veinticinco segundos, Radio 14.000 catorce metros, mide 12.459 doce punto cuatrocientos cincuenta y nueve metros.



ANEXO COLINDANCIAS TERRENO

Longitud de la Curva 12.911 doce punto novecientos once, sub tangente 6.956 seis punto novecientos cincuenta y seis, y colinda con Fracción "A" letra a; del lado 10 diez al lado 11 once, rumbo Norte $32^{\circ}49'46''$ treinta y dos grados, cuarenta y nueve minutos, cuarenta y seis segundos Oeste, mide 155.556 ciento cincuenta y cinco punto quinientos cincuenta y seis metros, y colinda con Fracción "A" letra a; del lado 11 once al lado 13 trece, rumbo Norte $08^{\circ}14'44''$ cero ocho grados, catorce minutos, cuarenta y cuatro segundos Oeste, Centro de la Curva Delta $49^{\circ}10'4''$ cuarenta y nueve grados, diez minutos cuatro segundos, Radio 14.000 catorce metros, mide 11.649 once punto seiscientos cuarenta y nueve metros, longitud de la curva 12.014 doce punto cero catorce metros, sub tangente 6.405 seis punto cuatrocientos cinco metros, y colinda con Fracción "A" letra a; del lado 13 trece al lado 15 quince, rumbo Norte $81^{\circ}25'36''$ ochenta y un grados, veinticinco minutos treinta y seis segundos Oeste, centro de la curva, delta $195^{\circ}31'48''$ ciento noventa y cinco grados, treinta y un minutos, cuarenta y ocho segundos, radio 25.000 veinticinco metros, mide 49.542 cuarenta y nueve punto quinientos cuarenta y dos metros, longitud de la curva 85.316 ochenta y cinco punto trescientos dieciséis metros, sub tangente 183.337 ciento ochenta y tres punto trescientos treinta y siete metros, y colinda con Fracción "A" letra a; del lado 15 quince al lado 17 diecisiete, rumbo Sur $25^{\circ}23'32''$ veinticinco grados, veintitrés minutos, treinta y dos segundos Oeste, centro de la curva delta $49^{\circ}10'4''$ catorce metros, mide 11.649 once punto seiscientos cuarenta y nueve metros, longitud de la curva 12.014 doce punto cero catorce metros, sub tangente 6.405 seis punto cuatrocientos cinco metros, y colinda con Fracción "A" letra a; del lado 17 diecisiete al lado 18 dieciocho, rumbo Sur $49^{\circ}58'34''$ cuarenta y nueve grados, cincuenta y ocho minutos, treinta y cuatro segundos Oeste, mide 217.641 doscientos diecisiete punto seiscientos cuarenta y un metros, y colinda con Fracción "A" letra a; del lado 18 dieciocho al lado 20 veinte, rumbo Sur $74^{\circ}33'36''$ setenta y cuatro grados, treinta y tres minutos treinta y seis segundos Oeste, centro de la



AVALUO INMOBILIARIO

**Avalúo No.
1809005551**

ANEXO COLINDANCIAS TERRENO

curva, delta $49^{\circ}10'4''$ cuarenta y nueve grados, diez minutos, cuatro segundos, radio 14.000 catorce metros, mide 11.649 once punto seiscientos cuarenta y nueve metros, longitud de la curva 12.014 doce punto cero catorce metros, sub tangente 6.405 seis punto cuatrocientos cinco metros, y colinda con Fracción "A" letra a, del lado 20 veinte al lado 22 veintidós, rumbo Sur $84^{\circ}54'42''$ ochenta y cuatro grados, cincuenta y cuatro minutos, cuarenta y dos segundos Oeste, centro de la curva delta $28^{\circ}27'52''$ veintiocho grados, veintisiete minutos, cincuenta y dos segundos, radio 25.000 veinticinco metros, mide 12.293 doce punto doscientos noventa y tres metros, longitud de la curva 12.420 doce punto cuatrocientos veinte metros, sub tangente 6.341 seis punto trescientos cuarenta y un metros, y colinda con Fracción "A" letra a, del lado 22 veintidós al lado 1 uno de partida, rumbo Norte $30^{\circ}51'27''$ treinta grados, cincuenta y un minutos, veintisiete segundos Oeste, mide 14.404 catorce punto cuatrocientos cuatro metros, y colinda con Fracción "A" letra a -----



AVALUO INMOBILIARIO

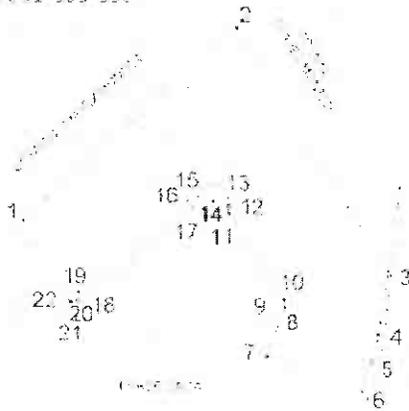
**Avalúo No.
1609005551**

ANEXO CROQUIS O PLANO (1)

PLANO de la Fraccion "B" de Fraccion del Lote No. 2 y Fraccion del Lote S-A, en el Municipio de Matamoros en el Estado de Chihuahua, Propiedad de:

RASTRO REGIONAL TIF HIDALGO DEL PARRAL

SUPERFICIE = 130 000 000 M²
Escala = 1: 7,500
CLAVE CATASTRAL 501 003-050



LADO ESTIVO	NUMERO	DIRECCION	LONGITUD	COORDENADAS X Y
1	2	N 47° 08' 43" E	442.158	2 370,430 2075 430 153 6054
2	3	S 92° 31' 17" E	442.140	2 370,735 2100 430 190 2316
3	4	S 48° 07' 04" W	37.576	2 370,433 2446 430,728 3098
4	5	S 44° 26' 22" W	41.62	2 370,337 2105 430 718 3205
5	6	S 26° 55' 54" W	60.181	2 370,268 3381 430,704 5190
6	7	N 69° 59' 27" W	158.020	2 370,218 3560 430,640 3390
7	8	N 120° 09' 39" E	85.744	2 370,211 3324 430,541 3396
8	10	N 05° 24' 55" W	12.489	2 370,248 3047 430 560 1602
10	11	CENTRO DE CURVA DELTA - 40° 00' 00" RADIO = 14.000	155.056	2 370,361 1885 430 561 2564
11	13	N 32° 42' 46" W	17.629	2 370,350 2026 430 556 2514
13	15	N 08° 12' 44" W CENTRO DE CURVA DELTA - 44° 10' 4" RADIO = 14.000	17.629	2 370,430 2075 430 481 4823
15	17	N 31° 55' 06" W CENTRO DE CURVA DELTA - 40° 00' 00" RADIO = 14.000	20.142	2 370,530 2307 430 201 7917
17	19	S 25° 29' 32" W CENTRO DE CURVA DELTA - 40° 00' 00" RADIO = 14.000	17.649	2 370,439 2075 430,495 2264
19	20	S 49° 58' 34" W	22.600	2 370,500 2075 430 420 5039
20	22	S 74° 33' 36" W CENTRO DE CURVA DELTA - 40° 00' 00" RADIO = 14.000	17.649	2 370,510 2592 430 427 3087
22	1	S 34° 54' 42" W CENTRO DE CURVA DELTA - 40° 00' 00" RADIO = 14.000	17.649	2 370,511 0420 430 418 3090
22	1	S 35° 54' 42" W	22.600	2 370,500 2075 430 281 1423
				20 2 370,251 2021 430 245 9189
				19 2 370,271 0420 430 130 4138
				22 2 370,500 2075 430 37 6738
				21 2 370,530 2320 430 245 9189
				1 2 370,480 0920 430 153 6054

AVALÚO INMOBILIARIO

Avalúo No.
1809005552



UBICACIÓN DEL INMUEBLE

Calle: Carretera 45 (Parral-Villa Matamoros)
Número Ext.: S/N
Manzana: 6
Lote: Fracción B
Acera con frente al: Noroeste, respecto a la manzana de su ubicación
Entre las calles de: Km. 12.5 carretera federal 45
Colonia: Parque Industrial Parral
C.P.: 33800
Municipio: Matamoros
Ciudad ó Población : Matamoros
Entidad Federativa : Chihuahua
Fecha del avalúo 1 de octubre de 2018
VALOR COMERCIAL : \$8,798,000.00

OCHO MILLONES SETECIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL PESOS 00/100 M.S.



I.- ASPECTOS GENERALES

ANTECEDENTES :

Fecha del avalúo :
Institución que practica el avalúo:

01/10/2018
BANCO MERCANTIL DEL NORTE S. A.
Avalúos Zona I

Funcionario Autorizado:
No. de Firma:
Valuador :
Registro ante la Institución:
Especialidad:
Solicitante del avalúo :
Representante Legal

Arq. Javier Alonso Enríquez Domínguez
7188
Ing. Marco Alejandro Leyva Valenzuela
GFBIO98
Inmuebles
Promotora de la Industria Chihuahuense
Ing. Fabián Alejandro Santana Márquez

Objeto del avalúo :
Propósito del avalúo :

Estimar el Valor Comercial
Conocer su valor comercial para desincorporación

INFORMACION GENERAL DEL INMUEBLE :

Inmueble que se valúa :

Terreno Urbano

Ubicación del inmueble :	
Calle:	Carretera 45 (Parral-Villa Matamoros)
Número Ext.:	S/N
Manzana:	6
Lote:	Fracción B
Acera con frente al:	Noroeste, respecto a la manzana de su ubicación
Entre las calles de:	Km. 12.5 carretera federal 45
Colonia:	Parque Industrial Parral
C.P.:	33800
Municipio:	Matamoros
Clave INEGI	044
Ciudad ó Población :	Matamoros
Entidad Federativa :	Chihuahua
Clave INEGI	08

Propietario del Inmueble:
Régimen de propiedad :
No. de cuenta predial :
No. de cuenta catastral :
No. de cuenta de agua :
Latitud Geográfica del inmueble:
Longitud Geográfica del inmueble:
Altitud Geográfica del inmueble:

Multimaderas finas del Norte S.A. de C.V.
Privada Individual
501-003-052
501-003-052
No Proporcionada
26.8526111
-105.6068889
1,741 m.s.n.m.



DECLARACIONES Y ADVERTENCIAS :

Observaciones : Ver observaciones en el apartado III.-Consideraciones Previas.

ENTORNO :

Clasificación de la zona : I - Industria, 1er. Orden

Referencia de proximidad urbana: **Periférica**

Tipo de construcción dominante en la zona : Naves industriales del tipo moderno de calidad buena, en general.

Indice de saturación en la zona : 5%

Nivel socioeconómico : Medio

Densidad de Población : Flotante

Densidad Poblacional permitida : entre 1001 y 2000 habitantes por hectárea

Vías de acceso e importancia de las mismas Dist. Aprox. Orientación con respecto al sujeto valuado y descripción.

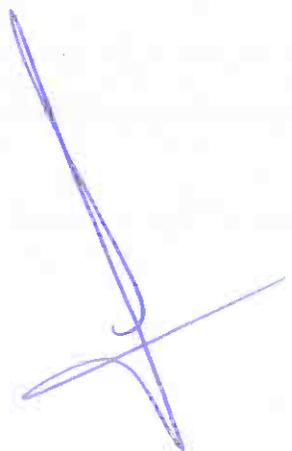
Carretera Federal 45 Al Sureste, primaria con medio flujo vehicular

Infraestructura disponible en la zona : Agua potable, Suministro mediante tomas domiciliarias, Drenaje, Red de recolección de aguas residuales, Electrificación, Suministro por red aérea, Alumbrado Público, Sin Alumbrado, Vialidades, Asfalto, Teléfono, Red aérea, Señalización, Con nomenclatura de calles, Transporte, Existe, Dist. 200 mts Frec. 20 min, Vigilancia, Municipal

Otros Servicios : Gas LP: distribución mediante pipas autónomas para tanques estacionarios o tanques intercambiables, recolección municipal de desechos sólidos.

Nivel de infraestructura urbana en la calle de acceso : 3

En porcentaje : 75 %



Equipamiento urbano :

En radio aproximado de 2 kilómetros se localizan;

Equipamiento urbano :

En un radio de 2 Kilometros.

	Existe	Distancia del sujeto
Iglesia,	No	
Mercado,	No	
Supermercados,	No	
Plaza Comercial,	No	
Plazas Públicas,	No	
Parques,	No	
Jardines,	No	
Canchas Deportivas,	No	
Centros Deportivos,	No	
Escuelas Primarias,	No	
Escuelas Secundarias,	No	
Escuelas Preparatorias,	No	
Universidades,	No	
Otras Escuelas,	No	
Servicios de Salud de Primer Nivel,	No	
Servicios de Salud de Segundo Nivel,	No	
Servicios de Salud de Tercer Nivel,	No	
Sucursales Bancarias,	No	
Centro Comunitario.	No	

Nivel de equipamiento urbano :

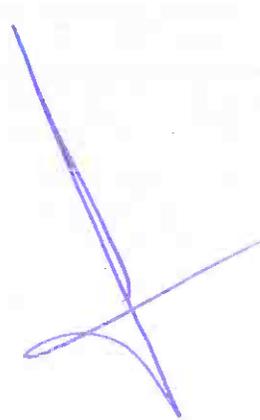
1

En porcentaje :

25 %

Contaminación Ambiental :

Baja, provocada principalmente por vehículos automotores, la contaminación por ruido es media.



II. CARACTERÍSTICAS PARTICULARES

TERRENO :

CROQUIS DE LOCALIZACION

UBICACIÓN

MACROLOCALIZACION



Tramo de calles transversales, límites y orientación :

El terreno se ubica con frente al Sureste, en el Km. 12.5 carretera federal 45 (Hidalgo del Parral-Matamoros) (transversal) al interior del parque industrial Parral.

Configuración y topografía :

Terreno plano de forma regular, con dos frentes continuos.

Características panorámicas y/o urbanas :

Urbanas; Naves industriales

Uso del Suelo :

I/2/30 Industria hasta 2 niveles de altura con 30 % de área libre permeable Según Programa Municipal de Desarrollo Urbano

Coefficiente de utilización del Suelo (CUS) :

Intensidad Máxima (C.U.S.) = 1.40 veces la superficie del terreno y una superficie máxima construida de 56,000.00 m²

Densidad Habitacional :

Ocupación Máxima (C.O.S.) = 70 %

Servidumbres y/o restricciones :

Las marcadas en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano.

Medidas y colindancias según :

Instrumento público No. 19,233 Volúmen 1165 con fecha 9 de Diciembre de 2015, ante la Lic. María Antonieta Arzate Valles Notario Publico 11 para el distrito judicial Morelos; con Inscripción 73, folio 74 Libro 236 de la sección primera.



Colindancias del terreno :

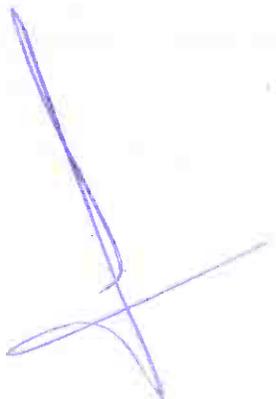
Superficie del Terreno **40,000.000 m²**

Orientación :	Mts.	Colindancia :
1-2:	191.860 Mts.	Con Vialidad del Parque
2-4:	L.c. 32.43 Mts.,	Con Vialidad del Parque
4-5:	140.810 Mts.	Con Vialidad del Parque
5-6:	204.270 Mts.	Con Fracción "A"
6-1:	233.150 Mts.	Con propiedad de Arturo García Fernández

SUPERFICIES:

Superficie Total del terreno del conjunto (en m² según) : 40,000.000 m² Escrituras

Superficie Total privativa del terreno (en m²) : 40,000.000 m² Escrituras



III.-CONSIDERACIONES PREVIAS

Enfoque de costos ó método físico directo .- Es el proceso técnico necesario para estimar costo de reproducción ó reemplazo de un bien similar al que se valúa, afectado por la depreciación atribuible debida a la edad, estado de conservación y grado de obsolescencia observados tanto en sus elementos componentes como en su conjunto.

Enfoque de ingresos ó método de capitalización de rentas .- Es el proceso técnico mediante el cual se estiman los probables beneficios futuros en términos monetarios del valor presente de la propiedad que un bien inmueble podría generar y es calculado a través de la capitalización de un ingreso ó renta.

Enfoque comparativo de mercado .- Es el procedimiento mediante el cual se toman muestras del mercado abierto inmobiliario actual, bienes que se encuentren en venta y/o renta que sean iguales o similares al inmueble sujeto que se analiza en el avalúo, para que en función de cada inmueble investigado, se efectúen comparaciones y ponderaciones en base a sus principales características.

Valor comercial .- Es el valor más probable que puede tener el bien inmueble en un mercado abierto y competitivo, bajo todas las condiciones para una venta justa, con el comprador y el vendedor debidamente informados, ambos libres de cualquier tipo de presiones que forzen la compra o la venta.

Fundamento legal .- El presente avalúo es realizado de conformidad a las disposiciones normativas establecidas en el marco jurídico para la prestación del servicio de Valuación Bancaria, Ley de Instituciones de Crédito (artículo 46 fracción XXII), Disposiciones generales aplicables a las instituciones de crédito, emitida por Comisión Nacional Bancaria y de Valores (Título 5to. Capítulo IV Artículos 246 al 253 Última Modificación 22 de Enero de 2018).

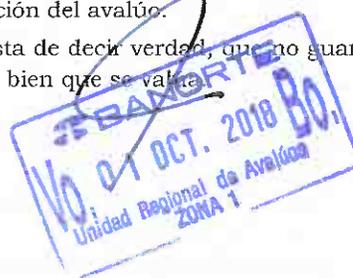
La información y antecedentes de propiedad asentados en el presente avalúo es la contenida en la documentación proporcionada por el solicitante y/o propietario del bien a valuar, la cual se asume como correcta.

No es objeto del presente avalúo verificar la probable existencia de gravámenes, reservas de dominio, adeudos fiscales o de cualquier otro tipo que pudieran afectar el valor del bien que se valúa, a menos que expresamente sean declarados por el solicitante y/o propietario del mismo, por lo que no asume responsabilidad alguna debida a información omitida en la solicitud y documentación proporcionada.

En la inspección ocular del bien inmueble, motivo del presente avalúo, no es posible detectar todos los defectos ocultos que pudieran existir, por lo que solo se consideran los expresados como resultado de la observación correspondiente y por informe expreso del solicitante y/o propietario.

Debido a que el objeto del presente avalúo no es constatar o verificar deslindes de propiedad, de ocupación irregular ó cualquier otra restricción de índole legal, el Valor Comercial estimado con el que se concluye el presente avalúo, solo considera las expresadas en el mismo, ya sea porque se observaron durante la inspección ocular del bien o porque fueron incluidas en la documentación proporcionada para la realización del avalúo.

Quienes intervenimos en el presente avalúo, declaramos bajo protesta de decir verdad, que no guardamos ningún tipo de relación de parentesco o negocio con el cliente y/o propietario del bien que se valúa.



III.-CONSIDERACIONES PREVIAS

OBSERVACIONES:

- 1.- Nombre del Acompañante en la visita: Lic. Humberto Ángel Gonzalez Villasana-Supervisor Jurídico para Promotora de la Industria Chihuahuense
- 2.- Para determinar la superficie de terreno, se consideró la Instrumento público No. 19,233 Volúmen 1165 con fecha 9 de Diciembre de 2015, ante la Lic. María Antonieta Arzate Valles Notario Publico 11 para el distrito judicial Morelos; con Inscripción 73, folio 74, libro 936, de la sección primera.
- 3.- La Ubicación del Sujeto, se indica de acuerdo a plano catastral firmado por el Ing. Manuel Crisóforo Trevizo Chacón (Área técnica de Promotora de la Industria Chihuahuense) con R.P.C. 1435 de fecha agosto 2018.
- 4.- El Inmueble se ubica en un pequeña población y en el mercado no se encontraron muestras de inmueble con el mismo uso de suelo que el sujeto; se homologan muestras con el uso de suelo que se encontró en mercado y se ajusta por zona en los factores de eficiencia del enfoque físico.
- 5.- El uso de suelo reportado en esta dictámen se acredita conforme a escritura No. 19,233 Volúmen 1165 con fecha 9 de Diciembre de 2015, ante la Lic. María Antonieta Arzate Valles Notario Publico 11 para el distrito judicial Morelos; con Inscripción 73, folio 74, libro 936, de la sección primera; donde se manifiesta que se trata de un inmueble ubicado en el "Parque Industrial Parral"
- 6.- La dirección del presente inmueble se indica como esta establecida en recibo del predial; sin embargo en escritura No. 19,233 Volúmen 1165 con fecha 9 de Diciembre de 2015, ante la Lic. María Antonieta Arzate Valles Notario Publico 11 para el distrito judicial Morelos; con Inscripción 73, folio 74, libro 936, de la sección primera, la refiere como Vialidad del Parque



IV.- MERCADO DE TERRENOS (VALOR DE CALLE)

Terrenos que hayan sido vendidos o que se encuentren ofertándose para su venta

La homologación del terreno esta en base al: **Lote Promedio** **34,850.000** m²

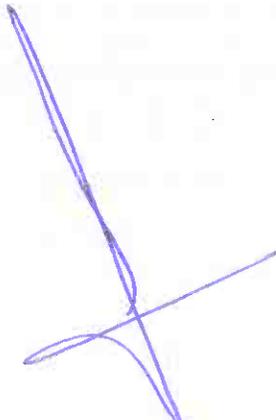
No.	Calle	No. Oficial	Colonia	Municipio	Sup. m ² Terreno	Sup. m ² Construcción	\$ Inmb.	\$ Unit. m ²
1.-	Via Corta a Parral (entronque librami	S/No.	El Mirador	Hidalgo del Parral	35,000.00		13,000,000	371.43
2.-	Via Corta a Parral (Km. 176)	S/No.	Hidalgo del Parral	Hidalgo del Parral	20,000.00		4,780,000	239.00
3.-	Via Corta a Parral (Km. 174)	S/No.	Hidalgo del Parral	Hidalgo del Parral	20,000.00		3,980,000	199.00
4.-	Via Corta a Parral (Km.)	S/No.	Hidalgo del Parral	Hidalgo del Parral	64,400.00		12,000,000	186.34

No.	Informante	Telefono	Uso de Suelo	Ubicación	Topografía	Servicios Públicos	Forma	Tipo de Op.
1.-	Promotor	(627) 521-4022	Industrial	Intermedio	Plano	100.00%	Regular	Oferta
2.-	Realtessa B.R.	(614) 297-0265	Mixto I-H	Intermedio	Plano	100.00%	Regular	Oferta
3.-	Realtessa B.R.	(614) 297-0265	Mixto I-H	Intermedio	Plano	100.00%	Regular	Oferta
4.-	Realtessa B.R.	(614) 297-0265	Mixto I-H	Intermedio	Plano	100.00%	Regular	Oferta

No.	Factores de Homologación para el terreno (VENTA)										Valor Unitario Homologado \$/m ²
	FZo.	FUb	FFr	FFo	FSup	FOtro	FCond	FRc	1/FRc	FCom	
1.-	1.000	1.000	1.000	1.000	0.999	1.000	1.000	0.999	1.001	0.950	353.20
2.-	0.800	1.000	1.000	1.000	1.096	1.000	1.000	0.876	1.141	0.950	259.06
3.-	0.800	1.000	1.000	1.000	1.096	1.000	1.000	0.876	1.141	0.950	215.70
4.-	0.800	1.000	1.000	1.000	0.902	1.000	1.000	0.721	1.386	0.950	245.34

Lote Promedio **34,850.00** m²
Sup. del Terreno del Sujeto **40,000.00** m²

Valor de Calle Homologado: **268.33**
Valor de Calle Homologado (Redondeado): **268.00**

V.- ENFOQUE FISICO O DE COSTOS

Lotc Promedio 34,850.00 m²
 Investigación de Mercado Valor de calle o de zona : \$ 268.00 / m²

Factores de Eficiencia del Terreno:

Fracción I

FZo.	FUb	FFr	FFo	FSup	FOTro	FRe
1.000	1.122	1.000	0.880	0.977	1.000	0.964

A).- TERRENO

ESTIMACION DEL VALOR DE TERRENO

No.	Descripción	Superficie m ²	Valor \$ /m ²	Factor Resultante	Motivo del Coeficiente	Valor Unitario Resultante \$/m ²	Valor Parcial \$
1	Fracción I	40,000.000	\$ 268.00	0.964	FUb Ffo FSup	258.35	10,334,000.00
Suma		40,000.000		Indiviso	100.000 %	SUB TOTAL (A)	\$ 10,334,000.00

B).- CONSTRUCCIONES

No.	Descripción	Superficie m ²	V.R.N. \$/m ²	Factor Edad	Factor Conserv.	Factor Obtenido	V.N.R. \$/m ²	Valor Parcial \$
SUPERFICIE ACCESORIA								
Suma							Promedio \$ Construcciones	SUB TOTAL (B) \$ -

C).- INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS

ESTIMACION DEL VALOR DE INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS (privativas):

No.	Descripción	Cantidad	Unidad	V.R.N. \$/m ²	Factor Edad	Factor Conserv.	Factor Obtenido	V.N.R. \$/m ²	Valor Parcial \$
SUB TOTAL (C) \$ -									
SUB TOTAL (C) + (C') \$ -									

RESULTADO DEL ENFOQUE DE COSTOS (A)+(B)+(C): \$ 10,334,000.00



AVALUO INMOBILIARIOAvalúo No.
1809005552**VI.- RESÚMEN DE VALORES**

RESULTADO DE VALORES ESTIMADOS :

VALOR FÍSICO O DE COSTOS :	\$ 10,334,000.00
VALOR POR CAPITALIZACIÓN DE RENTAS (INGRESOS) :	No Aplica
VALOR COMPARATIVO DE MERCADO :	No Aplica

VII.- CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSIÓN

De acuerdo a las características antes descritas, a la investigación y análisis de la zona en relación a la oferta y demanda en ofertas y ventas, así como a los parámetros actuales de costos de urbanización e infraestructura, al tipo de terreno con relación a la zona de su ubicación, consideramos como valor comercial:

El valor Físico o de Costos, aplicandole un factor de Comercialización del 0.8514, con base a tasa anual de rendimiento CETES de 8.070004 y un tiempo estimado de exposición en el mercado de 24 meses.

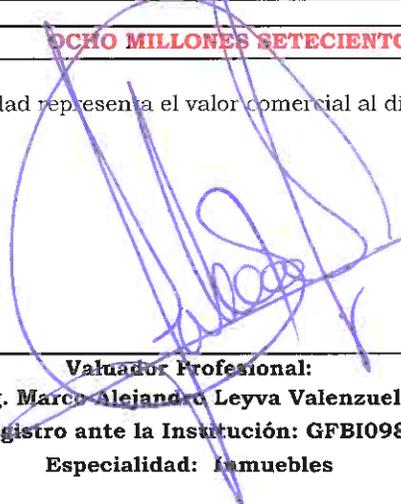
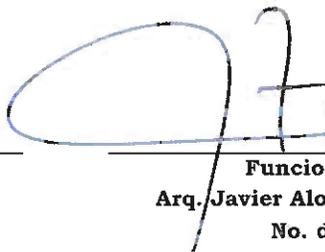
VIII.- CONCLUSIÓN

VALOR COMERCIAL	\$ 8,798,000.00
------------------------	------------------------

OCHO MILLONES SETECIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL PESOS 00/100 M.N.

Esta cantidad representa el valor comercial al día :

1 de octubre de 2018

BANCO MERCANTIL DEL NORTE S. A.
Zona I
Valuador Profesional:
Ing. Marco Alejandro Leyva Valenzuela
Registro ante la Institución: GFBI098
Especialidad: Inmuebles
Funcionario Autorizado:
Arq. Javier Alonso Enriquez Dominguez
No. de Firma: 7188

NOTA: EL PRESENTE AVALÚO NO TENDRÁ VALIDEZ PARA FINES DISTINTOS DE LO ESPECIFICADO EN EL PROPÓSITO, DEBERÁ CONTENER SELLO Y FIRMA DE LOS FUNCIONARIOS AUTORIZADOS, ASÍ MISMO CONSTA DE UN TOTAL DE 14 PÁGINAS NÚMERADAS EN FORMA PROGRESIVA.

REPORTE FOTOGRAFICO



ENTORNO CARRETERA 45



ENTORNO CARRETERA 45



FRENTE



FONDO



COSTADO DERECHO

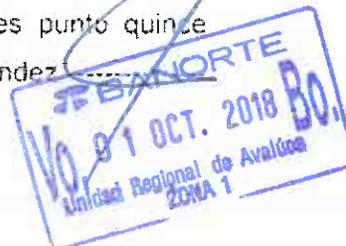


COSTADO IZQUIERDO

BANORTE
Vo. 01 OCT. 2018 Bo.
Unidad Regional de Avalúos
ZONA 1

ANEXO COLINDANCIAS TERRENO

B) Fracción "B" de la Manzana 6 seis del Fraccionamiento Parque Industrial Parral del Municipio de Villa Matamoros en el Estado de Chihuahua con una superficie de 40,000.00 m² (CUARENTA MIL METROS CUADRADOS), con las siguientes medidas y colindancias: con los siguientes rumbos, medidas y colindancias: de lado 1 uno al lado 2 dos, rumbo Norte 20°18'43" veinte grados, dieciocho minutos, cuarenta y tres segundos Este mide 191.86 ciento noventa y uno punto ochenta y seis metros y colinda con Vialidad del Parque: del punto 2 dos al 4 cuatro rumbo Norte 65°46'20" sesenta y cinco grados, cuarenta y seis minutos, veinte segundos Este, centro de Curva Delta 95°17'25" noventa y cinco grados, diecisiete minutos, veinticinco segundos Este radio 19.50 diecinueve punto cincuenta metros, Longitud de curva 32.43 treinta y dos punto cuarenta y tres metros, Sub Tangente 21.39 veintiuno punto treinta y nueve metros mide 28.82 veintiocho punto ochenta y dos metros y colina con Vialidad del Parque: del punto 4 cuatro al 5 cinco rumbo Sur 69°39'17" sesenta y nueve grados, treinta y nueve minutos diecisiete segundos Este mide 140.81 ciento cuarenta punto ochenta y un metros y colinda Vialidad del Parque: del punto 5 cinco al 6 seis rumbo Sur 00°00'00" cero, cero, grados, cero, cero minutos, cero, cero, segundos Este mide 204.27 doscientos cuatro punto veintisiete metros y colinda con Fracción "A", del punto 6 seis al 1 uno de partida rumbo Norte 74°42'47" setenta y cuatro grados, cuarenta y dos minutos, cuarenta y siete segundos Oeste mide 233.15 doscientos treinta y tres punto quince metros y colinda con Propiedad de Arturo García Fernández



AVALUO INMOBILIARIO

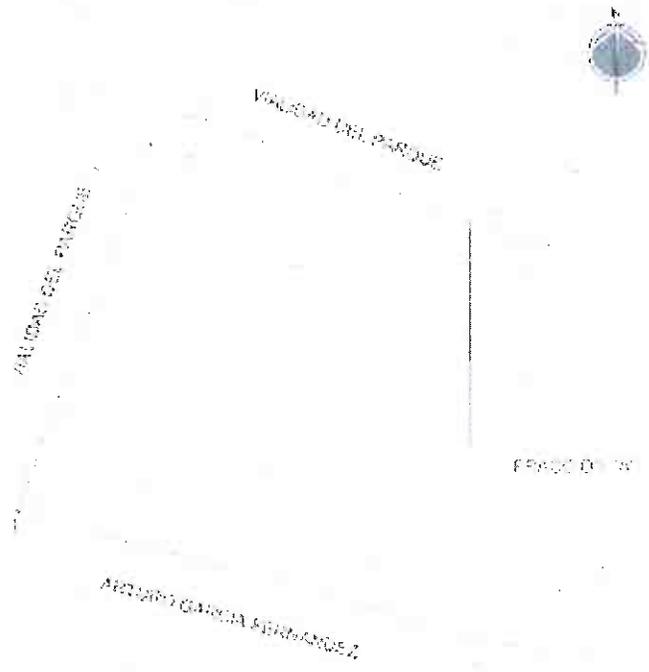
**Avalúo No.
1809005552**

ANEXO CROQUIS O PLANO (1)

PLANO Fracción B de la Manzana 6. ubicado dentro de la Primera Etapa del Parque Industrial Parral en el Municipio de Matamoros en el Estado de Chihuahua. Propiedad de:

MULTIMADERAS FINAS DEL NORTE, S.A. DE C.V.

Escala: 1: 2,500



CUADRO DE CONSTRUCCION TRACCION B MANZANA 6						
LADO	EST. PV	RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS	
					Y	X
				1	2,369,479.000	439,477.000
1	2	N 20°18'45" E	19.86	2	2,369,618.929	439,543.500
2	4	N 89°46'20" E CENTRO DE CURVA DE LA " 95°17'25" RADIO = 19.50	28.82 LONG. CURVA = 52.43 SUB. TAN = 21.39	4 3	2,369,670.756 2,369,652.863	439,569.883 439,562.133
4	5	S 6°39'17" E	140.81	5	2,369,621.801	439,701.904
5	6	S 00°00'00" E	204.27	6	2,369,417.528	439,701.904
6	1	N 74°12'47" W	233.15	1	2,369,479.000	439,477.000
SUPERFICIE = 40,000.00 m ²						

