



MEMORIA DE CÁLCULO



UBICACIÓN:	CALLE: Río Temascaltepec
	No. SIN (Lote 7 y 8, Manzana 7) --
	COLONIA: Parque Industrial Cuauhtémoc
	ENTIDAD: 08
SOLICITANTE:	Promotora de la Industria Chihuahuense (Ing. Fabián Alejandro Santana Márquez)
	FECHA: noviembre 16, 2018
	No. DE SOLICITUD: 161118-002



IC MAR MARCO ALEJANDRO LEYVA VALENZUELA

INGENIERO CIVIL-MAESTRÍA EN ARQUITECTURA-ESPECIALIDAD Y MAESTRÍA EN VALUACIÓN

SOLICITUD N° : 161118-002

I.- ANTECEDENTES

Solicitante: Promotora de la Industria Chihuahuense (Ing. Fabián Alejandro Santana Márquez)
Domicilio del solicitante: Av. William Shakespeare No. 163, Complejo Industrial Chihuahua, Chihuahua, Chih. C.P. 31136
Valuador: Marco Alejandro Leyva Valenzuela
Especialidad: Inmuebles **Ced. Prof.:** 3504795 **Reg. Estatal:** 071264E-S-III
Cedula Valuación: 5397299

Fecha de valores: noviembre 16, 2018

Fecha de Inspección: noviembre 16, 2018

Activo que se Valúa: Lote de terreno urbano.

Ubicación del Inmueble:

Calle: Río Temosachic

No. Exterior: S/N (Lote 7 y 8, Manzana 7)

No. Interior: --

Colonia: Parque Industrial Cuauhtémoc

ó Municipio: 17 Cuauhtémoc

Entidad Federativa: 08 Chihuahua

Código Postal: 31543

Régimen de Propiedad: Privada individual

Propietario del Inmueble: Promotora de la Industria Chihuahuense

Domicilio del propietario: Av. William Shakespeare No. 163, Complejo Industrial Chihuahua, Chihuahua, Chih. C.P. 31136

Objeto del trabajo: Determinar el monto de la renta mensual máxima.

Propósito del trabajo: Determinar el monto de renta mensual.

N° de Cuenta Predial: 0047-0002-0099

N° de Cuenta del Agua: No se proporciona

II.- CARACTERÍSTICAS URBANAS

Clasificación de la Zona: Industria en Parque

Tipo de construcción: Se distinguen naves industriales de mediana y buena calidad en 1-2 pisos.
dominante:

Índice de saturación en la zona: 50%

Población: Densa-flotante.

Estrato socioeconómico: Medio.

Contaminación ambiental: Existe en grado bajo y es ocasionada principalmente por el flujo automotor.

Uso del Suelo: Industria en Parque.

Vías de Acceso: Vialidad principal; Libramiento Manuel Gómez Morán con flujo vehicular alto, Vialidad importantes en la zona, calle Río Chuvascar
e importancia de las mismas

Servicios públicos: Completos: agua potable mediante tomas domiciliarias, drenaje por alcantarillado, red de electrificación a través de redes aéreas, alumbrado público con postera de concreto, luminarias de vapor de sodio, banquetas de concreto hidráulico, pavimentos de asfalto, red telefónica, vialidades, adecuadas, transportes adecuados, .

Equipamiento Urbano: Escuelas, iglesias, mercados, nomenclatura en calles y señalización,

III.- TERRENO

Ubicación del Predio:

CROQUIS DE UBICACIÓN



TRAMO DE CALLES, CALLES TRANSVERSALES, LÍMITROFES Y ORIENTACIÓN:

El terreno se ubica con frente al noreste con la calle Río Temosachic (transversal), esquina con la calle Río Batopilas al sureste (transversal), al noroeste se encuentra la calle Río Conchos (límitrofe).

Colindancias:

CUADRO DE CONSTRUCCION						
LADO		PUNTO	DISTANCIA	V	COORDENADAS	
EST	PV				X	Y
				1	5,147,552.0000	521,034.3641
1	2	S 71°23'16" E	120.496	2	5,147,512.5000	521,146.5000
2	4	S 26°20'50" E CENTRO DE CURVA DELTA = 50.0405 RADIO = 14.5000	27.560 LC = 50.035 RT = 19.504	3	5,147,488.5000	521,160.8145
				3	5,147,495.0735	521,140.3356
4	5	S 18°37'01" W	92.672	4	5,147,401.0000	521,131.2167
5	6	N 71°21'33" W	140.000	5	5,147,445.7698	520,998.5500
6	1	N 18°37'30" E	112.111	6	5,147,552.0000	521,034.3641
SUPERFICIE = 15,619.12 m2						

SUPERFICIE TOTAL SEGÚN: 15,619.120000 m2

Planos elaborados por el Ing. Manuel Trevizo Chacon R.P.C. 1435 con fecha noviembre 2018

Indiviso sobre el régimen: 100.000000%

Indiviso para cálculo: 100.000000%

Configuración: Forma: Regular X Irregular 0 | Frenas | 2 |

Topografía: terreno plano.

Características Panorámicas De zona urbana con construcciones propias del lugar.

y/o Urbanas:

Densidad Habitacional Permitida: Se aprecia en áreas circundantes: Habitacional hasta 200 hab/ha

Intensidad de Construcción: Se aprecia: Baja hasta 1.5 v.a.l.

Servidumbres ó Restricciones: Ninguna, solo las establecidas por el reglamento de construcción.

IV.- DESCRIPCIÓN GENERAL

Uso Actual:

Lote de terreno urbano.

Tiempo de construcción:	Calidad y clasificación de la construcción:	Según T.D.F.	Superficie m2
Total:			-



IC MAR MARCO ALEJANDRO LEYVA VALENZUELA

INGENIERO CIVIL-MAESTRÍA EN ARQUITECTURA-ESPECIALIDAD Y MAESTRÍA EN VALUACIÓN

Numero de pisos/niveles: 0/No aplica (lote de terreno) NA NA

Edad aprox de la construcción:	Vida útil remanente en años:	Vida total	Estado de Conservación:	Clave:

Calidad del proyecto : No aplica (lote de terreno urbano)

Unidades rentables o
susceptibles de rentarse: 1

V.- ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCIÓN

Obra Negra

Cimentación: No aplica (Lote de terreno).
Estructura: No aplica (Lote de terreno).
Muros: No aplica (Lote de terreno).
Entrepisos: No aplica (Lote de terreno).
Techos: No aplica (Lote de terreno).
Azoteas : No aplica (Lote de terreno).
Bardas: No tiene.

Revestimientos y Acabados Interiores.

Apilados: Exteriores: No aplica (Lote de terreno).
Interiores: No aplica (Lote de terreno).
Plafones: No aplica (Lote de terreno).
Lambrines: No aplica (Lote de terreno).
Pisos: No aplica (Lote de terreno).
Zoclos : No aplica (Lote de terreno).
Escaleras: No aplica (Lote de terreno).
Pintura: No aplica (Lote de terreno).
Recubrimientos
Especiales: No aplica (Lote de terreno).
Carpintería:
Puertas: No aplica (Lote de terreno).
Guardarropa: No aplica (Lote de terreno).
Lambrines o Plafones: No aplica (Lote de terreno).
Pisos: No aplica (Lote de terreno).



IC MAR MARCO ALEJANDRO LEYVA VALENZUELA

INGENIERO CIVIL-MAESTRÍA EN ARQUITECTURA-ESPECIALIDAD Y MAESTRÍA EN VALUACIÓN

Instalaciones hidráulicas y sanitarias:

	No aplica (Lote de terreno).
Muebles de baño :	No aplica (Lote de terreno).
Inst. Eléctrica:	No aplica (Lote de terreno).
Puertas y ventanería:	No aplica (Lote de terreno).
Herrería:	No aplica (Lote de terreno).
Vidriería:	No aplica (Lote de terreno).
Cerrajería:	No aplica (Lote de terreno).
Fachada:	No aplica (Lote de terreno).

Instalaciones especiales, elementos accesorios y obras complementarias :

Instalaciones especiales:

N°	Descripción:	Cantidad	Unidad	Indiviso	Edad	Conservación
1						
2						
3						

Elementos Accesorios:

N°	Descripción:	Cantidad	Unidad	Indiviso	Edad	Conservación
1						
2						
3						

Obras Complementarias:

N°	Descripción:	Cantidad	Unidad	Indiviso	Edad	Conservación
1						
2						
3						

VI.- CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALUO

Se aplicará el enfoque de costos, de mercado y de ingresos; en base a una investigación de mercado sobre inmuebles similares y cercanos al sujeto. Para el caso de la justipreciación de rentas, al indicador de valor del enfoque de costos se aplica una tasa de productividad o rentabilidad adecuada al tipo de activo para obtener un indicador de renta anual que al dividir entre doce resulta en el monto de renta mensual conclusivo. Por la condiciones del inmueble en el mercado no se encontraron inmuebles comparables en renta por lo tanto no se aplica este enfoque.

A petición del solicitante (Ing. Fabián Alejandro Santana Márquez) 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 con R.P.C. 1435 de fecha noviembre 2018

El inmueble que contiene a la fracción sujeto forma parte de una mayor superficie y se encuentra inscrito con los siguientes datos de registro: inscripción 12, folios 8, libro 269 en la sección primera del distrito judicial Benito Juárez.

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.

La Ubicación del Sujeto, se indica de acuerdo a plano catastral firmado por el Ing. Manuel Crisóforo Trevizo Chacón con R.P.C. 1435 de fecha noviembre 2018.

VII.- APLICACION DEL ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO

Resultado por enfoque comparativo de mercado \$/m2
Valor comparativo de mercado

No aplica
No aplica



A) DEL TERRENO:

LOTE TIPO O DOMINANTE:	Variable	m2
VALOR DE CALLE O DE ZONA:	\$ 350.00	m2

FFzo	1.00	Fub	1.05	FFr	1.00	FFo	1.00	FSu	1.00	FRc	1.05
Fracc.	Sup. m2		V. unit. \$m2		Fre aplicado		V. res. \$m2		Valor Fracc.		
1	15,619.120		350.00		1.05		367.50		5,740,026.60		

NOTA: Planos elaborados por el Ing. Manuel Trevizo Chacon R.P.C. 1435 con fecha noviembre 2018

NOTA: Planos elaborados por el Ing. Manuel Trevizo Chacón R.P.C. 1435 con fecha noviembre 2018

Suma	15619,120
------	-----------

Individual	100.0000%
------------	-----------

Indicador:	100.0000%
Valor medio del terreno \$/m ² :	367.50

Valor parcial:	5,740,026.60
----------------	--------------

VALOR DEL TERRENO:	5.740.026,60
--------------------	--------------

Depreciación edad según Tesorería: $d = ((0.100 \cdot VP) + (0.900(VP - E)))VP$

Tipo	Sup.m2	V.R.N.\$/m2	Demto.	V.R.N.Rest.\$/m2	Indiviso	V. N. R. (\$)
1						
2						

Suma:	-	VRM=	-
-------	---	------	---

Valor medio \$m2:	
-------------------	--

VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES:	-
-------------------------------------	---

CONCEPTO	CLAVE	CANT.	UNID.	EDAD (años)	VALOR UNITARIO	Factores		VALOR PARCIAL
						Eco	Fed	

COMUNES:

INDIVISO:	100.000000%	TOTAL COMUNES:	0.00
-----------	-------------	----------------	------

INDVISO:	100.000000%
----------	-------------

TOTAL COMUNES:

0.00

PRIVATIVAS

WRN:	
------	--

TOTALES:	0.00
----------	------

VALOR DE LAS INSTALACIONES ESPECIALES:	-
--	---

Resultado del enfoque de costos (a+b+c). Valor Físico ó Directo:	\$	5,740,026.60
---	-----------	---------------------



IC MAR MARCO ALEJANDRO LEYVA VALENZUELA
INGENIERO CIVIL-MAESTRÍA EN ARQUITECTURA-ESPECIALIDAD Y MAESTRÍA EN VALUACIÓN

IX.- APLICACION DE FORMULA DE RENTABILIDAD

$$RB = (VNR \times Tp)/12$$

VNR= \$ 5,740,028.80
Tp= 0.08540 CETES 365 días
RB= \$ 40,849.56

X.- RESUMEN

*** Resultados por enfoque:**

Indicador de valor enfoque de mercado

No aplica

Indicador de valor enfoque de Costos

\$ 40,849.56

XI.- CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSION

Declaraciones: Se conduce como valor comercial el obtenido por la ponderación de los 3 enfoques obtenidos.

XII.- CONCLUSION

El monto de renta mensual máxima a pagar, del activo descrito en el presente \$ 40,800.00

CUARENTA MIL OCHOCIENTOS PESOS 00/100 M.N.

Esta cantidad representa el valor comercial al día : noviembre 16, 2018

XIII.- VALOR REFERIDO (En su caso)

Fecha a referir:	Valor:	- PESOS ACTUALES	Indice anterior:	0
Factor:	Valor:	- VIEJOS PESOS	Indice actual:	0

VALUADOR

Valuador Marco Alejandro Leyva Valenzuela
Especialidad : Valuación
Cédula Ingeniería Civil : 3504795
Cédula Maestría en Arquitectura : 3876892
Cédula Especialidad en Valuación : 5397299
Cédula Maestría en Valuación : 5459606

Registro Estatal : 0207027-S-III
Registro Estatal : 0319935-S-III
Registro Estatal : 071264E-S-III
Registro Estatal : 089387-S-III

ANÁLISIS COMPARATIVO DE MERCADO PARA EL TERRENO

a). Inmuebles que hayan sido vendidos o que se encuentren ofertándose para su venta

Datos del inmueble que se valúa	
Ubicación :	En Venustadán Calle 7 y 2, Manzana 7, Tlalcoyotepec -- Colonia Parque Cuatrecasas Cuatrecasas
Sup. Terr :	15,619.12 m ²
Sup. Const :	- m ²
Edad :	0 años.
Caract :	Lote de terreno urbano

Caso	Calle y Número	Colonia	Sup. T	Sup. C	edad	Clasif.	telefono	Informante
1	Tenochtitlan	Tierra Nueva	45,509.25	-		Mixto	449-1118770	Urban Inmobiliaria
	Terreno de uso Mixto H-C, zona similar, regular, plano					OFERTA:	16,499,758.00	
2	Tenochtitlan	Tierra Nueva	55,069.77	-		Mixto	449-1118770	Urban Inmobiliaria
	Terreno de uso Mixto H-C, zona similar, regular, plano					OFERTA:	19,688,010.00	
3	Tenochtitlan	Tierra Nueva	53,804.81	-		Mixto	449-1118770	Urban Inmobiliaria
	Terreno de uso Mixto H-C, zona similar, regular, plano					OFERTA:	18,859,493.00	
4	Venezuela	Cuauhtémoc	40,000.00	-		Mixto	625-5821433	Promotor
	Terreno de uso Mixto H-I, zona similar, regular, plano					OFERTA:	14,000,000.00	
5								
6								

nota: (en su caso) se refiere a las muestras donde se aplicará la metodología indirecta por residual.

Considerando el valor del terreno a partir de un procedimiento residual estático: $F = [VI (1 - b)] - Pn$								
Caso	Tipo de inmueble	b	[VI (1-b)]	Pagos (\$/m ²)	Dento.	Pagos netos (\$/m ²)	Pagos totales	Valor Unitario (\$/m ²)
1	baldo	1.00	16,499,758	0	1.00	0	0	-
2	baldo	1.00	19,688,010	0	1.00	0	0	-
3	baldo	1.00	18,859,493	0	1.00	0	0	-
4	baldo	1.00	14,000,000	0	1.00	0	0	-
5								
6								

ANÁLISIS DEL MERCADO INMOBILIARIO (SUELO).

Caso	Oferta ajustada \$	Sup. Terrano m²	\$/m²	Factores de Homologación										Factor Resultante	\$/m²	Observaciones
				F plano	F elev	F frente	F forma	F sup	F CUS	F COS	F top	Qto				
1	16,499,758	45,509.25	362.56	1.00	1.00	1.00	1.00	1.09	1.00	1.00	1.00	0.90	0.98	356.72	X	
2	18,688,010	55,069.77	357.38	1.00	1.00	1.00	1.00	1.11	1.00	1.00	1.00	0.90	1.00	357.27	X	
3	18,859,493	53,804.81	350.52	1.00	1.00	1.00	1.00	1.11	1.00	1.00	1.00	0.90	1.00	349.72	X	
4	14,000,000	40,000.00	350.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.08	1.00	1.00	1.00	0.90	0.97	340.68	X	
5																
6																

Análisis estadístico por m²:

MEDIA GEOMETRICA:	351.03
MEDIA ARMÓNICA:	350.96
PROMEDIO:	351.09
DESVIACION ESTÁNDAR	7.75
COEFICIENTE DE DISP.	2.20683%

Valor homologado aplicable:	351.09
En N.R.:	350.00



ANÁLISIS COMPARATIVO DE MERCADO PARA LAS CONSTRUCCIONES (RENTA)

b). Inmuebles que hayan sido rentados o que se encuentren ofertándose en renta

Datos del inmueble que se valúa	
Ubicación :	En el terreno No 7, 2, 3 y 4, 5 y 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000, 1001, 1002, 1003, 1004, 1005, 1006, 1007, 1008, 1009, 1010, 1011, 1012, 1013, 1014, 1015, 1016, 1017, 1018, 1019, 1020, 1021, 1022, 1023, 1024, 1025, 1026, 1027, 1028, 1029, 1030, 1031, 1032, 1033, 1034, 1035, 1036, 1037, 1038, 1039, 1040, 1041, 1042, 1043, 1044, 1045, 1046, 1047, 1048, 1049, 1050, 1051, 1052, 1053, 1054, 1055, 1056, 1057, 1058, 1059, 1060, 1061, 1062, 1063, 1064, 1065, 1066, 1067, 1068, 1069, 1070, 1071, 1072, 1073, 1074, 1075, 1076, 1077, 1078, 1079, 1080, 1081, 1082, 1083, 1084, 1085, 1086, 1087, 1088, 1089, 1090, 1091, 1092, 1093, 1094, 1095, 1096, 1097, 1098, 1099, 1100, 1101, 1102, 1103, 1104, 1105, 1106, 1107, 1108, 1109, 1110, 1111, 1112, 1113, 1114, 1115, 1116, 1117, 1118, 1119, 1120, 1121, 1122, 1123, 1124, 1125, 1126, 1127, 1128, 1129, 1130, 1131, 1132, 1133, 1134, 1135, 1136, 1137, 1138, 1139, 1140, 1141, 1142, 1143, 1144, 1145, 1146, 1147, 1148, 1149, 1150, 1151, 1152, 1153, 1154, 1155, 1156, 1157, 1158, 1159, 1160, 1161, 1162, 1163, 1164, 1165, 1166, 1167, 1168, 1169, 1170, 1171, 1172, 1173, 1174, 1175, 1176, 1177, 1178, 1179, 1180, 1181, 1182, 1183, 1184, 1185, 1186, 1187, 1188, 1189, 1190, 1191, 1192, 1193, 1194, 1195, 1196, 1197, 1198, 1199, 1200, 1201, 1202, 1203, 1204, 1205, 1206, 1207, 1208, 1209, 1210, 1211, 1212, 1213, 1214, 1215, 1216, 1217, 1218, 1219, 1220, 1221, 1222, 1223, 1224, 1225, 1226, 1227, 1228, 1229, 1230, 1231, 1232, 1233, 1234, 1235, 1236, 1237, 1238, 1239, 1240, 1241, 1242, 1243, 1244, 1245, 1246, 1247, 1248, 1249, 1250, 1251, 1252, 1253, 1254, 1255, 1256, 1257, 1258, 1259, 1260, 1261, 1262, 1263, 1264, 1265, 1266, 1267, 1268, 1269, 1270, 1271, 1272, 1273, 1274, 1275, 1276, 1277, 1278, 1279, 1280, 1281, 1282, 1283, 1284, 1285, 1286, 1287, 1288, 1289, 1290, 1291, 1292, 1293, 1294, 1295, 1296, 1297, 1298, 1299, 1300, 1301, 1302, 1303, 1304, 1305, 1306, 1307, 1308, 1309, 1310, 1311, 1312, 1313, 1314, 1315, 1316, 1317, 1318, 1319, 1320, 1321, 1322, 1323, 1324, 1325, 1326, 1327, 1328, 1329, 1330, 1331, 1332, 1333, 1334, 1335, 1336, 1337, 1338, 1339, 1340, 1341, 1342, 1343, 1344, 1345, 1346, 1347, 1348, 1349, 1350, 1351, 1352, 1353, 1354, 1355, 1356, 1357, 1358, 1359, 1360, 1361, 1362, 1363, 1364, 1365, 1366, 1367, 1368, 1369, 1370, 1371, 1372, 1373, 1374, 1375, 1376, 1377, 1378, 1379, 1380, 1381, 1382, 1383, 1384, 1385, 1386, 1387, 1388, 1389, 1390, 1391, 1392, 1393, 1394, 1395, 1396, 1397, 1398, 1399, 1400, 1401, 1402, 1403, 1404, 1405, 1406, 1407, 1408, 1409, 1410, 1411, 1412, 1413, 1414, 1415, 1416, 1417, 1418, 1419, 1420, 1421, 1422, 1423, 1424, 1425, 1426, 1427, 1428, 1429, 1430, 1431, 1432, 1433, 1434, 1435, 1436, 1437, 1438, 1439, 1440, 1441, 1442, 1443, 1444, 1445, 1446, 1447, 1448, 1449, 1450, 1451, 1452, 1453, 1454, 1455, 1456, 1457, 1458, 1459, 1460, 1461, 1462, 1463, 1464, 1465, 1466, 1467, 1468, 1469, 1470, 1471, 1472, 1473, 1474, 1475, 1476, 1477, 1478, 1479, 1480, 1481, 1482, 1483, 1484, 1485, 1486, 1487, 1488, 1489, 1490, 1491, 1492, 1493, 1494, 1495, 1496, 1497, 1498, 1499, 1500, 1501, 1502, 1503, 1504, 1505, 1506, 1507, 1508, 1509, 1510, 1511, 1512, 1513, 1514, 1515, 1516, 1517, 1518, 1519, 1520, 1521, 1522, 1523, 1524, 1525, 1526, 1527, 1528, 1529, 1530, 1531, 1532, 1533, 1534, 1535, 1536, 1537, 1538, 1539, 1540, 1541, 1542, 1543, 1544, 1545, 1546, 1547, 1548, 1549, 1550, 1551, 1552, 1553, 1554, 1555, 1556, 1557, 1558, 1559, 1560, 1561, 1562, 1563, 1564, 1565, 1566, 1567, 1568, 1569, 1570, 1571, 1572, 1573, 1574, 1575, 1576, 1577, 1578, 1579, 1580, 1581, 1582, 1583, 1584, 1585, 1586, 1587, 1588, 1589, 1590, 1591, 1592, 1593, 1594, 1595, 1596, 1597, 1598, 1599, 1600, 1601, 1602, 1603, 1604, 1605, 1606, 1607, 1608, 1609, 1610, 1611, 1612, 1613, 1614, 1615, 1616, 1617, 1618, 1619, 1620, 1621, 1622, 1623, 1624, 1625, 1626, 1627, 1628, 1629, 1630, 1631, 1632, 1633, 1634, 1635, 1636, 1637, 1638, 1639, 1640, 1641, 1642, 1643, 1644, 1645, 1646, 1647, 1648, 1649, 1650, 1651, 1652, 1653, 1654, 1655, 1656, 1657, 1658, 1659, 1660, 1661, 1662, 1663, 1664, 1665, 1666, 1667, 1668, 1669, 1670, 1671, 1672, 1673, 1674, 1675, 1676, 1677, 1678, 1679, 1680, 1681, 1682, 1683, 1684, 1685, 1686, 1687, 1688, 1689, 1690, 1691, 1692, 1693, 1694, 1695, 1696, 1697, 1698, 1699, 1700, 1701, 1702, 1703, 1704, 1705, 1706, 1707, 1708, 1709, 1710, 1711, 1712, 1713, 1714, 1715, 1716, 1717, 1718, 1719, 1720, 1721, 1722, 1723, 1724, 1725, 1726, 1727, 1728, 1729, 1730, 1731, 1732, 1733, 1734, 1735, 1736, 1737, 1738, 1739, 1740, 1741, 1742, 1743, 1744, 1745, 1746, 1747, 1748, 1749, 1750, 1751, 1752, 1753, 1754, 1755, 1756, 1757, 1758, 1759, 1760, 1761, 1762, 1763, 1764, 1765, 1766, 1767, 1768, 1769, 1770, 1771, 1772, 1773, 1774, 1775, 1776, 1777, 1778, 1779, 1780, 1781, 1782, 1783, 1784, 1785, 1786, 1787, 1788, 1789, 1790, 1791, 1792, 1793, 1794, 1795, 1796, 1797, 1798, 1799, 1800, 1801, 1802, 1803, 1804, 1805, 1806, 1807, 1808, 1809, 1810, 1811, 1812, 1813, 1814, 1815, 1816, 1817, 1818, 1819, 1820, 1821, 1822, 1823, 1824, 1825, 1826, 1827, 1828, 1829, 1830, 1831, 1832, 1833, 1834, 1835, 1836, 1837, 1838, 1839, 1840, 1841, 1842, 1843, 1844, 1845, 1846, 1847, 1848, 1849, 1850, 1851, 1852, 1853, 1854, 1855, 1856, 1857, 1858, 1859, 1860, 1861, 1862, 1863, 1864, 1865, 1866, 1867, 1868, 1869, 1870, 1871, 1872, 1873, 1874, 1875, 1876, 1877, 1878, 1879, 1880, 1881, 1882, 1883, 1884, 1885, 1886, 1887, 1888, 1889, 1890, 1891, 1892, 1893, 1894, 1895, 1896, 1897, 1898, 1899, 1900, 1901, 1902, 1903, 1904, 1905, 1906, 1907, 1908, 1909, 1910, 1911, 1912, 1913, 1914, 1915, 1916, 1917, 1918, 1919, 1920, 1921, 1922, 1923, 1924, 1925, 1926, 1927, 1928, 1929, 1930, 1931, 1932, 1933, 1934, 1935, 1936, 1937, 1938, 1939, 1940, 1941, 1942, 1943, 1944, 1945, 1946, 1947, 1948, 1949, 1950, 1951, 1952, 1953, 1954, 1955, 1956, 1957, 1958, 1959, 1960, 1961, 1962, 1963, 1964, 1965, 1966, 1967, 1968, 1969, 1970, 1971, 1972, 1973, 1974, 1975, 1976, 1977, 1978, 1979, 1980, 1981, 1982, 1983, 1984, 1985, 1986, 1987, 1988, 1989, 1990, 1991, 1992, 1993, 1994, 1995, 1996, 1997, 1998, 1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030, 2031, 2032, 2033, 2034, 2035, 2036, 2037, 2038, 2039, 2040, 2041, 2042, 2043, 2044, 2045, 2046, 2047, 2048, 2049, 2050, 2051, 2052, 2053, 2054, 2055, 2056, 2057, 2058, 2059, 2060, 2061, 2062, 2063, 2064, 2065, 2066, 2067, 2068, 2069, 2070, 2071, 2072, 2073, 2074, 2075, 2076, 2077, 2078, 2079, 2080, 2081, 2082, 2083, 2084, 2085, 2086, 2087, 2088, 2089, 2090, 2091, 2092, 2093, 2094, 2095, 2096, 2097, 2098, 2099, 2100, 2101, 2102, 2103, 2104, 2105, 2106, 2107, 2108, 2109, 2110, 2111, 2112, 2113, 2114, 2115, 2116, 2117, 2118, 2119, 2120, 2121, 2122, 2123, 2124, 2125, 2126, 2127, 2128, 2129, 2130, 2131, 2132, 2133, 2134, 2135, 2136, 2137, 2138, 2139, 2140, 2141, 2142, 2143, 2144, 2145, 2146, 2147, 2148, 2149, 2150, 2151, 2152, 2153, 2154, 2155, 2156, 2157, 2158, 2159, 2160, 2161, 2162, 2163, 2164, 2165, 2166, 2167, 2168, 2169, 2170, 2171, 2172, 2173, 2174, 2175, 2176, 2177, 2178, 2179, 2180, 2181, 2182, 2183, 2184, 2185, 2186, 2187, 2188, 2189, 2190, 2191, 2192, 2193, 2194, 2195, 2196, 2197



REPORTE FOTOGRÁFICO MEMORIA No.161118-002



Externo



Externo



Frente



Fondo



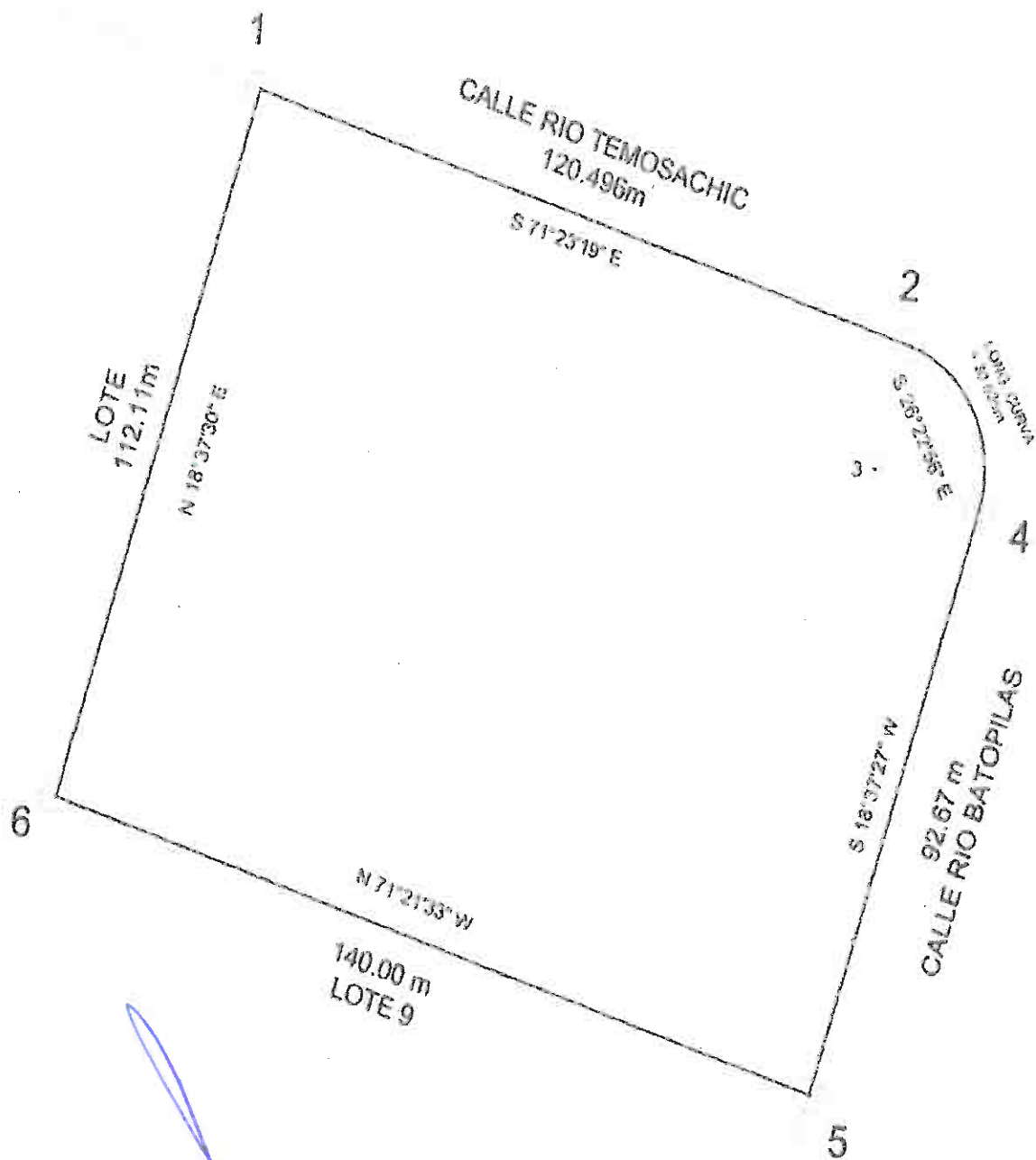
Costado



Costado



CROQUIS MEMORIA No.161118-002





MEMORIA DE CÁLCULO



UBICACIÓN: CALLE: Av. Feder Dostoyevsky

No. SIN (Área de subestación) --

COLONIA: Fraccionamiento Alamedas

ENTIDAD: 08

SOLICITANTE: Promotora de la Industria Chihuahuense (Ing. Fabián Alejandro Santana Márquez)

FECHA: noviembre 16, 2018

No. DE SOLICITUD: 161118-001



IC MAR MARCO ALEJANDRO LEYVA VALENZUELA

INGENIERO CIVIL-MAESTRÍA EN ARQUITECTURA-ESPECIALIDAD Y MAESTRÍA EN VALUACIÓN

SOLICITUD N° : 161118-001

I.- ANTECEDENTES

Solicitante: Promotora de la Industria Chihuahuense (Ing. Fabián Alejandro Santana Márquez)
Domicilio del solicitante: Av. William Shakespeare No. 163, Complejo Industrial Chihuahua, Chihuahua, Chih. C.P. 31136
Valuador: Marco Alejandro Leyva Valenzuela
Especialidad: Inmuebles **Ced. Prof.:** 3504795 **Reg. Estatal:** 071264E-S-III
Cedula Valuación: 5397299
Fecha de valores: noviembre 16, 2018 **Fecha de Inspección:** noviembre 16, 2018
Activo que se Valúa: Fracción de inmueble con construcciones

Ubicación del Inmueble:

Calle: Av. Fedor Dostoyevsky
No. Exterior: SN (Área de subestación)
No. Interior: --
Colonia: Fraccionamiento Alamedas
ó Municipio: 19 CHIHUAHUA
Entidad Federativa: 08 CHIHUAHUA
Código Postal: 31136

Régimen de Propiedad: Privada individual
Propietario del Inmueble: Promotora de la Industria Chihuahuense
Domicilio del propietario: Av. William Shakespeare No. 163, Complejo Industrial Chihuahua, Chihuahua, Chih. C.P. 31136
Objeto del trabajo: Determinar el monto de la renta mensual máxima.
Propósito del trabajo: Determinar el monto de renta mensual.
N° de Cuenta Predial: 320-614-001
N° de Cuenta del Agua: No se proporciona

II.- CARACTERÍSTICAS URBANAS

Clasificación de la Zona: Comercio y servicios
Tipo de construcción: Se distinguen edificios de oficinas, servicios y locales comerciales de mediana y buena calidad en 1-2 pisos.
Índice de saturación en la zona: 95%
Población: Densa-flotante.
Estrato socioeconómico: Medio.
Contaminación ambiental: Existe en grado bajo y es ocasionada principalmente por el flujo automotor.
Uso del Suelo: Comercio y Servicios (CS).
Vías de Acceso: Vialidad principal; Avenida Cristóbal Colón con flujo vehicular alto, Vialidad importantes en la zona, Av. Miguel de Cervantes
Importancia de las mismas
Servicios públicos: Completos: agua potable mediante tomas domiciliarias, drenaje por alcantarillado, red de electrificación a través de redes aéreas, alumbrado público con postera de concreto, luminarias de vapor de sodio, banquetas de concreto hidráulico, pavimentos de asfalto, red telefónica, vialidades, adecuadas, transportes adecuados, .
Equipamiento Urbano: Escuelas, iglesias, mercados, nomenclatura en calles y señalización.

**Ubicación del Predio:**

CROQUIS DE UBICACIÓN



Frente con Av. Fedor Dostoyevsky con orientación noroeste (**transversal**), calle Profesor León Barri P. con orientación noreste (**limitrofe**) y calle Profesor Rogoberto Quiroz con orientación suroeste (**limitrofe**)

Colindancias:

CUADRO DE CONSTRUCCION

LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	C O O R D E N A D A S	
EST	PV				Y	X
				1	3,178,131.9096	390,511.4089
1	2	N 65°01'33" E	21.107	2	3,178,140.8212	390,530.5425
2	3	S 23°29'00" E	67.349	3	3,178,079.0500	390,557.3800
3	4	S 65°01'27" W	21.107	4	3,178,070.1378	390,538.2467
4	1	N 23°29'00" W	67.350	1	3,178,131.9096	390,511.4089

SUPERFICIE = 1,421.08 m²

SUPERFICIE TOTAL SEGÚN: 1.421.080000 m2

Planos elaborados por el Ing. Manuel Trevizo Chacon R.P.C. 1435 con fecha noviembre 2018

Indiviso sobre el régimen: 100.000000%

Indiviso para cálculo: 100.000000%

Configuración: Forma:

Regular X

Irregular 9

Freres 1

Topografia: terreno plano.

Características Panorámicas De zona urbana con construcciones propias del lugar.

3/0 Urbanas :

Densidad Habitacional Permitida: Se aprecia en áreas circundantes: Habitacional hasta 200 hab/ha

Intensidad de Construcción : Se aprecia: Baja hasta 1.5 v.a.t.

Servidumbres ó Restricciones: Ninguna, solo las establecidas por el reglamento de construcción.

IV.- DESCRIPCIÓN GENERAL

Use Actual :

Área de subestación de vía con construcciones representadas por barda y caseta.

Tipos de construcción:		Calidad y clasificación de la construcción:		Según T.D.F.		Superficie m ²	
Total :						-	

Sub. De const. Según: planos, levantamiento, etc

Calle. 3ª No 807-2 Col. Centro CP. 31000

Tel/Fax. (614) 416-36-50

Chihuahua, Chih. México



Numero de pisos/niveles: 1 sujeto NA NA

Edad aprox de la construcción:	Vida útil remanente en años:	Vida total	Estado de Conservación:	Clave:

Calidad del proyecto : Adecuado a su uso.

Unidades rentables o
susceptibles de rentarse: 1

V.- ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCIÓN

Obra Negra

Cimentación: No aplica (Lote de terreno).
Estructura: No aplica (Lote de terreno).
Muros: No aplica (Lote de terreno).
Entrepisos: No aplica (Lote de terreno).
Techos: No aplica (Lote de terreno).
Azoteas : No aplica (Lote de terreno).
Bardas: De block de concreto con acabado aparente y altura promedio 3.8 m.

Revestimientos y Acabados Interiores.

Aplanados: Exteriores: No aplica (Lote de terreno).
Interiores: No aplica (Lote de terreno).
Plafones: No aplica (Lote de terreno).
Lambrines: No aplica (Lote de terreno).
Pisos: No aplica (Lote de terreno).
Zoclos : No aplica (Lote de terreno).
Escaleras: No aplica (Lote de terreno).
Pintura: No aplica (Lote de terreno).
Recubrimientos
Especiales: No aplica (Lote de terreno).
Carpintería:
Puertas: No aplica (Lote de terreno).
Guardarropa: No aplica (Lote de terreno).
Lambrines o Plafones: No aplica (Lote de terreno).
Pisos: No aplica (Lote de terreno).



IC MAR MARCO ALEJANDRO LEYVA VALENZUELA

INGENIERO CIVIL-MAESTRÍA EN ARQUITECTURA-ESPECIALIDAD Y MAESTRÍA EN VALUACIÓN

Instalaciones hidráulicas y sanitarias:

	No aplica (Lote de terreno).
Muebles de baño :	No aplica (Lote de terreno).
Inst. Eléctrica:	No aplica (Lote de terreno).
Puertas y ventanería:	No aplica (Lote de terreno).
Herrería:	No aplica (Lote de terreno).
Vidriería:	No aplica (Lote de terreno).
Cerrajería:	No aplica (Lote de terreno).
Fachada:	No aplica (Lote de terreno).

Instalaciones especiales, elementos accesorios y obras complementarias :

Instalaciones especiales:

Nº	Descripción:	Cantidad	Unidad	Indiviso	Edad	Conservación
1						
2						
3						

Elementos Accesorios:

Nº	Descripción:	Cantidad	Unidad	Indiviso	Edad	Conservación
1						
2						
3						

Obras Complementarias:

Nº	Descripción:	Cantidad	Unidad	Indiviso	Edad	Conservación
1	Fimes, pavimentos y banquetas	285.00	m ²	100	8	Normal
2	Tejaban	13.38	m ²	100	8	Normal
3	Bandas	21.82	m ²	100	8	Normal

VI.- CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALUO

Se aplicará el enfoque de costos, de mercado y de ingresos; en base a una investigación de mercado sobre inmuebles similares y cercanos al sujeto. Para el caso de la justipreciación de rentas, al indicador de valor del enfoque de costos se aplica una tasa de productividad o rentabilidad adecuada al tipo de activo para obtener un indicador de renta anual que al dividir entre doce resulta en el monto de renta mensual conclusivo. Por la condiciones del inmueble en el mercado no se encontraron inmuebles comparables en renta por lo tanto no se aplica este enfoque.

A petición del solicitante (Ing. Fabián Alejandro Santana Márquez) 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 con R.P.C. 1435 de fecha noviembre 2018

El inmueble que contiene a la fracción sujeto forma parte de una mayor superficie y se encuentra inscrito con los siguientes datos de registro: inscripción 472, folios 31, libro 1631 en la sección primera del distrito judicial Morelos.

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.

La Ubicación del Sujeto, se indica de acuerdo a plano catastral firmado por el Ing. Manuel Crisóforo Trevizo Chacón con R.P.C. 1435 de fecha noviembre 2018.

VII.- APLICACION DEL ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO

Resultado por enfoque comparativo de mercado \$/m²

Valor comparativo de mercado

No aplica

No aplica

VIII.- APLICACION DEL ENFOQUE DE COSTOS

A) DEL TERRENO:

LOTE TIPO O DOMINANTE:	Variable	m2
VALOR DE CALLE O DE ZONA:	\$ 1,800.00	m2

DETERMINACION DE FACTORES DE EFICIENCIA DEL TERRENO:

FZo	1.00	FUb	1.00	FFr	1.00	FFo	1.00	FSu	1.00	FRc	1.00
Fracc.	Sup. m2	V. unit. \$/m2	Fre aplicado	V. res. \$/m2	Valor Fracc.						
1	1,421.080	1,800.00	1.00	1,800.00	2,557,944.00						

NOTA: Planos elaborados por el Ing. Manuel Trevizo Chacon R.P.C. 1435 con fecha noviembre 2018

NOTA: Planos elaborados por el Ing. Manuel Trevizo Chacon R.P.C. 1435 con fecha noviembre 2018

Suma:	1,421.080
Indiviso:	100.00000%

Valor medio del terreno \$/m2:	1,800.00
--------------------------------	----------

Valor parcial:	2,557,944.00
----------------	--------------

VALOR DEL TERRENO:	2,557,944.00
--------------------	--------------

B) DE LAS CONSTRUCCIONES:

Depreciación edad según Tesorería: $d = ((0.100 \cdot VP) + (0.900 \cdot (VP - E))) / VP$

Tipo	Uso	Con	Clave	Depreciación Tesorería	Edad Aplicable	Factor por Conservación	Factor de Eficiencia	Demérito %

Tipo	Sup. m2	V.R.N. \$/m2	Demto.	V.R.N. Rest. \$/m2	Indiviso	V. N. R. (\$)

Suma:	-	VRN=	-
-------	---	------	---

Valor medio \$/m2:	
--------------------	--

VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES:	-
------------------------------	---

C) INSTALACIONES ESPECIALES:

CONCEPTO	CLAVE	CANT.	UNID.	EDAD (años)	VALOR UNITARIO	Factores Fcc Fed	VALOR PARCIAL
COMUNES:							
							-
							-
							-
							-
							-

INDIVISO: 100.000000%

TOTAL COMUNES:

0.00

PRIVATIVAS:

Firmes, pavimentos y banquetas	EAF5	285.00	m²	8	300.00	0.80 0.63	43,092.00
Tejados	EAF6	13.38	m²	8	3,500.00	0.85 0.83	25,077.47
Bardas	EAF6	21.82	m²	8	600.00	0.85 0.63	7,010.77
							-

VRN 145,422.00

TOTALES: 75,180.23

VALOR DE LAS INSTALACIONES ESPECIALES:	75,180.23
--	-----------

Resultado del enfoque de costos (a+b+c). Valor Físico ó Directo:	\$ 2,633,124.23
--	-----------------



IX.- APLICACION DE FORMULA DE RENTABILIDAD

$$RB = (VNR \times Tp) / 12$$

VNR= \$ 2,893,124.23
Tp= 0.08540 CETES 365 días
RB= \$ 18,738.93

X.- RESUMEN

« Resultados por enfoque:

Indicador de valor enfoque de mercado

No aplica

Indicador de valor enfoque de Costos

\$ 18,738.93

XI.- CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSION

Declaraciones: Se concluye como valor comercial el obtenido por la ponderación de los 3 enfoques obtenidos.

XII.- CONCLUSION

El monto de renta mensual máxima a pagar, del activo descrito en el presente \$ 18,700.00

DIECI OCHO MIL SETECIENTOS PESOS 00/100 M.N.

Esta cantidad representa el valor comercial al día : noviembre 16, 2018

XIII.- VALOR REFERIDO (En su caso)

Fecha a referir:	Valor:	- PESOS ACTUALES	Indice anterior:	0
Factor:	Valor:	- VIEJOS PESOS	Indice actual:	0

VALUADOR

Valuador Marco Alejandro Leyva Valenzuela

Especialidad : Valuación

Cédula Ingeniero Civil : 3504795

Cédula Maestría en Arquitectura : 3876892

Cédula Especialidad en Valuación : 5397299

Cédula Maestría en Valuación : 5459606

Registro Estatal : 0207027-S-III

Registro Estatal : 0318935-S-III

Registro Estatal : 071264E-S-III

Registro Estatal : 089387-S-III

ANÁLISIS COMPARATIVO DE MERCADO PARA EL TERRENO

a). Inmuebles que hayan sido vendidos o que se encuentren ofertándose para su venta

Datos del inmueble que se valúa	
Ubicación :	Av. Felipe Carrillo Puerto 501 entre la estación Guadalupe - Sistema Precomunalizado
Sup. Terr :	1,421.08 m ²
Sup. Const :	- m ²
Edad :	15 años.
Caract :	Fracción de inmueble con construcciones

Caso	Calle y Número	Colonia	Sup. T	Sup. C	edad	Clasif.	telefono	Informante
1	Av. Imperio	El mineral	802.00	-		Comercial	614-4235818	Century 21 B.R.
	Lote de terreno urbano, plano e intermedio.					OFERTA:	2,000,000.00	
2	Av Desarrollo	Lomas de Montecarlo.	550.00	-		Comercial	614-4235818	Century 21 B.R.
	Lote de terreno urbano, plano e intermedio.					OFERTA:	1,376,850.00	
3	Av Desarrollo	Lomas de Montecarlo.	444.00	-		Comercial	614-4235818	Century 21 B.R.
	Lote de terreno urbano, plano e intermedio.					OFERTA:	1,112,450.00	
4	Av Desarrollo	Lomas de Montecarlo.	444.00	-		Comercial	614-4235818	Century 21 B.R.
	Lote de terreno urbano, plano e intermedio.					OFERTA:	1,110,800.00	
5	Av Desarrollo	Lomas de Montecarlo.	2,984.00			Comercial	614-4148282	Activos B.R.
	Lote de terreno urbano, plano e intermedio.					OFERTA:	8,356,740.00	
6	Av. Juárez	Popular	1,210.00	-		Comercial	614-4148282	Activos B.R.
	Lote de terreno urbano					OFERTA:	3,327,500.00	

nota: (en su caso) se refiere a las muestras donde se aplicará la metodología indirecta por residual.

Considerando el valor del terreno a partir de un procedimiento residual estático: $F = [VI (1 - b)] - P_n$									
Caso	Tipo de Inmueble	b	[VI (1-b)]	Pagos (\$/m ²)	Denom.	Pagos netos (\$/m ²)	Pagos totales	VI-Pn	Valor Unitario (\$/m ²)
1	baldo	1.00	2,000,000	0	1.00	0	0	0	-
2	baldo	1.00	1,376,850	0	1.00	0	0	0	-
3	baldo	1.00	1,112,450	0	1.00	0	0	0	-
4	baldo	1.00	1,110,800	0	1.00	0	0	0	-
5	baldo	1.00	8,356,740	0	1.00	0	0	0	-
6	baldo	1.00	3,327,500	0	1.00	0	0	0	-

ANÁLISIS DEL MERCADO INMOBILIARIO (SUELO).

Caso	Oferta ajustada \$	Sup. Terreno m²	\$/m²	Factores de Homologación										Factor Resultante	\$/m²	Observaciones
				F.zona	F.ubic	F.terlen	F.forma	F.sup	F.CuS	F.COC	F.Use	F.Neg				
1	2,000,000	802.00	2,483.77	1.00	1.00	1.00	1.00	0.91	1.00	1.00	0.95	0.90	0.78	1,938.27		
2	1,376,850	550.00	2,503.36	1.00	1.00	1.00	1.00	0.85	1.00	1.00	0.95	0.90	0.73	1,827.18	X	
3	1,112,450	444.00	2,505.52	1.00	1.00	1.00	1.00	0.82	1.00	1.00	0.95	0.90	0.70	1,764.65	X	
4	1,110,800	444.00	2,501.80	1.00	1.00	1.00	1.00	0.82	1.00	1.00	0.95	0.90	0.70	1,762.03	X	
5	8,356,740	2,984.00	2,800.52	1.00	1.00	1.00	1.00	1.13	1.00	1.00	0.95	0.90	0.97	2,709.57		
6	3,327,500	1,210.00	2,750.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.97	1.00	1.00	0.95	0.90	0.83	2,289.07		

Analisis estadístico por m2:

MEDIA GEOMETRICA:	1,794.37
MEDIA ARMONICA:	1,784.12
PROMEDIO:	1,784.62
DESVIACION ESTANDAR	36.88
COEFICIENTE DE DIF.	2.06661%

Valor homologado aplicable:	1,784.62
En N.R.:	1,800.00



ANÁLISIS COMPARATIVO DE MERCADO PARA LAS CONSTRUCCIONES (RENTA)

b). Inmuebles que hayan sido rentados o que se encuentren ofertándose en renta

Datos del Inmueble que se valúa	
Ubicación :	Av. Pedro Gonsalves, 5111 Zona de desarrollo urbano -- Zona Fraccionamiento Alameda
Sup. Terr :	1,421.08 m ²
Sup. Const :	- m ²
Edad :	15 años.
Caract :	Fracción de inmueble con construcciones

Caso	Calle y Número	Colonia	Sup. terr.	Sup. const.	edad	Clasif.	telefono	Informante
1								
2								
3								
4								
5								
6								

2.- ANÁLISIS POR HOMOLOGACIÓN Y AJUSTES

Caso	Oferta \$	Sup. Const. m ²	\$ / m ²	Factores de Homologación										Factor resultante	\$ / m ² Homologado	Homologación
				Negociación	Ubicación	Calidad	Zona	Uso	Conservación	Cuid	Proyecto	Otro	Otro			
1																
2																
3																
4																
5																
6																

Análisis estadístico por m²:

MEDIA GEOMETRICA:

MEDIA ARMONICA:

PROMEDIO:

DESVIACION ESTANDAR

COEFICIENTE DE DISP.

Valor homologado:

En N.R.:



REPORTE FOTOGRÁFICO MEMORIA No.161118-001



Entorno



Entorno



Frente



Fondo



Costado



Costado





MEMORIA DE CÁLCULO



UBICACIÓN:	CALLE: Río Toluca
	No. SN (Lote 4-A, Manzana 6) --
	COLONIA: Parque Industrial Cuauhtémoc
	ENTIDAD: 08
SOLICITANTE:	Promotora de la Industria Chihuahuense (Ing. Fabián Alejandro Santana Márquez)
	FECHA: noviembre 16, 2018
	No. DE SOLICITUD: 161118-003



IC MAR MARCO ALEJANDRO LEYVA VALENZUELA

INGENIERO CIVIL-MAESTRÍA EN ARQUITECTURA-ESPECIALIDAD Y MAESTRÍA EN VALUACIÓN

SOLICITUD N° : 161118-003

I.- ANTECEDENTES

Solicitante: Promotora de la Industria Chihuahuense (Ing. Fabián Alejandro Santana Márquez)
Domicilio del solicitante: Av. William Shakespeare No. 163, Complejo Industrial Chihuahua, Chihuahua, Chih. C.P. 31136
Valuador: Marco Alejandro Leyva Valenzuela
Especialidad: Inmuebles **Ced. Prof.:** 3504795 **Reg. Estatal:** 071264E-S-III
Cedula Valuación: 5397299
Fecha de valores: noviembre 16, 2018 **Fecha de Inspección:** noviembre 16, 2018
Activo que se Valúa: Lote de terreno urbano.
Ubicación del Inmueble:
Calle: Río Tutuaca
No. Exterior: S/N (Lote 4-A, Manzana 6)
No. Interior: --
Colonia: Parque Industrial Cuauhtémoc
ó Municipio: 17 Cuauhtémoc
Entidad Federativa: 08 Chihuahua
Codigo Postal: 31543
Régimen de Propiedad: Privada individual
Propietario del Inmueble: Promotora de la Industria Chihuahuense
Domicilio del propietario: Av. William Shakespeare No. 163, Complejo Industrial Chihuahua, Chihuahua, Chih. C.P. 31136
Objeto del trabajo: Determinar el monto de la renta mensual máxima.
Propósito del trabajo: Determinar el monto de renta mensual.
N° de Cuenta Predial: 0047-0002-0006
N° de Cuenta del Agua: No se proporciona

II.- CARACTERÍSTICAS URBANAS

Clasificación de la Zona: Industria en Parque
Tipo de construcción dominante: Se distinguen naves industriales de mediana y buena calidad en 1-2 pisos.
Índice de saturación en la zona: 50%
Población: Densa-flotante.
Estrato socioeconómico: Medio.
Contaminación ambiental: Existe en grado bajo y es ocasionada principalmente por el flujo automotor.
Uso del Suelo: Industria en Parque.
Vías de Acceso: Vialidad principal; Libramiento Manuel Gómez Morán con flujo vehicular alto, Vialidad importantes en la zona, calle Río Chuvistar.
Servicios públicos: Completos: agua potable mediante tomas domiciliarias, drenaje por alcantarillado, red de electrificación a través de redes aéreas, alumbrado público con postera de concreto, luminarias de vapor de sodio, banquetas de concreto hidráulico, pavimentos de asfalto, red telefónica, vialidades, adecuadas, transportes adecuados, .
Equipamiento Urbano: Escuelas, iglesias, mercados, nomenclatura en calles y señalización.



IC MAR MARCO ALEJANDRO LEYVA VALENZUELA
INGENIERO CIVIL-MAESTRÍA EN ARQUITECTURA-ESPECIALIDAD Y MAESTRÍA EN VALUACIÓN

III.- TERRENO

Ubicación del Predio:

CROQUIS DE UBICACIÓN



TRAMO DE CALLES, CALLES TRANSVERSALES, LÍMITROFES Y ORIENTACIÓN:

El terreno se ubica con frente al noreste con con el dren pluvial interior del parque, al noroeste se encuentra la calle Río Tutuaca (transversal), al suroeste la calle Río Chuviscar (límitrofe).

Colindancias:

CUADRO DE CONSTRUCCIÓN

LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS	
EST	PV				Y	X
				7	5,147,190.4460	520,790.1281
1	2	S 54°54'30" E	78.790	8	5,147,145.1525	520,804.5980
2	3	S 18°46'33" W	82.780	9	5,147,066.7965	520,827.9605
3	4	N 25°58'02" W	75.864	10	5,147,093.3061	520,759.0179
4	1	N 37°45'30" E	100.000	7	5,147,190.4460	520,790.1281
SUPERFICIE = 6,889.95 m ²						

SUPERFICIE TOTAL SEGÚN:

6,889.950000 m²

Planos elaborados por el Ing. Manuel Trevizo Chacón R.P.C. 1435 con fecha noviembre 2018

Indiviso sobre el régimen: 100.000000%

Indiviso para cálculo: 100.000000%

Configuración: Forma:

Regular X

Irregular 0

Frentes 1

Topografía: terreno plano.

Características Panorámicas De zona urbana con construcciones propias del lugar.

y/o Urbanas:

Densidad Habitacional Permitida: Se aprecia en áreas circundantes: Habitacional hasta 200 hab/ha

Intensidad de Construcción: Se aprecia: Baja hasta 1.5 v.a.l.

Servidumbres ó Restricciones: Ninguna, solo las establecidas por el reglamento de construcción.

IV.- DESCRIPCIÓN GENERAL

Uso Actual:

Lote de terreno urbano.

Tipos de construcción:	Calidad y clasificación de la construcción:	Según T.D.F.	Superficie m2
Total:			-

Calle. 3ª No 807-2 Col. Centro CP. 51000

Tel/Fax. (614) 416-36-50

Chihuahua, Chih. México

Según: planos, levantamiento, etc



IC MAR MARCO ALEJANDRO LEYVA VALENZUELA

INGENIERO CIVIL-MAESTRÍA EN ARQUITECTURA-ESPECIALIDAD Y MAESTRÍA EN VALUACIÓN

Numero de pisos/niveles: 0 No aplica (lote de terreno) NA NA

Edad aprox de la construcción:	Vida útil remanente en años:	Vida total	Estado de Conservación:	Clave:

Calidad del proyecto : No aplica (lote de terreno urbano)

Unidades rentables o
susceptibles de rentarse: 1

V.- ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCION

Obra Negra

Orientación: No aplica (Lote de terreno).
Estructura: No aplica (Lote de terreno).
Muros: No aplica (Lote de terreno).
Entrepisos: No aplica (Lote de terreno).
Techos: No aplica (Lote de terreno).
Azoteas : No aplica (Lote de terreno).
Bardas: No tiene.

Revestimientos y Acabados Interiores.

Apilados: Exteriores: No aplica (Lote de terreno).
Interiores: No aplica (Lote de terreno).

Piafones: No aplica (Lote de terreno).
Lambrines: No aplica (Lote de terreno).
Pisos: No aplica (Lote de terreno).
Zoclos : No aplica (Lote de terreno).
Escaleras: No aplica (Lote de terreno).
Pintura: No aplica (Lote de terreno).

Recubrimientos

Especiales: No aplica (Lote de terreno).

Carpintería:

Puertas: No aplica (Lote de terreno).
Guardarropa: No aplica (Lote de terreno).
Lambrines o Piafones: No aplica (Lote de terreno).
Pisos: No aplica (Lote de terreno).



Instalaciones hidráulicas y sanitarias:

	No aplica (Lote de terreno).
Muebles de baño :	No aplica (Lote de terreno).
Inst. Eléctrica:	No aplica (Lote de terreno).
Puertas y ventanería:	No aplica (Lote de terreno).
Herrería:	No aplica (Lote de terreno).
Vidriería:	No aplica (Lote de terreno).
Cerrajería:	No aplica (Lote de terreno).
Fachada:	No aplica (Lote de terreno).

Instalaciones especiales, elementos accesorios y obras complementarias :

Instalaciones especiales:

N°	Descripción:	Cantidad	Unidad	Indiviso	Edad	Conservación
1						
2						
3						

Elementos Accesorios:

N°	Descripción:	Cantidad	Unidad	Indiviso	Edad	Conservación
1						
2						
3						

Obras Complementarias:

N°	Descripción:	Cantidad	Unidad	Indiviso	Edad	Conservación
1						
2						
3						

VI.- CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALUO

Se aplicará el enfoque de costos, de mercado y de ingresos; en base a una investigación de mercado sobre inmuebles similares y cercanos al sujeto. Para el caso de la justipreciación de rentas, al indicador de valor del enfoque de costos se aplica una tasa de productividad o rentabilidad adecuada al tipo de activo para obtener un indicador de renta anual que al dividir entre doce resulta en el monto de renta mensual conclusivo. Por las condiciones del inmueble en el mercado no se encontraron inmuebles comparables en renta por lo tanto no se aplica este enfoque.

A petición del solicitante (Ing. Fabián Alejandro Santana Márquez) 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 con R.P.C. 1435 de fecha noviembre 2018.

El inmueble que contiene a la fracción sujeto forma parte de una mayor superficie y se encuentra inscrito con los siguientes datos de registro: inscripción 22, folios 17, libro 269 en la sección primera del distrito judicial Benito Juárez.

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.

La Ubicación del Sujeto, se indica de acuerdo a plano catastral firmado por el Ing. Manuel Crisóforo Trevizo Chacón con R.P.C. 1435 de fecha noviembre 2018.

VII.- APLICACION DEL ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO

Resultado por enfoque comparativo de mercado \$/m2

No aplica

Valor comparativo de mercado

No aplica



IC MAR MARCO ALEJANDRO LEYVA VALENZUELA

INGENIERO CIVIL-MAESTRÍA EN ARQUITECTURA-ESPECIALIDAD Y MAESTRÍA EN VALUACIÓN

VIII.- APLICACION DEL ENFOQUE DE COSTOS

A) DEL TERRENO:

LOTE TIPO O DOMINANTE:	Variable	m2
VALOR DE CALLE O DE ZONA:	\$ 380.00	m2

DETERMINACION DE FACTORES DE EFICIENCIA DEL TERRENO:

FZo	1.00	FUb	1.00	FFr	1.00	FFo	1.00	FSu	1.00	FRo	1.00
Fracc.	Sup. m2	V. unit. \$/m2	Fre aplicado	V. res. \$/m2	Valor Fracc.						
1	6,889.950	380.00	1.00	380.00	2,618,181.00						

NOTA: Planos elaborados por el Ing. Manuel Trevizo Chacon R.P.C. 1435 con fecha noviembre 2018

Suma:	6,889.950		Valor parcial:	2,618,181.00
Indiviso:	100.00000%		VALOR DEL TERRENO:	2,618,181.00
Valor medio del terreno \$/m2:	380.00			

B) DE LAS CONSTRUCCIONES:

Depreciación edad según Tesorería: $d = ((0.100 \cdot VP) + (0.900 \cdot (VP - E))) / VP$

Tipo	Uso	Con	Clave	Depreciación Edad Tesorería	Edad Aplicable	Factor por Conservación	Factor de Eficiencia	Demérito %
1								
2								

Tipo	Sup. m2	V. R. N. \$/m2	Demito.	V. R. N. Rest. \$/m2	Indiviso	V. N. R. (\$)
1						
2						

Suma: - VRN= -

Valor medio \$/m2:

VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES: -

C) INSTALACIONES ESPECIALES:

CONCEPTO	CLAVE	CANT.	UNID.	EDAD (años)	VALOR UNITARIO	Factores Fco Fed	VALOR PARCIAL
----------	-------	-------	-------	-------------	----------------	------------------	---------------

COMUNES:

							-
							-
							-
							-
							-
INDIVISO:	100.000000%						
TOTAL COMUNES:							0.00

PRIVATIVAS:

							-
							-
							-
							-
VRN=	-						
TOTALES:							0.00

VALOR DE LAS INSTALACIONES ESPECIALES: -

Resultado del enfoque de costos (a+b+c). Valor Físico ó Directo: \$ 2,618,181.00



IX.- APLICACION DE FORMULA DE RENTABILIDAD

$$RB = (VNR \times Tp) / 12$$

VNR= \$ 2,019,101.00
Tp= 0.00540 CETES 365 días
RB= \$ 18,632.59

X.- RESUMEN

x Resultados por enfoque:

Indicador de valor enfoque de mercado

No aplica

Indicador de valor enfoque de Costos

\$ 18,632.59

XI.- CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSION

Declaraciones: Se conduce como valor comercial el obtenido por la ponderación de los 3 enfoques obtenidos.

XII.- CONCLUSION

El monto de renta mensual máxima a pagar, del activo descrito en el presente \$ 18,600.00

DIECI OCHO MIL SEISCIENTOS PESOS 00/100 M.N.

Esta cantidad representa el valor comercial al día : noviembre 16, 2018

XIII.- VALOR REFERIDO (En su caso)

Fecha a referir:	Valor:	- PESOS ACTUALES	Indice anterior:	0
Factor	Valor:	- VIEJOS PESOS	Indice actual:	0

VALUADOR

Valuador: Marco Alejandro Leyva Valenzuela
Especialidad: Valuación

Cédula Ingeniería Civil : 3504795

Cédula Maestría en Arquitectura : 3876892

Cédula Especialidad en Valuación : 5397299

Cédula Maestría en Valuación : 5459606

Registro Estatal : 0207027-S-III

Registro Estatal : 0319935-S-III

Registro Estatal : 071264E-S-III

Registro Estatal : 089387-S-III



IC MAR MARCO ALEJANDRO LEYVA VALENZUELA

INGENIERO CIVIL-MAESTRÍA EN ARQUITECTURA-ESPECIALIDAD Y MAESTRÍA EN VALUACIÓN

ANÁLISIS COMPARATIVO DE MERCADO PARA EL TERRENO

a). Inmuebles que hayan sido vendidos o que se encuentren ofertándose para su venta

Datos del inmueble que se valúa	
Ubicación :	En Parcela 511 Lote 4-A Alameda Inmobiliar - Centro Periferico Sur Cuernavaca
Sup. Terr :	6,889.95 m ²
Sup. Const :	- m ²
Edad :	0 años.
Caract :	Lote de terreno urbano.

Caso	Calle y Número	Colonia	Sup. T	Sup. C	edad	Clasif.	telefono	Informante
1	Tenochtitlan	Tierra Nueva	45,509.25	-		Mixto	449-1118770	Urban Inmobiliaria
	Terreno de uso Mixto H-C, zona similar, regular, plano						OFERTA:	16,499,758.00
2	Tenochtitlan	Tierra Nueva	55,009.77	-		Mixto	449-1118770	Urban Inmobiliaria
	Terreno de uso Mixto H-C, zona similar, regular, plano						OFERTA:	19,688,010.00
3	Tenochtitlan	Tierra Nueva	53,804.61	-		Mixto	449-1118770	Urban Inmobiliaria
	Terreno de uso Mixto H-C, zona similar, regular, plano						OFERTA:	18,859,483.00
4	Venezuela	Cuauhtémoc	40,000.00	-		Mixto	625-5821433	Promotor
	Terreno de uso Mixto H-I, zona similar, regular, plano						OFERTA:	14,000,000.00
5								
6								

nota: (en su caso) se refiere a las muestras donde se aplicará la metodología indirecta por residual.

Considerando el valor del terreno a partir de un procedimiento residual estático: $F = [VI(1-b)] - P_n$								
Caso	Tipo de inmueble	b	[VI(1-b)]	Pagos (\$/m ²)	Dento.	Pagos netos (\$/m ²)	Pagos totales	Valor Unitario (\$/m ²)
1	baldo	1.00	16,499,758	0	1.00	0	0	-
2	baldo	1.00	19,688,010	0	1.00	0	0	-
3	baldo	1.00	18,859,483	0	1.00	0	0	-
4	baldo	1.00	14,000,000	0	1.00	0	0	-
5								
6								

ANÁLISIS DEL MERCADO INMOBILIARIO (SUELO).

ANÁLISIS DEL MERCADO INMOBILIARIO (SUOLO):																
Caso	Oferta ajustada \$	Sup. Terreno m²	\$/m²	Factores de Homologación									Factor Resultante	\$/m²	valor unit.	
				F. zona	F. util.	F. renta	F. forma	F. sup.	F. CUS	F. COS	F. top.	Otro				
1	16,499,758	45,509.25	362.56	1.00	1.00	1.00	1.00	1.17	1.00	1.00	1.00	0.90	1.05	381.90	X	
2	19,688,010	55,009.77	357.38	1.00	1.00	1.00	1.00	1.19	1.00	1.00	1.00	0.90	1.07	382.48	X	
3	18,859,483	53,804.61	350.52	1.00	1.00	1.00	1.00	1.19	1.00	1.00	1.00	0.90	1.07	374.40	X	
4	14,000,000	40,000.00	350.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.16	1.00	1.00	1.00	0.90	1.04	364.72	X	
5																
6																

Análisis estadístico por m²:

MEDIA GEOMÉTRICA:	375.81
MEDIA ARMÓNICA:	375.74
PROMEDIO:	375.88
DESVIACION ESTÁNDAR	8.29
COEFICIENTE DE DISP.	2.2083%

Valor homologado aplicable:	375.88
En N.R.:	380.00

Calle. 3ª No 807-2 Col. Centro CP. 31000

Tel/Fax. (614) 416-36-50

Chihuahua, Chih. México



REPORTE FOTOGRÁFICO MEMORIA No.161118-003



Entorno



Entorno



Inmueble Sujeto



Acceso a Inmueble



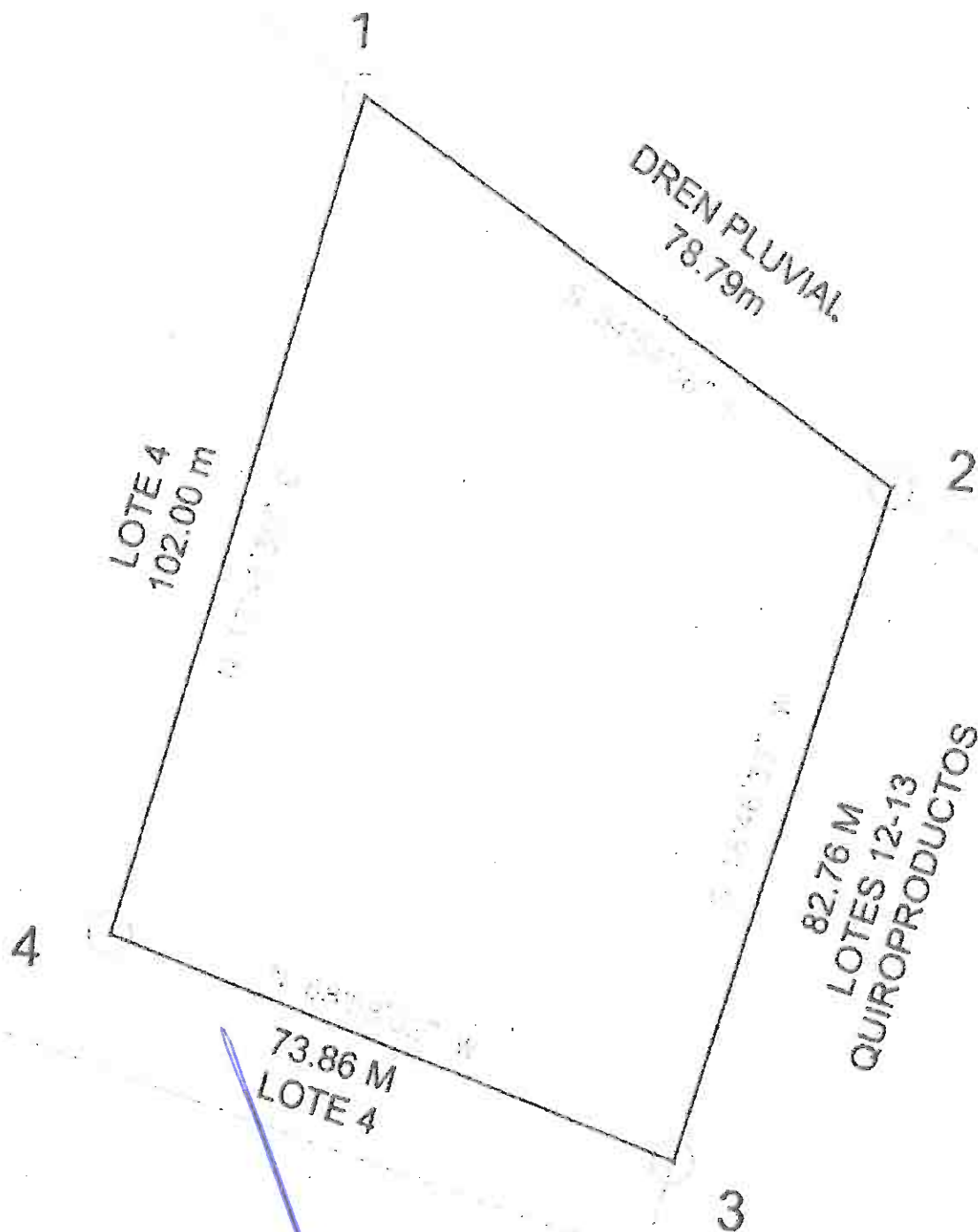
Costado



Costado



CROQUIS MEMORIA No.161118-003



AVALUO INMOBILIARIO

Avalúo No.
1901000030

UBICACIÓN DEL INMUEBLE

Calle: Rio Conchos
Número Ext.: S/N
Manzana: 7
Lote: 4
Acera con frente al: Noroeste, respecto a la manzana de su ubicación
Entre las calles de: Esquina de calles Rio Conchos y Rio Temosachi
Colonia: Parque Industrial Cuauhtémoc
C.P.: 31543
Municipio: Cuauhtémoc
Ciudad ó Población : Cuauhtémoc
Entidad Federativa : Chihuahua
Fecha del avalúo 3 de enero de 2019
VALOR COMERCIAL : \$4,244,000.00

CUATRO MILLONES DOSCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL PESOS 00/100 M.N.



I.- ASPECTOS GENERALES

ANTECEDENTES :

Fecha del avalúo :
Institución que practica el avalúo:

03/01/2019

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 Enriquez Domínguez
7188

Ing. Marco Alejandro Leyva Valenzuela
CIBF1098

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 industrial

Ubicación del inmueble :

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

Rio Conchos
S/N
7
4
Noroeste, respecto a la manzana de su ubicación
Esquina de calles Río Conchos y Río Temosachi
Parque Industrial Cuauhtémoc
31543
Cuauhtémoc
017
Cuauhtémoc
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
004700020006
004700020006
No Proporcionada
29.2688889
-108.1245222
2,038 m.s.n.m.



DECLARACIONES Y ADVERTENCIAS :

Observaciones :

Ver observaciones en el apartado III.-Consideraciones

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:

Periférica

Tipo de construcción dominante en la zona :

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 Prec. 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 %



Avalúo No.
1901000030

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 Kilómetros.	Existe	Distancia del sujeto
Iglesia,	Si	1,700 Mts.
Mercado,	No	
Supermercados,	Si	1,000 Mts.
Plaza Comercial,	Si	1,000 Mts.
Plazas Públicas,	Si	500 Mts.
Parques,	Si	1,200 Mts.
Jardines,	Si	1,200 Mts.
Canchas Deportivas,	Si	400 Mts.
Centros Deportivos,	Si	400 Mts.
Escuelas Primarias,	Si	1,700 Mts.
Escuelas Secundarias,	Si	1,700 Mts.
Escuelas Preparatorias,	Si	1,800 Mts.
Universidades,	Si	1,700 Mts.
Otras Escuelas,	Si	1,700 Mts.
Servicios de Salud de Primer Nivel,	Si	500 Mts.
Servicios de Salud de Segundo Nivel,	No	
Servicios de Salud de Tercer Nivel,	No	
Sucursales Bancarias,	Si	600 Mts.
Centro Comunitario.	Si	700 Mts.

Nivel de equipamiento urbano :

3

En porcentaje :

75 %

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, limitrofes y orientación :

El terreno se ubica con frente al Noroeste con la calle Río Conchos (transversal), esquina con la calle Río Temosachi al noreste (transversal), para completar la manzana al sureste se encuentra la calle Centauro del Norte (limitrofe) y al suroeste la calle Río Chuviscar (limitrofe).

Configuración y topografía :

Terreno plano de forma irregular, con dos frentes.

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) :

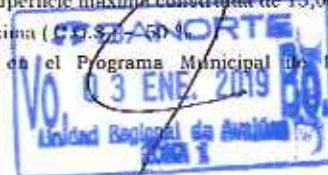
Intensidad Máxima (C.U.S.) = 1.00 veces la superficie del terreno y una superficie máxima construida de 19,000.00 m²

Densidad Habitacional :

Ocupación Máxima (C.U.S.) = 60 %

Servidumbres y/o restricciones :

Las marcadas en el Programa Municipal de Desarrollo




AVALUO LIMITADO

Avalúo No.
1901000030

Medidas y colindancias según :

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 diciembre 2018, en relación al Instrumento Público No. 11479 Volumen 563 con fecha 4 de Mayo de 1998, ante el Lic. Jorge Neaves Navarro Notario Público 22 para el Distrito Judicial Morelos; con Inscripción 42, Folio 42, Libro 538, de la Sección Primera.

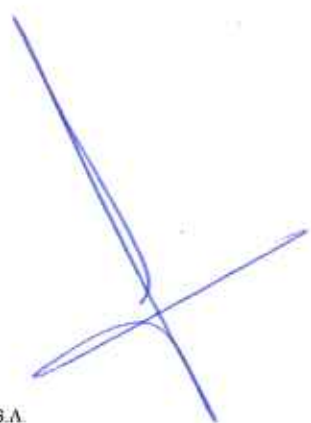
Colindancias del terreno :

Superficie del Terreno 13,000.000 m²		
Orientación :	Mts.	Colindancia :
Frente (Noroeste)	182.265 Mts.	Con la Calle Rio Conchos
Frente (Noroeste)	L.c. 30.815 Mts.,	Con la Calle Rio Conchos
Costado Izquierdo (Noreste)	45.188 Mts.	Con la Calle Rio Temosachic
Espalda (Sureste)	201.801 Mts.	Con Lote 5
Costado Derecho (Suroeste)	197.200 Mts.	Con Lotes 1, 2-10, 11, 12

SUPERFICIES:

Superficie Total del terreno del conjunto (en m² según) : 13,000.000 m² Plano catastral

Superficie Total privativa del terreno (en m² según) : 13,000.000 m² 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 forcen 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).

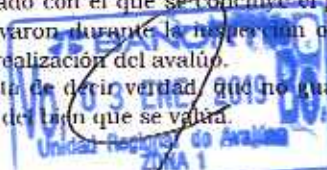
La información y antecedentes de propiedad asentados en el presente avalúo es la contenida en la documentación proporcionada por el solicitante y/o propietario del bien a valorar, la cual se asume como correcta.

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.

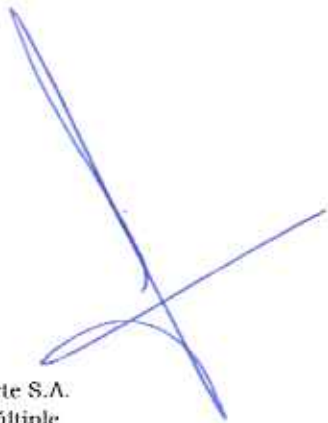
Quienes intervenimos en el presente avalúo, declaramos bajo protesta de decir verdad que no guardamos ningún tipo de relación de parentesco o negocio con el cliente y/o propietario del bien que se valúa.



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 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 diciembre 2018, en relación al 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 42, Folio 42, Libro 538, de la Sección Primera.
- 3.- Dado que el inmueble sujeto del presente avalúo se trata de una fracción de terreno amparado en la Escritura proporcionada y que No se proporcionó oficio de subdivisión por parte de alguna autoridad Municipal, el presente avalúo se elabora con información Limitada y según las indicaciones del Solicitante del presente avalúo (Lic. Humberto Ángel Gonzalez Villasana-Supervisor Jurídico) con base al 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 diciembre 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 diciembre 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 encuentra en mercado y se ajusta con un 0.80 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. m² Terreno	Sup. m² Construcción	\$ Imb.	\$ Unit. m²
1.-	Tenochtitlan	S/No.	Tierra nueva	Cuauhtémoc	45,309.25		16,449,758	361.46
2.-	Tenochtitlan	S/No.	Tierra nueva	Cuauhtémoc	55,089.77		19,688,010	357.38
3.-	Tenochtitlan	S/No.	Tierra nueva	Cuauhtémoc	53,801.61		18,589,493	345.50
4.-	Venezuela	S/No.	Cuauhtémoc	Cuauhtémoc	40,000.00		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 \$/m²
	FZo.	FUb.	FFr.	FFo.	FSup.	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 13,000.00 m²

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


V.- ENFOQUE FÍSICO O DE COSTOS

Late Proamedio

$$-18,600.91 \text{ m}^3$$

Investigación de Mercado

Valor de calle n de zona: \$ 335.00 / m2

Factores de Eficiencia del Terreno:

Fraction 1

F ₀	F _{0b}	F _F	F _{F0}	F _{Sup}	F _{OTco}	F _{Re}
0.800	1.122	1.000	0.950	1.215	1.000	1.051

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	13,000.000	\$ 335.00	1.061	Pzo. FUh FFu FSup	355.43	1,620,590.00
	Suma	13,000.000		Indiviso	100.000 %	SUB TOTAL (A)	\$ 4,620,590.00

II.- CONSTRUCCIONES

ESTIMACION DEL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES

[illegible]

SUPERFICIE ACCESSORIA

[illegible]

CI.- 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 ³	Factor Edad	Factor Conserv.	Factor Obtenido	V.R.N. \$/m ³	Valor Parcial \$
								SUM TOTAL [C] \$	

RESULTADO DEL ENFOQUE DE COSTOS (A) - (B) - (C)	\$	4,620,590.00
---	----	--------------



AVALUO INMOBILIARIO**Avalúo No.**
1901000030**AVALUO LIMITADO****VI.- RESÚMEN DE VALORES**

RESULTADO DE VALORES ESTIMADOS :

VALOR FÍSICO O DE COSTOS :

\$ 4,620,590.00

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 0.9185, con base a tasa anual de rendimiento CETES de 8.530173 y un tiempo estimado de exposición en el mercado de 12 meses.

VIII.- CONCLUSIÓN**VALOR COMERCIAL**

\$ 4,244,000.00

CUATRO MILLONES DOSCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL PESOS 00/100 M.N.

Esta cantidad representa el valor comercial al día :

3 de enero de 2019

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 Enríquez Domínguez
No. de Firma: 7188

NOTA: EL PRESENTE AVALÚO NO TENDRÁ VALIDEZ PARA FINES DISTINTOS DE LO ENUNCIADO EN EL PROPÓSITO, DEBERÁ CONTENER SELLO Y FIRMA DE LOS FUNCIONARIOS AUTORIZADOS, ASÍ MISMO CONSTA DE UN TOTAL DE 04 PÁGINAS NUMERADAS EN FORMA PROGRESIVA.



AVALUO LIMITADO

AVALUO INMOBILIARIO

Avalúo No.
1901000030

REPORTE FOTOGRÁFICO



ENTORNO CALLE RIO CONCHOS



ENTORNO CALLE RIO CONCHOS



FRENTE



FONDO



COSTADO DERECHO



COSTADO IZQUIERDO

BANORTE
No. 03 ENE. 2019 Bo.
Unidad Regional de Avalúos
ZONA 1

ANEXO COLINDANCIAS TERRENO

CUADRO DE CONSTRUCCION

LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS	
EST	PV				Y	X
				1	3,147,433.4300	320,760.6900
1	2	N 18°02'00" E	182.265	2	3,147,606.7413	320,817.1138
2	4	N 63°04'25" E CENTRO DE CURVA DELTA = 90°4'50" RADIO = 19.600	27.738 LONG. CURVA = 30.815 SUB.TAN. = 19.628	4 3	3,147,619.3024 3,147,600.6738	320,841.8447 320,835.7509
4	5	S 71°53'10" E	45.188	5	3,147,605.2534	320,884.7928
5	6	S 18°02'00" W	201.801	6	3,147,413.3652	320,822.3211
6	1	N 71°58'00" W	64.815	1	3,147,433.4300	320,760.6900
SUPERFICIE = 13,000.00 m ²						



ANEXO CROQUIS O PLANO (1)

