



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	N	COORDENADAS	
EST	PV				E	N
				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 76°00'50" E CENTRO DE CURVA DELTA = 50°04'01" RADIO = 14.5000	27.560	3	5,147,488.5000	521,160.8145
			LC = 50.035 ST = 19.504	3	5,147,495.0735	521,147.3356
4	5	S 18°37'01" W	90.674	4	5,147,401.0000	521,131.0167
5	6	N 71°01'33" W	140.000	5	5,147,445.7698	520,908.5500
6	1	N 16°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

Frentes 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.

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

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

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 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.

Apianados: 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



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:	\$ 350.00	m2

DETERMINACION DE FACTORES DE EFICIENCIA DEL TERRENO:

FZo	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 Chacen R.P.C. 1435 con fecha noviembre 2018

Suma: 15,619.120

Indiviso: 100.0000%

Valor medio del terreno \$/m2: 367.50

Valor parcial: 5,740,026.60

VALOR DEL TERRENO: 5,740,026.60

B) DE LAS CONSTRUCCIONES:

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

Tipo	Uso	Cen	Clave	Depreciación Edad		Factor por Conservación	Factor de Eficiencia	Demerito %
				Tesorería	Aplicable			
1								
2								

Tipo	Sup. m2	V. R. N. \$/m2	Demto.	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		VALOR PARCIAL
						Fco	Fed	
COMUNES:								-
								-
								-
								-
								-
								-
INDIVISO:	100.000000%							0.00
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: \$ 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

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 Venustadán Calle 7 y 2, Manzana 7, Tlalcoyote - 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	VI-Pn
1	baldo	1.00	16,499,758	0	1.00	0	0	0
2	baldo	1.00	19,688,010	0	1.00	0	0	0
3	baldo	1.00	18,859,493	0	1.00	0	0	0
4	baldo	1.00	14,000,000	0	1.00	0	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 henda	F forma	F sup	F CUS	F COS	F top	F 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

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

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

Chihuahua, Chih. México



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 del lote 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, 2



REPORTE FOTOGRÁFICO MEMORIA No.161118-002



Externo



Externo



Frente



Fondo



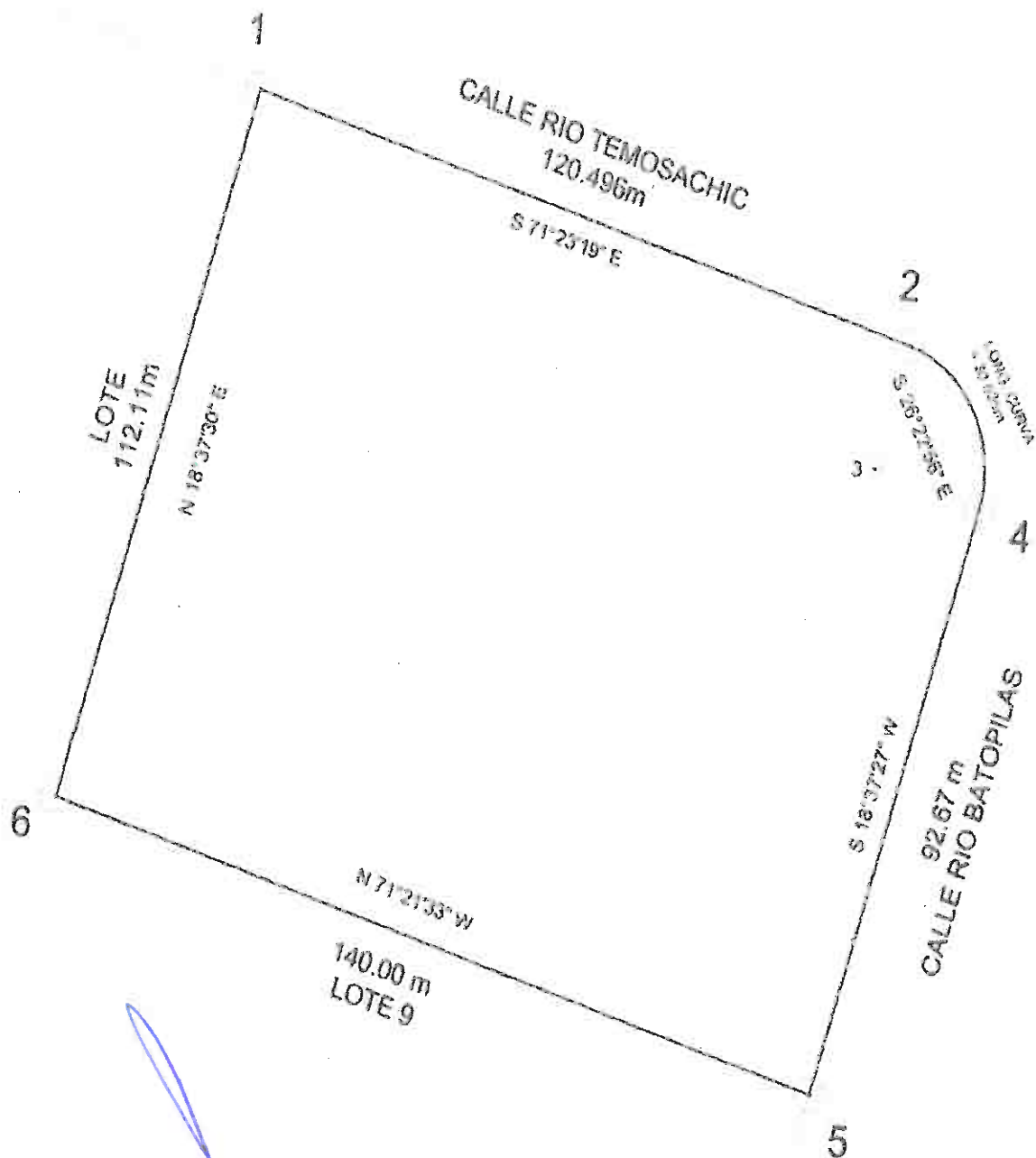
Costado



Costado



CROQUIS MEMORIA No.161118-002





MEMORIA DE CÁLCULO



UBICACIÓN:

CALLE: Av. Federico 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 Cizacon 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

No aplica

Valor comparativo de mercado

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	EABE	13.38	m²	8	3,500.00	0.95 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
--	-----------------



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= \$ 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 Bermejo 501 entre la estación Huasteca - Sistema Precomercio
Sup. Terr :	1,421.08 m ²
Sup. Const :	- m ²
Edad :	15 años.
Caract :	Fración 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)	Demto.	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.tercia	F.forma	F.sup	F.CUS	F.COC	F.Use	F.Negj				
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

[illegible]



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.



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 Chuvistar (límitrofe).

Colindancias:

CUADRO DE CONSTRUCCIÓN

Lote	PV	RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS	
					Y	X
1	2	S 54°54'36" E	78.790	8	3,147,190.4460	320,790.1281
2	3	S 18°46'33" W	82.780	9	3,147,145.1525	320,804.5980
3	4	N 25°58'02" W	75.864	10	3,147,093.3061	320,759.0179
4	1	N 37°45'30" E	100.000	7	3,147,190.4460	320,790.1281

SUPERFICIE = 6,889.95 m²

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 m ²
Total:			-

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

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).
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).



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 ventería:	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						
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)	Demto.	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).

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

