

P. Agroindustrial Delicias
Mza 1 Fracc. B Lote III

BANORTE

AVALUO LIMITADO

AVALÚO INMOBILIARIO

Avalúo No.
1808005022



UBICACIÓN DEL INMUEBLE

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

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



I.- ASPECTOS GENERALES

ANTECEDENTES :

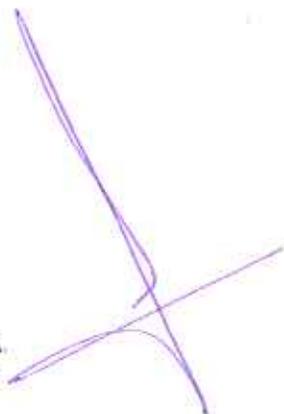
Fecha del avalúo :	31/08/2018
Institución que practica el avalúo:	BANCO MERCANTIL DEL NORTE S. A. Avalúos Zona I
Funcionario Autorizado:	Arq. Javier Alonso Enríquez Domínguez
No. de Firma:	7188
Valuador :	Ing. Marco Alejandro Leyva Valenzuela
Registro ante la Institución:	GFHI098
Especialidad:	Inmuebles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

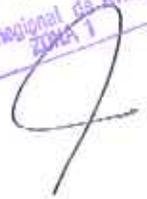
INFORMACION GENERAL DEL INMUEBLE :

Inmueble que se valúa : **Terreno Urbano**

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

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





DECLARACIONES Y ADVERTENCIAS :

Observaciones :

Ver observaciones en el apartado III.-Consideraciones Previas.

ENTORNO :

Clasificación de la zona :

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

Referencia de proximidad urbana:

Periférica

Tipo de construcción dominante en la zona :

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

Índice de saturación en la zona :

25%

Nivel socioeconómico :

Medio

Densidad de Población :

Flotante

Densidad Poblacional permitida :

entre 1001 y 2000 habitantes por hectárea

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

Infraestructura disponible en la zona :

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

Otros Servicios :

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

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

En porcentaje :

75 %

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

Avalúo No.
1808005022

Equipamiento urbano :

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

Equipamiento urbano :

En un radio de 2 Kilometros.

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

Nivel de equipamiento urbano :

4

En porcentaje :

100 %

Contaminación Ambiental :

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



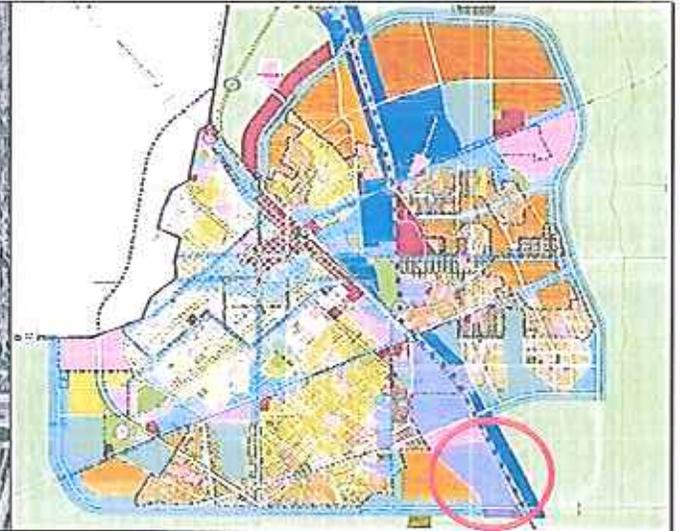
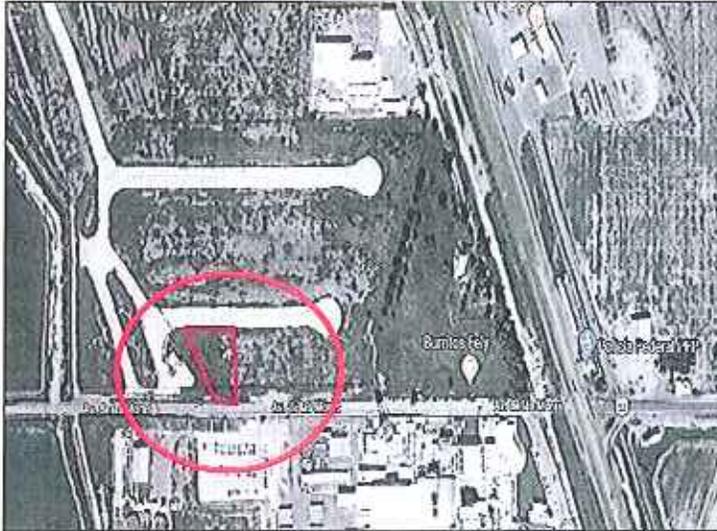

II.- CARACTERISTICAS PARTICULARES

TERRENO :

CROQUIS DE LOCALIZACION

UBICACIÓN

MACROLOCALIZACION



Tramo de calles transversales, lmitrofes y orientación :

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

Configuración y topografía :

Terreno plano de forma irregular, con dos frentes

Características panorámicas y/o urbanas :

Urbanas; Naves industriales

Uso del Suelo :

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

Coefficiente de utilización del Suelo (CUS) :

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

Densidad Habitacional :

Ocupación Máxima (C.O.S.) = 70 %

Servidumbres y/o restricciones :

Las marcadas en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano.

Medidas y colindancias según :

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

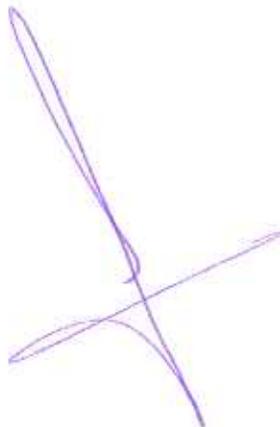
Colindancias del terreno :

Superficie del Terreno **1,500.000 m²**

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

SUPERFICIES:

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

III.-CONSIDERACIONES PREVIAS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



III.-CONSIDERACIONES PREVIAS**OBSERVACIONES:**

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



IV.- MERCADO DE TERRENOS (VALOR DE CALLE)

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

La homologación del terreno esta en base al: **Lote Promedio 2,553.150 m²**

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

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

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

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

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



V.- ENFOQUE FÍSICO O DE COSTOS

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

Factores de Eficiencia del Terreno:

Fracción I

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

A).- TERRENO

ESTIMACION DEL VALOR DE TERRENO

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

B).- CONSTRUCCIONES

ESTIMACION DEL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES

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

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

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

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

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



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

RESULTADO DE VALORES ESTIMADOS :

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

VII.- CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSIÓN

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

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

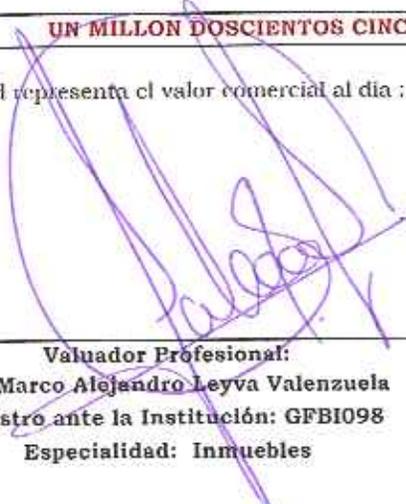
VIII.- CONCLUSIÓN

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

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

Esta cantidad representa el valor comercial al día :

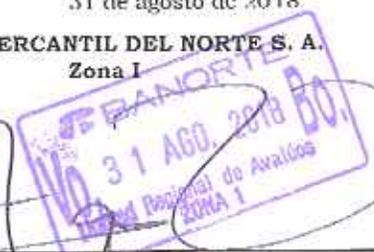
31 de agosto de 2018

BANCO MERCANTIL DEL NORTE S. A.
Zona I

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



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



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

REPORTE FOTOGRÁFICO



ENTORNO AV. LAS MORAS



FRENTE AV. LAS MORAS



COSTADO AV. LAS MORAS



COSTADO AV. LAS MORAS



FONDO



ENTORNO INTERIOR DE PARQUE

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

ANEXO COLINDANCIAS TERRENO

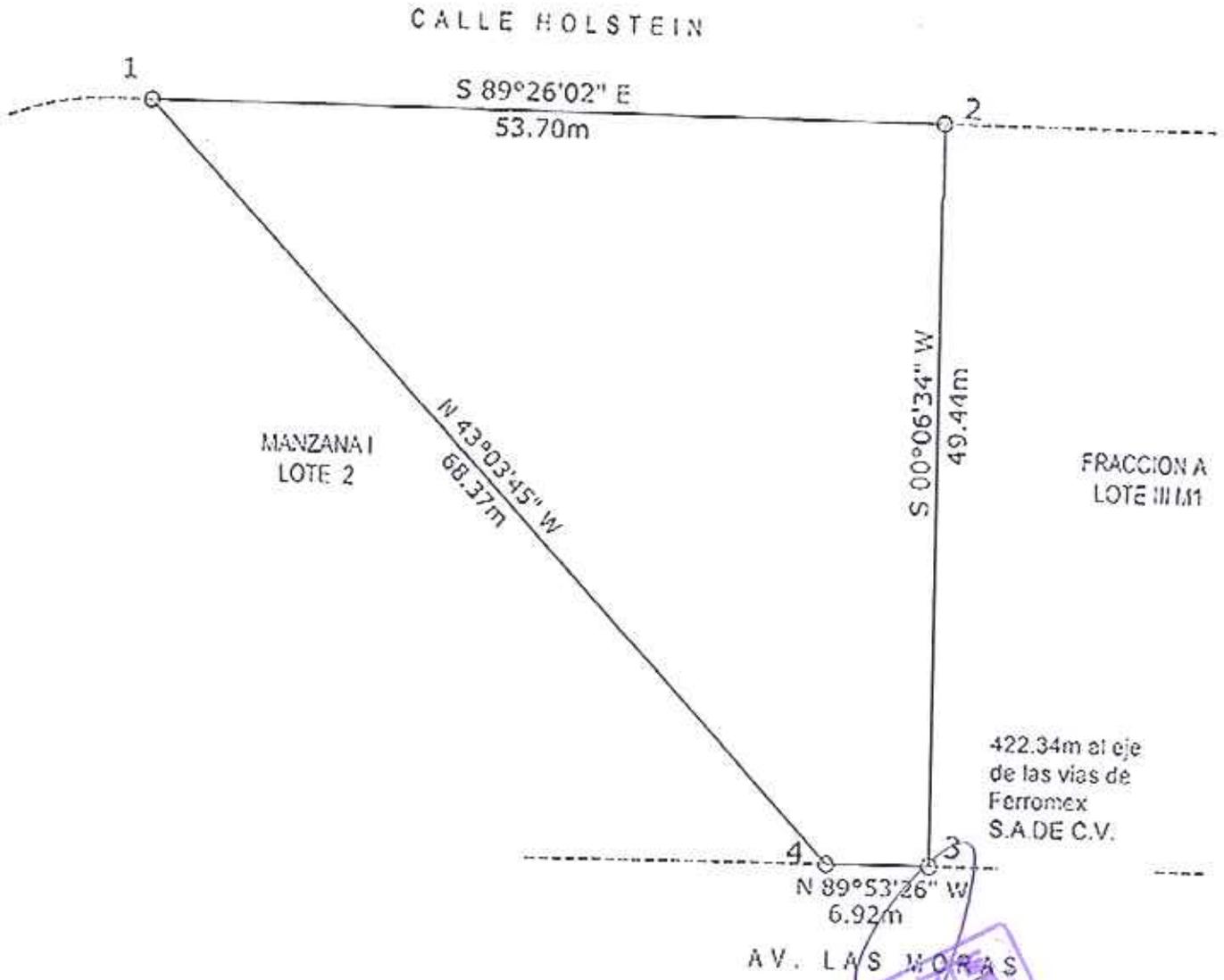
CUADRO DE CONSTRUCCION FRACCION B LOTE 3 MI

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

SUPERFICIE = 1,500.00 m2



ANEXO CROQUIS O PLANO (1)



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