

PARQUE IND. CUAUHTÉMOC

Mza 2 Lote 6-B

AVALUO LIMITADO

BANORTE

AVALUO INMOBILIARIO

Avalúo No.
1808005017



UBICACIÓN DEL INMUEBLE

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

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



I. ASPECTOS GENERALES

ANTECEDENTES :

Fecha del avalúo :

Institución que practica el avalúo:

31/08/2018

BANCO MERCANTIL DEL NORTE S. A.

Avalúos Zona I

Funcionario Autorizado:

No. de Firma:

Valuador :

Registro ante la Institución:

Especialidad:

Solicitante del avalúo :

Representante Legal

Arq. Javier Alonso Enríquez Domínguez

7188

Ing. Marco Alejandro Leyva Valenzuela

GFDI098

Inmuebles

Promotora de la Industria Chihuahuense

Ing. Fabián Alejandro Santana Márquez

Objeto del avalúo :

Propósito del avalúo :

Estimar el Valor Comercial

Conocer su valor comercial para desincorporación

INFORMACION GENERAL DEL INMUEBLE :

Inmueble que se valúa :

Terreno Urbano

Ubicación del inmueble :

Calle:

Número Ext.:

Manzana:

Lote:

Acera con frente al:

Entre las calles de:

Colonia:

C.P.:

Municipio:

Clave INEGI

Ciudad ó Población :

Entidad Federativa :

Clave INEGI

Río Conchos

S/N

2

6-B

Sureste, respecto a la manzana de su ubicación

Río Chinipas y Río Temosachi

Parque Industrial Cuauhtémoc

31543

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

0047 0002 0099

0047-0002-0099

No Proporcionada

28.4159722

-106.8287222

2,038 m.s.n.m.



Avalúo No.
1808005017

DECLARACIONES Y ADVERTENCIAS :

Observaciones :

Ver observaciones en el apartado III.-Consideraciones Previas.

ENTORNO :

Clasificación de la zona :

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

Referencia de proximidad urbana:

Tipo de construcción dominante en la zona :

Periférica

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

Índice de saturación en la zona :

50%

Nivel socioeconómico :

Medio

Densidad de Población :

Flotante

Densidad Poblacional permitida :

entre 1001 y 2000 habitantes por hectárea

Vías de acceso e importancia de las mismas

Libramiento Manuel Cómez Morán

Dist. Aprox.

300.00 Mts.

Orientación con respecto al sujeto valuado y descripción.

Al Norte, primaria con medio flujo vehicular

Infraestructura disponible en la zona :

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

Otros Servicios :

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

Nivel de infraestructura urbana en la calle de acceso :

3

En porcentaje :

75 %



Avalúo No.
1808005017

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.

3

75 %

Nivel de equipamiento urbano :

En porcentaje :

Contaminación Ambiental :

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

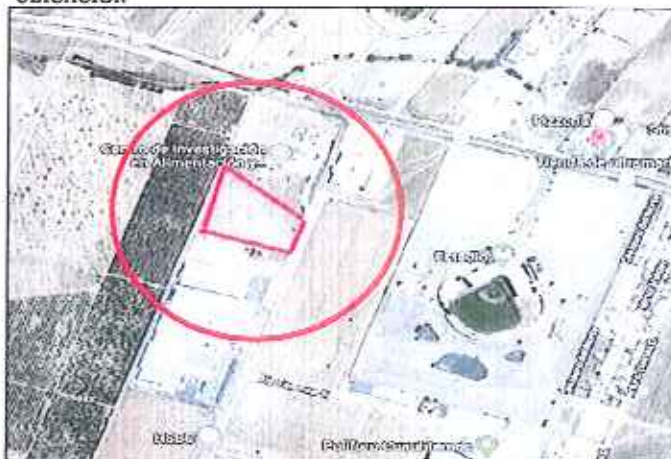


II. CARACTERÍSTICAS PARTICULARES

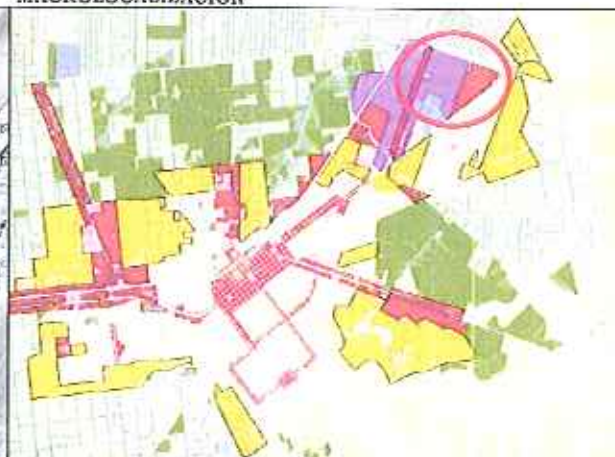
TERRENO :

CROQUIS DE LOCALIZACION

UBICACIÓN



MACROLOCALIZACION



Tramo de calles transversales, límites y orientación :

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

Configuración y topografía :

Terreno plano de forma irregular, con un frente:

Características panorámicas y/o urbanas :

Urbanas; Naves industriales

Uso del Suelo :

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

Coefficiente de utilización del Suelo (C.U.S.) :

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

Densidad Habitacional :

Ocupación Máxima (C.O.S.) - 50 %

Servidumbres y/o restricciones :

Las marcadas en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano.

Medidas y colindancias según :

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



Colindancias del terreno :

Superficie del Terreno 21,399.207 m²

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

SUPERFICIES:

Superficie Total del terreno del conjunto (en m² según) :

21,399.207 m² Plano catastral

Superficie Total privativa del terreno (en m²

21,399.207 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 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 ó verificar deslindes de propiedad, de ocupación irregular ó cualquier otra restricción de índole legal, el Valor Comercial estimado con el que se concluye el presente avalúo, solo considera las expresadas en el mismo, ya sea porque se observaron durante la inspección ocular del bien o porque fueron incluidas en la documentación proporcionada para la realización del avalúo.

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



III.-CONSIDERACIONES PREVIAS

OBSERVACIONES:

- 1.- Nombre del Acompañante en la visita: Lic. Humberto Ángel Gonzalez Villasana-Supervisor Jurídico para Promotora
- 2.- Para determinar la superficie de terreno, se consideró la Instrumento público No. 11479 Volúmen 563 con fecha 4 de Mayo de 1998, ante el Lic. Jorge Neaves Navarro Notario Publico 22 para el distrito judicial Morelos; con Inscripción 43, folio 43, libro 538, de la sección primera y plano catastral firmado por el Ing. Manuel Crisóforo
- 3.- A petición del solicitante (Lic. Humberto Ángel Gonzalez Villasana-Supervisor Jurídico) se elabora el avalúo de una fracción del total del inmueble descrito delimitada por el mismo identificada con plano catastral firmado por el Ing. Manuel Crisóforo Trevizo Chacón (Área técnica de Promotora de la Industria Chihuahuense) con R.P.C. 1435 de
- 4.- La cuenta predial referida en el presente dictamen, ampara varias fracciones del predio; en la cual se encuentra la fracción donde se ubica la superficie sujeto de avalúo.
- 5.- La Ubicación del Sujeto, se indica de acuerdo a plano catastral firmado por el Ing. Manuel Crisóforo Trevizo Chacón (Área técnica de Promotora de la Industria Chihuahuense) con R.P.C. 1435 de fecha julio 2018.
- 6.- El Inmueble se ubica en 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 48,600.908 m²

No.	Calle	No. Oficial	Colonia	Municipio	Sup. m² Terreno	Sup. m² Construcción	\$ Lamb.	\$ Unit. m²
1.-	Tenochtitlan	S/No.	Tierra nueva	Cuauhtémoc	15,509.25		16,119,758	361.16
2.-	Tenochtitlan	S/No.	Tierra nueva	Cuauhtémoc	55,089.77		19,688,010	357.38
3.-	Tenochtitlan	S/No.	Tierra nueva	Cuauhtémoc	33,804.61		18,589,493	315.50
4.-	Venezuela	S/No.	Cuauhtémoc	Cuauhtémoc	10,000.00		14,000,000	350.00

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

Factores de Homologación para el terreno (VENTA)											Valor Unitario Homologado \$/m²
No.	FZa.	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 21,399.21 m²

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


Leafy Petiole

 $45,600.91 \text{ m}^2$

Investigación de Mercado

Valor de calle o de zona:	\$	335.00	/ m2
---------------------------	----	--------	------

Factores de Eficiencia del Terreno:

Fraction I

FZ ₀	FU ₀	FF ₀	FP ₀	F _{Sup}	F _{Intro}	F _{Re}
0.800	1.000	1.000	0.830	1.116	1.000	0.760

AJ.- 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 Parcela \$
1	Parcela 1	21,399.207	\$ 336.00	0.760	Pzo. Pto. Pto. Sup.	254.60	5,448,236.10
	Suma	21,399.207		Indiviso	100.000 %	SUB TOTAL (A)	\$ 5,448,236.10

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 \$
1	...	...	...	...	...	...	...	...
2	...	...	...	...	...	...	...	...
3	...	...	...	...	...	...	...	...
4	...	...	...	...	...	...	...	...
5	...	...	...	...	...	...	...	...
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	...	...	...	...	...	...	...	...

SUPERFICIE ACCESORIA

BUNIA		Promedio \$ Construcciones	RUB TOTAL (B) \$
-------	--	----------------------------	------------------

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

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

[illegible]

SUBTOTAL (U)		\$	100.00
--------------	--	----	--------

SUB TOTAL (C) + (C) \$

RESULTADO DEL ENFOQUE DE COSTOS (A)+(B)+(C):	\$	5,448,208.10
--	----	--------------

Página 10 de 11

AVALUO INMOBILIARIO**AVALUO LIMITADO****Avalúo No.
1808005017****VI.- RESÚMEN DE VALORES****RESULTADO DE VALORES ESTIMADOS :**

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

VII.- CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSIÓN

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

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

VIII.- CONCLUSIÓN

VALOR COMERCIAL	\$ 5,024,000.00
------------------------	------------------------

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

Esta cantidad representa el valor comercial al día :

31 de agosto de 2018

BANCO MERCANTIL DEL NORTE S. A.
Zona I

Valuador Profesional:

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

Funcionario Autorizado:

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

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

REPORTE FOTOGRÁFICO



ENTORNO CALLE RIO CONCHOS



ENTORNO CALLE RIO CONCHOS



FRENTE



FONDO



COSTADO DERECHO



COSTADO IZQUIERDO

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

ANEXO COLINDANCIAS TERRENO

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



ANEXO CROQUIS O PLANO (1)

