

AVALUO INMOBILIARIO

Avalúo No.
1902000670



UBICACION DEL INMUEBLE

Calle:	Rio Conchos
Número Ext.:	S/N
Manzana:	7
Lote:	4
Acera con frente al:	Noroeste, respecto a la manzana de su ubicación
Entre las calles de:	Esquina de calles Rio Conchos y Rio Temosachi
Colonia:	Parque Industrial Cuauhtémoc
C.P.:	31543
Municipio:	Cuauhtemoc
Ciudad o Población :	Cuauhtemoc
Entidad Federativa :	Chihuahua
Fecha del avalúo	6 de febrero de 2019
VALOR COMERCIAL :	\$7,794,000.00

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

I. ASPECTOS GENERALES

ANTECEDENTES :

Fecha del avalúo :
Institución que practica el avalúo:

06/02/2019
BANCO MERCANTIL DEL NORTE S. A.
Avalúos Zona I

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

Arq. Javier Alonso Enriquez Domínguez
7188
Ing. Marco Alejandro Leyva Valenzuela
GFB1098
Inmuebles
Promotora de la Industria Chihuahuense
Ing. Fabián Alejandro Santana Márquez

Objeto del avalúo :
Propósito del avalúo :

Estimar el Valor Comercial
Conocer su valor comercial para desincorporación

INFORMACION GENERAL DEL INMUEBLE :

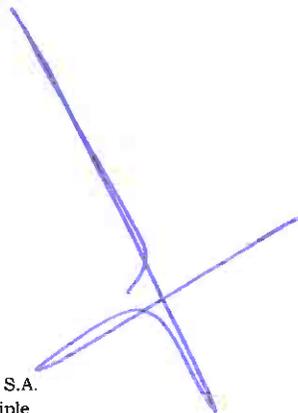
Inmueble que se valúa :

Terreno urbano industrial

Ubicación del inmueble :	
Calle:	Rio Conchos
Número Ext.:	S/N
Manzana:	7
Lote:	4
Acera con frente al:	Noroeste, respecto a la manzana de su ubicación
Entre las calles de:	Esquina de calles Rio Conchos y Rio Temosachi
Colonia:	Parque Industrial Cuauhtémoc
C.P.:	31543
Municipio:	Cuauhtemoc
Clave INEGI	017
Ciudad ó Población :	Cuauhtemoc
Entidad Federativa :	Chihuahua
Clave INEGI	08

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

Promotora de la Industria Chihuahuense
Privada Individual
004700020006
004700020006
No Proporcionada
29.3688889
-108.1247222
2,038 m.s.n.m.

DECLARACIONES Y ADVERTENCIAS :

Observaciones :

Ver observaciones en el apartado III.-Consideraciones

ENTORNO :

Clasificación de la zona :

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

Referencia de proximidad urbana:

Periférica

Tipo de construcción dominante en la zona :

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

Índice de saturación en la zona :

50%

Nivel socioeconómico :

Medio

Densidad de Población :

Flotante

Densidad Poblacional permitida :

entre 1001 y 2000 habitantes por hectárea

Vías de acceso e importancia de las mismas	Dist. Aprox.	Orientación con respecto al sujeto valuado y descripción.
Libramiento Manuel Gómez Morín	300.00 Mts.	Al Norte, primaria con medio flujo vehicular

Infraestructura disponible en la zona :

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

Otros Servicios :

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

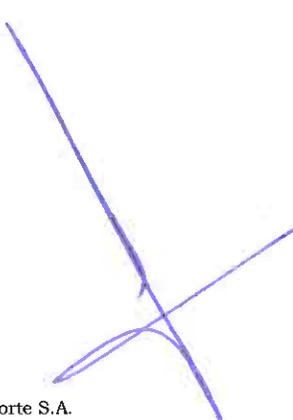
Nivel de infraestructura urbana en la

3

calle de acceso :

En porcentaje :

75 %

Equipamiento urbano :

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

Equipamiento urbano :

En un radio de 2 Kilometros.	Existe	Distancia del sujeto
Iglesia,	Si	1,700 Mts.
Mercado,	No	
Supermercados,	Si	1,000 Mts.
Plaza Comercial,	Si	1,000 Mts.
Plazas Públicas,	Si	500 Mts.
Parques,	Si	1,200 Mts.
Jardines,	Si	1,200 Mts.
Canchas Deportivas,	Si	400 Mts.
Centros Deportivos,	Si	400 Mts.
Escuelas Primarias,	Si	1,700 Mts.
Escuelas Secundarias,	Si	1,700 Mts.
Escuelas Preparatorias,	Si	1,800 Mts.
Universidades,	Si	1,700 Mts.
Otras Escuelas,	Si	1,700 Mts.
Servicios de Salud de Primer Nivel,	Si	500 Mts.
Servicios de Salud de Segundo Nivel,	No	
Servicios de Salud de Tercer Nivel,	No	
Sucursales Bancarias,	Si	600 Mts.
Centro Comunitario.	Si	700 Mts.

Nivel de equipamiento urbano :

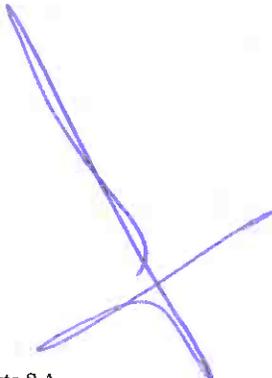
3

En porcentaje :

75 %

Contaminación Ambiental :

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

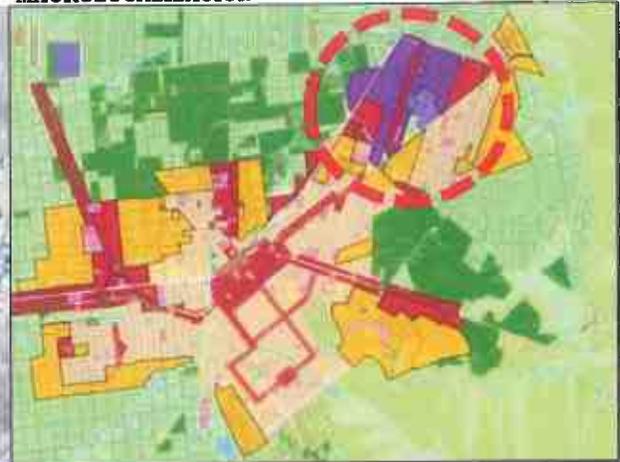
II. CARACTERÍSTICAS PARTICULARES

TERRENO :

CROQUIS DE LOCALIZACION

UBICACIÓN

MACROLOCALIZACION



Tramo de calles transversales, límites y orientación :

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

Configuración y topografía :

Terreno plano de forma irregular, con dos frentes continuos.

Características panorámicas y/o urbanas :

Urbanas; Naves industriales

Uso del Suelo :

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

Coefficiente de utilización del Suelo (CUS) :

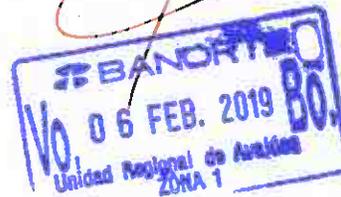
Intensidad Máxima (C.U.S.) = 1.00 veces la superficie del terreno y una superficie máxima construida de 26,884.70 m²

Densidad Habitacional :

Ocupación Máxima (C.O.S.) = 50 %

Servidumbres y/o restricciones :

Las marcadas en el Programa Municipal de Desarrollo



**Avalúo No.
1902000670****Medidas y colindancias según :**

Plano Catastral firmado por el Ing. Manuel Crisóforo Trevizo Chacón (Área técnica de Promotora de la Industria Chihuahuense) con R.P.C. 1435 de fecha enero 2019, en relación al Instrumento Público No. 11479 Volúmen 563 con fecha 4 de Mayo de 1998, ante el Lic. Jorge Neaves Navarro Notario Publico 22 para el Distrito Judicial Morelos; con Inscripción 42, Folio 42, Libro 538, de la Sección Primera.

Colindancias del terreno :Superficie del Terreno **26,884.700 m²**

Orientación :	Mts.	Colindancia :
Frente (Noroeste)	177.200 Mts.	Con la Calle Rio Conchos
Frente (Noroeste)	L.c. 23.582 Mts.,	Con la Calle Rio Conchos
Costado Izquierdo (Noreste)	125.130 Mts.	Con la Calle Rio Temosachic
Espalda (Sureste)	192.200 Mts.	Con Lote 5
Costado Derecho (Suroeste)	140.130 Mts.	Con Lotes 1, 2-10, 11, 12

SUPERFICIES:

Superficie Total del terreno del conjunto (en m² según) :	26,884.700 m ² Plano catastral
Superficie Total privativa del terreno (en m² según) :	26,884.700 m ² Plano catastral



III.-CONSIDERACIONES PREVIAS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



III.-CONSIDERACIONES PREVIAS

OBSERVACIONES:

- 1.- Nombre del Acompañante en la visita: Lic. Humberto Ángel Gonzalez Villasana-Supervisor Jurídico para Promotora de la Industria Chihuahuense
- 2.- Para determinar la superficie de terreno, se consideró la Plano Catastral firmado por el Ing. Manuel Crisóforo Trevizo Chacón (Área técnica de Promotora de la Industria Chihuahuense) con R.P.C. 1435 de fecha enero 2019, en relación al Instrumento Público No. 11479 Volúmen 563 con fecha 4 de Mayo de 1998, ante el Lic. Jorge Neaves Navarro Notario Publico 22 para el Distrito Judicial Morelos; con Inscripción 42, Folio 42, Libro 538, de la Sección Primera.
- 3.- Dado que el inmueble sujeto del presente avalúo se trata de una fracción de terreno amparado en la Escritura proporcionada y que No se proporcionó oficio de subdivisión por parte de alguna autoridad Municipal, el presente avalúo se elabora con información Limitada y según las indicaciones del Solicitante del presente avalúo (Lic. Humberto Ángel Gonzalez Villasana-Supervisor Jurídico) con base al plano catastral firmado por el Ing. Manuel Crisóforo Trevizo Chacón (Área técnica de Promotora de la Industria Chihuahuense) con R.P.C. 1435 de fecha enero 2019.
- 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 enero 2019.
- 6.- El Inmueble se ubica en un pequeña población y en el mercado no se encontraron muestras de inmueble con el mismo uso de suelo que el sujeto; se homologan muestras con el uso de suelo que se encontró en mercado y se ajusta con un 0.80 por zona en los factores de eficiencia del enfoque físico.



IV.- MERCADO DE TERRENOS (VALOR DE CALLE)

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

La homologación del terreno esta en base al:

Lote Promedio **48,600.908** m²

No.	Calle	No. Oficial	Colonia	Municipio	Sup. m ² Terreno	Sup. m ² Construcción	\$ Inmb.	\$ Unit. m ²
1.-	Tenochtitlan	S/No.	Tierra nueva	Cuauhtémoc	45,509.25		16,449,758	361.46
2.-	Tenochtitlan	S/No.	Tierra nueva	Cuauhtémoc	55,089.77		19,688,010	357.38
3.-	Tenochtitlan	S/No.	Tierra nueva	Cuauhtémoc	53,804.61		18,589,493	345.50
4.-	Venezuela	S/No.	Cuauhtémoc	Cuauhtémoc	40,000.00		14,000,000	350.00

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

No.	Factores de Homologación para el terreno (VENTA)										Valor Unitario Homologado \$/m ²
	FZo.	FUb	FPr	FFo	FSup	FOtro	FCoad	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
 Snp. del Terreno del Sujeto **26,834.70** m²

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



V.- ENFOQUE FISICO O DE COSTOS

Lote Promedio 48,600.91 m²
 Investigación de Mercado Valor de calle o de zona : \$ 335.00 / m²

Factores de Eficiencia del Terreno:
Fracción I

FZo.	FUb	FFa	FFa	FSup	FDire	FRo
0.800	1.122	1.000	0.950	1.103	1.000	0.940

A).- TERRENO

ESTIMACION DEL VALOR DE TERRENO

No.	Descripción	Superficie m ²	Valor \$ /m ²	Factor Resultante	Motivo del Coeficiente	Valor Unitario Resultante \$/m ²	Valor Parcelal \$
1	Fracción I	26,884.700	\$ 335.00	0.940	FZo. FUb FFa PSup	314.90	8,465,992.03
Suma		26,884.700		Indiviso	100.000 %	SUB TOTAL (A)	\$ 8,465,992.03

B).- CONSTRUCCIONES

ESTIMACION DEL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES

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

SUPERFICIE ACCESORIA

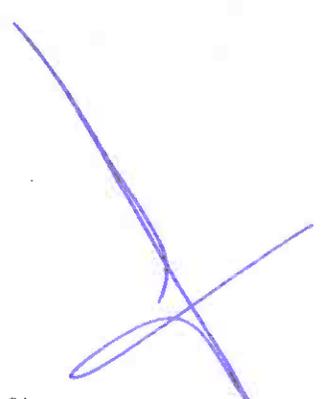
No.	Descripción	Superficie m ²	V.R.N. \$/m ²	Factor Edad	Factor Conserv.	Factor Obtenido	V.N.R. \$/m ²	Valor Parcelal \$
Suma				Promedio \$ Construcciones			SUB TOTAL (B)	\$ -

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

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

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

RESULTADO DEL ENFOQUE DE COSTOS (A)+(B)+(C): \$ 8,465,992.03

AVALUO INMOBILIARIOAvalúo No.
1902000670**AVALUO LIMITADO****VI.- RESUMEN DE VALORES**

RESULTADO DE VALORES ESTIMADOS :

VALOR FÍSICO O DE COSTOS :	\$ 8,465,992.03
VALOR POR CAPITALIZACIÓN DE RENTAS (INGRESOS) :	No Aplica
VALOR COMPARATIVO DE MERCADO :	No Aplica

VII.- CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSIÓN

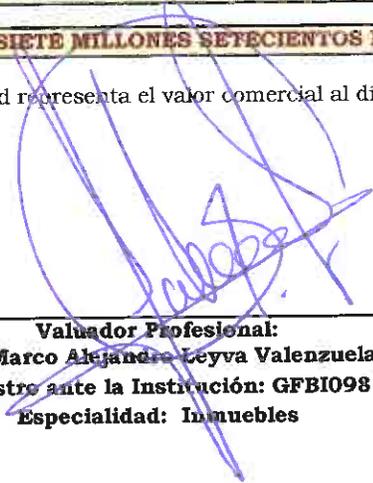
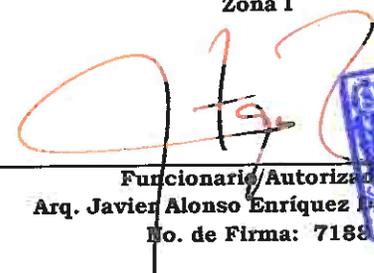
De acuerdo a las características antes descritas, a la investigación y análisis de la zona en relación a la oferta y demanda en ofertas y ventas, así como a los parámetros actuales de costos de urbanización e infraestructura, al tipo de terreno con relación a la zona de su ubicación, consideramos como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

El valor Físico o de Costos, aplicandole un factor de Comercialización del 0.9206, con base a tasa anual de rendimiento CETES de 8.299603 y un tiempo estimado de exposición en el mercado de 12 meses.

VIII.- CONCLUSIÓN**VALOR COMERCIAL** \$ 7,794,000.00**SIETE MILLONES SEFECIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL PESOS 00/100 M.N.**

Esta cantidad representa el valor comercial al día :

6 de febrero de 2019

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

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

REPORTE FOTOGRÁFICO



ENTORNO CALLE RIO CONCHOS



ENTORNO CALLE RIO CONCHOS



FRENTE



FONDO



COSTADO DERECHO



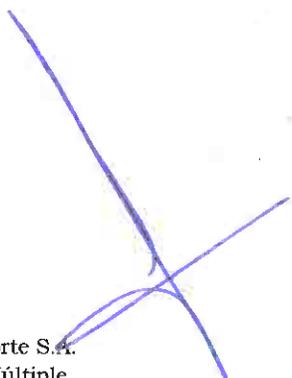
COSTADO IZQUIERDO

BANORTE
Vo. 06 FEB. 2019 BO.
Unidad Regional de Avalúos
ZONA 1

ANEXO COLINDANCIAS TERRENO

CUADRO DE CONSTRUCCION						
LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS	
EST	PV				Y	X
				1	3,147,437.1600	320,785.8100
1	2	N 10 02'00" E	177.200	2	3,147,605.5553	320,820.6858
2	4	N 59 02'00" E CENTRO DE CURVA DELTA = 90 0'0" RADIO = 15.000	21.219 LONG. CURVA = 23.582 SUB.TAN. = 15.000	4 3	3,147,815.2749 3,147,601.0118	320,839.5725 320,854.9280
4	5	S 71 58'00" E	125.190	5	3,147,576.5384	320,858.5557
5	6	S 18 02'00" W	182.200	6	3,147,383.7738	320,889.0583
6	1	N 71 58'00" W	140.130	1	3,147,437.1600	320,785.8100
SUPERFICIE = 26,884.70 m ²						

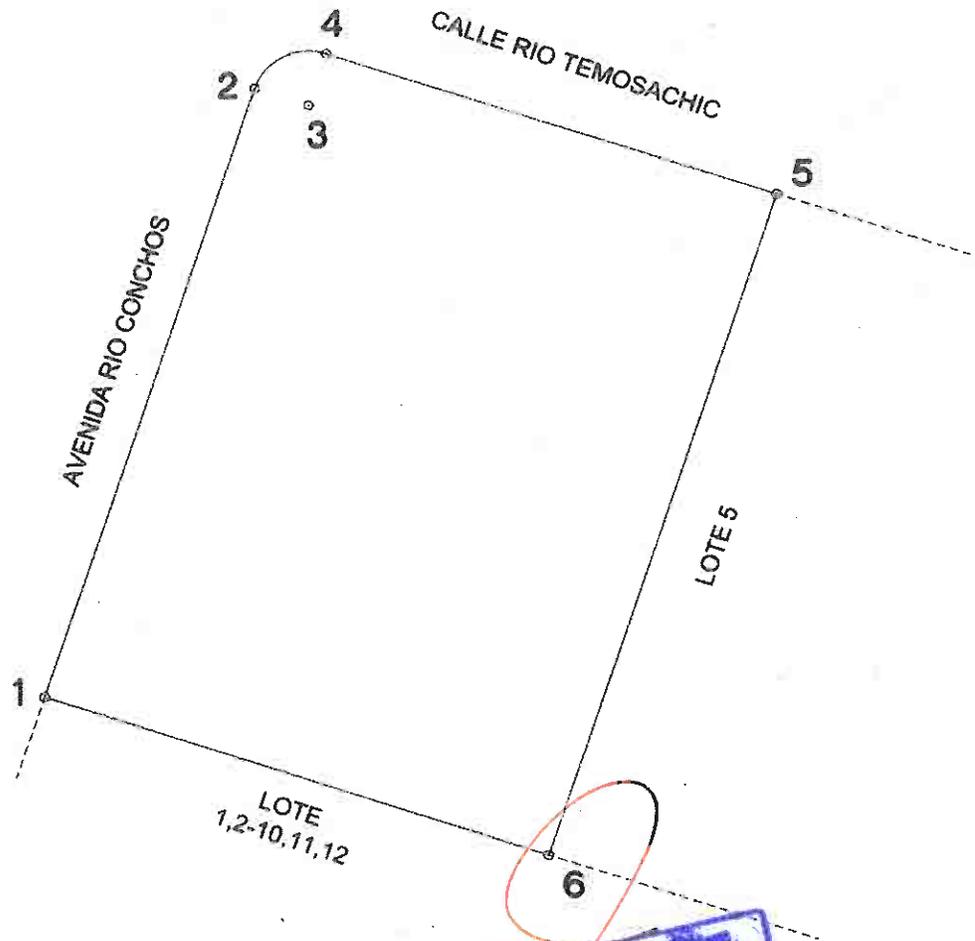
BANORTE
Vo. 06 FEB. 2019 Bo.
Cofund Regional de Avalúo
CURA 1



ANEXO CROQUIS O PLANO (1)

SUPERFICIE DEL PREDIO = 26,884.70 m²

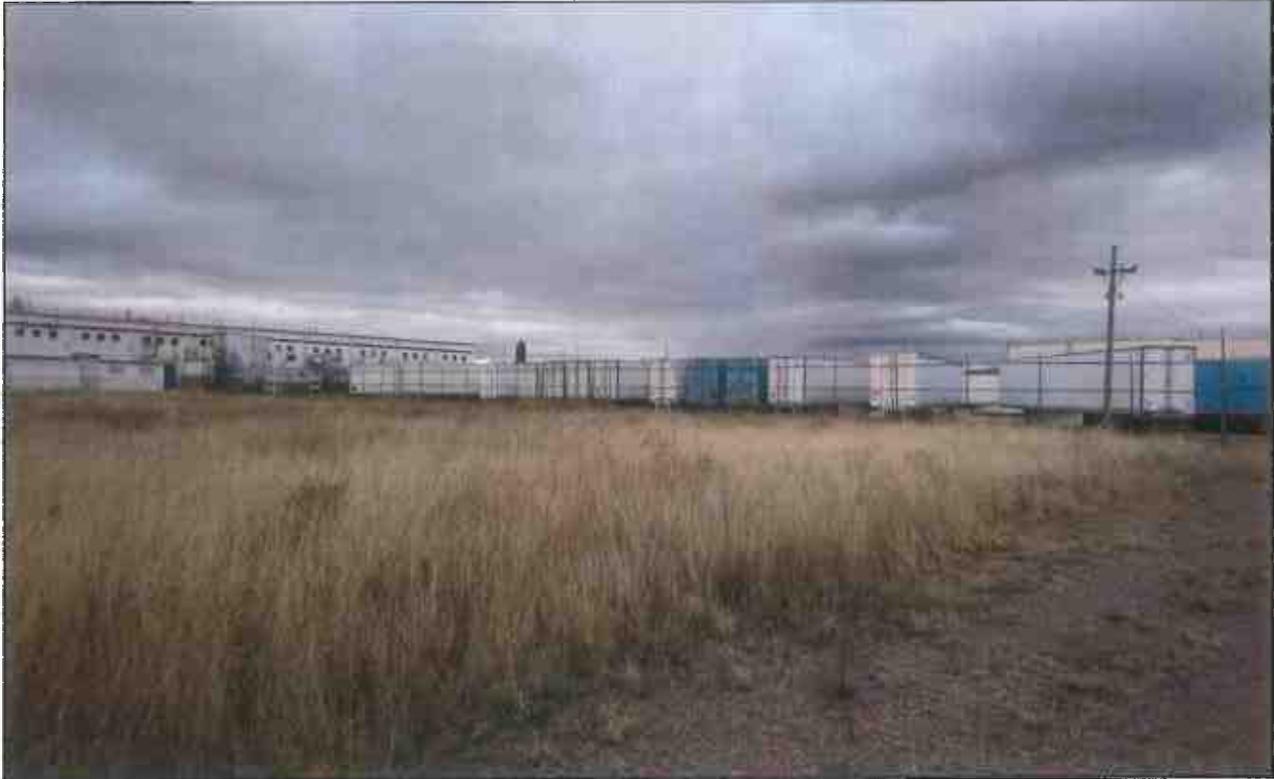
Escala = 1: 2,000



BANORTE
No. 06 FEB. 2019
Unidad Regional de Avalúos
ZONA 1

AVALUO INMOBILIARIO

Avalúo No.
1903001254



UBICACIÓN DEL INMUEBLE

Calle:	Río Conchos (interior)
Número Ext.:	S/N
Manzana:	6
Lote:	4-A
Acera con frente al:	Noroeste, respecto a la manzana de su ubicación
Entre las calles de:	Lote interior en la manzana 6 a 100 m. de la calle Río Conchos
Colonia:	Parque Industrial Cuauhtémoc
C.P.:	31543
Municipio:	Cuauhtemoc
Ciudad ó Población :	Cuauhtemoc
Entidad Federativa :	Chihuahua
Fecha del avalúo	7 de marzo de 2019
VALOR COMERCIAL :	\$1,553,000.00
UN MILLON QUINIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL PESOS 00/100 M.N.	

BANORTE
Val 07 MAR. 2019 Bo.
AVALUOS
ZONA 1

I. ASPECTOS GENERALES

ANTECEDENTES :

Fecha del avalúo :
Institución que practica el avalúo:

07/03/2019
BANCO MERCANTIL DEL NORTE S. A.
Avalúos Zona I

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

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

Objeto del avalúo :
Propósito del avalúo :

Estimar el Valor Comercial
Conocer su valor comercial para desincorporación

INFORMACION GENERAL DEL INMUEBLE :

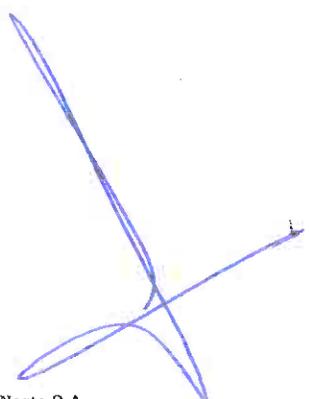
Inmueble que se valúa :

Terreno urbano industrial

Ubicación del inmueble :	
Calle:	Río Conchos (interior)
Número Ext.:	S/N
Manzana:	6
Lote:	4-A
Acera con frente al:	Noroeste, respecto a la manzana de su ubicación
Entre las calles de:	Lote interior en la manzana 6 a 100 m. de la calle Río Conchos
Colonia:	Parque Industrial Cuauhtémoc
C.P.:	31543
Municipio:	Cuauhtemoc
Clave INEGI	017
Ciudad ó Población :	Cuauhtemoc
Entidad Federativa :	Chihuahua
Clave INEGI	08

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

Promotora de la Industria Chihuahuense
Privada Individual
004700020007
004700020007
No Proporcionada
28.4388972
-106.8300083
2,036 m.s.n.m.




DECLARACIONES Y ADVERTENCIAS :

Observaciones : Ver observaciones en el apartado III.-Consideraciones

ENTORNO :

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

Referencia de proximidad urbana: **Periférica**
 Tipo de construcción dominante en la zona : Naves industriales del tipo moderno de calidad buena, en general.

Índice de saturación en la zona : 50%

Nivel socioeconómico : Medio

Densidad de Población : Flotante

Densidad Poblacional permitida : entre 1001 y 2000 habitantes por hectárea

Vías de acceso e importancia de las mismas	Dist. Aprox.	Orientación con respecto al sujeto valuado y descripción.
Libramiento Manuel Gómez Morín	300.00 Mts.	Al Norte, primaria con medio flujo vehicular

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

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

Nivel de infraestructura urbana en la calle de acceso : 3
 En porcentaje : 75 %



Equipamiento urbano :

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

Equipamiento urbano :

En un radio de 2 Kilometros.	Existe	Distancia del sujeto
Iglesia,	Si	1,700 Mts.
Mercado,	No	
Supermercados,	Si	1,000 Mts.
Plaza Comercial,	Si	1,000 Mts.
Plazas Públicas,	Si	500 Mts.
Parques,	Si	1,200 Mts.
Jardines,	Si	1,200 Mts.
Canchas Deportivas,	Si	400 Mts.
Centros Deportivos,	Si	400 Mts.
Escuelas Primarias,	Si	1,700 Mts.
Escuelas Secundarias,	Si	1,700 Mts.
Escuelas Preparatorias,	Si	1,800 Mts.
Universidades,	Si	1,700 Mts.
Otras Escuelas,	Si	1,700 Mts.
Servicios de Salud de Primer Nivel,	Si	500 Mts.
Servicios de Salud de Segundo Nivel,	No	
Servicios de Salud de Tercer Nivel,	No	
Sucursales Bancarias,	Si	600 Mts.
Centro Comunitario.	Si	700 Mts.

Nivel de equipamiento urbano :

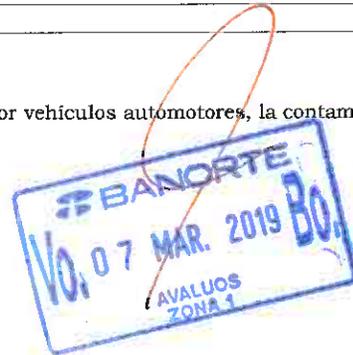
3

En porcentaje :

75 %

Contaminación Ambiental :

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



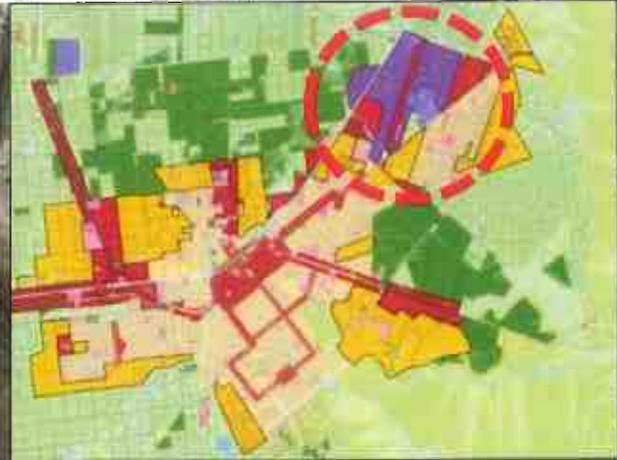
II. CARACTERÍSTICAS PARTICULARES

TERRENO :

CROQUIS DE LOCALIZACION

UBICACIÓN

MACROLOCALIZACION



Tramo de calles transversales, límites y orientación :

El terreno se ubica con frente al Noroeste a 100 m de la calle Rio Conchos (limitrofe), frente al Dren Pluvial al noreste (transversal), para completar la manzana al sureste se encuentra la calle Rio Santa Clara (limitrofe) y al suroeste la calle Rio Chuisca (limitrofe).

Configuración y topografía :

Terreno plano de forma irregular, interior (sin frente a calle)

Características panorámicas y/o urbanas :

Urbanas; Naves industriales

Uso del Suelo :

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

Coefficiente de utilización del Suelo (CUS) :

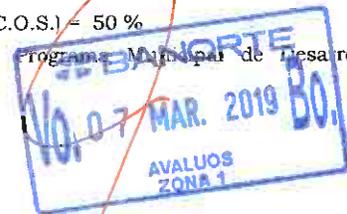
Intensidad Máxima (C.U.S.) = 1.00 veces la superficie del terreno y una superficie máxima construida de 6,889.95 m²

Densidad Habitacional :

Ocupación Máxima (C.O.S.) = 50 %

Servidumbres y/o restricciones :

Las marcadas en el Programa Municipal de Desarrollo



**Avalúo No.
1903001254**

Medidas y colindancias según :

Plano Catastral firmado por el Ing. Manuel Crisóforo Trevizo Chacón (Área técnica de Promotora de la Industria Chihuahuense) con R.P.C. 1435 de fecha febrero 2019, en relación al Instrumento Público No. 2747 Volúmen 103 con fecha 27 de Mayo de 1985, ante el Lic. Jorge Neaves Navarro Notario Publico 22 para el Distrito Judicial Morelos; con Inscripción 22, Folio 17, Libro 269, de la Sección Primera.

Colindancias del terreno :

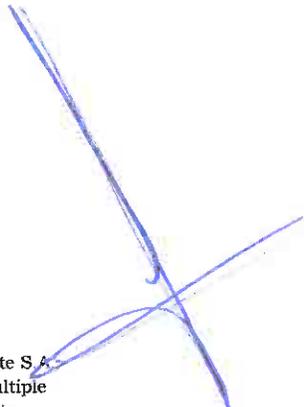
Superficie del Terreno **6,889.950 m²**

Orientación :	Mts.	Colindancia :
Frente (Noreste)	78.790 Mts.	Con Dren Pluvial
Costado Derecho (Sureste)	82.760 Mts.	Con Lotes 12 y 13 (Quiroproductos)
Espalda (Suoreste)	73.840 Mts.	Con Lote 4
Costado Izquierdo (Noroeste)	102.000 Mts.	Con Lote 4

SUPERFICIES:

Superficie Total del terreno del conjunto (en m² según) : 6,889.950 m² Plano catastral

Superficie Total privativa del terreno (en m² según) : 6,889.950 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 forzen la compra o la venta.

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

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

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

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

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

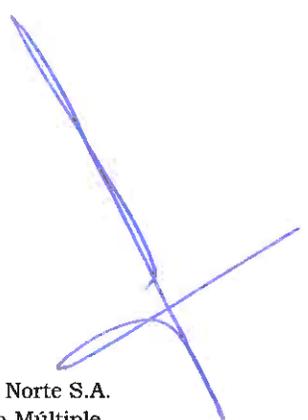
Quienes intervinimos en el presente avalúo, declaramos bajo protesta de decir verdad, que no guardamos ningún tipo de relación de parentesco o negocio con el cliente y/o propietario del bien que se valúa.



III.-CONSIDERACIONES PREVIAS

OBSERVACIONES:

- 1.- Nombre del Acompañante en la visita: Lic. Humberto Ángel Gonzalez Villasana-Supervisor Jurídico para Promotora de la Industria Chihuahuense
- 2.- Para determinar la superficie de terreno, se consideró la Plano Catastral firmado por el Ing. Manuel Crisóforo Trevizo Chacón (Área técnica de Promotora de la Industria Chihuahuense) con R.P.C. 1435 de fecha febrero 2019, en relación al Instrumento Público No. 2747 Volúmen 103 con fecha 27 de Mayo de 1985, ante el Lic. Jorge Neaves Navarro Notario Publico 22 para el Distrito Judicial Morelos; con Inscripción 22, Folio 17, Libro 269, de la Sección Primera.
- 3.- Dado que el inmueble sujeto del presente avalúo se trata de una fracción de terreno amparado en la Escritura proporcionada y que No se proporcionó oficio de subdivisión por parte de alguna autoridad Municipal, el presente avalúo se elabora con información Limitada y según las indicaciones del Solicitante del presente avalúo (Lic. Humberto Ángel Gonzalez Villasana-Supervisor Jurídico) con base al plano catastral firmado por el Ing. Manuel Crisóforo Trevizo Chacón (Área técnica de Promotora de la Industria Chihuahuense) con R.P.C. 1435 de fecha febrero 2019.
- 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 febrero 2019.
- 6.- El Inmueble se ubica en un pequeña población y en el mercado no se encontraron muestras de inmueble con el mismo uso de suelo que el sujeto; se homologan muestras con el uso de suelo que se encontró en mercado y se ajusta con un 0.80 por zona en los factores de eficiencia del enfoque físico.



IV. MERCADO DE TERRENOS (VALOR DE CALLE)

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

La homologación del terreno esta en base al: Lote Promedio **48,600.908** m²

No.	Calle	No. Oficial	Colonia	Municipio	Sup. m ² Terreno	Sup. m ² Construcción	\$ Inmh.	\$ Unit. m ²
1.-	Tenochtitlan	S/No.	Tierra nueva	Cuauhtémoc	45,509.25		16,449,758	361.46
2.-	Tenochtitlan	S/No.	Tierra nueva	Cuauhtémoc	55,089.77		19,688,010	357.38
3.-	Tenochtitlan	S/No.	Tierra nueva	Cuauhtémoc	53,804.61		18,589,493	345.50
4.-	Venezuela	S/No.	Cuauhtémoc	Cuauhtémoc	40,000.00		14,000,000	350.00

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

No.	Factores de Homologación para el terreno (VENTA)										Valor Unitario Homologado \$/m ²
	FZo.	FUb	FFr	FFo	FSup	FOtra	FCand	FRa	1/FRa	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	m ²	Valor de Calle Homologado:	335.48
Sup. del Terreno del Sujeto	6,899.96	m ²	Valor de Calle Homologado (Redondeado):	335.00



V.- ENFOQUE FISICO O DE COSTOS

Lote Promedio 48,600.91 m²
 Investigación de Mercado Valor de calle o de zona : \$ 335.00 / m²

Factores de Eficiencia del Terreno:
 Pracción I

FZo.	FUB	FFo	FFa	FSup	FOtra	FRa
0.800	0.700	1.000	0.942	1.384	1.000	0.730

A).- TERRENO

ESTIMACION DEL VALOR DE TERRENO

No.	Descripción	Superficie m ²	Valor \$ /m ²	Factor Resultante	Motivo del Coeficiente	Valor Unitario Resultante \$/m ²	Valor Parcelal \$
1	Fracción I	6,889.950	\$ 335.00	0.730	FZo. FUB FFo FSUp	244.55	1,684,937.27
		Suma	6,889.950	Indiviso	100.000 %	SUB TOTAL (A)	\$ 1,684,937.27

B).- CONSTRUCCIONES

ESTIMACION DEL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES

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

SUPERFICIE ACCESORIA

--	--	--	--	--	--	--	--	--

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.N.R. \$/m ²	Factor Edad	Factor Conserv.	Factor Obtenido	V.N.R. \$/m ²	Valor Parcelal \$
									SUB TOTAL (C) \$ -

RESULTADO DEL ENFOQUE DE COSTOS (A) + (B) + (C) : \$ 1,684,937.27



AVALUO INMOBILIARIO**AVALUO LIMITADO****Avalúo No.
1903001254****VI.- RESÚMEN DE VALORES**

RESULTADO DE VALORES ESTIMADOS :

VALOR FÍSICO O DE COSTOS :**\$ 1,684,937.27****VALOR POR CAPITALIZACIÓN DE RENTAS (INGRESOS) :****No Aplica****VALOR COMPARATIVO DE MERCADO :****No Aplica****VII.- CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSIÓN**

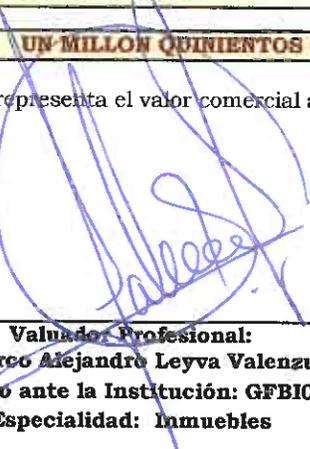
De acuerdo a las características antes descritas, a la investigación y análisis de la zona en relación a la oferta y demanda en ofertas y ventas, así como a los parámetros actuales de costos de urbanización e infraestructura, al tipo de terreno con relación a la zona de su ubicación, consideramos como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

El valor Físico o de Costos, aplicandole un factor de Comercialización del 0.9217, con base a tasa anual de rendimiento CETES de 8.185413 y un tiempo estimado de exposición en el mercado de 12 meses.

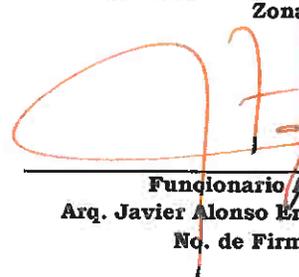
VIII.- CONCLUSIÓN**VALOR COMERCIAL****\$ 1,553,000.00****UN MILLÓN QUINIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL PESOS 00/100 M.N.**

Esta cantidad representa el valor comercial al día :

7 de marzo de 2019

**BANCO MERCANTIL DEL NORTE S. A.
Zona I**

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



Funcionario Autorizado:
Arq. Javier Alonso Enriquez Dominguez
Nº. de Firma: 7188

NOTA: EL PRESENTE AVALÚO NO TENDRÁ VALIDEZ PARA FINES DISTINTOS DE LO ESPECIFICADO EN EL PROPOSITO, DEBERÁ CONTENER SELLO Y FIRMA DE LOS FUNCIONARIOS AUTORIZADOS, ASI MISMO CONSTA DE UN TOTAL DE 13 PÁGINAS NUMERADAS EN FORMA PROGRESIVA.

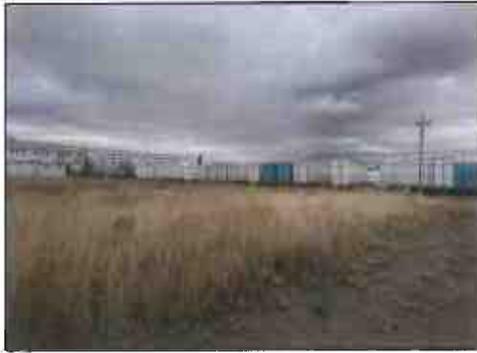
REPORTE FOTOGRÁFICO



ENTORNO CALLE RIO CONCHOS (ACCESO)



ACCESO



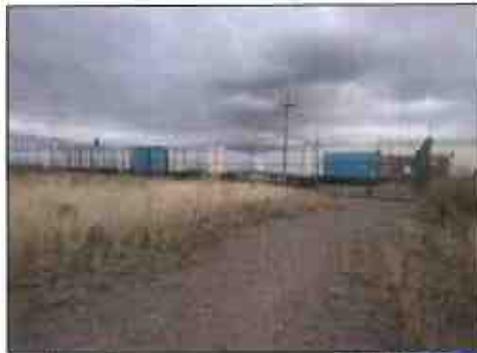
FRENTE



FONDO



COSTADO DERECHO



COSTADO IZQUIERDO

BANORTE
Vo. 07 MAR. 2019 Bo.
AVALUOS
ZONA 1

ANEXO CROQUIS O PLANO (1)

Escala = 1: 1250

SUPERFICIE DEL PREDIO:

SUPERFICIE DEL TERRENO = 6,889.95 m²



AVALÚO INMOBILIARIO

Avalúo No.
1904001813



UBICACIÓN DEL INMUEBLE

Calle:	Sin Dato
Número Ext.:	Sin número
Manzana:	Sin Dato
Lote:	Fracción "B1" de la Parcela 46 Z-9 P1/1
Acera con frente al:	Noreste, respecto a la manzana de su ubicación
Entre las calles de:	Constitución y Linea Fronteriza
Colonia:	Ejido Puerta de Palomas y Vado de Fusiles
C.P.:	31830
Municipio:	Ascension
Ciudad ó Población :	Ascension
Entidad Federativa :	Chihuahua
Fecha del avalúo	5 de abril de 2019
VALOR COMERCIAL :	\$3,543,000.00

TRES MILLONES QUINIENTOS CUARENTA Y TRES MIL PESOS 00/100 M.N.



I. ASPECTOS GENERALES

ANTECEDENTES :

Fecha del avalúo :
Institución que practica el avalúo:

05/04/2019
BANCO MERCANTIL DEL NORTE S. A.
Avalúos Zona I

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

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

Objeto del avalúo :
Propósito del avalúo :

Estimar el Valor Comercial
Conocer su valor comercial para desincorporación

INFORMACION GENERAL DEL INMUEBLE :

Inmueble que se valúa :

Terreno urbano industrial

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

Sin Dato
Sin número
Sin Dato
Fracción "B1" de la Parcela 46 Z-9 P1/1
Noreste, respecto a la manzana de su ubicación
Constitución y Línea Fronteriza
Ejido Puerta de Palomas y Vado de Fusiles
31830
Ascension
005
Ascension
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:

Instalaciones Fotovoltaicas S.A.P.I. de C.V.
Privada Individual
000-002-029
000-002-029
No Proporcionada
31.7746667
-107.6156417
1,220 m.s.n.m.



DECLARACIONES Y ADVERTENCIAS :

Observaciones :

Ver observaciones en el apartado III.-Consideraciones

ENTORNO :

Clasificación de la zona :

Corredor Industrial, según Plan de Desarrollo Urbano de Puerto Palomas de Villa, Chihuahua., 3er. 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 :

15%

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.
Constitución	30.00 Mts.	Al Sur, primaria con medio flujo vehicular

Infraestructura disponible en la zona :

Agua potable, No tiene, Drenaje, Sin red de recolección, Electrificación, Suministro por red aérea, Alumbrado Público, Sin Alumbrado, Vialidades, Terracería, Teléfono, No existe, Señalización, Sin nomenclatura de calles, Transporte, No Existe, Dist. 250 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

1

calle de acceso :

En porcentaje :

25 %



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, Servicios de Salud de Primer 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	1,620 Mts.
Parques,	Si	2,000 Mts.
Jardines,	Si	2,000 Mts.
Canchas Deportivas,	Si	1,700 Mts.
Centros Deportivos,	Si	1,700 Mts.
Escuelas Primarias,	Si	2,000 Mts.
Escuelas Secundarias,	No	
Escuelas Preparatorias,	No	
Universidades,	No	
Otras Escuelas,	No	
Servicios de Salud de Primer Nivel,	Si	2,000 Mts.
Servicios de Salud de Segundo Nivel,	No	
Servicios de Salud de Tercer Nivel,	No	
Sucursales Bancarias,	Si	1,700 Mts.
Centro Comunitario.	Si	1,700 Mts.

Nivel de equipamiento urbano :

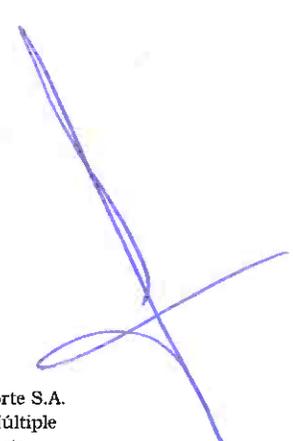
4

En porcentaje :

100 %

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 Oeste, entre las calles Buenaventura al Oeste (límitrofe) y calle Sin Nombre al Este (límitrofe), para completar la manzana al este se encuentra la calle Constitución al sur (transversal) y al norte la línea fronteriza (Columbus, N.M.) (límitrofe).

Configuración y topografía :

Terreno plano de forma irregular, sin frente a calle.

Características panorámicas y/o urbanas :

Urbanas; Naves industriales

Uso del Suelo :

CI/2/50 Corredor Industrial hasta 2 niveles de altura con 50 % de área libre permeable Según Programa Municipal de Desarrollo Urbano

Coefficiente de utilización del Suelo (CUS) :

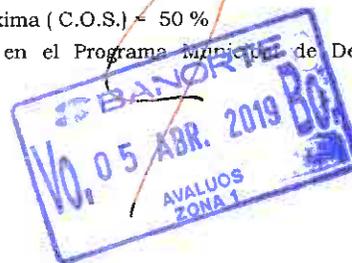
Intensidad Máxima (C.U.S.) = 1.00 veces la superficie del terreno y una superficie máxima construida de 120,000.00

Densidad Habitacional :

Ocupación Máxima (C.O.S.) = 50 %

Servidumbres y/o restricciones :

Las marcadas en el Programa Municipal de Desarrollo



Medidas y colindancias según :

Instrumento Público No. 16873 Volúmen 988 con fecha 12 de Mayo de 2014, ante el Lic. María Antonieta Arzate Valles Notario Publico 11 para el Distrito Judicial Morelos; con Inscripción 83, Folio 84, Libro 689, de la Sección Primera.

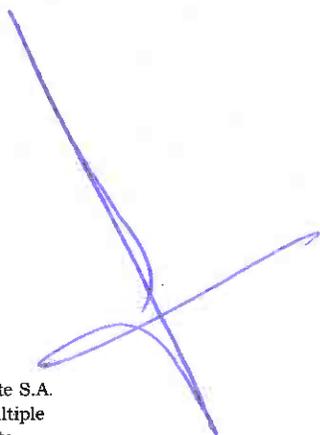
Colindancias del terreno :

	Superficie del Terreno	120,000.000 m ²
Orientación :	Mts.	Colindancia :
1-2:	488.707 Mts.	Con fracción "B" de la Parcela 46
2-3:	84.122 Mts.	Con Propiedad Privada
3-4:	192.421 Mts.	Con fracción "A" de la Parcela 47
4-5:	234.018 Mts.	Con fracción "A" de la Parcela 47
5-6:	268.831 Mts.	Con Parcela 49
6-1:	346.764 Mts.	Con fracción "B" de la Parcela 46 y fracción "B2" de la

SUPERFICIES:

Superficie Total del terreno del conjunto (en m² según) : 120,000.000 m² Escrituras

Superficie Total privativa del terreno (en m² según) : 120,000.000 m² Escrituras



III.-CONSIDERACIONES PREVIAS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



III.-CONSIDERACIONES PREVIAS

OBSERVACIONES:

- 1.- Nombre del Acompañante en la visita: Lic. Humberto Ángel Gonzalez Villasana-Supervisor Jurídico para Promotora de la Industria Chihuahuense
- 2.- Para determinar la superficie de terreno, se consideró la Instrumento Público No. 16873 Volúmen 988 con fecha 12 de Mayo de 2014, ante el Lic. María Antonieta Arzate Valles Notario Publico 11 para el Distrito Judicial Morelos; con Inscripción 83, Folio 84, Libro 689, de la Sección Primera.
- 3.- La Ubicación del Sujeto, se indica de acuerdo a plano catastral firmado por el Ing. Manuel Crisóforo Trevizo Chacón (Área técnica de Promotora de la Industria Chihuahuense) con R.P.C. 1435 de fecha enero 2019.



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 **105,097.000** m²

No.	Calle	No. Oficial	Colonia	Municipio	Sup. m ² Terreno	Sup. m ² Construcción	% Imb.	% Unit. m ²
1.-	Carretera a C. Grandes	S/No.	Palomas	Asención	170,000.00		9,350,000	55.00
2.-	Sin nombre	S/No.	Palomas	Asención	40,000.00		2,300,000	57.50
3.-	Carretera Agua prieta-Asención	S/No.	Janos	Janos	196,000.00		9,800,000	50.00
4.-	Carretera a C. Grandes	S/No.	Plazuela de Acuña	Juárez	18,388.00		1,489,492	81.00

No.	Informante	Telefono	Uso de Suelo	Ubicación	Topografía	Servicios Públicos	Forma	Tipo de Op.
1.-	Promotor	(656) 279-5502	Mixto C-I	Intermedio	Plano	25.00%	Regular	Oferta
2.-	Promotor	(614) 493-3539	Mixto C-I	Intermedio	Plano	25.00%	Regular	Oferta
3.-	Century 21 B.R.	(614) 388-3480	Mixto C-I	Intermedio	Plano	25.00%	Regular	Oferta
4.-	Alfa Inmobiliaria Border B.R.	(656) 625-1818	Mixto H-I	Intermedio	Plano	25.00%	Regular	Oferta

No.	Factores de Homologación para el terreno (VENTA)										Valor Unitario Homologado \$/m ²
	FZo.	FUb	FPr	FFe	FSup	FOtro	FCond	FRe	I/FRo	FCom	
1.-	1.000	1.000	1.000	1.000	0.924	1.000	1.000	0.924	1.082	0.950	56.53
2.-	1.000	1.000	1.000	1.000	1.176	1.000	1.000	1.176	0.850	0.950	46.43
3.-	1.000	1.000	1.000	1.000	0.902	1.000	1.000	0.902	1.108	0.950	52.63
4.-	1.000	1.000	1.000	1.000	1.339	1.000	1.000	1.339	0.746	0.950	57.40

Lote Promedio **105,097.00** m²
Sup. del Terreno del Sujeto **120,000.00** m²

Valor de Calle Homologado: **53.25**
Valor de Calle Homologado (Redondeado): **53.00**



V.- ENFOQUE FIRICO O DE COSTOS

Lote Promedio 106,097.00 m²
 Investigación de Mercado Valor de calle o de zona : \$ 53.00 / m²

Factores de Eficiencia del Terreno:
 Fracción I

FFE	FUB	FFr	FFo	FFup	FFot	FFe
1.000	0.700	1.000	0.881	0.979	1.000	0.604

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 Parcela \$
1	Fracción I	120,000.000	\$ 53.00	0.604	FUB FFo FSup	32.01	3,841,200.00
		Suma		Indiviso	100.000 %	SUB TOTAL (A)	\$ 3,841,200.00

B).- CONSTRUCCIONES

ESTIMACION DEL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES

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

SUPERFICIE ACCESORIA

No.	Descripción	Superficie m ²	V.V.R. \$ / m ²	Factor Edad	Factor Conserv.	Factor Obtenido	V.V.R. \$ / m ²	Valor Parcela \$
		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.V.R. \$ / m ²	Factor Edad	Factor Conserv.	Factor Obtenido	V.V.R. \$ / m ²	Valor Parcela \$
								SUB TOTAL (C)	\$

RESULTADO DEL ENFOQUE DE COSTOS (A)+(B)+(C): \$ 3,841,200.00



AVALUO INMOBILIARIOAvalúo No.
1904001813**VI.- RESUMEN DE VALORES**

RESULTADO DE VALORES ESTIMADOS :

VALOR FÍSICO O DE COSTOS :

\$ 3,841,200.00

VALOR POR CAPITALIZACIÓN DE RENTAS (INGRESOS) :

No Aplica

VALOR COMPARATIVO DE MERCADO :

No Aplica

VII.- CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSIÓN

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

El valor Físico o de Costos, aplicandole un factor de Comercialización del 0.9223, con base a tasa anual de rendimiento CETES de 8.119997 y un tiempo estimado de exposición en el mercado de 12 meses.

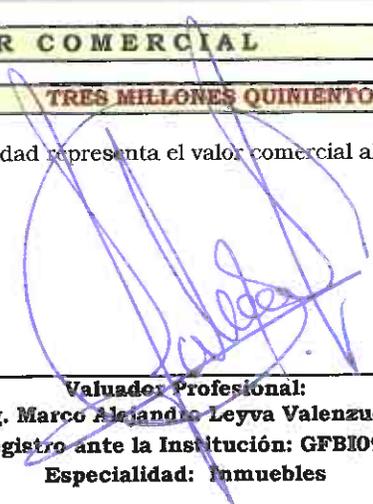
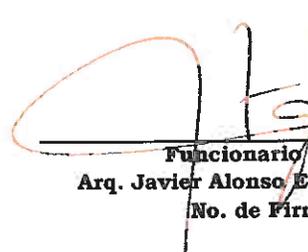
VIII.- CONCLUSIÓN**VALOR COMERCIAL**

\$ 3,543,000.00

TRES MILLONES QUINIENTOS CUARENTA Y TRES MIL PESOS 00/100 M.N.

Esta cantidad representa el valor comercial al día :

5 de abril de 2019

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

NOTA: EL PRESENTE AVALÚO NO TENDRÁ VALIDEZ PARA PINES 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.

AVALUO INMOBILIARIO

Avalúo No.
1904001813

REPORTE FOTOGRÁFICO



ENTORNO ACCESO



ENTORNO ACCESO



FRENTE



FONDO



COSTADO DERECHO



COSTADO IZQUIERDA

BANORTE
Va. 05 ABR. 2019 Bo.
AVALUOS
ZONA 1

A large, stylized handwritten signature in blue ink.

ANEXO COLINDANCIAS TERRENO

encuentra en pleno dominio y posesión de la fracción "B-1" de la Parcela 47 Z-9P1/1 cuarenta y siete letra zeta guión nueve letra pe uno diagonal uno, y Fracción "A" de la Parcela 46 Z-9 P1/1 cuarenta y seis, letra zeta, guión nueve, letra pe uno diagonal uno, ubicada en el Ejido Puerta de Palomas y Vado de Fusiles Municipio de Ascensión, en el estado de Chihuahua; con una superficie de 12-00-00.00 (DOCE HECTÁREAS CERO CENTIÁREAS) con las siguientes medidas y colindancias; Del punto 1 uno al 2 dos rumbo Norte 90°00'00" noventa grados, cero, cero minutos, cero, cero segundos, Este mide 488.707 cuatrocientos ochenta y ocho punto setecientos siete metros y colinda con Fracción "B" de la Parcela 46 cuarenta y seis; del punto 2 dos al 3 tres rumbo Sur 00°32'23" cero, cero grados, treinta y dos minutos, veintitrés segundos Este mide 84.122 ochenta y cuatro punto ciento veintidós metros y colinda con Propiedad Privada; del punto 3 tres al 4 cuatro rumbo Sur 79°55'39" setenta y nueve grados, cincuenta y cinco minutos, treinta y nueve segundos Oeste mide 192.421 ciento noventa y dos punto cuarenta y siete; del punto 4 cuatro al 5 cinco rumbo Sur 07°40'08" cero siete grados, cuarenta minutos, cero ocho segundos Oeste mide 234.018 doscientos treinta y cuatro punto cero dieciocho metros y colinda con Fracción "A" de la Parcela 47 cuarenta y siete; del punto 5 cinco al 6 seis rumbo Norte 89°22'30" ochenta y nueve grados, veintidós minutos, treinta segundos Oeste mide 268.831 doscientos sesenta y ocho punto ochocientos treinta y un metros y colinda con Parcela 49 cuarenta y nueve; del punto 6 seis al 1 uno de partida rumbo Norte 00°00'00" cero, cero grados, cero, cero minutos, cero cero segundos, Este mide 346.764 trescientos cuarenta y seis punto setecientos sesenta y cuatro metros y colinda con Fracción "B" de la Parcela 46 cuarenta y seis y Fracción "B2" de la parcela cuarenta y siete.



ANEXO CROQUIS O PLANO (1)

