



ARQ. REGINALDO SANCHEZ GARZA

VALUADOR PROFESIONAL

CEDULA PROFESIONAL N° 4010609

NUMEROS DE REGISTRO: IMVC 88-242 C.V.C. 98-25-320923-1

ANAHUAC 625 NTE. TEL. #782-01-05 P. NEGRAS, COAH.

Avalúo

NAVE INDUSTRIAL

**BOULEVARD REPUBLICA # 200 INTERIOR, COLONIA PARQUE INDUSTRIAL AEROPUERTO
PIEDRAS NEGRAS, COAHUILA C.P. 26090**



Reporte de avalúo profesional que debe ser leído íntegramente.



ARQ. REGINALDO SANCHEZ GARZA

VALUADOR PROFESIONAL

CEDULA PROFESIONAL N° 4010609

NUMEROS DE REGISTRO: IMVC 88-242 C.V.C. 98-25-320923-1

AVALUOS

ANAHUAC 625 NTE. TEL. #782-01-05 P. NEGRAS, COAH.

1. ANTECEDENTES:

Solicitante del Avalúo:	FRANCISCO GRACIA	878-119-11-26
Domicilio del solicitante:	PIEDRAS NEGRAS, COAHUILA.	
Valuador:	ARQ. REGINALDO SANCHEZ GARZA	
Cedula profesional:	DE ARQUITECTO: 320923	ESPECIALIDAD EN VALUACION : 4010609
Numeros de Registro :	INSTITUTO MEXICANO DE VALUACION DE COAHUILA N° IMVC-88-2442 COLEGIO DE VALUADORES DE COAHUILA A.C. N° CVC-98-25-320923-1	
REGISTRO ANTE TSJE:	REGISTRADO EN EL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL ESTADO DE COAHUILA, COMO AUXILIAR EN LA ADMINISTRACION DE JUSTICIA, EN MATERIA DE VALUACION DE INMUEBLES Y AUTORIZADO CON OFICIO NUMERO 2513/2014	
Antecedente:	REGISTRO DE CNBYS NUMERO RD-2442 (YA NO SE USA ESTE REGISTRO)	
Especialidad:	INMUEBLES	
Fecha de Avalúo:	11 DE JUNIO DE 2024	
Inmueble que se valúa:	NAVE INDUSTRIAL CON TERRENO SOBRE EL QUE ESTA EDIFICADA	
Ubicación del inmueble:	BOULEVARD REPUBLICA # 200 INTERIOR, COLONIA PARQUE INDUSTRIAL AEROPUERTO PIEDRAS NEGRAS, COAHUILA C.P. 26090	
Régimen de propiedad:	PRIVADA	
Propietario del Inmueble:	MEX-STAR ENSAMBLES, S.A. DE C.V.	
Domicilio del propietario:	PIEDRAS NEGRAS, COAHUILA.	
Objeto del Avalúo:	ESTIMAR VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE	
Propósito o destino del Avalúo:	CONOCER EL VALOR DEL INMUEBLE PARA TRAMITES DIVERSOS (FUERA DE JUICIO)	
No. de Expediente Catastral o Cuenta Pred	2514378-6	
No. de Cuenta de Agua:	NO PROPORCIONADO	

2. CARACTERISTICAS URBANAS:

Clasificación de la zona:	INDUSTRIAL
Tipo de construccion dominante:	NAVES INDUSTRIALES
Indice de saturación en la zona:	50%
Población:	NORMAL
Contaminación ambiental:	NO SE CONTEMPLA
Uso del Suelo:	INDUSTRIAL
Vías de acceso e importancia de las mismas	POR EL BULEVAR REPUBLICA Y POR LA CARRETERA 57, EL INMUEBLE SE UBICA AL SUROESTE DEL CRUCE DE ESTAS VIALIDADES
Servicios Públicos:	ENERGIA ELECTRICA POR MEDIO DE RED AEREA <input type="radio"/> En la zona <input type="radio"/> Frente al predio <input checked="" type="radio"/> Incorporados al predio AGUA POTABLE POR MEDIO DE RED DE DISTRIBUCION SUBTERRANEA Y TOMAS DOMICILIARIAS DRENAJE SANITARIO:COLECTOR SUBTERRANEO Y DESCARGAS DOMICILIARIAS DRENAJE PLUVIAL: NO HAY GAS NATURAL: NO HAY LINEA TELEFONICA : LINEA AEREA Y ACOMETIDAS DOMICILIARIAS VIALIDADES PAVIMENTADAS: CARPETA ASFALTICA GUARNICIONES: DE CONCRETO, EN TODO EL PARQUE BANQUETAS: DE CONCRETO: SOLAMENTE FRENTE AL PREDIO ALUMBRADO PUBLICO, POSTES METALICOS CON LUMINARIA DE SODIO O MERCURIO
Equipamiento Urbano:	EL EQUIPAMIENTO DE LA CIUDAD EN UN RADIO DE 5 KMS.



ARQ. REGINALDO SANCHEZ GARZA

VALUADOR PROFESIONAL

CEDULA PROFESIONAL N° 4010609

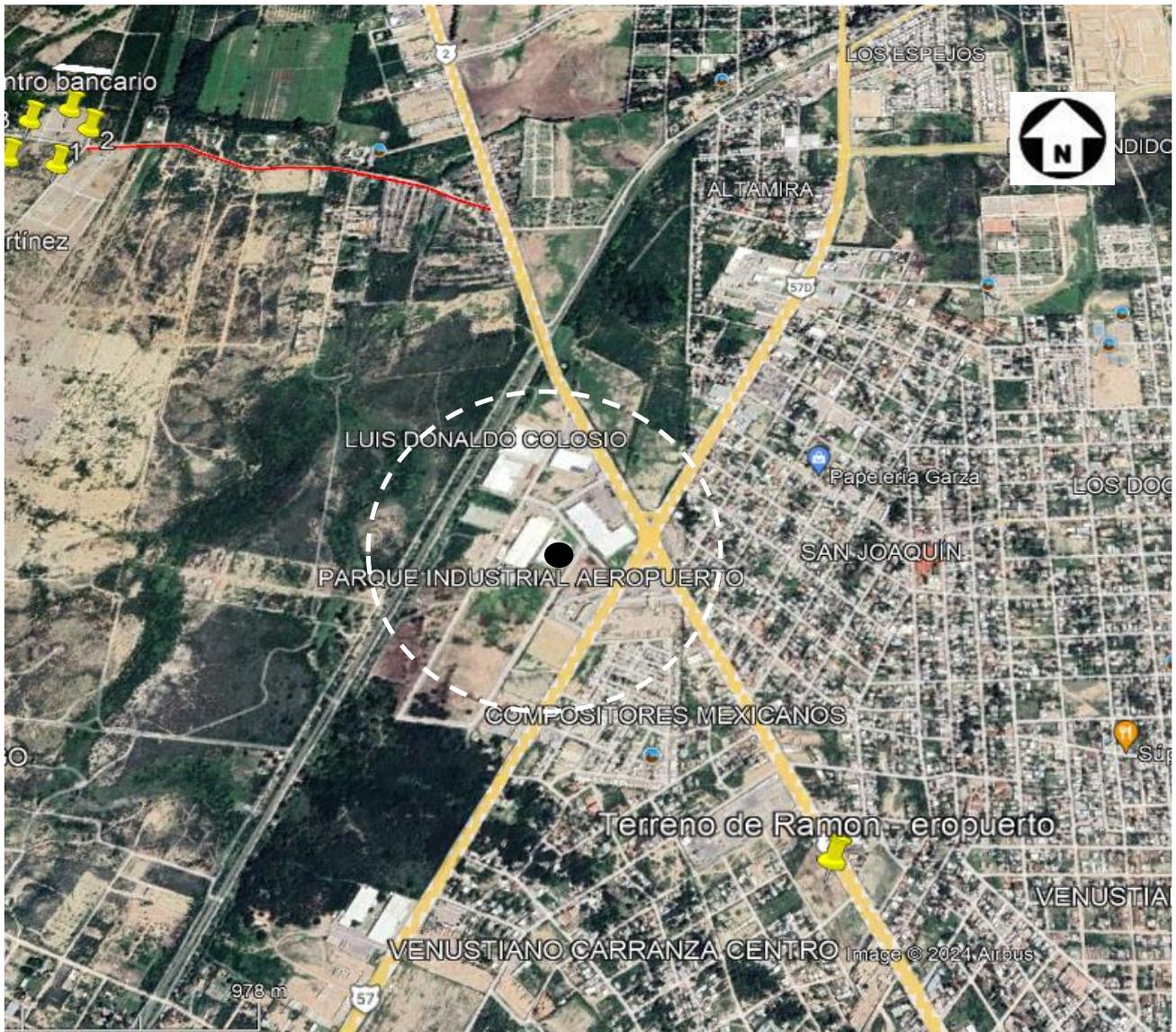
NUMEROS DE REGISTRO: IMVC 88-242 C.V.C. 98-25-320923-1

ANAHUAC 625 NTE. TEL. #782-01-05 P. NEGRAS, COAH.

3. CARACTERISTICAS DEL TERRENO:

ORIENTACION GEOGRAFICA Y CALLES LIMITRIFES DE LA MANZANA	AL SUR DE LA CIUDAD, EN EL SECTOR DELIMITADO AL NORESTE POR EL BUEVAR REPUBLICA AL SURESTE POR LA CARRETERA 57, PIEDRAS NEGRAS-NAVA, AL SUROESTE POR TERRENOS PARTICULARES Y AL NOROESTE POR LA VIAS DEL FERROCARRIL
--	--

CROQUIS DE UBICACIÓN





ARQ. REGINALDO SANCHEZ GARZA

VALUADOR PROFESIONAL

CEDULA PROFESIONAL N° 4010609

NUMEROS DE REGISTRO: IMVC 88-242 C.V.C. 98-25-320923-1

ANAHUAC 625 NTE. TEL. #782-01-05 P. NEGRAS, COAH.

Medidas y colindancias según el siguiente documento:	ESCRITURA PUBLICA NUMERO 211, DE LA NOTARIA PUBLICA NUMERO 5, DEL DISTRITO NOTARIAL DE ACUÑA LIBRO CUATRO, DEL 28 DE ABRIL DE 2006
--	--

LOTE NUMERO 19

LADO	ORIENTACION	DISTANCIA	COLINDANCIA
	NORTE	93,21 MTS.	COLINDANDO CON CALLE SIN NOMBRE
	SUR	82,59 MTS.	COLINDANDO CON LOTE 20
	ORIENTE	99,00 MTS.	COLINDANDO CON CALLE SIN NOMBRE
	PONIENTE	136,70 MTS.	COLINDANDO CON LOTES 17 Y 18

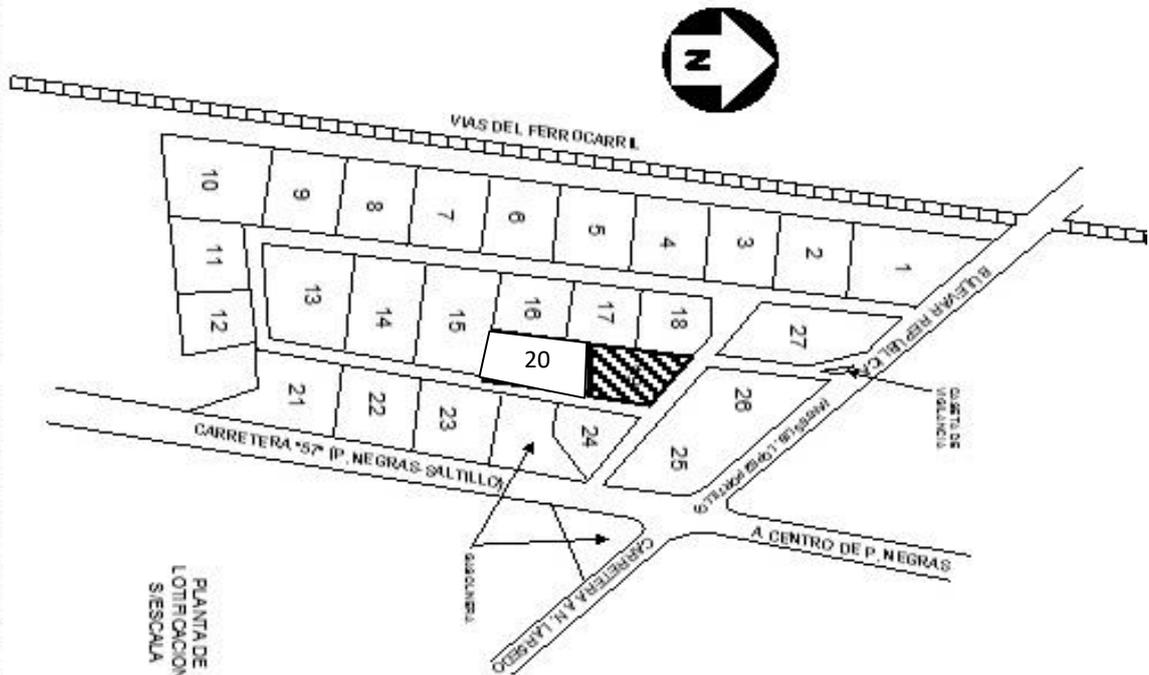
SUPERFICIE LOTE 19= 9.715,00 M²

Area total según escritura:	9.715,00 m ²	Area total según medidas:	9.715,00 m ²
-----------------------------	-------------------------	---------------------------	-------------------------

Topografía y configuración:	TERRENO TRAPEZOIDAL, PLANO, NIVELADO
Características panorámicas:	DENTRO DEL PARQUE INDUSTRIAL AEROPUERTO
Densidad habitacional permitida:	NO APLICA POR SER AREA INDUSTRIAL
Intensidad de construcción permitida:	ALTA
Servidumbres y/o restricciones:	NO TIENE

CROQUIS DEL LOTE

**PARQUE INDUSTRIAL AEROPUERTO
 EN PIEDRAS NEGRAS, COAH.**





ARQ. REGINALDO SANCHEZ GARZA

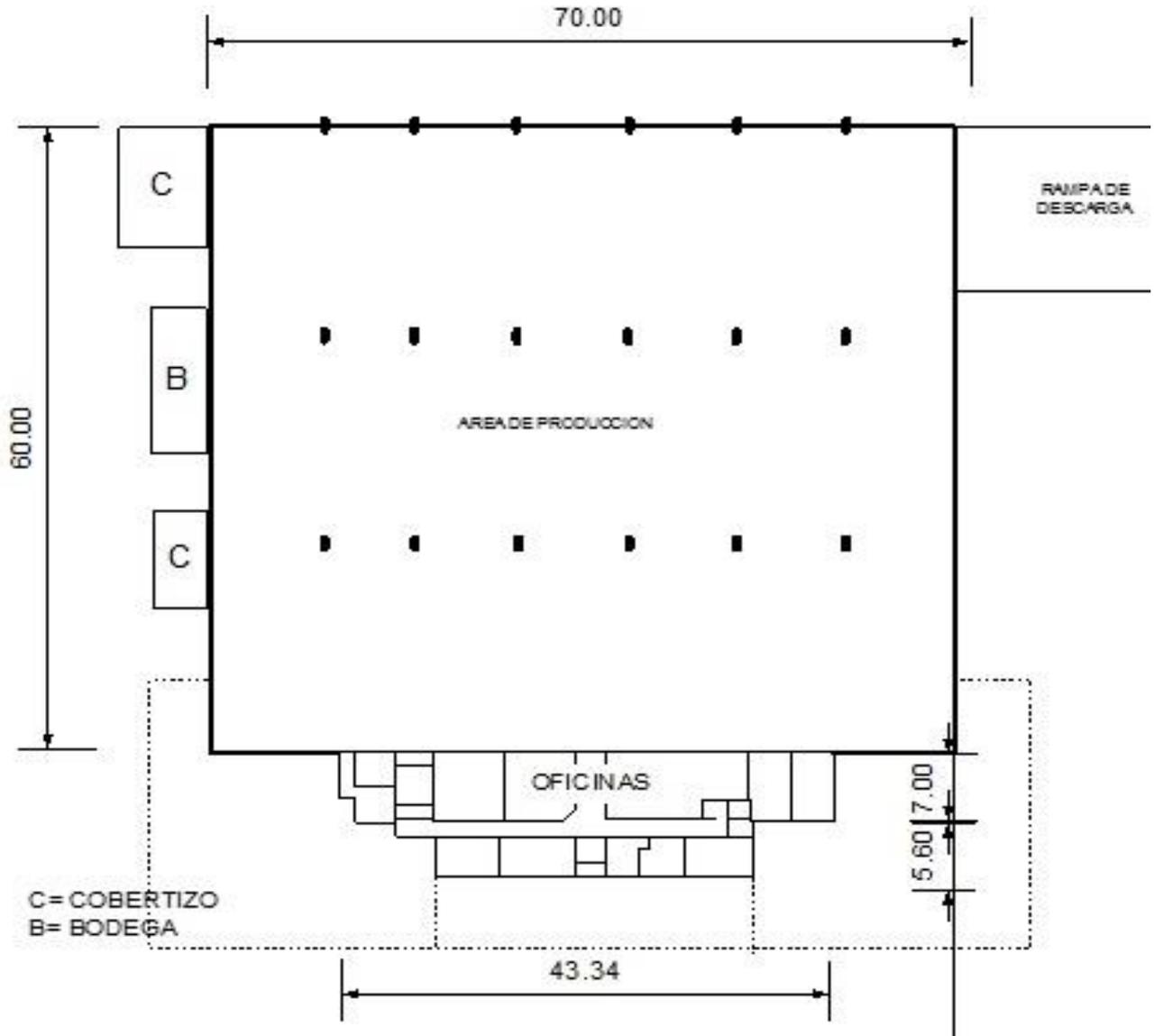
VALUADOR PROFESIONAL

CEDULA PROFESIONAL N° 4010609

NUMEROS DE REGISTRO: IMVC 88-242 C.V.C. 98-25-320923-1

ANAHUAC 625 NTE. TEL. #782-01-05 P. NEGRAS, COAH.

4. PLANO GENERAL DE LA NAVE



SUPERFICIE DE CONSTRUCCION NAVE = 4,200.00 M²
 SUPERFICIE DE CONSTRUCCION OFICINAS = 511.04 M²

SUPERFICIE DE CONSTRUCCION TOTAL = 4,711.04 M²

5. DESCRIPCION GENERAL DEL INMUEBLE:

Uso actual:	INDUSTRIAL DE INDUSTRIA MAQUILADORA
Tipos de construcción apreciados:	NAVE INDUSTRIAL CON CIMENTACION DE ZAPATAS AISLADAS DE CONCRETO, MUROS DE ESTRUCTURA METALICA Y BLOCK DE CONCRETO, TECHO DE ESTRUCTURA METALICA Y LAMINA ENGARGOLADA CALIBRE 24, FIRME DE CONCRETO REFORZADO Y DE 15 CMS. DE ESPESOR, TERMINADO PULIDO, AISLANTE A BASE DE LANA MINERAL, INSTALACION ELECTRICA E ILIMINACION ACORDE A SU USO, SISTEMA CONTRA INCENDIO Y AIRE ACONDICIONADO

Número de Niveles	1	Vida Útil Total	50	Edad	23	Vda util remanente	27
Estado de conservacion	7 (regular)	Calidad del proyecto			Bueno		
Equipamiento urbano	Completo	Servicios publicos	Completos	Unidades rentables		1	



6.- ELEMENTOS DE CONSTRUCCION

Cimentación Probable: ZAPATAS AISLADAS DE CONCRETO ARMADO

Estructura VIGAS, COLUMNAS Y CERRAMIENTOS DE CONCRETO ARMADO

Muros BLOCK DE CONCRETO VIBROPRESADO DE 6" Y MUROS DE POLINERIA Y LAMINA

Entrepisos No tiene

Techos ESTRUCTURA METALICA Y VIGAS JOIST

Azoteas LAMINA GALVANIZADA ENGARGOLADA

Cercas: DE ALAMBRE TIPO CICLON, DE 1.80 MTS. DE ALTO

Aplanados Interiores BLOCK APARENTE, CON PINTURA VINILICA Y YESO EN OFICINAS

Aplanados Exteriores ZARPEO DE ARENA CEMENTO Y PINTURA

Plafones SOLAMENTE EN OFICINAS

Lambrines AZULEJOS EN MUROS DE BAÑOS

Pisos EN OFICINAS, LOSETA CERAMICA, EN NAVE CEMENTO PULÑIDO

Zoclos

Escaleras NO HAY

Pintura VINILICA EN MUROS INTERIORES Y ESMALTES EN HERRERIA

Recubrimientos Especiales NADA ESPECIAL

Carpintería PUERTAS DE MADERA TIPO TAMBOR, CON MARCOS DE MADERA

Instalaciones Sanitarias TUBERIAS DE PVC DE 4" Y 2"

Muebles de Baño BLANCOS CALIDAD COMERCIAL

Instalaciones Hidráulicas TUBERIAS DE COBRE

Instalaciones Eléctricas OCULTA EN MUROS, APARENTE EN CIELOS, CABLE FORRADO TIPO TW Y HERRAJES COMERCIALES, LUMINARIAS TIPOFLUORECENTE Y DE ADITIVOS METALICOS

Herrería PUERTAS METALICAS, PERFILES TUBULARES Y TABLEROS Y CORTINAS ENROLLABLES

Vidriera NORMAL

Cerrajería CHAPAS DE CILINDRO EN ENTRADA Y PERILLA EN INTERIORES

Fachada ZARPEO Y AFINADO CON PINTURA VINILICA

Elementos accesorios, instalaciones especiales y obra complementaria

1.-	CERCA CICLONICA de 1.80 mts. De altura	144 M.L.
2.-	SUB-ESTACION ELECTRICA, UNA DE 1,000 KVA Y OTRA DE 500 KVA	1500 KVA
3.-	AIRES ACONDICIONADO tres de 15 ton. Y dos de 10 ton.	65 TON



ARQ. REGINALDO SANCHEZ GARZA

VALUADOR PROFESIONAL

CEDULA PROFESIONAL N° 4010609

NUMEROS DE REGISTRO: IMVC 88-242 C.V.C. 98-25-320923-1

ANAHUAC 625 NTE. TEL. #782-01-05 P. NEGRAS, COAH.

7. FOTOGRAFIAS DEL INMUEBLE: Nave industrial y lote N° 19



FACHADA PRINCIPAL



CALLE FRENTE A LA NAVE



RECEPCION



OFICINA



PASILLO AREA ADMINISTRATIVA



OFICINA



BAÑOS (foto de archivo)



INTERIOR DE LA NAVE



OTRA VISTA INTERIOR



SUB ESTACION ELEC. Y A. AC



AREA DE MUELLES



DETALLE ESTRUCTURA (archivo)



FACHADA SUROESTE



BAÑOS (foto de archivo)



AREA DE OFICINAS



ARQ. REGINALDO SANCHEZ GARZA

VALUADOR PROFESIONAL

CEDULA PROFESIONAL N° 4010609

NUMEROS DE REGISTRO: IMVC 88-242 C.V.C. 98-25-320923-1

ANAHUAC 625 NTE. TEL. #782-01-05 P. NEGRAS, COAH.

8. VALOR COMPARATIVO DE MERCADO (ENFOQUE DE MERCADO):

Investigación de mercado: Se realizó una investigación de mercado de inmuebles en la ciudad, y se obtuvieron los siguientes datos:

COMPARABLES DE VENTA Y OFERTA DE TERRENOS / M²

PARAMETROS	UBICACIÓN EN LA CIUDAD	MUY BUENA=100, BUENA=90, REGULAR=80, OTRA A CRITERIO
	UBICACIÓN EN LA MANZANA	ESQUINA= 115, INTERMEDIO=100, INTERIOR= 50
	FORMA	REGULAR =100, IRREGULAR=90, MUY IRREGULAR=80
	TOPOGRAFIA	PLANO= 100, ACCIDENTADO=90, MUY ACCIDENTADO=80
	CALIDAD SERVICIOS	COMPLETOS=100,SIN PAV.=80,SIN PAV.Y DRENAJE=65, SIN PAV..DRE. Y AGUA=50

CRITERIO PARA ACTUALIZAR VENTAS: DE 0 A 6 MESES= 0%, DE 7 A 12 MESES= 10%, MAS DE 12 MESES= 15%

CRITERIO PARA CASTIGAR OFERTAS: DE 0 A 1 MES= 5%, DE 2 A 3 MESES= 10%, DE 4 A 12 MESES= 15%, PERIODOS MAYORES POR INFLACION

1. -	TERRENO POR EL LIBRAMIENTO PEREZ TREVIÑO, JUNTO A PEMEX, INFORMAN EN ALI INMOBILIARIA TEL. 878-785-47-08	2. -	TERRENOS POR AVE. DE LAS INDUSTRIAS A 700 MTS AL ORIENTE DE LA PLANTA LITELFUSE, , INFORMA RODOLFO CRUZ TEL. 878-790-7070	3. -	TERRRENO POR LA AVE DE LAS AMERICAS A 50 MTS. DEL LIBRAMIENTO PEREZ TREVIÑO, INFORMAN EN ROMA BIENES RAICES TEL.878-788-99-50						
Oferta	abr-24	ACTUALIZAR	1,00	Oferta	abr-24	ACTUALIZAR	1,00	Oferta	abr-24	ACTUALIZAR	1,00
Precio	\$16.459.046	P.Actual	\$16.459.046	Precio	\$20.400.000	P.Actual	\$20.400.000	Precio	\$12.240.000	P.Actual	\$12.240.000
AREA DEL TERRENO (M ²)		4.842		AREA DEL TERRENO (M ²)		10.000		AREA DEL TERRENO (M ²)		6.000	
FACTOR DE ZONA		100		FACTOR DE ZONA		100		FACTOR DE ZONA		90	
FACTOR DE UBICACIÓN		100		FACTOR DE UBICACIÓN		100		FACTOR DE UBICACIÓN		100	
FACTOR DE FRENTE		100		FACTOR DE FRENTE		100		FACTOR DE FRENTE		100	
FACTOR DE FORMA		100		FACTOR DE FORMA		100		FACTOR DE FORMA		100	
FACTOR DE SUPERFICIE		127		FACTOR DE SUPERFICIE		100		FACTOR DE SUPERFICIE		117	
FACTOR DE COMERCIALIZACION		100		FACTOR DE COMERCIALIZACION		100		FACTOR DE COMERCIALIZACION		100	

CARACTERISTICAS	SUJETO	COMPARABLES					
		N° 1	N° 2	N° 3	N° 4	N° 5	N° 6
SUPERFICIE/M ²	9.715,00	4.842	10.000	6.000			
PRECIO AJUSTADO POR M ²		\$3.399	2.040	2.040			
FACTOR EN LA ZONA	100	100 1,00	100 1,00	90 1,11			
FACTOR EN LA MANZANA (UBICACIÓN)	100	100 1,00	100 1,00	100 1,00			
FACTOR DE FRENTE	100	100 1,00	100 1,00	100 1,00			
FACTOR DE FORMA	100	100 1,00	100 1,00	100 1,00			
FACTOR DE SUPERFICIE	101	127 0,80	100,00 1,01	117 0,86			
FACTOR OTRO (URBANIZACION)	100	100 1,00	100 1,00	100 1,00			
FACTOR DE HOMOLOGACION		0,80	1,01	0,96			
VALOR POR M ² HOMOLOGADO		2.703,92	2.054,96	1.957,11	-		

UBICACIÓN DEL SUJETO BOULEVARD REPUBLICA # 200 INTERIOR, COLONIA PARQUE INDUSTRIAL AEROPUERTO PIEDRAS NEGRAS, COAHUILA C.P. 26090

TENDENCIA DE VALOR	2.239	FACTOR DE COMERCIALIZACION	80	VALOR TERRENO POR M ²	\$1.790,93
--------------------	-------	----------------------------	----	----------------------------------	------------



ARQ. REGINALDO SANCHEZ GARZA

VALUADOR PROFESIONAL

CEDULA PROFESIONAL N° 4010609

NUMEROS DE REGISTRO: IMVC 88-242 C.V.C. 98-25-320923-1

AVALUOS

ANAHUAC 625 NTE. TEL. #782-01-05 P. NEGRAS, COAH.

9. VALOR FISICO O DIRECTO

a) DEL TERRENO:

Lote tipo o predominante:	50.00 X 100.00
Valores de calle o de zona:	\$1.790,93 por m ² por calle de su ubicación

Fracción	Area m ²	Area Virtual m ²	Valor Unit. \$/m ²	Factores aplicables						Valor/m ²	Valor Parcial
				Fte.	Fdo.	Sup.	Irreg.	Top.	Ubi.		
1.-Lote 19	9.715,00		\$1.790,93	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	\$ 1.791,00	17.399.565
2											
3										\$ -	-
Totales:	9.715,00										\$ 17.399.565

b) DE LAS CONSTRUCCIONES:

Tipo	Concepto	Area m ²	Valor de Reposición Nuevo		Demerito %	Valor Neto de Reposición	
			Unitario	Total		Unitario	Total
c-1	NAVE INDUSTRIAL 1	4.200,00	\$7.303,56	\$ 30.674.952	38,28%	\$ 4.507,65	\$ 18.932.132
c-2	OFICINAS	511,04	\$8.764,27	\$ 4.478.894	38,28%	\$ 5.409,18	\$ 2.764.308
c-3	BODEGAS	48,00	\$4.382,14	\$ 210.343	38,28%	\$ 2.704,59	\$ 129.820
c-4	COBERTIZOS	102,00	\$2.191,07	\$ 223.489	38,28%	\$ 1.352,30	\$ 137.934
Totales:				\$ 35.364.188			\$ 21.964.195

c) DE LAS INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS:

Tipo	Concepto	Unidad	Valor de Reposición Nuevo		Demerito %	Valor Neto de Reposición	
			Unitario	Total		Unitario	Total
c-1	CERCA CICLONICA	144,00 m.l.	\$390,00	\$ 56.160	58,58%	\$ 161,55	\$ 23.264
c-2	SUB-ESTACION ELECTRICA	1.500,00 KVA	\$436,20	\$ 654.300	24,91%	\$ 327,56	\$ 491.333
c-3	AIRES ACONDICIONADO	65,00 TON	\$28.769,80	\$ 1.870.037	75,02%	\$ 7.187,81	\$ 467.207
c-4							
c-5							
c-6							
Totales:				\$ 2.580.497			\$ 981.805

10. CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALÚO:

Metodología aplicada:	<p>Valor Comparativo de Mercado se basa en la obtención de datos de ventas u ofertas del mercado inmobiliario de la zona correspondiente. Los datos recabados se ajustan u homologan al sujeto de acuerdo a las características que se consideraron determinantes de diferencias en valor. (Se aplica en este avaluo al terreno)</p> <p>El Valor Comercial concluido se obtiene como resultado de sumar al valor del terreno, obtenido de acuerdo al enfoque indicado anteriormente y el valor de las construcciones, según valores obtenidos por consulta de publicaciones especializadas y análisis del valuador</p>
Definiciones:	<p>El Valor Comercial es la cantidad más probable, en términos monetarios, en que una propiedad sería vendida en un mercado competitivo y abierto y cuando se den todas las condiciones para una venta justa. Dichas condiciones incluyen un comprador y un vendedor prudentes, bien informados y típicamente motivados actuando en lo que consideran su mejor interés, sin compulsión para vender o comprar. Además debe disponerse de un tiempo razonable para que dicho inmueble sea expuesto en el mercado inmobiliario.</p> <p>Valor Comparativo de Mercado: Es la cantidad estimada, en términos monetarios, a partir del análisis y comparación de bienes iguales o similares al bien objeto de estudio, que han sido vendidos o que se encuentran en proceso de venta en el mercado abierto. No se encontraron comparables</p>
Suposiciones y condiciones limitantes:	<p>Se asume la posible libre comercialización de el inmueble valuado pues no se investigó si sobre él existen gravámenes o reservas de dominio que pudieran afectar el proceso de comercialización.</p> <p>No se dispuso de planos topograficos oficiales, ni se tomaron medidas del predio, las medidas indicadas corresponden a las proporcionadas por el solicitante y la ubicacion y orientacion, a las indicadas en el plano proporcionado. (se verifico mediante el programa Google Earth la confiabilidad de las medidas)</p>



ARQ. REGINALDO SANCHEZ GARZA

VALUADOR PROFESIONAL

CEDULA PROFESIONAL N° 4010609

NUMEROS DE REGISTRO: IMVC 88-242 C.V.C. 98-25-320923-1

AVALUOS

ANAHUAC 625 NTE. TEL. #782-01-05 P. NEGRAS, COAH.

11. CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSION

SE ESTA VALUANDO UNA NAVE INDUSTRIAL, QUE TIENE UNA ALTURA A LA PARTE BAJA DE LA ESTRUCTURA DE 6.00 MTS. Y EL TERRENO FUE MEJORADO MEDIANTE DESPALME DE TIERRA VEGETAL Y RELLENO COMPACTADO CON MATERIAL DE BANCO. LOS PRECIOS DEL TERRENO SE OBTUVIERON MEDIANTE INVESTIGACION DE MERCADO, EL FACTOR DE COMERCIALIZACION SE OBTUVO MEDIANTE SONDEOS QUE REALIZO EL VALUADOR Y LAS CONSTRUCCIONES Y ACCESORIOS MEDIANTE ANALISI DE COSTOS EN EL LIBRO COSTOS PARAMETRICOS DE CONSTRUCCION DE ENERO0-MARZO DEL 2018 MAS EL FACTOR INFLACIONARIO

12. CONCLUSION:

VALOR COMERCIAL:	\$40.346.000,00
(CUARENTA MILLONES, TRESCIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL, PESOS 00/100 M.N.)	
ESTA CANTIDAD REPRESENTA EL VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE VALUADO AL 11 DE JUNIO DE 2024	

PIEDRAS NEGRAS, COAH., A 11 DE JUNIO DE 2024

VALUADOR

ARQ. REGINALDO SANCHEZ GARZA

NOTA: El presente avalúo no tendrá validez para un propósito o destino diferente al especificado en la sección "Antecedentes" de este reporte.