

AVALÚO INMOBILIARIO



FACHADA PRINCIPAL



20 ENE 2016

ARO. VELIA PATRICIA SANDOVAL QUINONES
CONTROLADOR
Clave: 09005-000231

SOLICITANTE: GOBIERNO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA

UBICACIÓN DEL INMUEBLE:

Calle: AVENIDA DEL PARQUE PONIENTE Y CALLE 7A PONIENTE Lote: Manzana:
No. Exte: SN Edificio: No. Int: N/A Supermanzana:
Colonia: CIUDAD DELICIAS CENTRO Código postal: 33000
Nombre del conjunto: N/A
Población o Ciudad: DELICIAS
Delegación o Municipio: DELICIAS
Estado: CHIHUAHUA

[Handwritten signature in blue ink]
28 DE ENERO DEL 2016

El presente reporte consta de un total de 19 hojas, incluyendo sus anexos.

Hoja 1 de 19

I. ANTECEDENTES

INSTITUCIÓN QUE PRACTICA Y CERTIFICA EL AVALÚO: BBVA BANCOMER S.A.

SOLICITANTE: GOBIERNO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA

FUNCIÓNARIO QUE SOLICITA:

DEPARTAMENTO: GOBIERNO CHIHUAHUA

BANCA: N/A

VALUADOR: ING. ELIA MARGARITA MATA BAENZ

FECHA DEL AVALÚO: 20 DE ENERO DEL 2016

INMUEBLE QUE SE VALÚA: TERRENO URBANO COMERCIAL Y/O OFICINAS

UBICACIÓN DEL INMUEBLE

Calle: AVENIDA DEL PARQUE PONIENTE Y CALLE 7A PONIENTE Lote: Manzana:
 Entre la calle: AVENIDA AGRICULTURA PONIENTE Y la calle: 7A PONIENTE
 No.Exta: SN Edificio: No.Int: N/A Supermanzana:
 Colonia/Delegación: CIUDAD DELICIAS CENTRO Población o Ciudad: DELICIAS
 Delegación / Municipio: DELICIAS Código postal: 33000
 Estado: CHIHUAHUA

RÉGIMEN DE PROPIEDAD: PÚBLICA

PROPIETARIO DEL INMUEBLE: NO PROPORCIONADO

OBJETO DEL AVALÚO: ESTIMAR VALOR COMERCIAL

PROPÓSITO DEL AVALÚO: CONOCER SU VALOR COMERCIAL

Nº DE CUENTA PREDIAL: 0130505 CLAVE CATASTRAL: 0130505

Nº DE CUENTA DE AGUA:

II. CARACTERÍSTICAS URBANAS

CLASIFICACIÓN DE LA ZONA: EQUIPAMIENTO URBANO (SECTOR SALUD Y DEPORTES)

TIPOS DE CONSTRUCCIÓN: EQUIPAMIENTO DEPORTIVO Y SERVICIOS HOSPITALARIOS

INDICE DE SATURACIÓN: 68%

POBLACIÓN: FLOTANTE

NIVEL SOCIOECONÓMICO: MEDIO

CONTAMINACIÓN AMBIENTAL: TRAFICO INTENSO EN HORAS PICO

USO DEL SUELO: EQUIPAMIENTO URBANO EN ESA MANZANA; USOS MIXTOS COMO SERVICIOS, COMERCIO Y GRANDES ESTABLECIMIENTOS EN LA ZONA

COEFICIENTE DE USO DEL SUELO: 2.28 COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO: 0.75

VÍA DE ACCESO E IMPORTANCIA: AVE. DEL PARQUE VIALIDAD PRIMARIA DE TRAZO DE LA CIUDAD

SERVICIOS PÚBLICOS:

Abastecimiento de agua: RED DE DISTRIBUCIÓN CON SUMINISTRO AL INMUEBLE

Drenaje sanitario: RED RECOLECTORA DE AGUA RESIDUAL CON CONEXION INMUEBLE

Drenaje pluvial: SISTEMA MIXTO ENCAUCE POR VIALIDADES Y RED DE RECOLECCIÓN

Electrificación: RED SUBTERRÁNEA CON ACOMETIDA INMUEBLE

Alumbrado público: CABLEADO AÉREO

Transporte público: URBANO

Recolección de basura: MUNICIPAL

Vigilancia: MUNICIPAL

Otros servicios: TELÉFONO, TELEVISIÓN POR CABLE E INTERNET RED AÉREA,

Guarniciones: CONCRETO

Banquetas: CONCRETO 5M ANCHO

BBVA Bancomer

20 ENE 2016

ARQ. VELJA PATRICIA SANDOVAL QUINONES
 CONTROLADOR
 Clave
 09005-0002310

Validades: ANCHO 20M, DOBLE SENTIDO, BAJA VEL.
 Pavimentos: ASFALTO

EQUIPAMIENTO URBANO

Educación: SI HAY EN UN RADIO DE 100 MTS

Abasto: SI HAY EN UN RADIO DE 20 MTS

Áreas verdes: SI HAY EN UN RADIO DE 300 MTS

Señalización y nomenclatura: SI HAY

Salud: SI HAY EN UN RADIO DE 0 MTS

Recreación: SI HAY EN UN RADIO DE 20 MTS

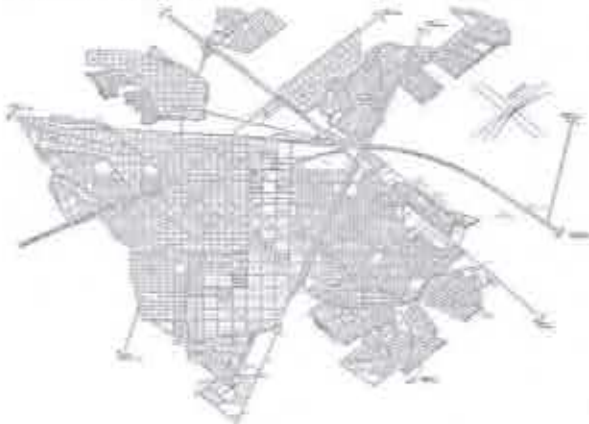
Mobiliario urbano: SI HAY

Colindancias notables: INMUEBLE UBICADO EN EL SECTOR PONIENTE DEL PRIMER CUADRO DE LA CIUDAD, USO DE SUELO DE ESA MANZANA ES EQUIPAMIENTO URBANO Y LA ZONA TIENE USO MIXTO: SERVICIOS, COMERCIO Y GRANDES ESTABLECIMIENTOS.

III. TERRENO

TRAMO DE CALLES TRANSVERSALES LIMITROPES Y ORIENTACIÓN:
FRENTE AL NORTE A LA ESQUINA DE LA AVENIDA DEL PARQUE Y LA CALLE 7A PONIENTE.

CROQUIS DE UBICACIÓN



MACROLOCALIZACIÓN



MICROLOCALIZACIÓN

MEDIDAS Y COLINDANCIAS:

ORIENTACIÓN	DISTANCIA	LINDEROS
NORESTE	112.3400 m	con AVENIDA DEL PARQUE PONIENTE
SURESTE	73.2250 m	con ISSSTE
SURESTE	63.5000 m	con ESCUELA DE ENFERMERÍA
SURESTE	9.8800 m	con HOSPITAL REGIONAL
SUR	14.5000 m	con HOSPITAL REGIONAL
SUROESTE	103.4400 m	con HOSPITAL REGIONAL
SUROESTE	1.5300 m	con INSTITUTO MEXICANO DEL SEGURO SOCIAL
SUROESTE	34.2500 m	con INSTITUTO MEXICANO DEL SEGURO SOCIAL
NOROESTE	110.0600 m	con CALLE SEPTIMA PONIENTE
NORTE	58.9700 m	con INTERSECCIÓN DE AVENIDA DEL PARQUE Y CALLE SEPTIMA PONIENTE (LÍNEA CURVA)

FUENTE, ESCRITURA U OTRA

Número de escritura: 18056
 Fecha de escritura: 10 DE SEPTIEMBRE DEL 2002
 Número de notaría: 9
 Nombre del notario: FRANCISCO DE A. GARCÍA RAMOS
 Entidad federativa: CHIHUAHUA
 Otra fuente: N/A

DATOS DE INSCRIPCIÓN EN EL RPP:

N° de partida: 1A SECC
 Fecha de inscripción: 5 DE DICIEMBRE DEL 2003

SUPERFICIE TOTAL DEL TERRENO: 21,874.7200 m² INDIVISO 100 % FRENTE (ML) 112.34 ml
 TOPOGRAFÍA Y CONFIGURACIÓN: PLANA-IRREGULAR-APROX. RECTANGULAR
 CARACTERÍSTICAS PANORÁMICAS: GIMNASIO MUNICIPAL, LOCALES COMERCIALES Y CONSULTORIOS.
 DENSIDAD HABITACIONAL PERMITIDA: BAJA EN ZONA COLINDANTE AL PONIENTE INTENSIDAD DE CONSTRUCCIÓN: 10 % EN EL LOTE
 SERVIDUMBRES: APARENTEMENTE NO TIENE.
 RESTRICCIONES: LAS PROPIAS DE LOS REGLAMENTOS VIGENTES EN EL ESTADO PARA ESTE TIPO DE INMUEBLES (VER A
 CONSIDERACIONES ADICIONALES: EN EL PERMISO EXISTEN LOCALES COMERCIALES CONCESIONADOS TEMPORALMENTE. LAS CONSTRU
 USO ACTUAL: COMERCIAL

IV. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

USO ACTUAL	DESCRIPCIÓN	CLASIF. CONSTR.	CALID. CONSTRUCCIÓN	N° NIV.	SUPERFICIE
TIPOS					m ²
			TOTAL		



TIPOS DE CONSTRUCCIÓN APRECIADOS

20 ENE 2015

ADRIANA VELA PATRICIA SANDOVAL QUINONES
 CONTROLADOR
 Clave
 05005-0002314

El presente reporte consta de un total de 19 hojas, incluyendo sus anexos.

IV. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

TIPOS	EDAD APROXIMADA *	VIDA ÚTIL TOTAL *	VIDA ÚTIL REMANENTE *	ESTADO DE CONSERVACIÓN	GRADO TERMINACIÓN
-------	-------------------	-------------------	-----------------------	------------------------	-------------------

* La edad aproximada y las vidas útiles están expresadas en años.

CALIDAD DEL PROYECTO:

UNIDADES RENTABLES:

V. ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN

OBRA NEGRA O GRUESA

- CIMENTACIÓN
- ESTRUCTURA
- MUROS
- ENTREPISOS
- TECHOS
- AZOTEAS
- BARDAS

REVESTIMIENTOS Y ACABADOS INTERIORES

- APLANADOS
- PLAFONES
- LAMBRINES
- PISOS
- ZOGLOS
- ESCALERAS
- PINTURA
- RECUBRIMIENTOS ESPECIALES

CARPINTERÍA

- FUERTAS
- GUARDARROPA
- LAMBRINES O PLAFONES
- PISOS
- MARCOS
- OTROS

INSTALACIONES HIDRÁULICAS Y SANITARIAS

- TIPO
- MATERIAL
- MUEBLES DE BAÑO
- MUEBLES DE COCINA
- SALIDAS
- TINACO

INSTALACIONES ELÉCTRICAS

- TIPO
- MATERIAL
- SALIDAS
- ACCESORIOS
- TABLEROS
- TIPO DE VOLTAJE

HERRERÍA

- TIPO
- MATERIAL
- PERFILES
- CLAROS

VIDRERÍA

- MATERIAL
- TIPO
- ESPEJOR
- ESPEJOS
- DOMOS
- CANCELES
- EMPLOMADOS
- TRABALUCES

CERRAJERÍA

- TIPO
- CALIDAD



20 ENE 2015

ARQ. VERA PATRICIA SANDOVAL QUINONES
 CONTROLADOR
 Calle #0105-00023 Int.

El presente reporte consta de un total de 19 hojas, incluyendo sus anexos.

V.ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN

MARCA
FACHADAS
NÚMERO
MATERIALES
REVESTIMIENTOS

INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESÓRIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS (E EA OC)

TIPO	UNIDADES *	CANTIDAD	EDAD *	VUT *	DESCRIPCIÓN
------	------------	----------	--------	-------	-------------

* La edad y vida útil están expresadas en años.



28-ENE-2016

ARQ. VELIA PATRICIA SANDOVAL QUIROGA
CONTROLADOR
Clave: 06505000231

El presente reporte consta de un total de 19 hojas, incluyendo sus anexos.

VII. CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALÚO

DEFINICIONES:

Valor Comercial: ES EL PRECIO MÁS PROBABLE EN QUE SE PODRÍA COMERCIALIZAR UN BIEN EN LAS CIRCUNSTANCIAS PREVALECIENTES A LA FECHA DEL AVALÚO, EN UN PLAZO RAZONABLE DE EXPOSICIÓN, EN UNA TRANSACCIÓN LLEVADA A CABO ENTRE UN OFERENTE Y UN DEMANDANTE LIBRES DE PRESIONES, BIEN INFORMADOS Y COMO RESULTADO DE PONDERAR EL VALOR FÍSICO, EL VALOR DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS Y EL VALOR DE MERCADO DEL BIEN DE QUE SE TRATE.

Enfoque de Costos: ESTÁ BASADO EN EL SUPUESTO DE QUE UN COMPRADOR CON LA INFORMACIÓN PERTINENTE NO PAGARÍA MÁS POR UN BIEN QUE EL COSTO DE UN BIEN SUSTITUTO CON EL MISMO USO O FIN QUE EL BIEN CONSIDERADO. ESTE ENFOQUE CONSIDERA QUE EL VALOR MÁXIMO DEL BIEN PARA EL COMPRADOR, SERÁ LA CANTIDAD NECESARIA PARA ADQUIRIR O CONSTRUIR UN NUEVO BIEN DE IGUAL UTILIDAD. CUANDO EL BIEN NO ES NUEVO, EL VALOR DE REPOSICIÓN NUEVO DEBERÍA SER AJUSTADO DE ACUERDO A LOS MÉTODOS DE DEPRECIACIÓN Y OBSOLESCENCIA UTILIZADOS COMÚNMENTE.

Valor Físico o Directo: ESTE ENFOQUE ESTÁ BASADO EN EL SUPUESTO DE QUE UN COMPRADOR CON LA INFORMACIÓN PERTINENTE, NO PAGARÍA MÁS POR UN BIEN QUE EL COSTO DE UN BIEN SUSTITUTO CON EL MISMO USO O FIN QUE EL BIEN CONSIDERADO. ESTE ENFOQUE CONSIDERA QUE EL VALOR MÁXIMO DEL BIEN PARA EL COMPRADOR CON INFORMACIÓN PERTINENTE, SERÁ LA CANTIDAD NECESARIA PARA CONSTRUIR O ADQUIRIR UN NUEVO BIEN DE IGUAL UTILIDAD. CUANDO EL BIEN NO ES NUEVO, EL VALOR DE REPOSICIÓN NUEVO DEBERÁ SER AJUSTADO DE ACUERDO A TODOS LOS MÉTODOS DE DEPRECIACIÓN Y OBSOLESCENCIA A LA FECHA DEL AVALÚO 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.

Valor Comparativo de Mercado: ESTÁ BASADO EN EL PRINCIPIO ECONÓMICO DE "SUSTITUCIÓN", CONSIDERA QUE UN COMPRADOR BIEN INFORMADO NO PAGARÁ POR UNA PROPIEDAD MÁS DEL PRECIO DE COMPRA DE OTRA PROPIEDAD SIMILAR.

COMENTARIOS GENERALES:

EL FACTOR OTRO QUE AFECTA EL VALOR DEL TERRENO EN EL MÉTODO DE COSTOS SE DEBE A LAS DEMOLICIONES, USO DEL SUELO E INTENSIDAD DE CONSTRUCCIÓN, EN RELACIÓN CON LOS COMPARABLES.

CONDICIONES LIMITANTES Y EXCEPCIONES:

DENTRO DE LA DELIMITACIÓN FÍSICA EXISTEN CONSTRUCCIONES EN RUINAS, LO QUE ANTERIORMENTE ERAN LAS GRADAS Y SERVICIOS DEL ESTADIO DE BEIS BOLA EN EL EXTERIOR, A LO LARGO DE LA COLINDANCIA NOROCCIDENTE, SE ENCUENTRAN LOCALES COMERCIALES ECONÓMICOS CON

VII. APLICACIÓN DEL ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO (TERRENO)

CARACTERÍSTICAS	SUJETO	COMPARABLE 1	COMPARABLE 2	COMPARABLE 3
FECHA	N/A	28 DE ENERO DEL 2016	28 DE ENERO DEL 2016	28 DE ENERO DEL 2016
MUNICIPIO	DELICIAS	DELICIAS	DELICIAS	DELICIAS
COLONIA	CIUDAD DELICIAS CENTRO	SECTOR SUR	SECTOR ORIENTE	SECTOR ORIENTE
NOMBRE CALLE	AVENIDA DEL PARQUE PONIENTE Y	AVE. RIO SAN PEDRO SUR	AVE. RIO FLORIDO ORIENTE	PROLONGACION AVE 1A OTE
Nº EXT E INT	5N	5N-	200-	5N-
ZONA	EQUIPAMIENTO URBANO (SECTOR	EJE COMERCIAL	EJE COMERCIAL	COMERCIAL
UBICACIÓN	DOS FRENTE	UN FRENTE	TRES FRENTE	TRES FRENTE
FRENTE (ML)	112.34 ml	30.00 ml	95.00 ml	50.00 ml
FORMA	IRREGULAR	IRREGULAR	REGULAR	IRREGULAR
SUPERFICIE	21,674.77 m²	8,250.00 m²	2,350.00 m²	12,500.00 m²
TOPOGRAFIA	PLANA	PLANA	PLANA	PLANA
USO ACTUAL	COMERCIAL	COMERCIAL	COMERCIAL	COMERCIAL
NEGOCIACIÓN	N/A	OFERTA	OFERTA	OFERTA
IMPORTE UNITARIO	N/A	\$ 3,200.00	\$ 5,000.00	\$ 3,000.00
HOMOLOGACIÓN	SUJETO	COMPARABLE 1	COMPARABLE 2	COMPARABLE 3
ZONA	EQUIPAMIENTO URBANO (SECTOR S	MENOR	MENOR	MENOR
UBICACIÓN	DOS FRENTE	MENOR	MEJOR	MEJOR
FRENTE (ML)	112.34 ml	MENOR	SIMILAR	MENOR
FORMA	IRREGULAR	SIMILAR	SIMILAR	SIMILAR
SUPERFICIE	21,674.72 m²	MEJOR	MEJOR	MEJOR
TOPOGRAFIA	PLANA	SIMILAR	SIMILAR	SIMILAR
USO ACTUAL	COMERCIAL	MENOR	MENOR	MENOR
NEGOCIACIÓN	N/A	MEJOR	MEJOR	MEJOR
OTRO	N/A	N/A	N/A	N/A
FACTOR HOMOLOGACIÓN / VALOR UNITARIO HOMOLOGADO		1.55	0.90	1.66
VALOR A PLEJEAR	\$ 3,300.00	\$ 3,488.00	\$ 4,500.00	\$ 3,240.00
		POND 20 %	POND 40 %	POND 40 %

VIII. APLICACIÓN DEL ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO (CONSTRUCCIONES EN RENTA)

CARACTERÍSTICAS	SUJETO	COMPARABLE 1	COMPARABLE 2	COMPARABLE 3
FECHA			NO APLICA	
MUNICIPIO			NO APLICA	
COLONIA			NO APLICA	
NOMBRE CALLE			NO APLICA	
Nº EXTERIOR-INTERIOR			NO APLICA	
ZONA			NO APLICA	
UBICACIÓN			NO APLICA	
SUP CONST - TERRENO			NO APLICA	
PROYECTO			NO APLICA	
EDO. DE CONSER.			NO APLICA	
EDAD			NO APLICA	
RELACIÓN T/C			NO APLICA	
CALIDAD			NO APLICA	
NEGOCIACIÓN			NO APLICA	
IMPORTE UNITARIO			NO APLICA	
HOMOLOGACIÓN	SUJETO	COMPARABLE 1	COMPARABLE 2	COMPARABLE 3
ZONA			NO APLICA	
UBICACIÓN			NO APLICA	
SUP CONSTRUIDA			NO APLICA	
PROYECTO			NO APLICA	
EDO. DE CONSER.			NO APLICA	
EDAD			NO APLICA	
RELACIÓN T/C			NO APLICA	
CALIDAD			NO APLICA	
NEGOCIACIÓN			NO APLICA	
OTRO			NO APLICA	
FACT. HOMOLOGACIÓN/VALOR UNITARIO HOMOLOGADO				
VALOR A APLICAR	\$ 0.00			

VIII. APLICACIÓN DEL ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO (CONSTRUCCIONES EN VENTA)

CARACTERÍSTICAS	SUJETO	COMPARABLE 1	COMPARABLE 2	COMPARABLE 3
FECHA			NO APLICA	
MUNICIPIO			NO APLICA	
COLONIA			NO APLICA	
NOMBRE CALLE			NO APLICA	
Nº EXTERIOR-INTERIOR			NO APLICA	
ZONA			NO APLICA	
UBICACIÓN			NO APLICA	
SUP CONST - TERRENO			NO APLICA	
PROYECTO			NO APLICA	
EDO. DE CONSER.			NO APLICA	
EDAD			NO APLICA	
RELACIÓN T/C			NO APLICA	
CALIDAD			NO APLICA	
NEGOCIACIÓN			NO APLICA	
IMPORTE UNITARIO			NO APLICA	

BBVA Bancomer

28 ENE 2019

ARQ. VILLIARDO SANCHEZ GUINONES
 CONTRIBUCIÓN
 CARRERA
 (50065-000725)

El presente reporte consta de un total de 10 hojas, incluyendo sus anexos.

VII. APLICACIÓN DEL ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO (CONSTRUCCIONES EN VENTA) continuación...

HOMOLOGACIÓN	SUJETO	COMPARABLE 1	COMPARABLE 2	COMPARABLE 3
ZONA			NO APLICA	
UBICACIÓN			NO APLICA	
SUP. CONSTRUIDA			NO APLICA	
PROYECTO			NO APLICA	
EDO. DE CONSERV.			NO APLICA	
EBAO			NO APLICA	
RELACIÓN T/C			NO APLICA	
CALIDAD			NO APLICA	
NEGOCIACIÓN			NO APLICA	
OTRO			NO APLICA	
FACT. HOMOLOGACIÓN / VALOR UNITARIO HOMOLOGADO				
VALOR A APLICAR		\$ 0.00		

SUPERFICIE CONSTRUIDA
 VALOR UNITARIO m2
 SUBTOTAL \$ 0.00
 VALOR POR EXCEDENTE

RESULTADO DE LA APLICACIÓN DEL ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO, VALOR DE MERCADO

JUSTIFICACIÓN DEL VALOR EXCEDENTE

VIII. APLICACIÓN DEL ENFOQUE DE COSTOS (VALOR FÍSICO O DIRECTO)

TERRENO

FRACCIÓN	ÁREA	VALOR UNITARIO	FACTOR	MOTIVO DEL FACTOR	INDIVISO	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TOTAL	21,674.72 m ²	\$ 3,800.00	0.95	DEMOLICIONES, USO D	100.000000 %	\$ 3,610.00	\$ 78,245,739.20
TOTAL	21,674.72 m ²			VALOR UNITARIO MEDIO		\$ 3,610.00	\$ 78,245,739.20
VALOR DEL TERRENO							\$ 78,245,739.20

CONSTRUCCIONES

TIPOS DE CONSTRUCCIÓN	ÁREA	VALOR DE REPOSICIÓN NUEVO		FACTOR DE DEMÉRITO	VALOR NETO DE REPOSICIÓN	
		UNITARIO	TOTAL		VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TOTAL	0.00 m ²					

VALOR NETO DE REPOSICIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES

INSTALACIONES ESPECIALES, OBRAS COMPLEMENTARIAS Y ELEMENTOS ACCESORIOS

TIPOS	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR DE REPOSICIÓN NUEVO		FACTOR DE DEMÉRITO	VALOR NETO DE REPOSICIÓN	
			UNITARIO	TOTAL		VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL

VRN DE INST. ESP. OBRAS COMPLEMENT. Y ELEM. ACCES.

\$ 0.00

RESULTADO DE LA APLICACIÓN DEL ENFOQUE DE COSTOS (VALOR FÍSICO O DIRECTO)

\$ 78,245,739.20

ENE 2016

ARQ. VELIA PATRICIA SALAZAR PARRALES
 CONTROLADOR
 0505-0012314

IX. APLICACIÓN DEL ENFOQUE DE INGRESOS (VALOR POR CAPITALIZACIÓN DE RENTAS)

TIPOS	ÁREA	RENTA UNITARIA	RENTA TOTAL	CONCEPTO	%	IMPORTE
RENTAS ESTIMADAS O DE MERCADO				TOTAL DE DEDUCCIONES		
TOTAL				RENTA NETA MENSUAL		
RENTA BRUTA POTENCIAL DE MERCADO				RENTA NETA ANUAL		
DEDUCCIONES POR VACÍOS				CAPITALIZANDO LA RENTA ANUAL AL TASA DE CAPITALIZACIÓN APLICABLE AL CASO, RESULTA:		
RENTA BRUTA POTENCIAL DE MERCADO				RESULTADO DE LA APLICACIÓN DEL ENFOQUE DE INGRESOS (VALOR POR CAPITALIZACIÓN DE RENTAS)		
				N/A		

X. RESUMEN DE VALORES

Enfoque Comparativo de Mercado (Valor comparativo de mercado) \$	0.00
Enfoque de Costos (Valor físico o directo, neto de reposición) \$	70,245,739.20
Enfoque de Ingresos (Valor por capitalización de rentas) \$	N/A

XI. CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSIÓN

A SOLICITUD DEL CLIENTE, GOBIERNO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA, EL INMUEBLE SE VALÚA COMO TERRENO, PARA GESTIÓN DE TRÁMITES INTERNOS. SE CONSIDERA COMO VALOR COMERCIAL EL VALOR RESULTADO DEL ENFOQUE DE COSTOS AFECTADO POR UN FACTOR DE COMERCIALIZACIÓN DE 0.90.

XII. CONCLUSIÓN

VALOR COMERCIAL \$ 70,420,000.00

CON LETRA : (SETENTA MILLONES CUATROCIENTOS VEINTE MIL PESOS 00/100 M.N.)

DEL INMUEBLE UBICADO EN : DELICIAS - CHIHUAHUA A: 28 DE ENERO DEL 2016
 AVENIDA DEL PARQUE PONIENTE Y CALLE 7A PONIENTE N - 5N / NA COL. CIUDAD DELICIAS CENTRO DELICIAS - CHIHUAHUA

VALUADOR

BBVA BANCOMER S.A.

ING. ELIA MARGARITA MATA SAENZ
 REGISTRO OTORGADO POR LA INSTITUCIÓN
 GFBBVA-0901409
 ESPECIALIDAD INMOBILIARIA E INDUSTRIAL

MARCO ANTONIO FLORES ALVAREZ
 REGISTRO 09905-7000039
 CONTROLADOR

28-ENE-2016

ARQ. VELJA PATRICIA JANCOWAL QUIROGA
 CONTROLADOR
 Clave 09005-0002214

REPORTE FOTOGRÁFICO

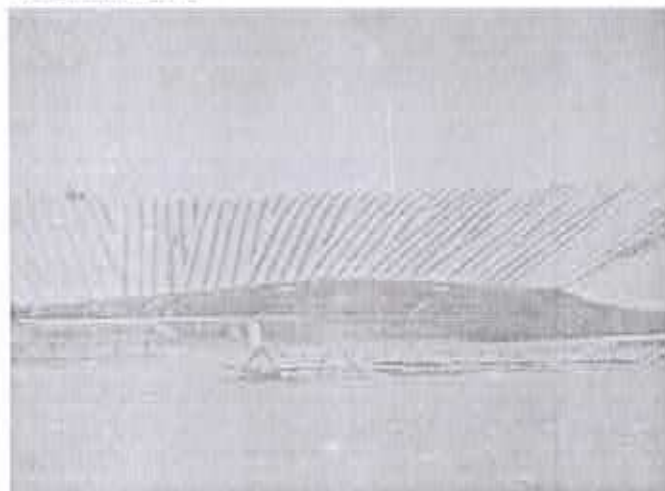
AVE DEL PARQUE



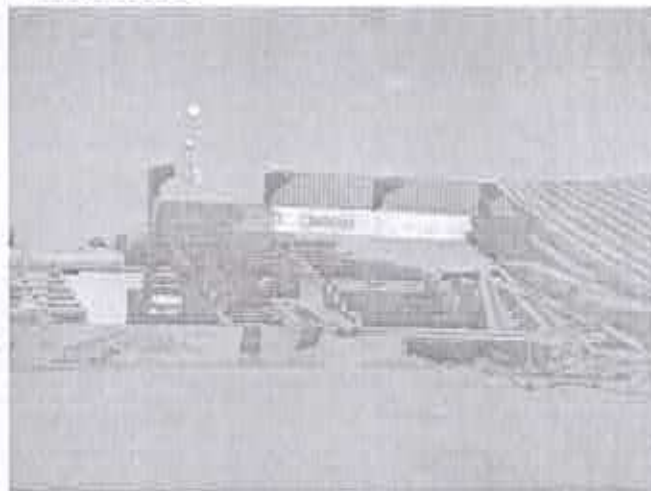
CALLE 7A PTE



INTERIOR DEL LOTE



INTERIOR DEL LOTE



BBVA Bancomer

28 ENE 2013

ARQ. VERA PATRICIA SANDOVAL QUINONES
CONTRUJORA
Clave 06008-00123111

ANEXO FOTOGRÁFICO

CROQUIS

PLANO

- TERRENO URBANO
- CASA HABITACION
- CLUB SOCIAL
- FINCA INDUSTRIAL
- TERRENO Y BODEGA
- PREDIO RUSTICO
- LOCAL COMERCIAL

PROPIETARIO: ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE CHIHUAHUA.	
INMUEBLE: INMUEBLE CONFORMADO POR LA FINCA DEL PARQUE PONIENTE Y LA CALLE 74. PONIENTE (FRACCIÓN DE LA MANZANA No. 7-A-2 SECTOR PONIENTE, EN CD. DELICIAS-CHIHUAHUA).	
SUP. CONSTRUCCION: *****	SUP. TERRENO: 21,674.72 M2.
ESCALA: 1: 1000	LUGAR Y FECHA: CD. DELICIAS CHIH. SEPTIEMBRE DEL 2002



EL PRESENTE CROQUIS...
LA ESCALA...
CD. DELICIAS CHIH.

ING. GILBERTO VAZQUEZ MARTINEZ
PERITO DE CATASTRO No. 51



28 ENERO 2016

ARQ. VELIA PATRICIA SANDOVAL QUINONES
CONTROLADO
Clave: 09005-0002314

ANEXO FOTOGRÁFICO

FOTOS VARIAS

CALLE 7A PONIENTE



AVE. DEL PARQUE LOCALES PERIMETRALES



INTERIOR DEL PARQUE



BBVA Bancomer

20 ENE 2015

ARQ. VERÓNICA PATRICIA SANDOVAL QUIJONES
CONTROLADOR
C.P. 05005-0002314

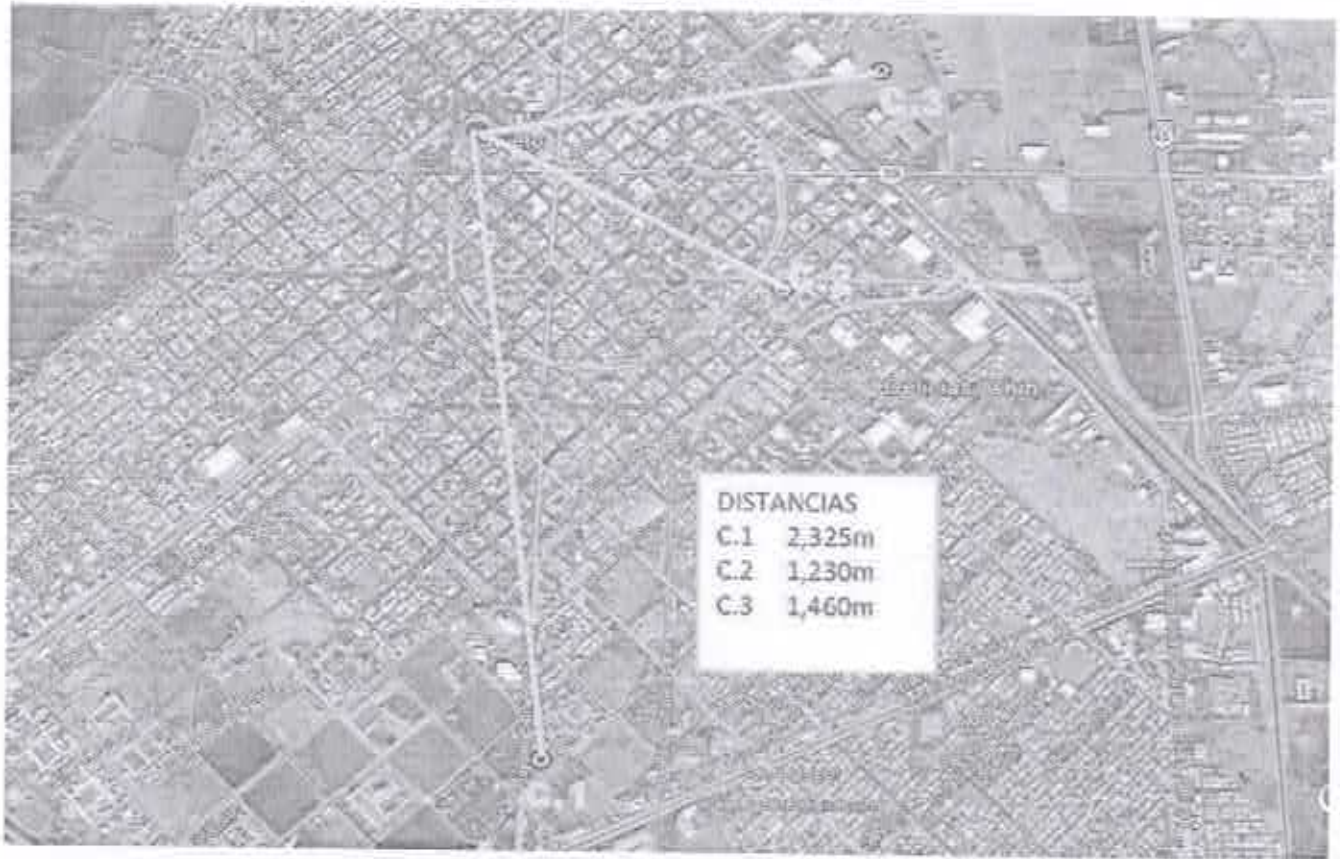
El presente reporte consta de un total de 19 hojas, incluyendo sus anexos.

Av. Paseo de la Reforma 510, Colonia Juárez, C.P. 06500, Delegación Cuauhtémoc, México D.F.

Hoja 12 de 19

ANEXO FOTOGRAFICO

UBICACION DE SUJETO Y COMPARABLES



 **Bancomer**

28 JUNE 2016

ARQ. VELJA PATRICIA SANDOVAL LINONES
CONTROLADOR
016005-000231 c

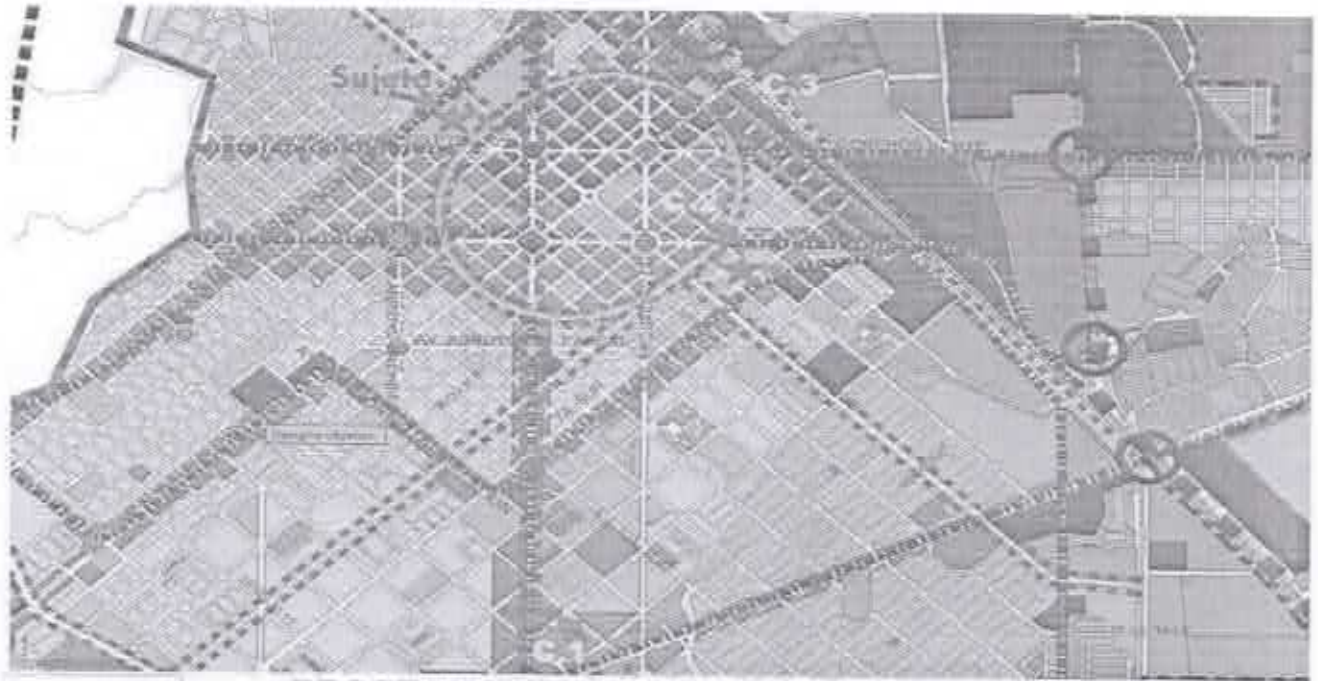
El presente reporte consta de un total de 19 hojas, incluyendo sus anexos.

Av. Paseo de la Reforma 510, Colonia Juárez, C.P. 06600, Delegación Cuauhtémoc, México D.F.

Hoja 13 de 19

ANEXO FOTOGRAFICO

USO DE SUELO DE SUJETO Y COMPARABLES



PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DEL CENTRO DE POBLACION DE DELICIAS 2013

DELICIAS

Chihuahua

COSECON

SECOPLAN

USOS DE SUELO		USOS DE SUELO	
[Color]	1. Residencial de baja densidad	[Color]	10. Uso de Equipamiento
[Color]	2. Residencial de mediana densidad	[Color]	11. Uso de Equipamiento
[Color]	3. Residencial de alta densidad	[Color]	12. Uso de Equipamiento
[Color]	4. Comercial y de servicios	[Color]	13. Uso de Equipamiento
[Color]	5. Industrial	[Color]	14. Uso de Equipamiento
[Color]	6. Industrial	[Color]	15. Uso de Equipamiento
[Color]	7. Industrial	[Color]	16. Uso de Equipamiento
[Color]	8. Industrial	[Color]	17. Uso de Equipamiento
[Color]	9. Industrial	[Color]	18. Uso de Equipamiento

OTROS

[Color] Área de Equipamiento

[Color] Área de Equipamiento

[Color] Área de Equipamiento

[Color] Área de Equipamiento

[Color] Área de Equipamiento

[Color] Área de Equipamiento

[Color] Área de Equipamiento

[Color] Área de Equipamiento

[Color] Área de Equipamiento

[Color] Área de Equipamiento

BBVA Bancomer

20 ENE 2016

ARQ. VEJA PATRICIA SANDOVAL QUINONES
CONTROLADOR

[Handwritten Signature]
Clave: 1601057240025883

El presente reporte consta de un total de 19 hojas, incluyendo sus anexos.

Av. Paseo de la Reforma 510, Colonia Juárez, C.P. 06600, Delegación Cuauhtémoc, México D.F.

Hoja 14 de 19

[Handwritten checkmark]

ANEXO FOTOGRÁFICO

COMPATIBILIDAD DE USO DE SUELO 1

PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO Y CONSTRUCIÓN DEL CENTRO DE POBLACIÓN DELICIAS

TABLA DE COMPATIBILIDAD DE USOS DE SUELO PLAN DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DELICIAS

Código	Descripción	Industria		Comercio		Servicios		Residencial		Público		Especial		Otro	
		Industria	Comercio	Servicios	Residencial	Público	Especial	Otro	Industria	Comercio	Servicios	Residencial	Público	Especial	Otro
1.01	Industria	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A
1.02	Comercio	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A
1.03	Servicios	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A
1.04	Residencial	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A
1.05	Público	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A
1.06	Especial	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A
1.07	Otro	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A
2.01	Industria	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A
2.02	Comercio	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A
2.03	Servicios	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A
2.04	Residencial	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A
2.05	Público	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A
2.06	Especial	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A
2.07	Otro	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A
3.01	Industria	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A
3.02	Comercio	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A
3.03	Servicios	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A
3.04	Residencial	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A
3.05	Público	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A
3.06	Especial	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A
3.07	Otro	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A
4.01	Industria	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A
4.02	Comercio	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A
4.03	Servicios	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A
4.04	Residencial	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A
4.05	Público	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A
4.06	Especial	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A
4.07	Otro	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A
5.01	Industria	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A
5.02	Comercio	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A
5.03	Servicios	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A
5.04	Residencial	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A
5.05	Público	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A
5.06	Especial	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A
5.07	Otro	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A
6.01	Industria	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A
6.02	Comercio	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A
6.03	Servicios	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A
6.04	Residencial	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A
6.05	Público	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A
6.06	Especial	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A
6.07	Otro	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A
7.01	Industria	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A
7.02	Comercio	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A
7.03	Servicios	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A
7.04	Residencial	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A
7.05	Público	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A
7.06	Especial	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A
7.07	Otro	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A

comparables sujeto

POLÍTICAS Y ESTRATEGIAS - Agosto 2014




26 ENE 2015

ARQ. YELVA PATRICIA SANCHEZ OLMONES
 CONTROLADOR
 Clave: ESAD050002314

ANEXO FOTOGRAFICO

COMPATIBILIDAD DE USO DE SUELO 2



CÓDIGO	DESCRIPCIÓN	CATEGORÍAS DE USO DE SUELO										TOTAL	ESTADO	
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10			
001	Edificios de uso residencial	A	A	X	X	X	X	X	X	X	X	X	A	X
002	Edificios de uso comercial	A	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	A	X
003	Edificios de uso industrial	A	A	A	X	X	X	X	X	X	X	X	A	X
004	Edificios de uso público	A	A	X	X	X	X	X	X	X	X	X	A	X
005	Edificios de uso mixto	A	A	X	X	X	X	X	X	X	X	X	A	X
006	Edificios de uso especial	A	A	X	X	X	X	X	X	X	X	X	A	X
007	Edificios de uso agrícola	A	A	X	X	X	X	X	X	X	X	X	A	X
008	Edificios de uso forestal	A	A	X	X	X	X	X	X	X	X	X	A	X
009	Edificios de uso turístico	A	A	X	X	X	X	X	X	X	X	X	A	X
010	Edificios de uso recreativo	A	A	X	X	X	X	X	X	X	X	X	A	X
011	Edificios de uso deportivo	A	A	X	X	X	X	X	X	X	X	X	A	X
012	Edificios de uso cultural	A	A	X	X	X	X	X	X	X	X	X	A	X
013	Edificios de uso científico	A	A	X	X	X	X	X	X	X	X	X	A	X
014	Edificios de uso educativo	A	A	X	X	X	X	X	X	X	X	X	A	X
015	Edificios de uso social	A	A	X	X	X	X	X	X	X	X	X	A	X
016	Edificios de uso sanitario	A	A	X	X	X	X	X	X	X	X	X	A	X
017	Edificios de uso religioso	A	A	X	X	X	X	X	X	X	X	X	A	X
018	Edificios de uso militar	A	A	X	X	X	X	X	X	X	X	X	A	X
019	Edificios de uso diplomático	A	A	X	X	X	X	X	X	X	X	X	A	X
020	Edificios de uso consular	A	A	X	X	X	X	X	X	X	X	X	A	X
021	Edificios de uso judicial	A	A	X	X	X	X	X	X	X	X	X	A	X
022	Edificios de uso notarial	A	A	X	X	X	X	X	X	X	X	X	A	X
023	Edificios de uso profesional	A	A	X	X	X	X	X	X	X	X	X	A	X
024	Edificios de uso académico	A	A	X	X	X	X	X	X	X	X	X	A	X
025	Edificios de uso científico	A	A	X	X	X	X	X	X	X	X	X	A	X
026	Edificios de uso educativo	A	A	X	X	X	X	X	X	X	X	X	A	X
027	Edificios de uso social	A	A	X	X	X	X	X	X	X	X	X	A	X
028	Edificios de uso sanitario	A	A	X	X	X	X	X	X	X	X	X	A	X
029	Edificios de uso religioso	A	A	X	X	X	X	X	X	X	X	X	A	X
030	Edificios de uso militar	A	A	X	X	X	X	X	X	X	X	X	A	X
031	Edificios de uso diplomático	A	A	X	X	X	X	X	X	X	X	X	A	X
032	Edificios de uso consular	A	A	X	X	X	X	X	X	X	X	X	A	X
033	Edificios de uso judicial	A	A	X	X	X	X	X	X	X	X	X	A	X
034	Edificios de uso notarial	A	A	X	X	X	X	X	X	X	X	X	A	X
035	Edificios de uso profesional	A	A	X	X	X	X	X	X	X	X	X	A	X
036	Edificios de uso académico	A	A	X	X	X	X	X	X	X	X	X	A	X
037	Edificios de uso científico	A	A	X	X	X	X	X	X	X	X	X	A	X
038	Edificios de uso educativo	A	A	X	X	X	X	X	X	X	X	X	A	X
039	Edificios de uso social	A	A	X	X	X	X	X	X	X	X	X	A	X
040	Edificios de uso sanitario	A	A	X	X	X	X	X	X	X	X	X	A	X
041	Edificios de uso religioso	A	A	X	X	X	X	X	X	X	X	X	A	X
042	Edificios de uso militar	A	A	X	X	X	X	X	X	X	X	X	A	X
043	Edificios de uso diplomático	A	A	X	X	X	X	X	X	X	X	X	A	X
044	Edificios de uso consular	A	A	X	X	X	X	X	X	X	X	X	A	X
045	Edificios de uso judicial	A	A	X	X	X	X	X	X	X	X	X	A	X
046	Edificios de uso notarial	A	A	X	X	X	X	X	X	X	X	X	A	X
047	Edificios de uso profesional	A	A	X	X	X	X	X	X	X	X	X	A	X
048	Edificios de uso académico	A	A	X	X	X	X	X	X	X	X	X	A	X
049	Edificios de uso científico	A	A	X	X	X	X	X	X	X	X	X	A	X
050	Edificios de uso educativo	A	A	X	X	X	X	X	X	X	X	X	A	X



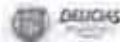
20 ENE 2016

ARQ. VERÓNICA PATRICIA SANDOVAL QUIJONES
 CONTROLADOR
[Signature]
 Clave 0005-0002314

El presente reporte consta de un total de 19 hojas, incluyendo sus anexos.

ANEXO FOTOGRÁFICO

COMPATIBILIDAD DE USO DE SUELO 3



PROGRAMA DE CONTROL URBANO SUSTENTABLE DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE BORDO SUR

CÓDIGO	DESCRIPCIÓN	SUELO					SUELO	SUELO	SUELO	SUELO	SUELO	SUELO	SUELO	SUELO	SUELO	SUELO	SUELO	SUELO	SUELO
		U	U	U	U	U													
1001	Edificio	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A
1002	Edificio de uso residencial	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A
1003	Edificio	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A
1004	Edificio de uso comercial	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A
1005	Edificio de uso industrial	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A
1006	Edificio de uso agrícola	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A
1007	Edificio de uso recreativo	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A
1008	Edificio de uso religioso	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A
1009	Edificio de uso educativo	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A
1010	Edificio de uso cultural	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A
1011	Edificio de uso deportivo	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A
1012	Edificio de uso sanitario	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A
1013	Edificio de uso social	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A
1014	Edificio de uso administrativo	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A
1015	Edificio de uso gubernamental	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A
1016	Edificio de uso judicial	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A
1017	Edificio de uso diplomático	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A
1018	Edificio de uso consular	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A
1019	Edificio de uso diplomático y consular	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A
1020	Edificio de uso diplomático y consular	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A
1021	Edificio de uso diplomático y consular	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A
1022	Edificio de uso diplomático y consular	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A
1023	Edificio de uso diplomático y consular	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A
1024	Edificio de uso diplomático y consular	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A
1025	Edificio de uso diplomático y consular	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A
1026	Edificio de uso diplomático y consular	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A
1027	Edificio de uso diplomático y consular	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A
1028	Edificio de uso diplomático y consular	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A
1029	Edificio de uso diplomático y consular	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A
1030	Edificio de uso diplomático y consular	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A

LEYENDA:
 1. Verde: apto para uso
 2. Amarillo: no apto para uso
 3. Rojo: no apto para uso

comprobable

sujeto



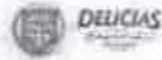
26 MAR 2016

ARQ. VERA PATRICIA SANDOVAL QUIONES
 CONTROLADOR

[Handwritten signature]
 05/05/00231

ANEXO FOTOGRÁFICO

COMPATIBILIDAD DE USO DE SUELO 4



PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DEL ESTADO DE MEXICO EN POBLACION DE MEDIANA DENSIDAD

CONDICIONANTES PARA GIROS DE ACTIVIDAD CONDICIONADOS POR USO DE SUELO

1. Asignar la prioridad de las acciones en relación a los usos condicionados colapsantes
2. Análisis de Impacto Visual
3. No alterar la transparencia de la zona habitacional ni generar conflictos visuales
4. Diseñar el sistema de saneamiento de acuerdo a la zonificación integral del sistema urbano
5. Determinar el nivel de riesgo para el entorno a través del giro de actividad e implementar las medidas de prevención y mitigación
6. Sujeto a Estudio de Impacto Urbano Ambiental y a través de los servicios de manera urbana
7. Instalación de aeronáutica, protección ambiental y seguridad para zonas habitadas
8. Localización sobre vías de acceso secundarias o de mayor jerarquía vial
9. Cal áreas construidas no sobrepasarán un 20% de la superficie total del terreno
10. Evaluación y mitigación de impactos ambientales
11. Propuesta específica de tratamiento de zonas y espacios vegetales abiertos
12. Giro de actividad social y económica ligada directamente al comercio y a la preservación del medio natural en sus alrededores
13. Considerar restricciones y distancias mínimas hacia zonas habitacionales o urbanas
14. Aplicación de Ley de Alcobillas en acuerdo a disposiciones de zonificación y espaciamiento respecto a su entorno
15. Actualización de servicios
16. De gran dimensión y carácter dentro de un centro comercial
17. Priorizar la cobertura parquí
18. Concesiones y en Área Verde de zona urbana
19. De baja densidad y bajo tipo de actividad
20. En función de la zonificación integral de la propuesta
21. Estudio de imagen urbana y evaluación ambiental
22. Dirección de tránsito y se establecen medidas de tránsito que regulen atención estacionamiento al público
23. En áreas públicas, experimentales y/o apoyo a la actividad
24. Respetar la norma respecto a porcentajes de sombra de piso
25. Ubicados en conjunto urbano de régimen condonacional
26. Calidad habitacional no inferior
27. Denegar habitacional no inferior
28. Denegar habitacional H1 y H4 por densidad
29. Orientados hacia el frente principal a Correo 45 hacia Delicias México (30 kilómetros Policía Mexicana y carretera hacia y hacia El Metro, Orizaba, A. García)



28 FEB 2016

AFR2 VEJIA PATRICIA CONTROLADOR
CENTRO DE SERVICIOS
0205-0002314

ANEXO FOTOGRÁFICO

INTENSIDAD DE USO DE SUELO

TABLA No. 6

INTENSIDAD DE USO DEL SUELO NO HABITACIONAL

ZONIFICACION		COS	CUS	ALTURA MAXIMA
Corredor y servicios	CS	50	2	Para las construcciones en estas zonificaciones, no habrá restricción de altura
Sub centro urbano	SU	75	3	
Centro Urbano	CU	75	3	
Equipamientos	DE, EM	75	2.25	12.0
Equipamiento	EM	25	5	8.0
Industria Ligera, Mediana y Pesada		75	1.5	8.0



26 JUN 2016

ING. YELIA PATRICIA SANDOVAL ORFONES
CONTROLADOR

[Handwritten Signature]

[Handwritten mark]