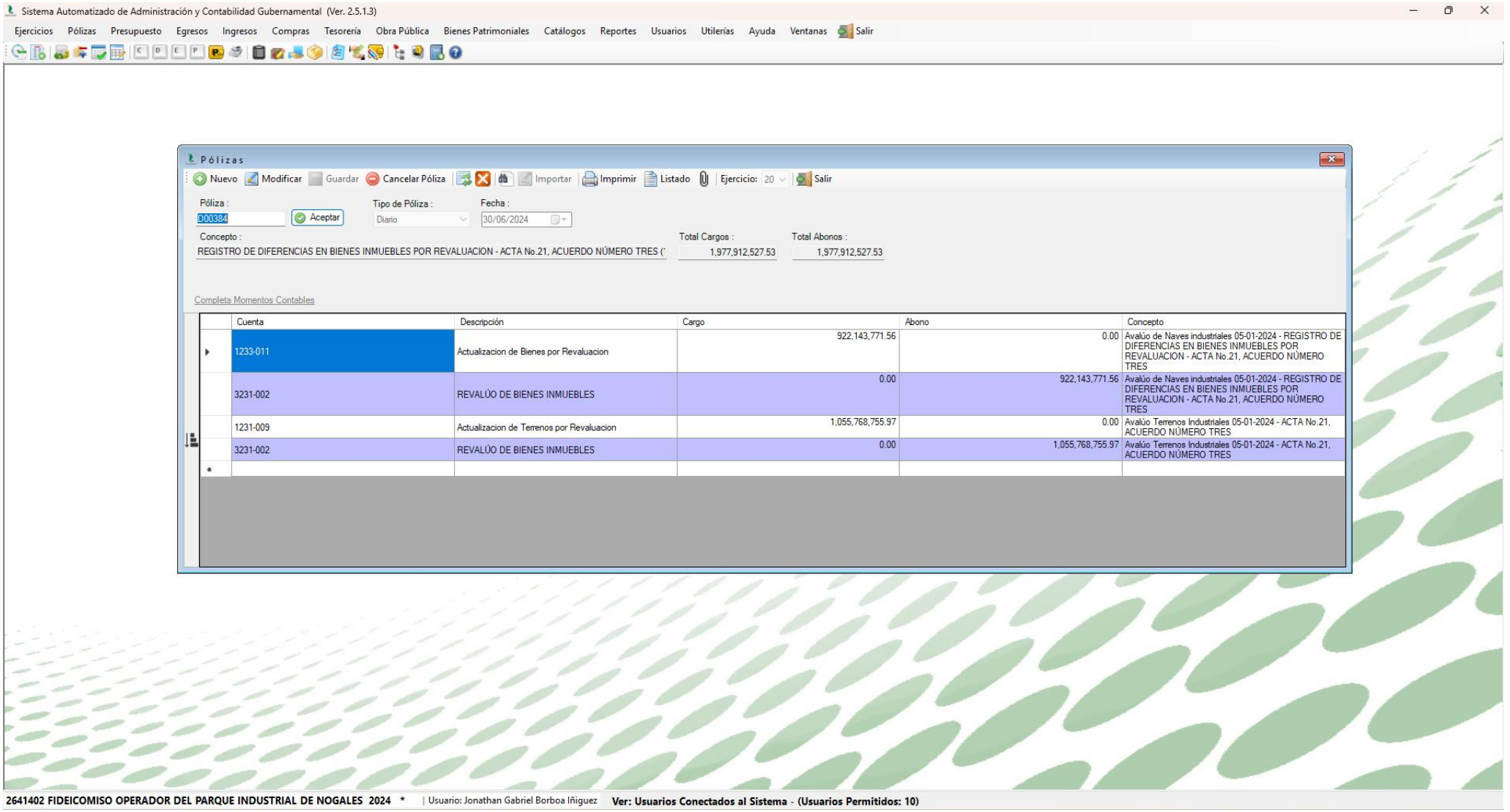
A.2.3 Los bienes inmuebles se registran contablemente como mínimo a valor catastral



Sistema Automatizado de Administración y Contabilidad Gubernamental (Ver. 2.5.1.3) - [Póliza]
Ejercicios Pólizas Presupuesto Egresos Ingresos Compras Tesorería Obra Pública Bienes Patrimoniales Catálogos Reportes Usuarios Utilerías Ayuda Ventanas Salir
Print Save 1 of 1 Close About...

Usr: administrativo
Rep: rptPoliza

FIDEICOMISO OPERADOR DEL PARQUE INDUSTRIAL DE SONORA

Fecha y hora de Impresión: 06/ago./2025 02:53 p. m.
Página: 1

Póliza: D00384 Del 30/06/2024

Concepto: REGISTRO DE DIFERENCIAS EN BIENES INMUEBLES POR REVALUACION - ACTA No.21, ACUERDO NÚMERO TRES (14/05/2024)

Beneficiario:

Folio / Cheque :

No	Cuenta	Descripción de la cuenta	Cargo	Abono	Concepto del movimiento
0001	1233-011	Actualizacion de Bienes por	$922,143,771.56		FF:1, Avalúo de Naves industriales 05-01-2024 - REGISTRO DE DIFERENCIAS EN BIENES INMUEBLES POR REVALUACION - ACTA No.21, ACUERDO NÚMERO TRES
0002	3231-002	REVALÚO DE BIENES INMUEBLES		$922,143,771.56	FF:1, Avalúo de Naves industriales 05-01-2024 - REGISTRO DE DIFERENCIAS EN BIENES INMUEBLES POR REVALUACION - ACTA No.21, ACUERDO NÚMERO TRES
0003	1231-009	Actualizacion de Terrenos por	$1,055,768,755.97		FF:1, Avalúo Terrenos Industriales 05-01-2024 - ACTA No.21, ACUERDO NÚMERO TRES
0004	3231-002	REVALÚO DE BIENES INMUEBLES		$1,055,768,755.97	FF:1, Avalúo Terrenos Industriales 05-01-2024 - ACTA No.21, ACUERDO NÚMERO TRES
		Sumas iguales =>	1,977,912,527.53	1,977,912,527.53	

Page 1 of 1 Agrupar Cuentas 225%
2641402 FIDEICOMISO OPERADOR DEL PARQUE INDUSTRIAL DE NOGALES 2024 * | Usuario: Jonathan Gabriel Borboa Iñiguez Ver: Usuarios Conectados al Sistema - (Usuarios Permitidos: 10)

Plan de Cuentas - Lista de Cuentas

Print | Save | 1 of 5 | Close | About...

FIDEICOMISO OPERADOR DEL PARQUE INDUSTRIAL DE SONORA

Plan de Cuentas - Lista de Cuentas

Usr: ADMINISTRATIVO
Rep: rptPlanDeCuentasConac

Fecha y hora de Impresión: 06/ago./2025 03:01 p. m.

Cuenta	Descripción de la Cuenta	Naturaleza	Tipo
1.2.3	BIENES INMUEBLES, INFRAESTRUCTURA Y CONSTRUCCIONES EN PROCESO	Deudora	Acumulativa
1.2.3.1	TERRENOS	Deudora	Acumulativa
1.2.3.1.009	Actualizacion de Terrenos por Revaluacion	Deudora	Registro
1.2.3.2	VIVIENDAS	Deudora	Acumulativa
1.2.3.3	EDIFICIOS NO HABITACIONALES	Deudora	Acumulativa
1.2.3.3.001	Edificios no Habitacionales	Deudora	Registro
1.2.3.3.011	Actualizacion de Bienes por Revaluacion	Deudora	Registro
1.2.3.4	INFRAESTRUCTURA	Deudora	Acumulativa
1.2.3.4.1	Infraestructura de Carreteras	Deudora	Acumulativa
1.2.3.4.2	Infraestructura Ferroviaria y Multimodal	Deudora	Acumulativa
1.2.3.4.3	Infraestructura Portuaria	Deudora	Acumulativa
1.2.3.4.4	Infraestructura Aeroportuaria	Deudora	Acumulativa
1.2.3.4.5	Infraestructura de Telecomunicaciones	Deudora	Acumulativa
1.2.3.4.6	Infraestructura de Agua Potable, Saneamiento, Hidroagrícola y Control de Inundaciones	Deudora	Acumulativa
1.2.3.4.7	Infraestructura Eléctrica	Deudora	Acumulativa
1.2.3.4.8	Infraestructura de Producción de Hidrocarburos	Deudora	Acumulativa
1.2.3.4.9	Infraestructura de Refinación, Gas y Petroquímica	Deudora	Acumulativa
1.2.3.5	CONSTRUCCIONES EN PROCESO EN BIENES DE DOMINIO PÚBLICO	Deudora	Acumulativa
1.2.3.5.1	Edificación Habitacional en Proceso	Deudora	Acumulativa
1.2.3.5.2	Edificación no Habitacional en Proceso	Deudora	Acumulativa
1.2.3.5.2.61201	MEJORAS EN BIENES ADMINISTRADOS	Deudora	Registro
1.2.3.5.3	Construcción de Obras para el Abastecimiento de Agua, Petróleo, Gas, Electricidad y Telecomunicaciones en Proceso	Deudora	Acumulativa
1.2.3.5.4	División de Terrenos y Construcción de Obras de Urbanización en Proceso	Deudora	Acumulativa
1.2.3.5.5	Construcción de Vías de Comunicación en Proceso	Deudora	Acumulativa
1.2.3.5.6	Otras Construcciones de Ingeniería Civil u Obra Pesada en Proceso	Deudora	Acumulativa
1.2.3.5.7	Instalaciones y Equipamiento en Construcciones en Proceso	Deudora	Acumulativa
1.2.3.5.9	Trabajos de Acabados en Edificaciones y Otros Trabajos Especializados en Proceso	Deudora	Acumulativa
1.2.3.6	CONSTRUCCIONES EN PROCESO EN BIENES PROPIOS	Deudora	Acumulativa
1.2.3.6.1	Edificación Habitacional en Proceso	Deudora	Acumulativa
1.2.3.6.2	Edificación no Habitacional en Proceso	Deudora	Acumulativa
1.2.3.6.2.62201	CONSTRUCCION	Deudora	Registro
1.2.3.6.3	Construcción de Obras para el Abastecimiento de Agua, Petróleo, Gas, Electricidad y Telecomunicaciones en Proceso	Deudora	Acumulativa
1.2.3.6.4	División de Terrenos y Construcción de Obras de Urbanización en Proceso	Deudora	Acumulativa

FIDEICOMISO OPERADOR DEL PARQUE INDUSTRIAL DE SONORA

Plan de Cuentas - Lista de Cuentas

Usr: ADMINISTRATIVO
Rep: rptPlanDeCuentasConac

Fecha y hora de Impresión: 06/ago./2025 03:02 p. m.

Cuenta	Descripción de la Cuenta	Naturaleza	Tipo
3.2.3	REVALÚOS	Acredora	Acumulativa
3.2.3.1	REVALÚO DE BIENES INMUEBLES	Acredora	Acumulativa
3.2.3.1.002	REVALÚO DE BIENES INMUEBLES	Acredora	Registro
3.2.3.2	REVALÚO DE BIENES MUEBLES	Acredora	Acumulativa
3.2.3.3	REVALÚO DE BIENES INTANGIBLES	Acredora	Acumulativa
3.2.3.9	OTROS REVALÚOS	Acredora	Acumulativa
3.2.4	RESERVAS	Acredora	Acumulativa
3.2.4.1	RESERVAS DE PATRIMONIO	Acredora	Acumulativa
3.2.4.2	RESERVAS TERRITORIALES	Acredora	Acumulativa
3.2.4.3	RESERVAS POR CONTINGENCIAS	Acredora	Acumulativa
3.2.5	RECTIFICACIONES DE RESULTADOS DE EJERCICIOS ANTERIORES	Acredora	Acumulativa
3.2.5.1	CAMBIOS EN POLÍTICAS CONTABLES	Acredora	Acumulativa
3.2.5.2	CAMBIOS POR ERRORES CONTABLES	Acredora	Acumulativa
3.2.5.3	CAMBIOS EN ESTIMACIONES CONTABLES	Acredora	Acumulativa
3.3	EXCESO O INSUFICIENCIA EN LA ACTUALIZACIÓN DE LA HACIENDA PÚBLICA/ PATRIMONIO	Acredora	Acumulativa
3.3.1	RESULTADO POR POSICIÓN MONETARIA	Acredora	Acumulativa
3.3.2	RESULTADO POR TENENCIA DE ACTIVOS NO MONETARIOS	Acredora	Acumulativa

El C. Jorge Jáuregui Lewis, Secretario del Ayuntamiento y Secretario Técnico del Comité Técnico del Fideicomiso Operador del Parque Industrial de Nogales (FOPIN):

C e r t i f i c a:

---Que en Acta No. 21 correspondiente a la sesión extraordinaria del Comité Técnico del Fideicomiso Operador del Parque Industrial de Nogales, FOPIN, celebrada el día 14 (Catorce) de Mayo del año dos mil Veinticuatro, se tomó el siguiente:

"Acuerdo Número Tres.- Se aprueba por catorce votos a favor, tres en contra de los presentes (17 Integrantes), el documento que contiene el avalúo del Parque Industrial de Nogales.- **Notifíquese y Cúmplase".** ----------

Esta certificación se hace en uso de la facultad que me confiere el artículo 89 Fracción VI de la Ley No.75 de Gobierno y de Administración Municipal, en la H. Ciudad de Nogales, Sonora, a los Catorce días del mes de Mayo del año dos mil Veinticuatro. Doy fe.

C. Jorge Jáuregui Lewis
Secretario del H. Ayuntamiento

I. ANTECEDENTES

Perito Valuador:		*Ing. Carlos Alberto Bustamante Córdova*
Cédula Profesional :		*6140050*
Autorización para ejercer la especialidad:		*Maestría en Valuación Inmobiliaria e Industrial Cédula de grado 8190171*
Registro ICRESON:		*R.P.V. 0228*
Vigencia:		*01 de Enero al 31 de Diciembre del 2024*
Dirección:		*Hermosillo Sonora Teléfono:*
Solicitante del Avalúo:		***Mtro. Carlos Francisco Huerta Rivera, Director Técnico del Fideicomiso Operador del Parque Industrial de Nogales***
Domicilio:		*Nogales Sonora*
Inmueble que se valúa (uso):		***Parque Industrial de Nogales con naves industriales y oficinas***
Régimen de propiedad:		*Dominio privado del Municipio de Nogales Sonora*
Ubicación del Inmueble:	Calle:	*Carretera Internacional*
Número:		*Km 6.5*
Colonia/Fraccionamiento:		*Parque Industrial de Nogales*
Delegación/Municipio:		*Nogales Sonora*
Código Postal:		*84094*
Ciudad y Estado:		*Nogales Sonora*
N° de Cuenta Predial / Reg. Catastral:		*No Aplica*
Nº de cuenta de agua		*No Aplica*
Propietario del inmueble:	Nombre:	***Municipio de Nogales Sonora***
Fuente de referencia:		*Consulta en Fideicomiso operador del Parque Industrial de Nogales Sonora*
	Domicilio:	*Nogales Sonora*
Fecha de la visita al inmueble:		*05 de Enero de 2024*
Fecha de avalúo:		*10 de Febrero de 2024*
Objetivo del Avalúo:		*Determinar el valor comercial del inmueble*
Uso o destino del Avalúo:		***Conocer el Valor comercial del Inmueble***

II. CARACTERISTICAS URBANAS DE LA ZONA DONDE SE UBICA EL INMUEBLE

Clasificación de zona: (uso, categ.)		Industrial
Tipo de entorno:		Industrial
Tipo de construcción		Industrias
Índice de saturación zona: (% aprox.)		90%
Densidad población en la zona: (Hab/Ha)		Baja, flotante
Densidad habitacional de zona: (viv./sup.)		No aplica
Nivel socio-económico: (predominante)		No aplica
Contaminación ambiental: (tipo/grado)		Media, solo Producida Por Vehículos Automotores
Contaminación auditiva:(fuente/intensidad)		Media, Producida Mayormente por automotores
Nivel de seguridad pública de Zona:		Seguridad pública y privada
Vías de Acceso importantes:	Calle:	Carretera Internacional Nogales-Imuris
	Tipo de vía:	Carretera
	Orientación:	se ubica dentro del Parque Industrial de Nogales
	Distancia:	0.00 m.
Infraestructura urbana:	*(Calle y zona)*	Completa: Redes de electrificación de tipo aéreo, agua potable, iluminación exterior, drenaje sanitario y pluvial, TV por cable, banquetas de concreto, guarniciones, Pavimento de Concreto, telefonía pública y privada, etc.
Servicios públicos municipales:		Completos: Transporte público, recolección de basura, vigilancia policiaca pública y privada, servicio de correo, Etc.
Equipamiento y mobiliario urbano:		Escuelas pública de niveles preescolar, primario y secundario, centros deportivos, religiosos y comerciales, sucursales bancarias, tiendas y comercios de diferentes giros, Plaza Pública, todo ello ubicado de 0.2 a 2 km. Del Inmueble que se Valúa.
Superficie del lote moda:		No existe como tal
USO DE SUELO permitido en zona:		Industrial

* PROAVALUO.COM *

ING. CARLOS ALBERTO BUSTAMANTE CÓRDOVA

INGENIERÍA – VALUACION

REGISTRO ICRESON: RPV 0228

Inmueble que se valúa:

Parque Industrial de Nogales con naves industriales y oficinas

Solicitante del Avalúo:

Mtro. Carlos Francisco Huerta Rivera, Director Técnico del Fideicomiso Operador del Parque Industrial de Nogales

Propietario del Inmueble:

Municipio de Nogales Sonora

Ubicación del Inmueble:
Calle y N°

Carretera Internacional Km 6.5

Destino de Avalúo

Conocer el Valor comercial del
Ciudad (Área Metropolitana) y Entidad Federativa

Nogales Sonora

Cuenta Predial: No Aplica

Aspectos relevantes atribuibles al Inmueble que se valúa

Edad:	35 Años
Vida Total:	65 Años
Vida Útil Remanente:	30 Años
Recámaras:	No aplica
Unidades Rentables:	28
Relación C/T:	55.92%

(Porción de terreno ocupado por las construcciones)

Cifras en pesos Moneda Nacional

Enfoque Físico:	$2,030,736,316.15
Enfoque de ingresos:	$2,042,981,000.00
Enfoque de Mercado:	$2,043,457,000.00

Estado Conservación:	Bueno
Proyecto:	Bueno para su tipo
Estacionamiento:	Para múltiples vehículos de transporte y autos
Seguridad Estructural:	No se aprecian grietas, fallas o asentamientos
Zona:	Industrial
Servicios:	Completos
Presupuesto Presentado:	No proporcionado
Avance de Obra:	Concluida
Conceptos realizados: Obra faltante:	Todos
Conceptos faltantes:	Ningun a
Terminado:	Ningun o Si

Observaciones:

Valuador

Ing. Carlos Alberto Bustamante Córdova Cédula Prof. 6140050

En la inspección física se observa un estado de conservación bueno en general en todas las edificaciones que componen el Parque Industrial de Nogales.

VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE	$	2,043,457,000.00
(SON: DOSMIL CINCUENTA Y SIETE MILLONES OCHOCIENTOS SESENTA Y SEIS MIL PESOS 00/100 M.N.)		
Fecha del Avalúo:	**10 de Febrero de 2024**	

III. DATOS DEL TERRENO

Tramo de Calle, transversales limítrofes y orientación	Propiedad con frente en todos los rumbos
El acceso al predio está al	Este y Oeste
sobre la calle	A los costados de la Carretera Internacional Nogales Imuris Km 6.5
entre la calle	La Bellota
y la calle	De los Gavilanes
completa la manzana la calle	Vías del ferrocarril
distancia a la esquina más próxima	Varias esquinas
Medidas y colindancias? según:	Consulta en Fideicomiso operador del Parque Industrial de Nogales Sonora

FOTO DE LA FACHADA PRINCIPAL DEL INMUEBLE

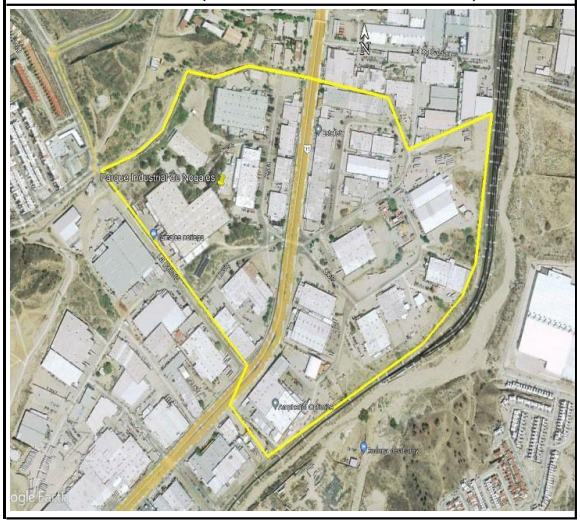
orientaciones	medidas (mts.)	colindantes del Parque Industrial de Nogales en su conjunto

SE AGREGAN EN ANEXO 1

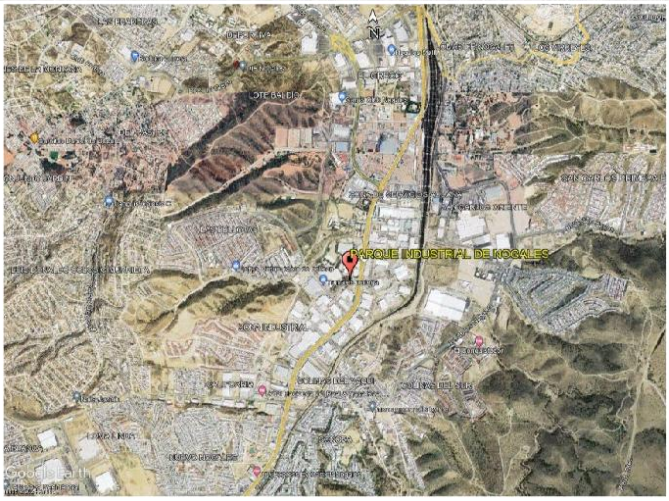
Área Total del TERRENO(m2):	**429,612.19**	**M2**
Fuente de referencia:		Consulta en Fideicomiso operador del Parque Industrial de
Configuración		Polígono Irregular
Topografía		Semi plana con ascendentes y descendentes
Número de frentes a calles:		Varios
Características panorámicas:		Industria, comercios y locales de servicios
Densidad habitacional observada (existente):		Baja, flotante
Intensidad de construcción observada (existente):		Media, mayormente industria
Servidumbres y/o restricciones del terreno:		No aplica
Uso de suelo autorizado para el terreno:		Industrial
Clasificación según el plan de desarrollo urbano vigente		Industrial
Nomenclatura catastral del área de valor		No aplica
Georreferencias		longitud : 110°56'33.91" OESTE ; LATITUD: 31°16'24.84" NORTE ASNMM 1,268 mts.

Croquis de localización:

MICROCROQUIS (en relación a su cuadrante)



MACROCROQUIS (en relación con la ciudad)



IV. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE DE LAS CONSTRUCCIONES

Descripción general del Inmueble: Se trata de un parque industrial que consta de 27 edificios tipo nave industrial, con todos los servicios, urbanizado en su totalidad con vialidades públicas, banquetas, andadores, estacionamientos e infraestructura completa.

Tipos de construcción:

A continuación se anota la suma de áreas totales y los tipos de construcción en resumen de todos los edificios que integran el Parque Industrial de Nogales y sus obras complementarias, en el Anexo 1 se describen de manera individual cada uno de los edificios y sus respectivos tipos de construcción, así como sus obras complementarias

Tipo 1: Nave Industrial

Tipo 2: Obra accesoria y complementaria (estacionamientos, áreas de descanso, Patios, jardines, pòrticos y otros)

Superficies de construcción:

Tipo 1: 136,908.88 m²

Tipo 2: 97,108.11 m²

Fuente de Consulta de Superficie:	Medición Alcance Avalúo
Clasificación y calidad :	Mediana de buena calidad
Número de niveles:	Mayormente de un nivel
Edad aproximada (en años):	35 años
Vida Útil Total (años):	60 años
Vida Útil Remanente (V.U.R.):	25 años
Estado de Conservación:	Bueno
Calidad del Proyecto:	Bueno, Funcional
Unidades Rentables:	27 (Veinte y siete unidades)

V. ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCIÓN

a) OBRA NEGRA O GRUESA.

Cimentación:	Probable de zapatas aisladas y corridas con dados de concreto armado
Estructura:	Cubierta metálica, armada apoyada sobre vigas de acero, muros de block y concreto, que a su vez se apoyan en pisos de concreto y estos en cimentación
Muros:	Block de cemento
Entrepisos:	Losa de Concreto Aligerado si es el caso
Techos:	Estructura de lámina multipanel sobre estructura metálica
Azoteas:	Lamina multipanel o pintro

b) REVESTIMIENTOS Y ACABADOS INTERIORES.

Muros:	acabados aparentes en naves y en yeso en oficinas
Plafones:	Tipo armstrong en oficinas, en naves aislamiento térmico
Lambrines:	Azulejo
Pisos	Concreto pulido
Zoclos:	Vinílico solo en oficinas
Escaleras:	Vitropiso sobre concreto armado en su caso
Pintura y pastas:	Vinílica en general

Recubrimientos especiales: Ninguno todos normales

c) CARPINTERÍA.

Calidad: No aplica
Puertas: Metálicas de acero generalmente
Marcos: Metálicos
Ventanas: De aluminio anodizado
Guardarropas y muebles fijos: No aplica
Lambrines o plafones: No aplica
Pisos: No aplica
Otros: No tiene.

VI. ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCIÓN

d) INSTALACIONES HIDRÁULICAS Y SANITARIAS.

Red de alimentación: Ocultas, probable a base de tubería de cobre y pvc.
Red de desagües: Ocultas, probable a base de tubería de PVC.
Muebles de baño: Medianos, de buena calidad.
Accesorios Cerámica
Espejos: No aplica
Muebles de cocina y lavandería: De buena Calidad
Calentador: Diferentes capacidades
Tinacos: Aljibes y tinacos

e) INSTALACIÓNES ELÉCTRICAS

Redes de alimentación: Ocultas, con Salidas Suficientes, Accesorios Y Centros de Carga.
Accesorios y luminarias: Accesorios de Calidad Comercial

f) CERRAJERÍA.

Chapas: Del País de Calidad Buena

g) REVESTIMIENTOS Y ACABADOS EXTERIORES.

Fachadas Sencilla tipo Moderno
Número de fachadas: Una, dos y tres
Carpintería: No aplica
Herrería Buena calidad
Vidriería Normal, 3 y 6 mm mayormente
Domos: N/A
Bardas: De block de cemento
Otros: Ninguno

VII. CONSIDERACIONES PREVIAS A LA VALUACIÓN

a) METODOLOGÍA APLICADA EN LA VALUACIÓN

El método Físico o Directo (enfoque de COSTOS), es el proceso técnico necesario para estimar el costo de reproducción o de reemplazo de un bien idéntico o similar al que se valúa, considerando sus características propias de edad (F.Ed.), estado de conservación (F.Co.) y obsolescencia económica o técnica (F.Ot.) observados.

El método de Capitalización de Rentas (enfoque de INGRESOS), es el procedimiento mediante el cual se estima el valor presente o capitalizado (a la fecha de la valuación) de los ingresos netos que produce o es susceptible de producir el inmueble durante su vida útil remanente (V.U.R.) de modo constante, deflactados por una determinada tasa de capitalización aplicable al caso específico en estudio, considerando también un valor de rescate al final de este periodo equivalente al valor comercial del terreno que le corresponde.

El método Comparativo (enfoque de MERCADO), es el desarrollo analítico a través del cual se obtiene un valor que resulta de comparar, en términos estadísticos, el bien que se valúa (sujeto) con el precio ofertado ó de venta de cuando menos seis bienes similares (comparables), ajustados por sus principales factores diferenciales (homologación).

b) DEFINICIÓN DE TÉRMINOS Y CONCEPTOS

Valor de Reposición Nuevo (V.R.N.) o Costo de Reposición Nuevo (C.R.N.): Es la cuantía económica expresada en términos monetarios, que se determina por investigación de mercado (documental y/o de campo), que puede alcanzar un bien nuevo, idéntico o similar, al que se pretende valuar en mercados primarios, secundarios o especializados, que para este proyecto, es equivalente al costo actual de adquisición más las erogaciones en que se incurriría por concepto de derechos y gastos de importación, fletes, maniobras de instalación, ingeniería de detalle, etc., sin incluir descuentos o bonificaciones. Un bien idéntico a otro, es aquel que tiene las mismas propiedades de uso o de cambio, tanto en marca, modelo, tamaño, forma, diseño y capacidad; mientras que uno similar, es el que tiene propiedades análogas de uso, pero variaciones respecto del original en alguna de estas características mencionadas. Este valor se obtiene por medio de cotizaciones o precios estimados de bienes idénticos o de bienes similares, entendiendo como precios estimados aquellos obtenidos de manera informal, pero que pueden tener una variación razonable respecto de una cotización formal.

Costo Neto de Reposición (C.N.R.): Es el Costo de Reposición Nuevo (C.R.N.) de un bien disminuido por los efectos debidos a la vida útil consumida (V.U.C.) respecto de su vida útil total (V.U.T), ponderada por el estado de conservación y grado de obsolescencia relativos a su uso.

Vida Útil Total (V.U.T.): Es el periodo expresado en años, en que un bien es económicamente funcional y/o productivo, desde que es nuevo, hasta que es completamente desechado; misma que es fijada por estándares internacionales con base en el uso normal de los bienes.

Vida Útil Consumida (V.U.C.): Es el periodo referido en años, que ha transcurrido desde que el bien fue adquirido como nuevo, y el momento en que se valúa. La manera de ser determinada puede ser a través de investigación documental (facturas, registros de almacén, bitácoras, etc.), de campo (comunicación directa con el usuario o con el responsable), o bien por una estimación apreciativa generada por la inspección visual del bien en cuestión.

Vida Útil Remanente (V.U.R.): Es la diferencia expresada en años que existe entre la vida útil total y la vida útil consumida de un bien, la cual es afectada por los factores por obsolescencia técnica y por conservación.

Factor por Vida agotada (F.Va.): Es el factor incluido en el Factor Resultante, que refleja en términos prácticos el porcentaje, en forma decimal, del tiempo que queda por consumir del bien.

Factor por Conservación (F.Co.): Es un factor apreciativo, ende subjetivo, que reduce o incrementa la vida útil remanente de un bien (por su participación en el Factor Resultante). Se determina con base en el mantenimiento que le es suministrado, tanto de tipo preventivo como correctivo, o bien las modificaciones y/o adecuaciones que se le hagan al bien para cumplir con el fin específico para el cual es empleado; se entiende aquella condición que afecta el valor de un bien o equipo derivada de ser menos útil o deseable, debido a avances tecnológicos, o cambios en el arte, diseño o proceso, a una sobrecapacidad, capacidad inadecuada o influencias similares dentro del departamento o proceso productivo en que se encuentra, o bien por su relación con otros bienes propiedad de la empresa, o por influencias negativas sobre el medio ambiente. Este factor modificará, al igual que el anterior, el Valor Neto de Reposición del bien.

Factor por Obsolescencia técnica (F.Ot.): Es un factor sugerido y anotado con base en la experiencia del perito valuador, quien es asesorado por especialistas del área específica a la que pertenece el bien, y que califica al mismo de manera decimal, en función de los adelantos tecnológicos que presentan los nuevos bienes que sustituirán en el futuro al que se está valuando, las sofisticaciones que les son adicionados, las disminuciones considerables en precios, etc.; y que representará, en términos prácticos, una reducción porcentual de la vida útil remanente que le quede al bien, y por consiguiente, también afectará al Valor Neto de Reposición al aplicar el Factor Resultante como se describió anteriormente. El valor de esta factor será un número positivo menor que la unidad, pero nunca igual a cero.

Factor Resultante (F.Re.): Es el factor que resulta del producto de los Factores por Vida agotada, por Obsolescencia técnica y por Conservación en el caso de bienes muebles y construcciones de inmuebles; pero en el caso de terrenos será el producto de los Factores por Zona, por Ubicación, por Frente y por Superficie. Cuando se esté valuando una construcción, o bien un bien mueble, este factor multiplicará a la vida útil total y al Valor de Reposición Nuevo para determinar la vida útil remanente y el Valor Neto de Reposición respectivamente; y cuando se valúe un terreno, solamente multiplicará al Valor de Mercado del terreno para obtener su Valor Neto de Reposición.

Factor de Homologación (F.Ho.): Es el número, cercano a la unidad, con el cual se mide, de manera aproximada, la diferencia que, relativa a un aspecto específico apreciado en el mercado, existe entre un bien que se pretende valuar y otro similar de comparación, a partir del cual se obtendrá el valor del primero en términos de identidad.

Tasa de Capitalización Real (T.C.R.): Es la tasa efectiva de interés de deflactación expresada en periodos anuales que servirá para traer a Valor Presente una serie de flujos de efectivo proyectados en unidades monetarias constantes.

Tasa de Productividad Nominal (T.P.N.): Es la tasa de interés referida en términos anuales que será equivalente al valor de aquellas a las que la entidad accede mediante sus inversiones; o bien, puede considerarse equivalente a las tasas líderes en mercados financieros (v.gr. CETES). Estas tasas son aplicables para deflactar o reflactar magnitudes expresadas en unidades monetarias corrientes.

VIII. OTRAS CONSIDERACIONES PREVIAS A LA VALUACIÓN

Tasa Inflacionaria Anual (T.I.A.): Es aquella tasa referida, como su nombre lo indica, a periodos equivalentes a un año que incrementa el monto de los precios entre un periodo pasado y otro presente, o bien, entre uno presente y otro futuro. Las unidades monetarias sobre las que se aplicará esta tasa serán de tipo corriente.

Tasa Anual de Productividad (T.A.P.): Es una tasa determinada con fundamento en la teoría de interés y mediante las expresiones propias de las amortizaciones, calculada para efectos de valuación inmobiliaria, con la premisa de considerar al promedio de valores unitarios de bienes en venta (valor presente) y al valor unitario de renta anual de un bien particular (amortización) ligados con una tasa de interés (anual e productividad).

c) CONDICIONANTES Y SALVEDADES DEL TRABAJO VALUATORIO

La información y antecedentes de propiedad asentados en la presente valuación es la contenida en la documentación proporcionada por el solicitante de la misma y/o propietario del bien valuado, la cual se presume correcta. Entre lo citado puede mencionarse a la escritura pública de propiedad o documento que lo identifica legalmente, los planos arquitectónicos y el registro catastral (boleta predial).

No fue verificada la posible existencia de gravamenes, reservas de dominio, adeudos fiscales o de cualquier otro tipo que pudieran afectar el bien que se valúa, por lo que al no ser declarados por el solicitante y/o propieterio del mismo, no será de nuestra responsabilidad la omisión de información relacionada en la solicitud del avalúo.

Quienes intervinieron en la elaboración de la presente valuación declaran, bajo protesta de decir verdad, que no guardan relación alguna, nexo de parentesco o de negocios con el solicitante y/o propietario del bien inmueble que se valúa.

En la inspección ocular del bien motivo del presente, no fue posible detectar todos los vicios ocultos que pudieran existir en la propiedad, por lo que sólo se consideran los aquí expresados como resultado de la observación.

El presente documento es para el uso exclusivo del(os) solicitante(s), para el fin o propósito expresado en el mismo, en el apartado que expresa los antecedentes, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos.

La vigencia del presente documento estará determinada por su propósito o destino, y dependerá básicamente de la temporalidad que establezca la autoridad competente ó los factores externos que influyen en el valor comercial.

La edad considerada en este dictamen corresponde a la "aparente" o "estimada" por el valuador, en razón de la observación directa de los acabados y estado de conservación, por lo que no es necesariamente la edad cronológica precisa del inmueble.

Los planos de ubicación del inmueble y los croquis de la distribución de las edificaciones plasmados en el presente documento poseen medidas aproximadas, por ningùn motivo deben considerarse como realizados a escala, es decir, no reflejan de modo exacto la realidad morfológica del bien inmueble que se valúa.

Toda vez que el objetivo del presente dictamen no ha sido constatar o verificar deslindes de propiedad, ni de ocupación irregular o cualquier otra restricción de tipo legal, el valor comercial concluido sólo consideró las aquellas situaciones expresadas en el propio documento, algunas de las cuales fueron observadas durante la inspección visual al bien, y otras fueron detectadas en la documentación proporcionada como antecedente para la elaboración del trabajo valuatorio.

d) CONSIDERACIONES ESPECÍFICAS RELATIVAS AL INMUEBLE QUE SE VALÚA

Ninguna en especial

INVESTIGACION DEL ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO PARA EL TERRENO

a) Terreno

OFERTAS Y/O VENTAS DE TERRENOS						
REFERENCIA	**UBICACIÓN**	**AREA (m²)**	**VALOR TOTAL**	**VALOR UNITARIO**	**INFORMO**	**TELEFONO**
1-T	Avenida de la eficiencia, parque industrial	52,168.25	$ 112,161,737.50	$ 2,150.00	https://propiedades.portalterreno.com.mx/propiedad/venta/terreno/nogales/526351-terreno-urbano?_gl=1*19zn9zt*_ga*MTE1MDkxMTM5Ni4xNjY2MzkxNTIz*_ga_RLVZEFB3HS*MTY5NjQzNjE4OC4zLjAuMTY5NjQzNjE5Ni41Mi4wLjA.&_ga=2.225272153.21	Sitio web
2-T	Periférico Luis Donaldo Colosio y Monteverde	30,473.00	$ 105,470,000.00	$ 3,461.10	https://www.vivanuncios.com.mx/a-venta-terreno/fraccionamiento-san-carlos-i-etapa/terreno-en-venta-en-av-de-los-nogales/91252355	Sitio web
3-T	Carretera Nogales Hermosillo	63,000.00	$ 176,000,000.00	$ 2,793.65	https://propiedades.portalterreno.com.mx/propiedad/venta/terreno/nogales/647394-terreno-en-venta-carretera-nogales-sonora?_gl=1*haarex*_ga*MTE1MDkxMTM5Ni4xNjY2MzkxNTIz*_ga_RLVZEFB3HS*MTY5NjQzNjE4OC4zLjEuMTY5NjQzNjQ4My42MC4	Sitio web
4-T	CAADES Parque Industrial Nuevo Nogales	77,652.74	$ 228,433,000.00	$ 2,941.72		6311680563

Homologación

REFERENCIA	VALOR UNITARIO	FACTORES APLICABLES F1	F2	F3	F4	F5	FACTOR RESULT.	VALOR HOMOL.	
SUJETO	**Terreno comercial, Ind**	**429,612.19**	**Buena**	**adecuado**	**Comercial, Ind**	**Oferta**			
1-T	$ 2,150.00	52,168.25 1.05	Buena 1.05	adecuado 1.00	Comercial, Ind 1.00	Oferta 0.95	1.05	$ 2,251.86	
2-T	$ 3,461.10	30,473.00 1.05	Buena 1.00	adecuado 1.00	Comercial 1.00	Oferta 0.95	1.00	$ 3,452.44	
3-T	$ 2,793.65	63,000.00 1.05	Buena 1.05	adecuado 1.00	En transición 1.00	Oferta 0.95	1.05	$ 2,926.00	
4-T	$ 2,941.72	77,652.74 1.05	Buena 1.00	adecuado 1.00	En transición 1.00	 0.95	 1.00	 $ 2,934.37	
							VALOR RESULTANTE HOMOLOGADO:		**$ 2,891.17**
							VALOR UNITARIO A APLICAR:		**$ 2,891.17**

F1 (Factor de Superficie):

Corresponderá a la diferencia entre las superficies del bien valuado con los comparables, este ajuste se aplicara en los casos en que la diferencia sea los suficientemente considerable para que el mercado la reconozca como premio o demérito.

F2 (Factor de Ubicación):

Corresponderá a la ubicación de los comparables en la ciudad, con respecto al bien valuado, integra lo referente a la infraestructura, equipamiento, cercanía a desarrollos habitacionales y comerciales.

F3 (Factor de Desarrollo):

Corresponderá al potencial de desarrollo que ofrece la vocación del terreno con respecto a sus cualidades

F4 (Factor de entorno y uso):

Corresponderá a la congruencia en cuanto a forma y tamaño correspondiente al tipo de edificaciones futuras que se pueden realizar

F5 (Factor de Negociación):

Corresponderá a la diferencia que existe entre un valor de oferta y un valor final de venta, estimado en función de parámetros normales de negociación.

Los ajustes siempre serán aplicables a los comparables para tratar de equipararlos al bien valuado, cuando la condición sea la misma entre el comparables y el bien valuado el factor será igual a la unidad, en caso de que los comparables sean mejores, el ajuste será inferior a la unidad y si el bien valuado es mejor, será mayor a la unidad.

IX. ENFOQUE DE MERCADO

Tipo	Uso o destino del área (tipo)	Area [m²]	Precio Unit. [$/m²]	Factor de Ajuste	Precio Unit. Modif [$/m²]	Valor Unit. resultante [$/m²]
1	Terreno	429,612.19	$ 2,891.17	0.85	2,457.49	$ 1,055,768,755.97
2	Nave Industrial	136,908.88	$ 8,020.00	0.85	6,817.00	$ 933,307,834.96
3	Obra accesoria y complementaria	97,108.11	$ 700.00	0.80	560.00	$ 54,380,541.60
				-		
	Área Total :	663,629.18	m²			$ 2,043,457,132.53

Por tanto, el Valor de Mercado del inmueble que se valúa resulta en números redondos de :

VALOR COMPARATIVO (MERCADO)	$ 2,043,457,000.00

GRÁFICA DE VALORES

OBSERVACIONES:

COMPARABLES UTILIZADOS CON INMUEBLES SIMILARES A EXISTENTES EN LA ZONA

X. ENFOQUE FÍSICO

a) DEL TERRENO. Lote Tipo o Moda: No hay m2. Valor de Calle o Zona: $ 2,891.17 /m²

CÁLCULO DEL VALOR DEL TERRENO:

FRACC.	LOCALIZACIÓN	AREA (m²)	VALOR UNIT. ($/M²)	Factor result	MOTIVO	VALOR UNIT. result. ($/M²)	IMPORTE
1	Área total	429,612.19	$ 2,891.17	0.90	Polígono irregular, de gran superficie	$ 2,602.05	$ 1,117,872,800.44

SUB-TOTAL a): 429,612.19 m² Valor Unitario Resultante: $ 2,602.05 $ 1,117,872,800.44

b) DE LAS CONSTRUCIONES. INDIVISO 100.0000%

CÁLCULO DEL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES:

TIPO	USO	AREA (m²)	C.R.N. UNIT. ($/m²)	FACTORES DE DEMÉRITO				C.N.R. UNIT. result. ($/m²)	IMPORTE $
				F.Va.	F.Co.	F.Ot.	F.De.		
1	Nave Industrial	136,908.88	$ 9,750.00	0.85	0.85	0.90	0.65	$ 6,339.94	$ 867,993,742.40
2	Obra accesoria y complementaria	97,108.11	$ 755.00	0.80	0.85	0.90	0.61	$ 462.06	$ 44,869,773.31

SUB-TOTAL b): 234,016.99 m² Valor Unitario Resultante: $ 3,900.84 $ 912,863,515.70

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

CLAVE	EDAD (Años)	DESCRIPCIÓN	CANT.	U. (Unidad)	C.R.N. UNIT. ($/U)	F. DE DEMÉRITO			Ind %	C.N.R. UNIT. ($/U)	IMPORTE $
						F.Va.	F.Co.	F.Re.			

c.1. ELEMENTOS ACCESORIOS E INSTALACIONES ESPECIALES (Equipos Fijos):

	ELEMENTOS ACCESORIOS										
	INSTALACIONES										

c.2. OBRAS COMPLEMENTARIAS:

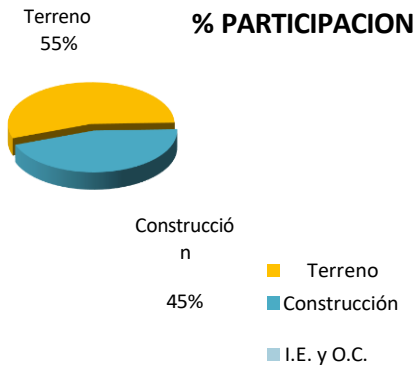
	Áreas comunes										

SUB-TOTAL c):

VALOR FÍSICO (COSTO NETO DE REPOSICIÓN) en números redondos [a + b + c]: $ 2,030,736,316.15

VALORES GRAFICADOS

OBSERVACIONES: $ 2,030,736,316.15



Costos de construcción paramétricos IMIC-Varela 2024

XI. ENFOQUE DE CAPITALIZACIÓN

a) CÁLCULO DE LAS DEDUCCIONES A LA RENTA BRUTA MENSUAL EN TÉRMINOS PORCENTUALES.

1. Vacíos	$ 920,000.00	4.84%	5. Administración	$ 300,000.00	1.58%
2. Impuesto Predial	$ 175,000.00	0.92%	6. Energía (a. comunes)	$ 95,000.00	0.50%
3.- OTROS	$ 500,000.00	2.63%	7. Seguros (daños)	$ 190,000.00	1.00%
4. Conserv./mantenimiento	$ 300,000.00	1.58%	8. ISR	$ 2,000,000.00	10.53%
			SUMAN DEDUCCIONES:	$ 4,480,000.00	23.58%

b) CÁLCULO DE LA TASA DE CAPITALIZACIÓN.

Primeramente, con base en la tasa líder nominal y en la tasa inflacionaria presentes actualmente en nuestro país y que a continuación se expresan, se calculará la tasa de interés efectiva anual libre de riesgo aplicable, en términos reales, a cualquier inversión financiera:

FUENTE DE REFERENCIA: BANCO DE MÉXICO

:	Fecha:	10 de febrero de 2024	11.27%
Tasa de la última subasta de CETES a 28 días	Fecha:	10 de febrero de 2024	11.50%
Tasa de la última subasta de CETES a 91 días	Fecha:	10 de febrero de 2024	4.90%
Tasa inflacionaria efectiva en lo que va del añ			12
Meses transcurridos en lo que va del año: reales:		TASA 1:	6.77%

Tasa efectiva anual libre de riesgo en términos

Posteriormente, se obtendrá la prima adicional de riesgo que corresponde al tipo de inmueble que se valúa, en razón de su uso grado de liquidez, como sigue:

Prima de riesgo por grado de liquidez: TASA 2: 2.41%

Finalmente, la tasa de capitalización, compuesta de las dos anteriores, se obtiene como sigue:

6.77% + 2.41% = tasa de capitalización 9.18%

DETERMINACIÓN DEL VALOR POR CAPITALIZACIÓN DE RENTAS

TIPO	USO o destino del Área (tipo)	F. Aj.	A. Co.(m2)	R.B.M.' [$/m²/mes]	R.B.M.A.' [$/m²/mes]	R.B.M. [$/mes]
1	Terreno	0.85	429,612.19	$ 34.00	$ 28.90	$ 12,415,792.29
2	Nave Industrial	0.85	136,908.88	$ 63.00	$ 53.55	$ 7,331,470.52
3	Obra accesoria y complementaria	0.80	97,108.11	$ 12.00	$ 9.60	$ 932,237.86
4						

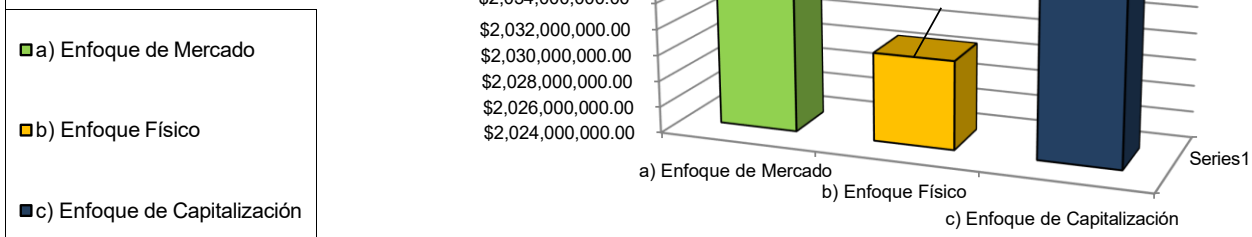
TOTAL RENTA ESTIMADA DE MERCADO	663,629.18	$ 31.16	**$ 20,679,500.67**
RENTA REAL o RENTA EFECTIVA:			**$ 20,679,500.67**
RENTA BRUTA MENSUAL (R.B.M.), en números redondos:			**$ 20,679,500.67**
SUMAN DEDUCCIONES (D):		24.00%	$ 4,963,080.16
RENTA NETA MENSUAL (R.N.M.) [R.B.M.-D]:			$ 15,716,420.51

RENTA NETA ANUAL (R.N.A.) [R.N.M. x 12]:			$ 188,597,046.12
Capitalizando la Renta Neta Anual (RN	9.18%	resulta un Valor por CAPITALIZACIÓN de Rentas d	**$ 2,042,981,000.00**
		Coeficiente R.B.M./Valor Comercial:	1.01%

XII. RESUMEN DE RESULTADOS

RESULTADOS

GRAFICADOS



XIII. CONSIDERACIONES PARA CONCLUIR EL VALOR COMERCIAL

Los importes obtenidos en cada uno de los tres Métodos, no reflejan necesariamente el **Valor Comercial** del inmueble que se valúa, por lo que una vez hechos los razonamientos y consideraciones se procede a concluir en la estimación de dicho valor.

Resultados de los Enfoques de Valuación aplicados

VALOR DE CAMBIO: $ 2,043,457,000.00

COSTO NETO DE REPOSICIÓN: $ 2,030,736,316.15

VALOR DE USO: $ 2,042,981,000.00

1.- Se concluye con el valor de Cambio o Valor de Mercado, por ser el más acorde al valor real del inmueble

XIV. CONCLUSIÓN DEL VALOR COMERCIAL

VALOR: $ 2,043,457,000.00

(SON: DOSMIL CINCUENTA Y SIETE MILLONES OCHOCIENTOS SESENTA Y SEIS MIL PESOS 00/100 M.N.)

Lugar y fecha en que se emite el presente reporte: H. Nogales Son. 10 de Febrero de 2024

ESTA FECHA CORRESPONDE A LA ANOTADA EN LA HOJA 1 DEL PRESENTE AVALÚO.

Valor Unitario Vendible resultante: $8,732.09 /m²

Valuado
r

VALOR REFERIDO DE OTRA FECHA (en su caso):

Ced. Prof. y Autorización Oficial de Especialidad Registro y Certificación de Especialidad:

R.P.V. 0228 ICRESON

Cédula profesional: 6140050

Ing. Carlos Alberto Bustamante Córdova

Para los efectos a que haya lugar, el valor referido de la construcción al momento de su terminación en la fecha siguiente:

según el Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC), publicado por el Banco de México (www.banxico.gob.mx), asciende a la cantidad de:

* PROAVALUO.COM *

Edificio 26: Amphenol Casa Magn

NOGALES
GOBIERNO MUNICIPAL 2021-2024

H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL
NOGALES, SONORA
2021-2024

``2023: AÑO DE ADOLFO DE LA HUERTA´´

Oficio: 1603-JPHR-2023
Asunto: respuesta oficio FOPIN-155/2023
H. Nogales, Sonora a 28 de junio de 2023

MTRO. CARLOS FRANCISCO HUERTA RIVERA
DIRECTOR TÉCNICO FIDEICOMISO OPERADOR DEL PARQUE INDUSTRIAL DE NOGALES
P R E S E N T E

Por medio de la presente, reciba un cordial saludo y asimismo, en respuesta al oficio indicado al rubro, me permito anexar oficio CAT-396/2023, en el cual se informa por parte del departamento de Catastro Municipal, la actualización de la base de datos en el Sistema Integral Municipal, de los predios integrantes del Fideicomiso Operador del Parque Industrial de Nogales.

Sin otro particular, quedo de usted.

ATENTAMENTE
Directora de Ingresos
Tesorería Municipal

H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL TESORERIA ESTADOS UNIDOS MEXICANOS H. NOGALES, SONORA

MTRA. YANDERI BUGARINI NERIZ

C.c.p.Archivo

FIDEICOMISO OPERADOR DEL PARQUE INDUSTRIAL DE NOGALES
fopin
29 JUN 2023
RECIBIDO
11:18hrs Anexo 3Fojas

H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL
TESORERIA
H. NOGALES, SONORA
27 JUN 2023
12:46
RECIBIDO

NOGALES
LA GRAN FRONTERA
2021 - 2024

H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL
NOGALES, SONORA.
2021-2024

"2023: AÑO DE ADOLFO DE LA HUERTA".

TESORERIA MUNICIPAL
DEPARTAMENTO DE CATASTRO
OFICIO: CAT-396/2023
H. Nogales Sonora a 27 de junio de 2023

MTRA: YANDERI BUGARINI NERIZ
DIRECTORA DE INGRESOS
DE NOGALES, SONORA

P R E S E N T E.

En contestación a oficio número: **FOPIN -155/2023**, donde solicita:

1.- Activación de la **Clave Catastral Madre** del Parque Industrial de Nogales, propiedad de **Fideicomiso Operador del Parque Industrial de Nogales**. Le informo que **NO** se puede asignar Clave Madre, ya que existe Lotificación del área del Parque Industrial.

2.- Nombrar propietario o poseedor al **Fideicomiso Operador del Parque Industrial de Nogales** de la Clave Catastral Madre antes citada. Le informo que se hizo cambio de nombre.

3.- Revisión y listado completo de todas las Claves Catastrales que estén dentro de la propiedad del **Fideicomiso Operador del Parque Industrial de Nogales**. Se anexa listado de las Claves afectadas que están dentro del Parque y Plano gráfico de los Poligonos con base Escrituras.

Para cualquier observación ó comentario, estamos a sus ordenes

Sin otro particular le envío un cordial saludo, agradeciendo de antemano su atención, quedando de usted.

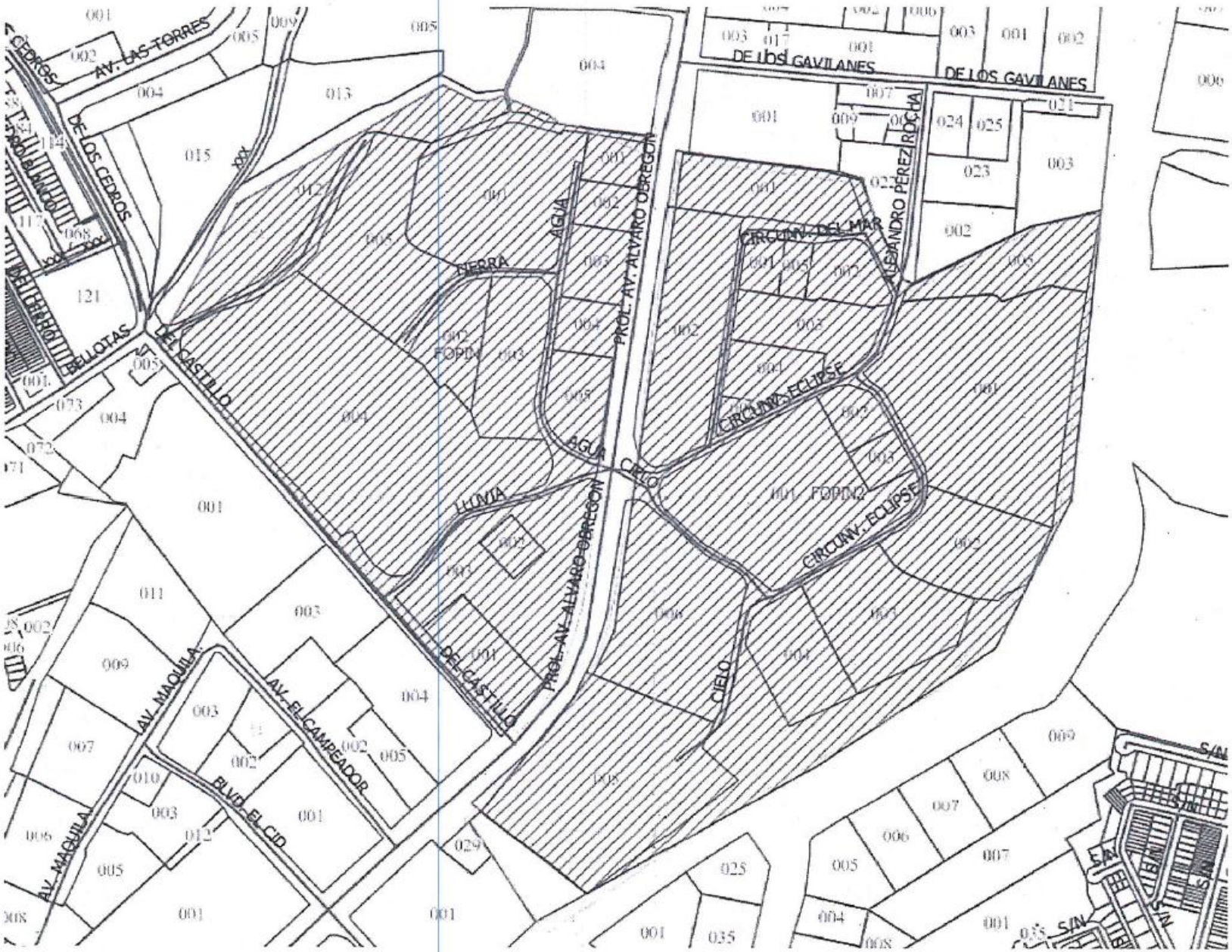
A T E N T A M E N T E

ING. EDUARDO ALCANTARA CASTELO
JEFE DEL DEPARTAMENTO DEL CATASTRO MUNICIPAL
H. NOGALES SONORA

DIRECCIÓN DE CATASTRO MUNICIPAL
TESORERÍA MUNICIPAL
H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL
ESTADOS UNIDOS MEXICANOS
NOGALES, SONORA.

C.c.p Archivo. -
eeo/mrd*

CLAVE CATASTRAL	UBICACIÓN EN SISTEMA	NOMBRE EN BASE DE DATOS	CAMBIAR NOMBRE A:
530007048004	PARQUE IND DE NOGALES NAVE 21	WALBRO	FIDEICOMISO OPERADOR DEL PARQUE INDUSTRIAL DE NOGALES
530007076005	CIRCUNVALACION DEL MAR 60	SONITRONES SUPERIOR	FIDEICOMISO OPERADOR DEL PARQUE INDUSTRIAL DE NOGALES
530007048002	PARQUE IND DE NOGALES NAVE 19	SONITRONES ITT CANNON	FIDEICOMISO OPERADOR DEL PARQUE INDUSTRIAL DE NOGALES
530007083001	CIRCUNVALACION DEL MAR EDIF11	SONITRONES BURNY	FIDEICOMISO OPERADOR DEL PARQUE INDUSTRIAL DE NOGALES
530007076001	CIRCUNVALACION DEL MAR EDIF26	SONITRONES	FIDEICOMISO OPERADOR DEL PARQUE INDUSTRIAL DE NOGALES
530007271001	PARQUE IND DE NOGALES NAVE 15	SANITRONES ITT POWER	FIDEICOMISO OPERADOR DEL PARQUE INDUSTRIAL DE NOGALES
530007275004	AV. EL CASTILLO 40	SAMSON	FIDEICOMISO OPERADOR DEL PARQUE INDUSTRIAL DE NOGALES
530007076003	CIRCUNVALACION DEL MAR 52	ROKWELL COLLINS	FIDEICOMISO OPERADOR DEL PARQUE INDUSTRIAL DE NOGALES
530007275001	CARRETERA INTL EDIF6	PRODUCTOS DE CONTROL	FIDEICOMISO OPERADOR DEL PARQUE INDUSTRIAL DE NOGALES
530007068001	CARR INTERNACIONAL	PERMAMEX III	FIDEICOMISO OPERADOR DEL PARQUE INDUSTRIAL DE NOGALES
530007048005	CIELO 20	PERMAMEX	FIDEICOMISO OPERADOR DEL PARQUE INDUSTRIAL DE NOGALES
530007271003	PARQUE IND DE NOGALES NAVE 14	PARQUE INDUSTRIAL DE NOGALES	FIDEICOMISO OPERADOR DEL PARQUE INDUSTRIAL DE NOGALES
530007274003	CARRETERA INTL	PARQUE INDUSTRIAL DE NOGALES	FIDEICOMISO OPERADOR DEL PARQUE INDUSTRIAL DE NOGALES
530007274005	CARR INTERNACIONAL 11	PARQUE INDUSTRIAL DE NOGALES	FIDEICOMISO OPERADOR DEL PARQUE INDUSTRIAL DE NOGALES
530007048006	CALLE S NOMBRE	PARQUE INDUSTRIAL DE NOGALES	FIDEICOMISO OPERADOR DEL PARQUE INDUSTRIAL DE NOGALES
530007275005	TIERRA 46	PARQUE INDUSTRIAL DE NOGALES	FIDEICOMISO OPERADOR DEL PARQUE INDUSTRIAL DE NOGALES
530007274004	CARR INTERNACIONAL EDIF 4	PARQUE INDUSTRIAL DE NOGALES	FIDEICOMISO OPERADOR DEL PARQUE INDUSTRIAL DE NOGALES
530007271002	CARRETERA INTL EDIF1	MOLEX	FIDEICOMISO OPERADOR DEL PARQUE INDUSTRIAL DE NOGALES
530007271002	LLUVIA	MEMMEX	FIDEICOMISO OPERADOR DEL PARQUE INDUSTRIAL DE NOGALES
530007048001	CIRCUNVALACION ECLIPSE 40	HASTAMEX	FIDEICOMISO OPERADOR DEL PARQUE INDUSTRIAL DE NOGALES
530007275003	AGUA 30-A	FOSTER GRANT	FIDEICOMISO OPERADOR DEL PARQUE INDUSTRIAL DE NOGALES
530007275002	CARR INTERNACIONAL EDIF8	FLEXIMEDIA DE MEXICO SA	FIDEICOMISO OPERADOR DEL PARQUE INDUSTRIAL DE NOGALES
530007274002	AGUA 26	COMPA\IA MEXICANA DE AVIACION SA	FIDEICOMISO OPERADOR DEL PARQUE INDUSTRIAL DE NOGALES
530007083002	CIRCUNVALACION DEL MAR 64-D	CIRCUITOS MEXICANOS DE NOGALES	FIDEICOMISO OPERADOR DEL PARQUE INDUSTRIAL DE NOGALES
530007076002	CIRCUNVALACION DEL MAR EDIF 2	BALMEX	FIDEICOMISO OPERADOR DEL PARQUE INDUSTRIAL DE NOGALES
530007076004	CIRCUNVALACION DEL MAR 68	BADGER	FIDEICOMISO OPERADOR DEL PARQUE INDUSTRIAL DE NOGALES
530007454005	ALEJANDRO PEREZ ROCHA	AYUNTAMIENTO DE NOGALES	FIDEICOMISO OPERADOR DEL PARQUE INDUSTRIAL DE NOGALES
530007048003	CIRCUNVALACION ECLIPSE 28-A	APNO	FIDEICOMISO OPERADOR DEL PARQUE INDUSTRIAL DE NOGALES


AV. LAS TORRES
DE LOS CEDROS
DE LOS GAVILANES
DE LOS GAVILANES
ALEJANDRO PEREZ ROCHA
CIRCUNV. DEL MAR
CIRCUNV. ECLIPSE
CIRCUNV. ECLIPSE
PROL. AV. ALVARO OBREGON
PROL. AV. ALVARO OBREGON
DEL CASTILLO
DEL CASTILLO
BELLOTAS
TIERRA
AGUA
AGUA
LLUVIA
CIELO
FOPDN2
FOPDN2
AV. MAQUILA
AV. MAQUILA
AV. EL CAMPEADOR
BLVD. EL CID
S/N
S/N
S/N
S/N