

**POLITICAS Y CRITERIOS PARA ESTIMAR PRECIOS DE VENTA
POR METRO CUADRADO EN EL "PARQUE INDUSTRIAL LA BARCA"**

DATOS GENERALES DEL PARQUE

Area vendible total		176,638.00
Area vendida	31.01%	54,784.21
Area vendible restante	68.99%	121,853.79
Empleos por hectárea según vocación del parque		160
Inversión por metro cuadrado base:		\$ 2,600

130859.3

DATOS DEL PROYECTO

No.	EMPRESA	SUP. (m²)	% Vendido	Empleos Gen / Prot	Inversión (\$ MN)	Empleos / Hectárea	Inversión por M2	PRECIO BASE (1)
1	RIM, S.A. de C.V.	8,655.87	4.90%	30	\$ -	35	\$ -	\$140.00
2	ROTA DEL SOL SA DE CV	5,192.27	7.84%	0	\$ -	0	\$ -	\$140.00
3	KUANTAS DE MEX. SA DE CV	9,389.91	13.16%	100	\$ -	106	\$ -	\$140.00
4	AGRO INDUSTRIAS LA BARCA	2,359.00	14.49%	0	\$ -	0	\$ -	\$140.00
5	AGRO INDUSTRIAS LA BARCA	24,287.48	28.24%	0	\$ -	0	\$ -	\$140.00
6	POLAP S.A. DE C.V.	2,949.68	29.91%	15	\$ -	51	\$ -	\$140.00
7	COM E IND. LOHER SA DE CV.	1,950.00	31.01%	0	\$ -	0	\$ -	\$140.00
8	R-TYRE S.A. DE C.V.	17,307.11	40.81%	30	\$ 15,000,000	17	\$ 866.70	\$140.00
9	FERTINUV SA.	45,883.98	66.79%	0	\$ -	0	\$ -	\$140.00
10	Lotes restantes	2,254.35	68.07%	0	\$ -	0	\$ -	\$140.00
11	Lotes restantes	1,896.99	69.14%	0	\$ -	0	\$ -	\$140.00
12	Lotes restantes	1,950.00	70.24%	0	\$ -	0	\$ -	\$140.00
13	Lotes restantes	1,950.00	71.35%	0	\$ -	0	\$ -	\$140.00
14	Lotes restantes	2,309.65	72.65%	0	\$ -	0	\$ -	\$140.00
15	Lotes restantes	2,362.66	73.99%	0	\$ -	0	\$ -	\$140.00
16	Lotes restantes	2,362.66	75.33%	0	\$ -	0	\$ -	\$140.00
17	Lotes restantes	5,040.42	78.18%	0	\$ -	0	\$ -	\$140.00
18	Lotes restantes	1,888.70	79.25%	0	\$ -	0	\$ -	\$140.00
19	Lotes restantes	2,081.54	80.43%	0	\$ -	0	\$ -	\$140.00
20	Lotes restantes	2,274.39	81.72%	0	\$ -	0	\$ -	\$140.00
21	Lotes restantes	2,467.23	83.12%	0	\$ -	0	\$ -	\$140.00
22	Lotes restantes	2,680.07	84.62%	0	\$ -	0	\$ -	\$140.00
23	Lotes restantes	2,852.91	86.24%	0	\$ -	0	\$ -	\$140.00
24	Lotes restantes	3,045.75	87.96%	0	\$ -	0	\$ -	\$140.00
25	Lotes restantes	3,238.60	89.79%	0	\$ -	0	\$ -	\$140.00
26	Lotes restantes	3,431.44	91.74%	0	\$ -	0	\$ -	\$140.00
27	Lotes restantes	2,700.00	93.27%	0	\$ -	0	\$ -	\$140.00
28	Lotes restantes	3,142.27	95.04%	0	\$ -	0	\$ -	\$140.00
29	Lotes restantes	1,896.99	96.12%	0	\$ -	0	\$ -	\$140.00
30	Lotes restantes	2,422.15	97.49%	0	\$ -	0	\$ -	\$140.00
31	Lotes restantes	4,434.75	100.00%	0	\$ -	0	\$ -	\$140.00

FACTORES DE DESCUENTO APLICABLES

PREVENTA (2)	PAGO CONTADO	UBICACIÓN	SUPERFICIE (3)	FORMA*	EMPLEOS /HA	INVERSIÓN / M2	PLUSVALÍA (8)	PRECIO DE VENTA \$/m2	VALOR TOTAL
-10%	-10%	15%	de 0 -15%	-10%	(4)	(5)	1 a 2.111		
1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	1.000	\$ 140.00	\$1,211,821.80
1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	1.000	\$ 140.00	\$726,917.80
1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	1.000	\$ 140.00	\$1,314,587.40
1.00	0.90	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	1.000	\$ 140.00	\$330,260.00
1.00	0.90	1.00	0.95	1.00	1.00	1.000	1.571	\$ 180.00	\$4,371,746.40
1.00	0.90	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	1.571	\$ 198.00	\$584,036.64
1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	1.571	\$ 220.00	\$429,000.00
1.00	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	1.000	1.571	\$ 208.00	\$3,617,185.99
1.00	1.00	1.00	0.90	1.00	1.00	1.000	1.786	\$ 225.00	\$10,323,895.50
1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	1.786	\$ 250.00	\$563,587.50
1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	1.786	\$ 250.00	\$474,247.50
1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	1.929	\$ 270.00	\$526,500.00
1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	1.929	\$ 270.00	\$526,500.00
1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	1.929	\$ 270.00	\$623,605.50
1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	1.929	\$ 270.00	\$637,918.20
1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	1.929	\$ 270.00	\$637,918.20
1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	1.929	\$ 270.00	\$1,360,913.40
1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	1.929	\$ 270.00	\$509,949.00
1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	2.143	\$ 300.00	\$624,462.00
1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	2.143	\$ 300.00	\$682,317.00
1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	2.143	\$ 300.00	\$740,169.00
1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	2.143	\$ 300.00	\$798,021.00
1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	2.143	\$ 300.00	\$855,873.00
1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	2.143	\$ 300.00	\$913,725.00
1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	2.143	\$ 300.00	\$971,580.00
1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	2.143	\$ 300.00	\$1,029,432.00
1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	2.143	\$ 300.00	\$810,000.00
1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	2.143	\$ 300.00	\$942,681.00
1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	2.143	\$ 300.00	\$569,097.00
1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	2.143	\$ 300.00	\$726,645.00
1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	2.143	\$ 300.00	\$1,330,425.00

SUMA: \$39,765,017.83

000099

* Corresponde a forma irregular o topografía ascendente o descendente superior al 10%

- (1) El precio base se calculó considerando todos los costos, incluyendo financieros.
- (2) Se consideran preventas hasta el 12% vendido
- (3) Este factor se calcula en función de los metros cuadrados de terreno por adquirir.

AREA DEL TERRENO:

A partir de (m2)	Descuento
-	0%
10,000	5%
25,000	10%
50,000	15%

- (4) Descuento por los empleos por hectárea a generar, según cada 20% adicional al base:

Base (Emp/HA): 160

EMPLEOS GENERADOS:

A partir de (Emp/HA)	Descuento
-	0%
161	5%
192	15%
224	20%
256	25%
288	30%

- (5) Descuento en base a la inversión por metro cuadrado del proyecto, según cada 10% adicional al base

Base (\$/M2): \$ 2,600

INVERSIÓN:

A partir de (\$/M2)	Descuento
-	0%
\$2,601	3%
\$2,860	5%
\$3,120	8%
\$3,380	10%
\$3,640	15%

- (6) El precio de venta se incrementa conforme el parque se va ocupando, de acuerdo a la siguiente tabla:

PLUSVALÍA:

INCREMENTOS POR PLUSVALÍA EN LOTES							
Ventas (m2)	0.00	17,663.80	17,663.80	70,655.20	17,663.80	17,663.80	35,327.60
M2 Límite	0.00	17,663.80	35,327.60	105,982.80	123,646.80	141,310.40	176,638.00
% Límite	0%	10%	10%	40%	10%	10%	20%
% Acum.	0%	10%	20%	60%	70%	80%	100%
Precio a partir de M2							
Límite	\$140.00	\$140.00	\$220.00	\$250.00	\$270.00	\$300.00	\$300.00
Factor	1.00	1.000	1.571	1.768	1.929	2.143	2.143

COSTO TOTAL -\$35,704,978.75

REMANENTE: \$4,060,039.08

% 11%