



COMISIÓN ESTATAL DE LOS DERECHOS HUMANOS
ESTADO DE CHIHUAHUA
Póliza: D00220 Del 26/03/2024

Concepto: AJUSTE AUDITORIA OIC PARA REGISTRO CORRECTO DE ACTUALIZACION AVALUO TERRENO ZARCO 2427

Usu: DianaTrevizo
Rep: rptPoliza

Fecha y hora de Impresión | 26/mar./2024 01:31 p. m.
Página | 1

Beneficiario:

Folio / Cheque :

No	Cuenta	Descripción de la cuenta	Cargo	Abono	Concepto del movimiento
0001	1231-1-5811	TERRENO CHIHUAHUA ZARCO	\$6,759,600.00		FF., AJUSTE AUDITORIA OIC PARA REGISTRO CORRECTO DE ACTUALIZACION AVALUO TERRENO ZARCO 2427
0002	1233-1-5831	EDIFICIO CHIHUAHUA 2427		\$6,759,600.00	FF., AJUSTE AUDITORIA OIC PARA REGISTRO CORRECTO DE ACTUALIZACION AVALUO TERRENO ZARCO 2427
Sumas iguales =>			<u>6,759,600.00</u>	<u>6,759,600.00</u>	

Hallazgo 12				
Avenida Zarco No. 2427	Construcciones	Instalaciones Especiales	Terreno	Total
Valor del terreno			3,615,600.00	\$ 3,615,600.00
Valor de Inmueble	\$ 5,328,500.00	\$ 305,900.00		\$ 5,634,400.00
				\$ 9,250,000.00

Hallazgo 13				
Avenida Zarco No. 2427	Construcciones	Instalaciones Especiales	Terreno	Total
Valor del terreno			3,615,600.00	\$ 3,615,600.00
Valor de Inmueble	\$ 5,328,500.00	\$ 305,900.00		\$ 5,634,400.00
				\$ 9,250,000.00
Contabilizar al Gasto				\$ 143.75

Hallazgo 15				
Avenida Zarco No. 2427	2020			
"3321.-1 Servicio de diseño, arquitectura, ingeniería y actividades relacionadas Felipe Fernando Dávila Rivas	\$ 30,000.00	14/08/2020	Factura 489	\$ 30,000.00
Cotabilizar en el valor del Inmueble				

Hallazgo 16			
Avenida Zarco No. 2427	Se observa el registro indebido del Barandal, Portones y Rehabilitación, Columnas y Cantera del inmueble con dirección en la Avenida Zarco número 2435, por un importe de \$355,614.24 (trescientos cincuenta y cinco mil seiscientos catorce pesos 24/100 M.N.) ejecutado por el proveedor Diseños y Construcciones Civiles S.A de C.V.		
Contabilizar en el inmueble ubicado en la Ave. Zarco No. 2435			\$ 355,614.24

Hallazgo 17				
Avenida Zarco No. 2427	Construcciones	Instalaciones Especiales	Terreno	Total
Valor del Terreno			3,615,600.00	\$ 3,615,600.00
Valor de Inmueble	\$ 5,328,500.00	\$ 305,900.00		\$ 5,634,400.00
Avaluo	\$ 9,966,180.00	\$ 572,620.00	\$ 10,375,200.00	\$ 20,914,000.00
Valor del Terreno			6,759,600.00	\$ 6,759,600.00
Valor de Inmueble	\$ 4,637,680.00	\$ 266,720.00		\$ 4,904,400.00
				\$ 11,664,000.00
				\$ 11,663,856.25
				\$ 143.75

Nota los \$270 se restan de construcciones



COMISIÓN ESTATAL DE LOS DERECHOS HUMANOS ESTADO DE CHIHUAHUA

Póliza: D00484 Del 31/12/2021

Concepto: INCREMENTO DEL VALOR INMUEBLE ZARCO 2427 DERIVADO DE ACTUALIZACION POR AVALUO

Usr: Norma
Rep: rptPoliza

Fecha y hora de Impresión | 26/mar./2024 11:55 a. m.
Página | 1

Beneficiario:

Folio / Cheque :

No	Cuenta	Descripción de la cuenta	Cargo	Abono	Concepto del movimiento
0001	1233-1-5831	Edificios No Residenciales	\$11,663,856.25		FF., INCREMENTO DEL VALOR INMUEBLE ZARCO 2427 DERIVADO DE ACTUALIZACION POR AVALUO
0002	3231-01	REVAÚLO DE BIENES INMUEBLES		\$11,663,856.25	FF., INCREMENTO DEL VALOR INMUEBLE ZARCO 2427 DERIVADO DE ACTUALIZACION POR AVALUO
Sumas iguales =>			<u>11,663,856.25</u>	<u>11,663,856.25</u>	

AVALÚO DE FINCA URBANA.

VII.- AVALÚO FÍSICO o DIRECTO:

VII.- AVALÚO FÍSICO o DIRECTO:

a) DEL TERRENO:

LOTE TIPO: NO EXISTE

VALOR DE CALLE: 6.600.00 \$/M2.

DETERMINACIÓN DEL VALOR DEL TERRENO:

FRACCION	SUPERFICIE: M2.	VALOR UNIT. \$/M2	COEFICIENTE	MOTIVO COEFICIENTE	VALOR UNIT. RESULTANTE:	VALOR PARCIAL
PRIVATIVA	1,572.000	6,600.00	1.00	HOMOGENIZACION	6,600.00	10,375,200.00
TOTAL:	1,572.000			SUBTOTAL (a)	\$	10,375,200.00
		VALOR UNIT. MEDIC	6,600.00	\$/M2.		

b) DE LAS CONSTRUCCIONES:

DETERMINACIÓN DEL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES:

TIPO:	USO DESTINO	AREA M2.	REP. NUEVO.	DEMERITO %	VALOR UNIT. NETO REP.	VALOR PARCIAL
PRIVATIVA	OFICINAS	1,479.30	12,000.00	50%	6,000.00	8,875,800.00
PRIVATIVA	TEJABANES, COCHERAS Y PORCHES	363.550	6,000.00	50%	3,000.00	1,090,650.00
TOTAL		1,842.85 M2			SUBTOTAL (b)	\$ 9,966,450.00

c) INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS.

DESCRIPCION	CANTIDAD	UNIDAD	V.R.N. (Unitario)	DEMERITO	V.N.R. (Unitario)	VALOR PARCIAL
TANQUE ESTACIONARIO DE GAS LP 1,000 LTS	1.00	PZA	15,000.00	75%	3,750.00	3,750.00
UNIDAD DE AIRE LAVADO 4800	6.00	PZA	13,800.00	30%	9,660.00	57,960.00
SUBESTACION ELECTRICA TIPO PEDESTAL DE 75KVA	1.00	PZA	12,700.00	40%	7,620.00	7,620.00
CALDERA PARA PISO RADIANTE.	1.00	PZA	19,000.00	75%	4,750.00	4,750.00
UNIDAD PAQUETE	2.00	PZA	55,000.00	40%	33,000.00	66,000.00
CALEFACCION CENTRAL A GAS	1.00	PZA	11,900.00	40%	7,140.00	7,140.00
UNIDAD MINISLIT CON INVERSOR DIVERSAS MARCAS DE CAPACIDAD 12,000 BTU APROX.	20.00	PZA	10,600.00	30%	7,420.00	148,400.00
ELEVADOR	1.00	PZA	250,000.00	30%	175,000.00	175,000.00
TINACO DE AGUA 750 LTS	2.00	PZA	1,800.00	30%	1,260.00	2,520.00
TINACO DE AGUA 450 LTS	1.00	PZA	1,400.00	30%	980.00	980.00
PORTON ELECTRICO	4.00	UNIDAD	30,000.00	30%	21,000.00	84,000.00
HUMIDIFICADOR DE AIREA MARCA YORK	1.00	PZA	29,000.00	50%	14,500.00	14,500.00

GRUPO

\$ 572,620.00

arquitecto's

\$ 20,914,270.00

de Chihuahua, S.A. de C.V.

AVALÚO DE FINCA URBANA.

IX.- ANALISIS DE MERCADO

VALOR DE COMPARATIVO DE MERCADO: \$ 21,008,490.00

X.- RESUMEN DE VALORES OBTENIDOS

VALOR FÍSICO O DIRECTO: \$ 20,914,270.00
VALOR DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS: \$ 20,634,172.88
VALOR DE MERCADO: \$ 21,008,490.00

XI.- CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSION

En base a los resultados obtenidos se observa que el Valor Físico o directo arroja un valor integrado para este inmueble lo cual se juzga adecuado en base a la información obtenida de ofertas de inmuebles en la zona. Por lo mismo se considera que este valor en números redondos es el mejor indicador del Valor del Inmueble para efectos de Aseguramiento contra Daños.

Las declaraciones de hechos y datos contenidas en este informe son verdaderas y correctas.

Los análisis, opiniones y conclusiones reportados están limitados sólo por las suposiciones y condiciones limitantes reportadas en la sección de consideraciones previas al avalúo y son mis propios análisis, opiniones y conclusiones profesionales e imparciales.

No tengo interés presente en la propiedad que es objeto de este informe y no tengo interés personal o parcialidad con respecto a las partes involucradas.

Mi compensación económica no está condicionada al informe de un valor predeterminado o dirigido a un valor que favorece la causa del cliente, el monto del valor estimado, a obtener un resultado estipulado, o la ocurrencia de un evento subsecuente.

He realizado una inspección personal de la propiedad que es objeto de este reporte

Nadie ha proporcionado asistencia profesional significativa al valuador que firma este reporte.

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

XII.- CONCLUSION

EL VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE MOTIVO DEL PRESENTE AVALÚO ASCIENDE A: \$ 20,914,000.00
VEINTE MILLONES NOVECIENTOS CATORCE MIL PESOS 00/100 M.N.

CHIHUAHUA, CHIH, A

2 de febrero de 2021

PERITO VALUADOR:


ARG. E.V.I. ROBERTO LUNA BENITEZ.
ESPECIALISTA EN VALUACION DE INMUEBLES
CED. PROFESIONAL: 3509340