

**PLANO.-** DE LA FRACCIÓN "A" DE LA PARCELA 123,  
ZONA 2, POLIGONO 2/3, DEL EJIDO ROBINSON,  
PROPIEDAD DEL:

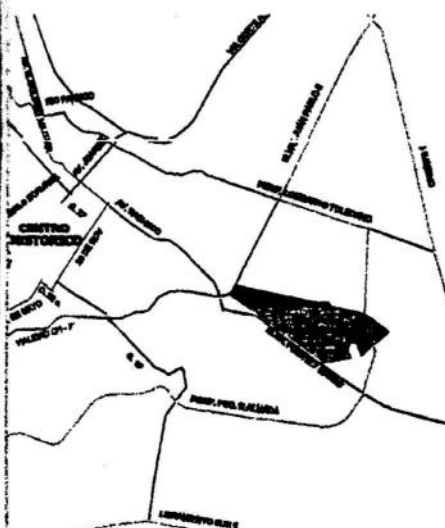
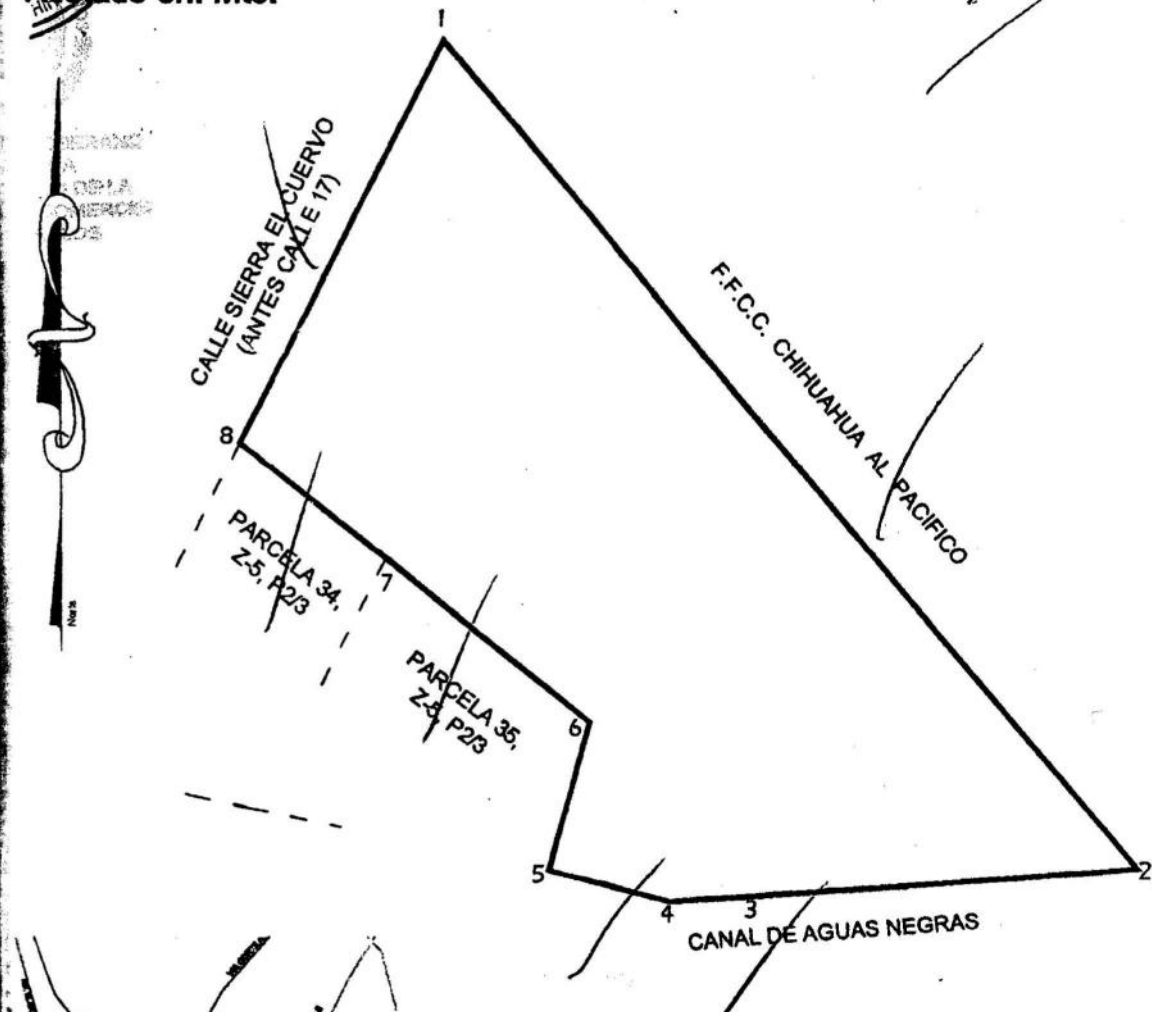
**ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE CHIHUAHUA**

Escala: 1:4,000

Clave Catastral: 966-089-029

Acotado en: Mts.

SUP. TERRENO = 116,305.54 m<sup>2</sup>



**CUADRO DE CONSTRUCCION**

LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS	
EST	PV				Y	X
1	2	S 40°02'46.34" E	642.564	1	3,167,489.6928	401,364.5689
2	3	S 86°09'18.34" W	232.173	2	3,166,997.7934	401,777.9979
3	4	S 86°49'34.90" W	49.074	3	3,166,982.2248	401,546.3475
4	5	N 75°51'55.54" W	75.249	4	3,166,979.5080	401,497.3488
5	6	N 15°50'26.34" E	92.431	5	3,166,997.8838	401,424.3779
6	7	N 51°26'07.34" W	155.303	6	3,167,086.8046	401,449.6081
7	8	N 51°26'09.02" W	110.599	7	3,167,183.6199	401,328.1759
8	1	N 27°23'30.22" E	267.070	8	3,167,252.5662	401,241.6976
				1	3,167,489.6928	401,364.5689

**SUPERFICIE = 116,305.54 m<sup>2</sup>**



**Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología**

**COTEJADO**



**LIC. CARLOS ALEJANDRO GARZA SÁENZ**  
**NOTARIO PÚBLICO NÚMERO DIECISÉIS**  
**DISTRITO JUDICIAL MORELOS CHIHUAHUA, CHIHUAHUA**

-79-

SEGUNDO TESTIMONIO PARCIAL QUE SE EXPIDE PARA USO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA y EL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA, VA EN SETENTA Y NUEVE FOJAS ÚTILES DEBIDAMENTE COTEJADAS, LO AUTORIZO Y FIRMO EN LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, CHIHUAHUA, A CUATRO DÍA(S) DEL MES DE MARZO DEL AÑO DOS MIL QUINCE.- DOY FE.--

**EL NOTARIO PÚBLICO NÚMERO DIECISÉIS**  
**DISTRITO MORELOS**

**LIC. CARLOS ALEJANDRO GARZA SÁENZ**



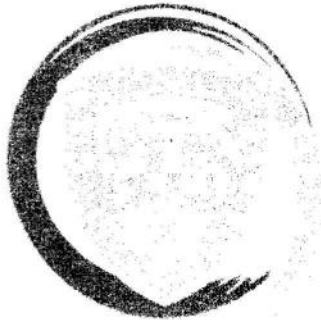


COPIA CERTIFICADA DE APENDICE.

EL C. ENCARGADO DE LA OFICINA DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD PARA EL DISTRITO JUDICIAL MORELOS ESTADO DE CHIHUAHUA.

CERTIFICA:

QUE LA PRESENTE COPIA CONCUERDA FIEL Y EXACTAMENTE CON EL DOCUMENTO QUE OBRA AGREGADO EN 2 FOJAS AL APENDICE DEL 5577 DE SECCION PRIMERA CON NUMERO 97 DEBIDAMENTE REGISTRADA BAJO EL NUMERO 97 FOLIO 109 LIBRO 5577 SECCION PRIMERA LA QUE AUTORIZO Y FIRMO EN 75 FOJAS A SOLICITUD DE LA PARTE INTERESADA. EN CHIHUAHUA, CHIHUAHUA EL DIA 25 DE SEPTIEMBRE DE 2015



Chihuahua
Gobierno del Estado

A SOLICITUD DE LA PARTE INTERESADA EXPIDO EL PRESENTE, DOY FE

LIC. LUZ MARIA BALDERRAMA RODRIGUEZ

EXPEDIDO EN CHIHUAHUA, CHIHUAHUA EL DIA 25 DE SEPTIEMBRE DE 2015 09:25
CONTROL DE CERTIFICADO 25/09/2015 15 CERTIFICADO DE INGRESOS 3512015 ID:4154449RC7
PAGADO POR: DIRECCION GENERAL DE DESARROLLO URBANO Y IMPORTE 0.00
\*\*\*PESOS 0/100 M.N.\*\*\*
ELABORADO POR: JESUS DANIEL VILLEGAS SEPULVEDA



# COLEGIO DE VALUADORES SAN FELIPE EL REAL DE CHIHUAHUA A. C.

No. CONTROL  
2016-A001

Calle Allende No. 502 1er Piso Col. Centro.  
Chihuahua, Chih.  
RFC. CVS-090917-A66

## Avalúo Comercial



### UBICACIÓN DEL INMUEBLE

CLAVE CATASTRAL:

CALLE: PROLONGACION CALLE DIEZ ANTES CALLE 53 S/N      FRACCION: 1; PARCELA 123, ZONA 2  
POLIGONO:      LOTE: 123      RESERVA TERRITORIAL: EJIDO ROBINSON; IMMSA, AVALOS  
MUNICIPIO: CHIHUAHUA      ESTADO: CHIHUAHUA



FECHA DE DICTAMEN:

lunes, 4 de enero de 2016

VIGENCIA DEL DICTAMEN:

04 de Julio de 2016



# COLEGIO DE VALUADORES SAN FELIPE EL REAL DE CHIHUAHUA A. C.

No. CONTROL  
2016-A001

Calle Allende No. 502 1er Piso Col. Centro.  
Chihuahua, Chih.  
RFC. CVS-090917-A66

EL SUSCRITO ARQ. CLAUDIA LILIANA ROMERO CEDILLO, ESPECIALISTA EN VALUACION, DEBIDAMENTE ACREDITADO ANTE EL DEPARTAMENTO ESTATAL DE PROFESIONES CON REGISTRO ESTATAL 121658E-S-III Y CON FUNDAMENTO EN LO DISPUESTO POR EL ARTICULO 331 DEL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL ESTADO DE CHIHUAHUA, ARTICULO 980 DEL CODIGO CIVIL DEL ESTADO, FRACCION II, DEL ARTICULO 25 DE LA LEY DE CATASTRO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA, FRACCION I, DEL ARTICULO 158 DEL CODIGO MUNICIPAL PARA EL ESTADO DE CHIHUAHUA, FRACCION II, DEL ARTICULO 359 DEL CODIGO FISCAL DEL ESTADO, ARTICULO 1678 DEL CODIGO ADMINISTRATIVO DEL ESTADO Y EL ARTIULO 102 DE LA LEY DE ADQUISICIONES, ARRENDAMIENTOS, CONTRATOS DE SERVICIO DE OBRA PUBLICA DEL ESTADO DE CHIHUAHUA, EXPIDO EL SIGUIENTE AVALUO EN LA FORMA Y TERMINOS QUE EN EL PRESENTE ESCRITO HAGO CONSTAR PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR:

## I.- Antecedentes:

CLAVE CATASTRAL:	FECHA DE DICTAMEN:	4 de enero de 2016	VIGENCIA DEL DICTAMEN:	04 de Julio de 2016
SOLICITANTE DEL DICTAMEN:	<b>SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA DEL GOBIERNO DEL ESTADO</b>			
INMUEBLE QUE SE DICTAMINA	GIRO:	LOTE DE TERRENO URBANO	TIPOLOGÍA:	EQUIPAMIENTO
UBICACIÓN DEL INMUEBLE:	AVENIDA:	PROLONGACION CALLE DIEZ ANTES CALLE 53 S/N	POLIGONO:	FRACCION: 1
	RESERVA TERRITORIAL:	EJIDO ROBINSON; IMMSA, AVALOS	MUNICIPIO:	CHIHUAHUA ESTADO: CHIHUAHUA
REGIMEN DE PROPIEDAD:	PRIVADA INDIVIDUAL			
PROPIETARIO DEL INMUEBLE:	<b>GOBIERNO DEL ESTADO</b>			
PERITO VALUADOR:	ING. ALONSO VILLA ORTIZ	REGISTRO ESTATAL DE PROFESIONES:	072918SC-S-III.	
OBJETO DEL AVALUO:	CONOCER EL VALOR COMERCIAL DE LA PROPIEDAD			
PROPOSITO DEL AVALUO:	DETERMINAR EL VALOR DE COMPRAVENTA DE LA PROPIEDAD			

NOTA: ESTA ESTIMACION DE VALOR COMERCIAL NO PODRÁ SER UTILIZADA CON FINES DISTINTOS AL ESPECIFICADO.

## II.- Características Urbanas:

CLASIFICACION DE LA ZONA:	COMERCIAL			
USO DE SUELO:	EQUIPAMIENTO, SEGÚN PLANO ZON. SEC. PDU2040-ET-202, IMPLAN 2014			
	COS (Coeficiente de Ocupacion de Suelo) Permitido:	0.75	CUS (Coeficiente de Uso de Suelo) Permitido:	1.50
TIPO DE CONSTRUCCIÓN EN LA ZONA:	Nivel socioeconómico: MEDIO-BAJO			
	Uso de Construcciones:	INDUSTRIAS, CENTROS COMERCIALES, BODEGAS		Otro (especificar): CORREDOR COMERCIAL
CONTAMINACIÓN AMBIENTAL:	CONTAMINACIÓN AMBIENTAL Y AUDITIVA ALTA GENERADA POR VEHICULOS			
VIAS ACCESO DE IMPORTANCIA:	EL INMUEBLE SE COMUNICA DIRECTAMENTE CON AVENIDA PROLONGACION CARLOS PACHECO VILLALOBOS Y CON BOULEVARD JOSE FUENTES MARES SE ENCUENTRA A 1380.00 MTS. POR CALLE PROLONGACION DE FRANCISCO PORTILLO, HACIA EL BOULEVARD JOSE FUENTES MARES, ESTA LOCALIZADO A UN COSTADO DE LA UNIDAD DEPORTIVA SUR, DEL ESTADIO MONUMENTAL CHIHUAHUA Y DE INDUSTRIAS IMPORTANTES, EN UNA ZONA DE FÁCIL ACCESO.			

Agua potable (red de distribución):	X	SI	NO	Suministro al Inmueble:	SI	X	NO				
Red de recolección de aguas residuales:	X	SI	NO	Conexión al Inmueble:	SI	X	NO				
Electrificación:	X	Red aérea	Subterránea	No existe	Estado de conservación:	BUENO					
Alumbrado público:		Aéreo	X Subterráneo	No existe	Estado de conservación:	BUENO					
Vialidades:	X	SI	NO	ASFALTO	Ancho:	30	mts	Estado de conservación:	BUENO		
Banquetas:	X	SI	NO	CONCRETO	Ancho:	3	mts	Estado de conservación:	BUENO		
Guarniciones:	X	SI	NO	CONCRETO	Tipo:	PECHO PALOMA		Estado de conservación:	BUENO		
Gas natural:	SI	X	NO	Con acometida	Estado de conservación:	NO APLICA					
Red telefónica:	SI	X	NO	Red aérea	Red subterránea	Acometida					
Vigilancia:	X	SI	NO	X Municipal	Privada	Nivel de seguridad:	BUENO				
Aseo urbano:	SI	X	NO	Frecuencia (días)	Calidad de servicio:	NO APLICA					
T.V. privada:	SI	X	NO	Transporte Urbano:	0	Distancia (mts)	20	Frecuencia (min)			
Total de Infraestructura:	100	%		Servicios públicos:	COMPLETOS	Nivel de Infraestructura:	5				
Iglesia	X	SI	NO	1900	mts	Centro de Negocios	X	NO	N/A	mts	
Plaza Comercial	X	SI	NO	650	mts	Maquiladora	X	SI	NO	200	mts
Parque o Jardín	X	SI	NO	0	mts	Central Camionera	X	SI	NO	700	mts
Total de Equipamiento:	100	%		Equipamiento urbano:	COMPLETOS	Nivel de Equipamiento:	5				



# COLEGIO DE VALUADORES SAN FELIPE EL REAL DE CHIHUAHUA A. C.

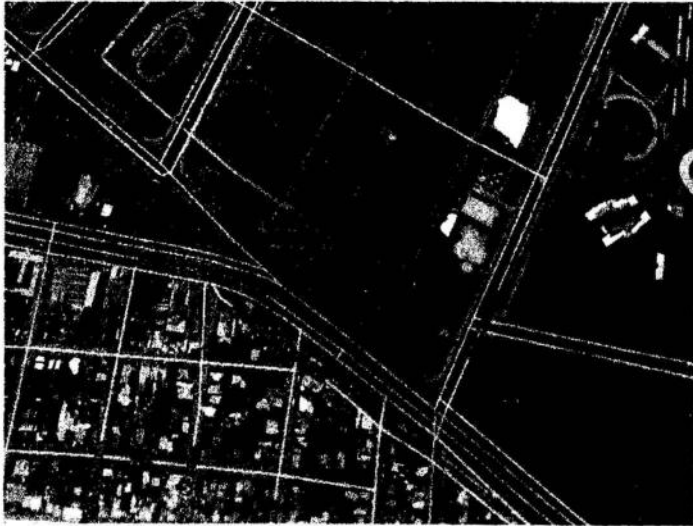
NO. CONTROL  
2016-A001

## III.- Terreno

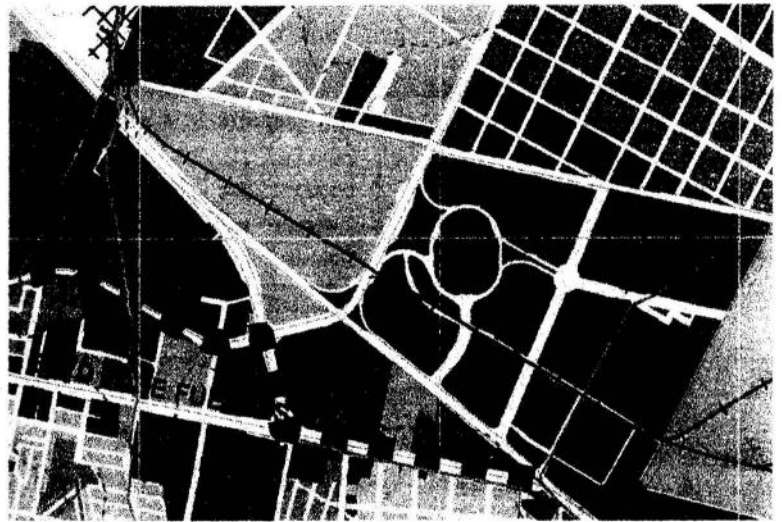
### TRAMO DE CALLES TRANSVERSALES, LIMITROFES Y ORIENTACION:

EL INMUEBLE SE COMUNICA DIRECTAMENTE CON AVENIDA PROLONGACION CARLOS PACHECO VILLALOBOS Y CON BOULEVARD JOSE FUENTES MARES SE ENCUENTRA A 1380.00 MTS. POR CALLE PROLONGACION DE FRANCISCO PORTILLO, HACIA EL BOULEVARD JOSE FUENTES MARES. ESTA LOCALIZADO A UN COSTADO DE LA UNIDAD DEPORTIVA SUR, DEL ESTADIO MONUMENTAL CHIHUAHUA Y DE INDUSTRIAS IMPORTANTES, EN UNA ZONA DE FÁCIL ACCESO.

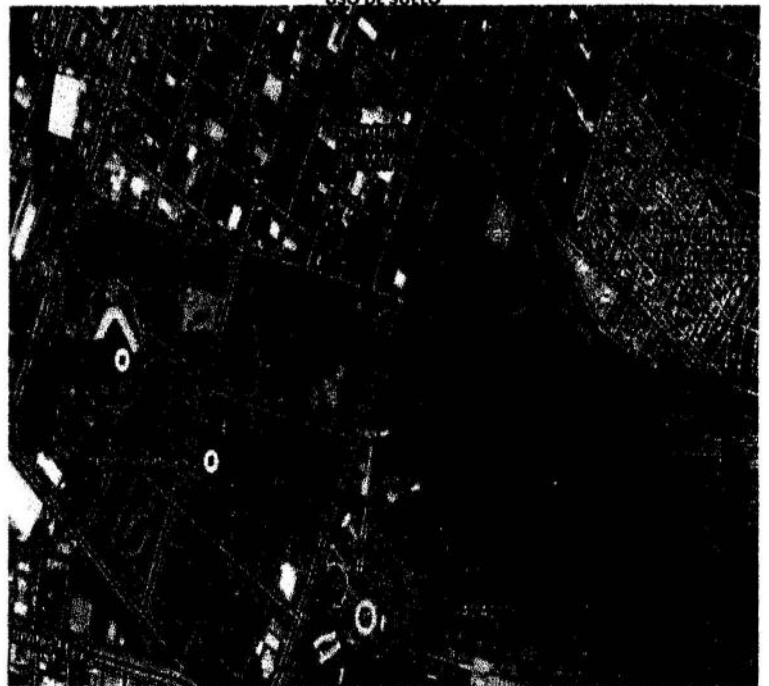
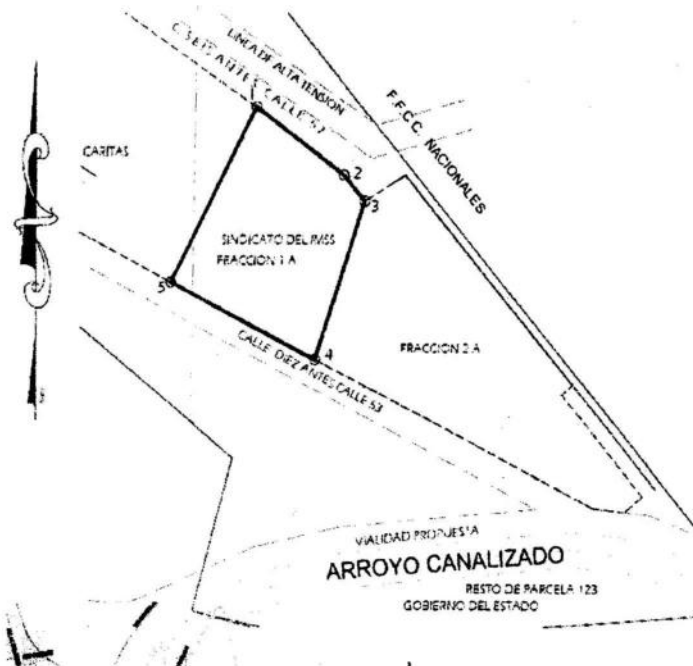
### CROQUIS DE LOCALIZACIÓN:



MICROLOCALIZACION



USO DE SUELO



### MEDIDAS Y COLINDANCIAS:

#### CUADRO DE CONSTRUCCION

LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS		
EST	PV				Y	X	
1	2	S 53°47'36.12" E	67.305	1	3,167,292.8219	401,464.6200	
2	3	S 40°40'04.19" E	19.791	2	3,167,293.0646	401,518,9282	
3	4	S 18°23'42.02" W	98.264	3	3,167,238.0529	401,531.8257	
4	5	N 63°11'09.14" W	101.347	4	3,167,144.8102	401,500.8171	
5	1	N 27°56'22.52" E	115.791	5	3,167,190.5276	401,410.3675	
<b>SUPERFICIE = 10,000.000 m2</b>					1	3,167,292.8219	401,464.6200

### SUPERFICIE:

10,000.00 M2

### SEGUN:

PLANO CATASTRAL  
ELABORADO POR LA  
SECRETARIA DE  
DESARROLLO URBANO Y  
ECOLOGIA

# COLEGIO DE VALUADORES SAN FELIPE EL REAL DE CHIHUAHUA A. C.

No. CONTROL

2016-A001

## III.- Terreno

**DENSIDAD HABITACIONAL:** EN LA ZONA LA DENSIDAD UTILIZADA ES Residencial de 26 - 35 viv/ha (Villa Juarez) SEGÚN PLANO ZONIFICACION SECUNDARIA PDU2040-ET-202 DEL IMPLAN ED. 2010

**INTENSIDAD DE CONSTRUCCIÓN:** COS (Coeficiente de ocupación de suelo) = 0.75 permitido  
CUS (Coeficiente de uso de suelo) = 1.50 permitido

**SERVIDUMBRE Y/O RESTRICCIONES:** LAS ESTABLECIDAS POR EL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES Y NORMAS TÉCNICAS PARA EL MUNICIPIO DE

**TOPOGRAFIA Y CONFIGURACION:** FORMA IRREGULAR, APARENTEMENTE PLANO

## IV.- Descripción General del Inmueble

**USO ACTUAL DE INMUEBLE:** RESERVA TERRITORIAL

**TIPOS DE CONSTRUCCION:** NO APLICA

**CLASIFICACION DE LA CONSTRUCCION:** NO APLICA

**CALIDAD DE PROYECTO:** NO APLICA

**EDAD:** AÑOS V. U. REPRESENTANTE: AÑOS DEFICIENCIA RELEVANTE: AÑOS

**NIVELES DE CONSTRUCCION:** COCINA: LA: CI: ANCIAS:

**UNIDADES RENTABLES:** ESTADO DE CONSERVACIÓN:

## V.- Elementos de Construcción.

**A).- OBRA NEGRA:**

- CIMIENTOS: NO APLICA
- ESTRUCTURA: NO APLICA
- MUROS: NO APLICA
- ENTREPISOS: NO APLICA
- TECHOS: NO APLICA
- AZOTEAS: NO APLICA

**B).- REVESTIMIENTOS, ACABADOS INTERIORES Y EXTERIORES**

	EXTERIORES	INTERIORES
<b>APLANADOS:</b>	NO APLICA	NO APLICA
<b>PINTURA:</b>	NO APLICA	NO APLICA
<b>PLAFONES:</b>	NO APLICA	NO APLICA
<b>PISOS:</b>	NO APLICA	NO APLICA
<b>LAMBRINES:</b>	NO APLICA	NO APLICA

**C).- CARPINTERIA:** NO APLICA

**D).- INSTALACIONES:**

- HIDRAULICA: NO APLICA
- SANITARIA: NO APLICA
- MUEBLES Y ACC. BAÑO: NO APLICA
- ELECTRICA: NO APLICA

**E).- HERRERIA:** NO APLICA

**F).- FACHADA:** NO APLICA

**G).- INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS DE OBRAS COMPLEMENTARIAS:**

ESPECIALES:	ACCESORIOS	CISTERNA	CONDICIONALES	INSTACIONARIAS	ORTON ELECTRICO
	NO APLICA	NO APLICA	NO APLICA	NO APLICA	NO APLICA

## VI.- Consideraciones Previas al Avalúo.

**DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA ZONA:** LA RESERVA TERRITORIAL IMMSA, AVALOS ESTA ASENTADA EN UNA ZONA COMERCIAL E INDUSTRIAL EN CONSOLIDACION (WALMART, CORRUGADOS DE CHIHUAHUA, MAQUILA HAWKER BEECHCRAFT, NUEVAS INSTALACIONES DE FERIA SANTA RITA, ESTADIO MONUMENTAL CHIHUAHUA). OFRECE IMPORTANTE PLUSVALÍA POR SU EXCELENTE UBICACION A 10 MINUTOS DEL CENTRO DE LA CIUDAD Y DE MERCADOS COMERCIALES COMO SMART Y WALMART, ASÍ COMO LAS INSTALACIONES DE LA UNIDAD DEPORTIVA. ACTUALMENTE LA RESERVA ESTA CONFIGURADA POR LOTES DE TERRENOS BALDÍOS SIN AFECTACIONES RELEVANTES. LA ZONA CUENTA CON TODOS LOS SERVICIOS MUNICIPALES.

**DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE:** LOTE DE TERRENO BALDÍO CON POCA VEGETACIÓN CAUSADA POR EL TEMPORAL, FORMA IRREGULAR, DOS FRENTES, TOPOGRAFIA APARENTEMENTE PLANA

# COLEGIO DE VALUADORES SAN FELIPE EL REAL DE CHIHUAHUA A. C.

No. CONTROL

2016-A001

## VI.- Consideraciones Previas al Avalúo.

### METODOLOGIA PARA APLIACIÓN DE VALORES:

TERRENO:	PARA LA ESTIMACION DEL VALOR UNITARIO DEL TERRENO SE REALIZÓ UNA INVESTIGACIÓN EN LA ZONA, OBTENIENDO OFERTAS DE TERRENO CON USO HABITACIONAL CERCANOS AL INMUEBLE VALUADO Y HOMOLOGÁNDOLOS DE ACUERDO A DIVERSAS CARACTERÍSTICAS. EL VALOR OBTENIDO SE APLICÓ AL ENFOQUE DE MERCADO.
CONSTRUCCIONES:	NO APLICA
INSTALACIONES:	NO APLICA
COMENTARIOS GENERALES:	SE HIZO INSPECCION INTERIOR DEL INMUEBLE EL DIA 03 DE ENERO DEL 2016
CONDICIONES LIMITANTES:	EL PRESENTE DICTAMEN SOLO TENDRA VALIDEZ PARA LOS FINES ESPECIFICADOS EN LA CARATULA. EL VALOR COMERCIAL ESTIMADO SE DERIVA DE LA OBSERVACION DURANTE LA INSPECCION OCULAR AL BIEN INMUEBLE.
ASPECTOS RELEVANTES DEL MERCADO:	GENERALMENTE ESTE TIPO DE INMUEBLES SE OFERTAN EN VENTA MAS QUE EN RENTA POR SUS CARACTERÍSTICAS.

## VII.- Aplicación del enfoque comparativo de mercado (Terreno)

### 1).- TERRENO:

CASO	CALLE	COLONIA o RESERVA TERRIT.	SUP. TERR. (M2)	VALOR DE VENTA	VALOR UNITARIO	CONTACTO	TEL.	FECHA
COMPARABLE 1	Calle Industrial 6, nO. 113-Int 2	Col. Robinson	8,500	\$6,394,050	\$752.24	Activos Bienes Raices	414-82-82	Dic.'15
COMPARABLE 2	Avel Nueva España No. 2109	Nueva España I	12,533	\$18,829,500	\$1,502.39	Activos Bienes Raices	414-82-82	Dic.'15
COMPARABLE 3	Carretera a Aldama Y libramiento Oriente	Granjas del Valle	7,000	\$1,190,000	\$170.00	Activos Bienes Raices	177-75-09	Ene.'16
COMPARABLE 4	Carretera Juarez, Frente a Campestre las Carolinas	Campestre las Carolinas	3,430	\$9,604,000	\$2,800.00	Activos Bienes Raices	414-82-82	Dic.'15
COMPARABLE 5	Bld. Juan Pablo II y Calle 87	Col. Aereopuerto	3,349	\$5,028,200	\$1,501.40	Activos Bienes Raices	414-82-82	Dic.'15

### Homologación

CASO	VALOR UNITARIO	FACTORES HOMOLOGACION					FACTOR RESULTANTE	VALOR HOMOLOGADO	PONDERACION
		Fa	Fub Zona	FTop	Fus	Fub-Mza			
SUJETO		10,000.00 m <sup>2</sup>	Calle Intermedia	Plano a nivel	Equip.	Interior			
COMPARABLE 1	\$752	8,500.00 m <sup>2</sup> 1.05	Calle industrial	Desc. 2.5m en 10 0.90	Comercial 0.85	Medianero 0.90	0.58	\$435.05	20.00%
COMPARABLE 2	\$1,502	12,533.00 m <sup>2</sup> 0.95	Ave. Nueva España	Plano a nivel 0.80	Comercial 0.85	Medianero 0.90	0.52	\$786.14	20.00%
COMPARABLE 3	\$170	7,000.00 m <sup>2</sup> 1.10	iferico de la Juven	Plano a nivel 1.20	No Def 1.20	Medianero 1.10	1.92	\$325.83	20.00%
COMPARABLE 4	\$2,800	3,430.00 m <sup>2</sup> 1.10	Carretera A Juarez	Plano a nivel 0.80	Comercial 0.85	Medianero 0.90	0.61	\$1,696.46	20.00%
COMPARABLE 5	\$1,501	3,349.00 m <sup>2</sup> 1.10	Bld. Juan Pablo II	Plano a nivel 0.80	Comercial 0.85	Medianero 0.90	0.61	\$909.67	20.00%

VALOR RESULTANTE HOMOLOGADO = \$830.63

VALOR UNITARIO A APLICAR = \$955.00

#### Fa Factor de área

Corresponderá a la diferencia entre las superficies del bien valuado con los comparables, se aplicara en los casos en que la diferencia sea los suficientemente considerable para que el mercado la reconozca como premio o demérito. Para ajustar los lotes con diferentes áreas se tomó como referencia la fórmula  $Fa = (Area\ Comparable / Area\ Sujeto)^{(1/n)}$ , donde n=número de comparables

#### Fub Zona Factor de Ubicación

Este factor dependerá de la posición del terreno dentro de la ciudad, considerando la preferencia del mercado Inmobiliario cuando se localiza más cerca del equipamiento urbano. Está basado en las tablas de valores mínimos de Catastro del Municipio de Chihuahua, aplicando la fórmula  $Fub = (Valor\ Cat.\ Sujeto / Valor\ Cat.\ Comparable)^{(1/n)}$ , donde n=número de comparables

#### FACTORES DE HOMOLOGACION:

##### FTop Factor por topografía

Es el factor aplicable cuando el terreno presenta una topografía accidentada o con pendientes ascendentes o descendentes, no contempla la composición del suelo.

Para terrenos escarpados hacia arriba con respecto a su frente, se utilizará la fórmula  $Fm = 1 - m/2$  para  $m < 1$ ;  
para terrenos escarpados hacia abajo con respecto a su frente, se utilizará la fórmula  $Fm = 1 - 2*m/3$  para  $m < 1$ ;  
para terrenos a nivel de calle, se utilizará el siguiente valor:  $Fm = 1.00$

##### FUs Factor de Uso de Suelo

Corresponderá a la diferencia que existe entre el uso de suelo del comparable con respecto al sujeto, considerando un premio cuando el uso de suelo sea comercial estimado en función de parámetros normales de mercado.

##### Fneg Factor de Negociación

Califica la deseabilidad del inmueble comparado con respecto al valuado en función del tiempo en que el mercado puede tomar la oferta



# COLEGIO DE VALUADORES SAN FELIPE EL REAL DE CHIHUAHUA A. C.

NO. CONTROL  
2016-A001

## VII.- Aplicación del enfoque comparativo de mercado (Terreno)

NOTA: Los ajustes siempre serán aplicables a los comparables para tratar de equipararlos al bien valuado, cuando la condición sea la misma entre los 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. Como criterio de homologación se referenció a los factores propuestos en el documento "Recopilación de rangos, fórmulas y factores de ajuste" del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales (IndAAbin).

OBSERVACIONES AL ENFOQUE DE MERCADO DE LAS RENTA DE CONTRUCCIONES:  
Se considero el mismo peso a todos los comparables.

**Valor de Mercado=** 10,000.00 m<sup>2</sup> X \$955.00 \$ 9,550,000.00

RESULTADO DE LA APLICACIÓN DEL ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO, VALOR COMPARATIVO DE MERCADO: \$ **9,550,000.00**

## VIII.- Aplicación del enfoque comparativo de mercado (Rentas de construcciones)

### 2).- RENTAS DE CONSTRUCCIONES

CASO	CALLE	COLONIA	SUP. CONST. (M2)	VALOR DE RENTA	VALOR UNITARIO	CONTACTO	TEL	FECHA
COMPARABLE 1	<b>NO APLICA</b>							
COMPARABLE 2	<b>NO APLICA</b>							
COMPARABLE 3	<b>NO APLICA</b>							
COMPARABLE 4	<b>NO APLICA</b>							

#### Homologación

CASO	VALOR UNITARIO	FACTORES HOMOLOGACION				FACTOR RESULTANTE	VALOR HOMOLOGADO	PONDERACION	
		FEC	O	O	FC				FN
SUJETO									
COMPARABLE 1	\$0	<b>NO APLICA</b>					0.00	\$0.00	
COMPARABLE 2	\$0	<b>NO APLICA</b>					0.00	\$0.00	
COMPARABLE 3	\$0	<b>NO APLICA</b>					0.00	\$0.00	
COMPARABLE 4	\$0	<b>NO APLICA</b>					0.00	\$0.00	

VALOR RESULTANTE HOMOLOGADO = \$0.00  
VALOR UNITARIO A APLICAR = **NO APLICA**

OBSERVACIONES AL ENFOQUE DE MERCADO DE LAS RENTA DE CONTRUCCIONES:  
No aplica

## IX.- Aplicación del enfoque comparativo de mercado (Ventas de construcciones)

### 3).- VENTAS DE CONSTRUCCIONES

CASO	CALLE	COLONIA	SUP. CONST. (M2)	VALOR DE VENTA	VALOR UNITARIO	CONTACTO	TEL	FECHA
COMPARABLE 1	<b>NO APLICA</b>							
COMPARABLE 2	<b>NO APLICA</b>							
COMPARABLE 3	<b>NO APLICA</b>							
COMPARABLE 4	<b>NO APLICA</b>							

#### Homologación

CASO	VALOR UNITARIO	FACTORES HOMOLOGACION				FACTOR RESULTANTE	VALOR HOMOLOGADO	PONDERACION	
		FEC	FU	FZ	Fa				FN
SUJETO									
COMPARABLE 1	\$0	<b>NO APLICA</b>					0.00	\$0.00	40%
COMPARABLE 2	\$0	<b>NO APLICA</b>					0.00	\$0.00	25%
COMPARABLE 3	\$0	<b>NO APLICA</b>					0.00	\$0.00	10%
COMPARABLE 4	\$0	<b>NO APLICA</b>					0.00	\$0.00	25%

VALOR RESULTANTE HOMOLOGADO = \$0.00  
VALOR UNITARIO A APLICAR = **NO APLICA**

OBSERVACIONES AL ENFOQUE DE MERCADO DE LAS VENTAS DE CONTRUCCIONES:  
No aplica

COLEGIO DE VALUADORES SAN FELIPE EL REAL DE CHIHUAHUA A. C.

2016-A001

K.- Aplicación del enfoque de costos (valor físico o directo)

1).- DEL TERRENO:

FRACCION	AREA (Z)	VALOR UNITARIO	COEFICIENTE	COTIZATIVO DEL COEFICIENTE	VALOR UNITARIO	TOTAL
1	00	00	0.00	0.0	\$0.00	\$0.00
2	00	00	0.00	0.0	\$0.00	\$0.00
3	00	00	0.00	0.0	\$0.00	\$0.00
4	00	00	0.00	0.0	\$0.00	\$0.00
5	0.00	\$0.00	0.00	0.00	\$0.00	\$0.00
<b>TOTAL</b>		<b>0.00</b>				<b>SUB-TOTAL (1)= \$0.00</b>

2).- DE LAS CONSTRUCCIONES:

TIPOS	AD	VALOR TOTAL	ESTADO DE CONSERVACION	AREA (M2)	VALOR REPOSICION UNITARIO	DEMERITO (%)	VALOR NETO DE REPOSICION UNITARIO	TOTAL
	00	0.00					\$0.00	\$0.00
	00	0.00					\$0.00	\$0.00
<b>TOTAL</b>				<b>0.00</b> M2				<b>SUB-TOTAL (2)= \$0.00</b>

NOTA DE LAS CONSTRUCCIONES:

El demérito es de acuerdo a Ross Heidecke, con calificación de 10.0 Nuevo (Optimo)

3).- INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS:

ELEMENTOS ACCESORIOS, OBRAS COMPLEMENTARIAS Y EQUIPOS	UNIDAD	V.U.N.R.	FACTOR DE DEMERITO	EDAD	VIDA UTIL	V.U.N.R.	CANTIDAD	VALOR PARCIAL
								\$0.00
								\$0.00
								\$0.00
								\$0.00
								\$0.00
								\$0.00
								\$0.00
								\$0.00
								\$0.00
								\$0.00
<b>SUB-TOTAL (3)=</b>								<b>\$0.00</b>

VALOR FISICO O DIRECTO PRELIMINAR (1)+(2)+(3)= \$0.00

<b>RESULTADO DE LA APLICACIÓN DEL ENFOQUE DE COSTOS, VALOR FÍSICO O DIRECTO:</b>	<b>NO APLICA</b>
--	------------------

L.- Aplicación del enfoque de ingresos (valor por capitalización de rentas)

RENTAS ESTIMADAS O DE MERCADO

TIPO	AREA (m²)	RENDA UNIT.	RENDA TOTAL
T-1, T-2	-	\$0.00	\$ -
<b>TOTALES</b>	<b>-</b>		<b>\$ -</b>

RENDA BRUTA TOTAL MENSUAL EN NUMEROS REDONDOS:		\$ -
IMPORTE DE DEDUCCIONES:	0.00%	\$ -
VACIOS	0.00%	
REPARACION	0%	
MANUTENIMIENTO	J %	
SEGUROS	0.1	
PREDIAL	0.00	
ISRY PFI	0.00%	
<b>RENDA NETA MENSUAL:</b>		
<b>RENDA NETA ANUAL:</b>		
CAPITALIZANDO LA RENTA ANUAL A LA TASA DE CAPITALIZACION APLICABLE AL CASO,	0.00%	
<b>RESULTA:</b>		
<b>VALOR DE CAPITALIZACION:</b>		\$ -

**XII.- Resumen de valores**

Resultado de la aplicación de los enfoques utilizados:

		PONDERACION
Enfoque comparativo de mercado (Valor comparativo de mercado)	\$9,550,000.00	100%
Enfoque de costos (Valor físico o directo, neto de reposición)	NO APLICA	0%
Enfoque de Ingresos (Valor de capitalización de rentas)	NO APLICA	0%
<b>VALOR PONDERADO</b>	<b>\$ 9,550,000.00</b>	<b>100%</b>
<b>VALOR A APLICAR</b>	<b>\$9,550,000.00</b>	

**XIII.- Consideraciones previas a la conclusión**

- 1.- El valor más representativo es el obtenido por el método del Enfoque comparativo de mercado dado el propósito del presente avalúo y por no aplicar los otros dos enfoques, por esto se le dió todo el peso en la ponderación.
- 2.- El valuador no tiene ningún interés presente ni futuro en el bien que se esta valuando.

**XIV.- Conclusión**

<b>VALOR UNITARIO =</b> (CON LETRA Y NUMERO)	<b>\$955.00 / M2</b> NOVECIENTOS CINCUENTA Y CINCO PESOS 00/100 M.N. POR METRO CUADRADO
<b>VALOR COMERCIAL =</b> (CON LETRA Y NUMERO)	<b>\$9,550,000.00</b> NUEVE MILLONES QUINIENTOS CINCUENTA Y CINCO MIL PESOS M.N.

Esta cantidad representa el valor comercial al día: lunes, 4 de enero de 2016

Del Inmueble Ubicado en:

AVENIDA: PROLONGACION CALLE DIEZ ANTES CALLE 53 S/N POLIGONO: 123 FRACCION: 1  
RESERVA TERRITORIAL: EJIDO ROBINSON, IMMSA, AVALOS MUNICIPIO: CHIHUAHUA ESTADO: CHIHUAHUA

Chihuahua, Chih., a 4 de enero de 2016

PERITO CORRESPONSABLE DEL AVALUO:

PRESIDENTE DEL COLEGIO

PERITO RESPONSABLE DEL AVALUO:



ING. ALONSO VILLA ORTIZ  
CEDULA PROFESIONAL 9091348



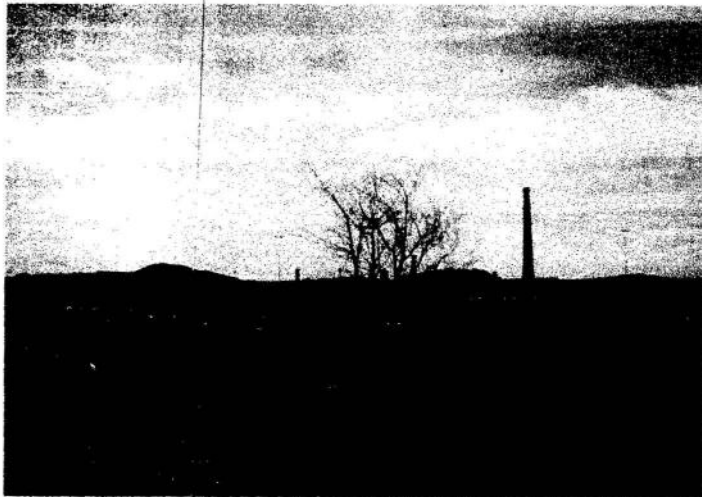
ING. GILBERTO ORTIZ VILLANUEVA  
CEDULA PROFESIONAL 1254642



ING. JOSÉ FRANCISCO MARÍN RAMOS  
CEDULA PROFESIONAL 6530390

NOTA: Esta estimación de valor consta de No. de páginas numeradas progresivamente del 1 al 9, incluyendo portada, avalúo y anexo fotográfico. El presente documento deja de tener validez si falta alguna hoja o si presenta enmendaduras o alteraciones de cualquier tipo. ESTE AVALÚO COMERCIAL NO PODRÁ SER UTILIZADO CON FINES DISTINTOS AL ESPECIFICADO EN SUS ANTECEDENTES.

XV.- Memoria Fotografica

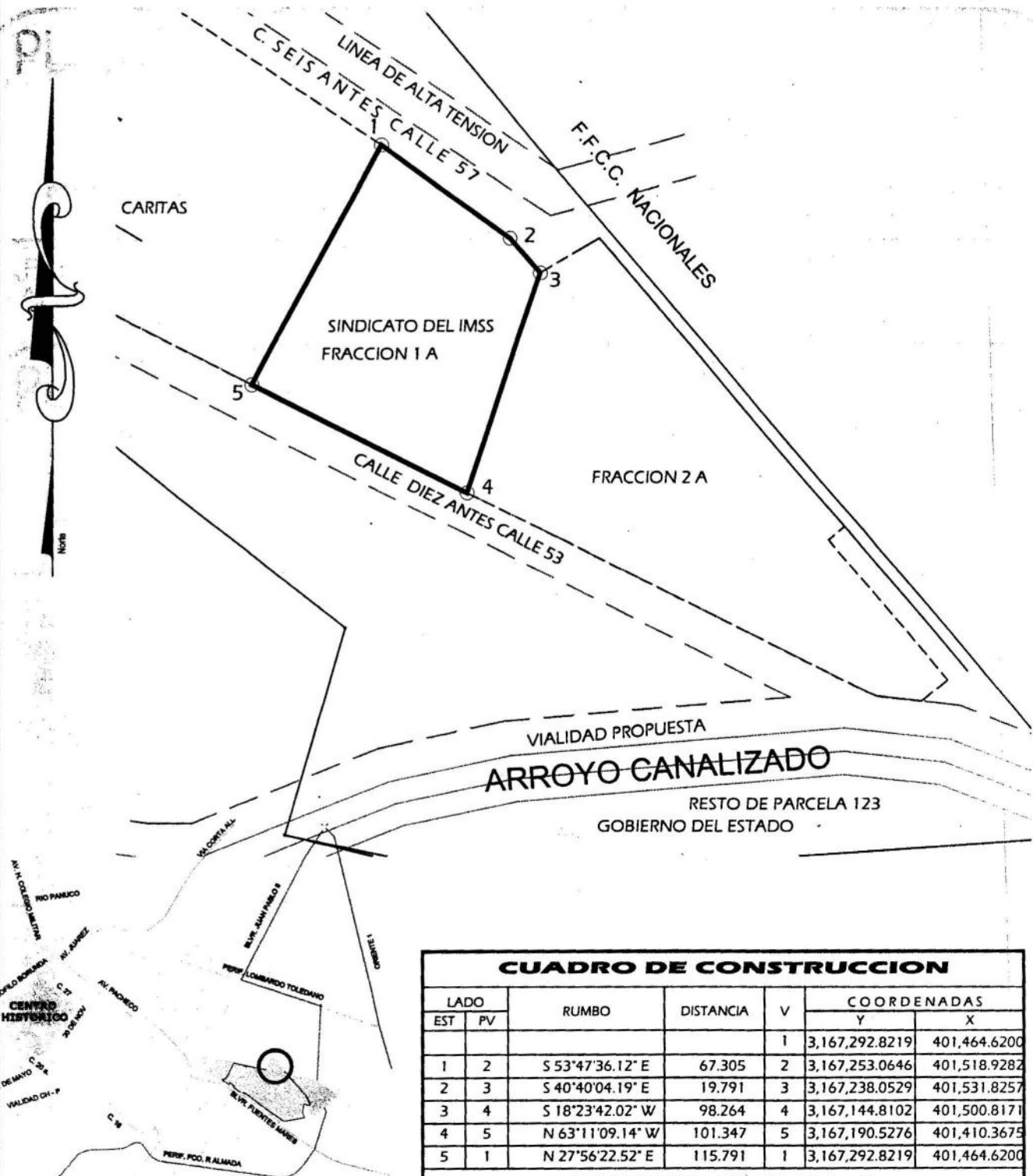


**PLANO.-** DE LA FRACCION 1 A DE LA PARCELA 123, ZONA 2, POLIGONO 2/3, DEL EJIDO ROBINSON, PROPIEDAD DEL:

**ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE CHIHUAHUA**

Escala. 1:2,500  
Acotado en: Mts.

SUP. TERRENO = 10,000.00 m<sup>2</sup>



**CUADRO DE CONSTRUCCION**

LADO	EST	PV	RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS	
						Y	X
					1	3,167,292.8219	401,464.6200
1	2		S 53°47'36.12" E	67.305	2	3,167,253.0646	401,518.9282
2	3		S 40°40'04.19" E	19.791	3	3,167,238.0529	401,531.8257
3	4		S 18°23'42.02" W	98.264	4	3,167,144.8102	401,500.8171
4	5		N 63°11'09.14" W	101.347	5	3,167,190.5276	401,410.3675
5	1		N 27°56'22.52" E	115.791	1	3,167,292.8219	401,464.6200

**SUPERFICIE = 10,000.000 m<sup>2</sup>**



**CHIHUAHUA**

**Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología**

