

**JARAMI
LLOYAS
OCIADO
SARQUI
TECTOS**

**ARQ. JULIO RENATO
JARAMILLO GARCIA**

ARQUITECTO CED. PROF. 3816266 DE LA SECC. DE EDUCACION PUBLICA. CNBV. 1067-CEDULA ESTATAL NO. 991
ESP. : INMUEBLES, MAQ. Y EQUIPO. PERITO AUTORIZADO POR LA S.E.B.S. DE B.C. : OFICIO 275/96 EXP. 187/96.
VALUADOR FISCAL MPAL. DE TIJUANA No. RVF/0030-0

Avalúo No. 108/2015-6947

AVALÚO



VALOR COMERCIAL: \$ 239,635,110.00

I.- ANTECEDENTES:

SOLICITANTE DEL AVALUO: GRUPO INTERNACIONAL RICHARD S. DE R.L. DE C.V.
VALUADOR: ARQ. JULIO RENATO JARAMILLO GARCIA
FECHA DEL AVALUO: 25 de agosto de 2015 **CADUCIDAD:** 24 de febrero de 2016
TIPO DE INMUEBLE QUE SE VALÚA: LOTE DE TERRENO SEMI URBANO
REGIMEN DE PROPIEDAD: PRIVADA INDIVIDUAL
PROPIETARIO DEL INMUEBLE: GRUPO INTERNACIONAL RICHARD S. DE R.L. DE C.V.
PROPÓSITO o DESTINO DEL AVALUO: ESTIMAR SU VALOR COMERCIAL
UBICACIÓN DEL INMUEBLE: CALLE DE LOS VENADOS No. S/N, DESPLANTADO SOBRE LOS LOTES No. 878 Y 879 DE LA MANZANA No. 507, DE LA COLONIA LOS VENADOS, EN LA CIUDAD DE TIJUANA B.C.
No. DE CUENTA PREDIAL: 2-SU-507-878 Y 879

JYA Jaramillo y Asociados
ARQUITECTOS
Calle José María Velasco 2613-10
Zona Río, Tijuana, B.C., México
Tel: 634-6468 Fax: 634 7159

**JARAMI
LLOYAS
OCIADO
SARQUI
TECTOS**

**ARQ. JULIO RENATO
JARAMILLO GARCIA**

ARQUITECTO CED. PROF. 3816266 DE LA SECC. DE EDUCACION PUBLICA. CNBV. 1067-CEDULA ESTATAL NO. 991
ESP. : INMUEBLES, MAQ. Y EQUIPO. PERITO AUTORIZADO POR LA S.E.B.S. DE B.C. : OFICIO 275/96 EXP. 187/96.
VALUADOR FISCAL MPAL DE TJUANA No. RVF/0030-0

Avalúo No. 108/2015-6947

II.- CARACTERÍSTICAS URBANAS:

CLASIFICACION DE LA ZONA: MIXTA: RESIDENCIAL - INDUSTRIAL

TIPO DE CONSTRUCCIÓN MODERNO ECONOMICO

INDICE DE SATURACIÓN EN LA ZONA: 85.00%

POBLACIÓN: NORMAL

CONTAMINACIÓN AMBIENTAL: NO REPORTA

USO DEL SUELO: NAVES INDUSTRIALES, CASAS HABITACION, DPTOS.

VIAS DE ACCESO E IMPORTANCIA DE LAS MISMAS: COMO VIA PRIMARIA EL BLVD. INSURGENTESY COMO VIA SECUNDARIA EL BLVD. BOLIVAR..

SERVICIOS PUBLICOS Y EQUIPAMIENTO URBANO: ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE SUMINISTRADA MEDIANTE TOMAS DOMICILIARIAS, DRENAJE SANITARIO, GUARNICIONES, BANQUETAS DE 1.25 Mts., CALLES DE 8.00 Mts, RED DE DISTRIBUCION ELECTRICA AEREA, ALUMBRADO PUBLICO CON CABLEADO AEREO Y POSTERIA DE CONCRETO REFORZADO , LUMINARIAS DE VAPOR DE SODIO, TELEFONOS CON CABLEADO AEREO Y POSTERIA DE MADERA.

III.- TERRENO:

TRAMOS DE CALLE, CALLES TRANSVERSALES LÍMITROFES Y ORIENTACIONES: EL PREDIO COLINDA CON VASO DE LA PRESA RODRIGUEZ EN LA ACERA QUE VE AL SUROESTE.

MEDIDAS Y COLINDANCIAS:

LOTE 878 SUP. 32,185.25 M2

SW54-18-25.73 535.150 Mts. WM-029-003
NE41-36-17.07 529.697 Mts. VASO DE LA PRESA RODRIGUEZ
NE71-35-28.68 19.288 Mts. VASO DE LA PRESA RODRIGUEZ
SE54-18-25.73 110.748 Mts. VASO DE LA PRESA RODRIGUEZ

SE35-41-34.27 116.458 Mts. VASO DE LA PRESA RODRIGUEZ
SW20-07-42.96 126.347 Mts. VASO DE LA PRESA RODRIGUEZ
NW88-58-22.99 115.320 Mts. VASO DE LA PRESA RODRIGUEZ
SE24-40-15.74 238.701 Mts. VASO DE LA PRESA RODRIGUEZ
SW86-36-08.20 99.292 Mts. VASO DE LA PRESA RODRIGUEZ
SE18-36-36.12 110.725 Mts. VASO DE LA PRESA RODRIGUEZ
SW26-51-16.63 58.226 Mts. VASO DE LA PRESA RODRIGUEZ
SW88-04-40.99 65.867 Mts. VASO DE LA PRESA RODRIGUEZ
SW85-26-14.86 124.226 Mts. VASO DE LA PRESA RODRIGUEZ
SE04-26-01.34 89.845 Mts. VASO DE LA PRESA RODRIGUEZ
SW39-55-58.40 165.105 Mts. VASO DE LA PRESA RODRIGUEZ

LOTE 879 SUP. 395,734.59 M2

NW35-41-34.27 800.00 Mts. RANCHO FELIX Y RANCHO EL ROSARIO
NE54-18-25.73 1000.00 Mts. RANCHO RENASA
WM-063-003 1000.00 Mts. RANCHO CAÑON DEL SAINZ

SUPERFICIE TERRENO LOTE 878: 32,185.25 M2
SUPERFICIE TERRENO LOTE 879: 395,734.59 M2

SEGUN: INFORMACION PROPORCIONADA POR EL SOLICITANTE.
SEGUN: INFORMACION PROPORCIONADA POR EL SOLICITANTE.

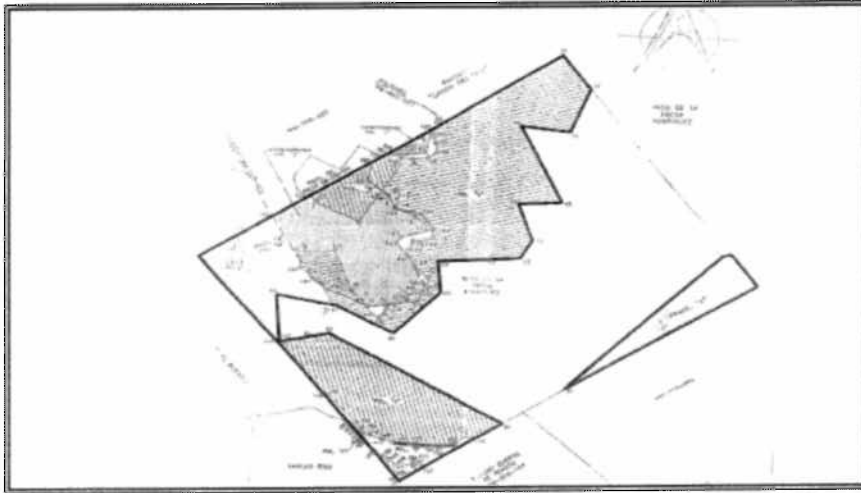
**JARAMI
LLOYAS
OCIADO
SARQUI
TECTOS**

**ARQ. JULIO RENATO
JARAMILLO GARCIA**

ARQUITECTO CED. PROF. 3816266 DE LA SECC. DE EDUCACION PUBLICA. CNBV. 1067-CEDULA ESTATAL NO. 991
ESP. : INMUEBLES, MAQ. Y EQUIPO. PERITO AUTORIZADO POR LA S.E.B.S. DE B.C. : OFICIO 275/96 EXP. 187/96.
VALUADOR FISCAL MPAL. DE TJUANA No. RVF/0030-0

Avalúo No. 108/2015-6947

CROQUIS DE LOCALIZACION



TOPOGRAFÍA Y CONFIGURACION: LOTE DE TERRENO RECTANGULAR, SENSIBLEMENTE PLANO.
CARACTERISTICAS PANORAMICAS: NO RELEVANTE.
DENSIDAD HABITACIONAL: 240 HAB/HA 60 VIV/HA
INTENSIDAD DE CONSTRUCCIÓN: SEGUN PLAN DE DESARROLLO URBANO VIGENTE.
SERVIDUMBRES y/o RESTRICCIONES: NO REPORTA.

**JARAMI
LLOYAS
OCIADO
SARQUI
TECTOS**

**ARQ. JULIO RENATO
JARAMILLO GARCIA**

ARQUITECTO CED. PROF. 3816266 DE LA SECC. DE EDUCACION PUBLICA. CNBV. 1067-CEDULA ESTATAL NO. 991
ESP. : INMUEBLES, MAQ. Y EQUIPO. PERITO AUTORIZADO POR LA S.E.B.S. DE B.C. : OFICIO 275/96 EXP. 187/96.
VALUADOR FISCAL MPAL. DE TJUANA No. RVF/0030-0

Avalúo No. 108/2015-6947

IV.- CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALUO.

PARA LA ESTIMACION DEL VALOR FISICO DEL PRESENTE INMUEBLE SE TOMO EN CUENTA LA INVESTIGACION DE MERCADO DE TERRENOS SIMILARES HOMOLOGABLES, DE PARAMETROS DE CONSTRUCCION POR M2 Y DE RENTAS UNITARIAS EN LA ZONA, COMPARANDO Y APLICANDO LOS FACTORES DE PREMIO Y APREMIO EN CADA CASO.

V.- VALOR FISICO o DIRECTO:

I. DEL TERRENO:

LOTE TIPO O PREDOMINANTE: NO TIPIFICADO

VALOR DE CALLE O DE ZONA: 560.00 \$/m2

FRACCION	SUPERFICIE	VALOR UNITARIO	COEFICIENTE	MOTIVO DEL	VALOR PARCIAL
LOTE 878	32185.25	560.00	100.00%		\$ 18,023,740.00
LOTE 879	395734.59	560.00	100.00%		\$ 221,611,370.40
					\$ 239,635,110.40

VALOR FISICO O DIRECTO (I) + (II) + (III)

\$ 239,635,110.40

**JARAMI
LLOYAS
OCIADO
SARQUI
TECTOS**

**ARQ. JULIO RENATO
JARAMILLO GARCIA**

ARQUITECTO CED. PROF. 3816266 DE LA SECC. DE EDUCACION PUBLICA. CNBV. 1067-CEDULA ESTATAL NO. 991
ESP. : INMUEBLES, MAQ. Y EQUIPO. PERITO AUTORIZADO POR LA S.E.B.S. DE B.C. : OFICIO 275/96 EXP. 187/96.
VALUADOR FISCAL MPAL. DE TIJUANA No. RVF/0030-0

Avalúo No. 108/2015-6947

VI.- VALOR POR CAPITALIZACION DE RENTAS:

RENTA REAL O EFECTIVA.

NO APLICA

RENTA ESTIMADA O DE MERCADO.

\$ 0.00

RENTA BRUTA TOTAL MENSUAL: (EFECTIVA O ESTIMADA)

\$ 0.00

IMPORTE DE DEDUCCIONES 0%

\$ 0.00

RENTA NETA MENSUAL:

\$ 0.00

RENTA NETA ANUAL:

\$ 0.00

PRODUCCION ANUAL:

CAPITALIZACION ANUAL AL TASA DE CAPITALIZACION
APRECIABLE AL CASO, RESULTA UN
INDICE DE CAPITALIZACION DE:

VII.- RESUMEN:

VALOR FISICO o DIRECTO:

\$ 239,635,110.40

VALOR DE CAPITALIZACION:

VALOR DE MERCADO:

\$ 239,635,110.40

VIII.- CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSION:

PARA ESTIMAR EL VALOR COMERCIAL DEL PRESENTE INMUEBLE SE CONSIDERO EL OBTENIDO POR EL METODO DE MERCADO, REDONDEANDO CIFRAS.

IX.- CONCLUSION:

VALOR COMERCIAL: \$ 239,635,110.00

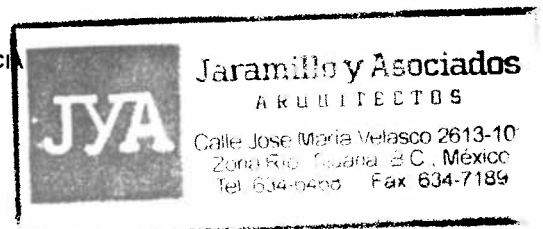
DOSCIENTOS TREINTA Y NUEVE MILLONES SEISCIENTOS TREINTA Y CINCO MIL CIENTO DIEZ PESOS 00/100 M.N.

ESTA CANTIDAD REPRESENTA EL VALOR COMERCIAL AL DIA 25 de agosto de 2015

NOTA: EL INCREMENTO DEL VALOR DESDE
EL 15/02/2006 A LA FECHA, POR EFECTO DEL
CRECIMIENTO DE LA CD. Y DE LOS DESARROLLOS
HABITACIONALES DE LA ZONA FUE DEL 25% APROX.

PERITO VALUADOR

ARQ. JULIO RENATO JARAMILLO GARCIA



**JARAMI
LLOYAS
OCIADO
SARQUI
TECTOS**

**ARQ. JULIO RENATO
JARAMILLO GARCIA**

ARQUITECTO CED. PROF. 3816266 DE LA SECC. DE EDUCACION PUBLICA. CNBV. 1067-CEDULA ESTATAL NO. 991
ESP. : INMUEBLES, MAQ. Y EQUIPO. PERITO AUTORIZADO POR LA S.E.B.S. DE B.C. : OFICIO 275/96 EXP. 187/96.
VALUADOR FISCAL MPAL. DE TIJUANA No. RVF/0030-0

Avalúo No. 108/2015-6947

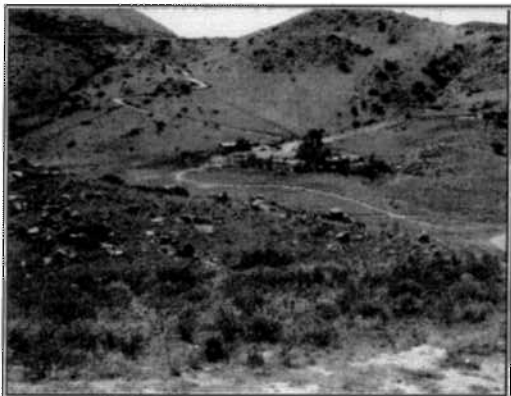
X.- REPORTE FOTOGRAFICO:



VISTA PANORAMICA



VISTA PANORAMICA



VISTA PANORAMICA



VISTA PANORAMICA

