

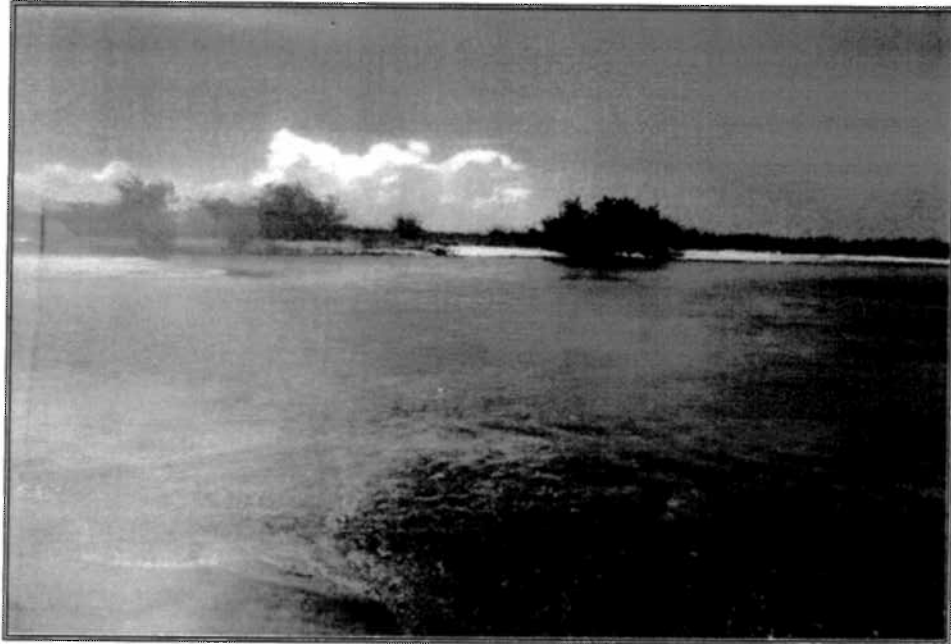
**JARAMI  
LLOYAS  
OCIADO  
SARQUI  
TECTOS**

**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. 111/2015-6955

**AVALÚO**



**VALOR COMERCIAL: \$ 142,272,672.00**

**I- ANTECEDENTES:**

**SOLICITANTE DEL AVALUO:** GRUPO INTERNACIONAL RICHARD S. DE R.L. DE C.V.  
**VALUADOR:** ARQ. JULIO RENATO JARAMILLO GARCIA  
**FECHA DEL AVALUO:** 26 de agosto de 2015 **CADUCIDAD:** 25 de febrero de 2016  
**TIPO DE INMUEBLE QUE SE VALÚA:** TERRENO SEMI-URBANO, CON VOCACION TURISTICA  
**REGIMEN DE PROPIEDAD:** PRIVADA  
**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:** LOTES No. 70, 72, 74, 76, 78 Y 80 DE LA FRACCIÓN 11-A DEL FRACCIONAMIENTO "PUERTO VELA" A LA ALTURA DEL KM. 156 DE LA CARRETERA TRANSPENINSULAR EN LA BAHÍA DE SANTA INÉS, MUNICIPIO DE MULEGE BAJA CALIFORNIA SUR. PREDIO SEMI-URBANO DENOMINADO "MONUMENTO".  
**No. DE CUENTA PREDIAL:** 3-03-011-C1-70, 72, 74, 76, 78 Y 80.



**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. 111/2015-6955**

## II.- CARACTERÍSTICAS URBANAS:

<b>CLASIFICACION DE LA ZONA:</b>	TERRENOS TURISTICOS FRENTE AL MAR DE CORTES, CON PROYECCION TURISTICA HOTELERA INTERMEDIA Y HABITACIONAL MODERNO TURISTICO.
<b>TIPO DE CONSTRUCCIÓN</b>	CASAS HABITACIÓN DEL TIPO RESIDENCIAL MODERNA EN EL DESARROLLO TURISTICO "PUNTA CHIVATO", ZONA COLINDANTE A LOS TERRENOS.
<b>INDICE DE SATURACIÓN EN LA ZONA:</b>	20.00%
<b>POBLACIÓN:</b>	ESCASA
<b>CONTAMINACIÓN AMBIENTAL:</b>	NO REPORTA
<b>USO DEL SUELO:</b>	MIXTO, HOTELERO Y HABITACIONAL, TURISTICO SEGÚN PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO, PUBLICADO EN LA GACETA OFICIAL DEL 10 Y 31 DE ABRIL.
<b>VIAS DE ACCESO E IMPORTANCIA DE LAS MISMAS:</b>	VIALIDAD CONTROLADA EXISTENTE, CARRETERA TRANSPENINSULAR KM. 151, EN EL POBLADO DE PALO VERDE, COMO VIALIDAD PRIMARIA, CAMINO DE TERRACERIA EN BUENAS CONDICIONES.
<b>SERVICIOS PUBLICOS Y EQUIPAMIENTO URBANO:</b>	SUMINISTRO DE AGUA A BASE DE POZOS PROFUNDOS LOCALIZADOS DENTRO DEL TERRENO, ENERGIA ELÉCTRICA SUMINISTRADA POR PLANTAS DE LUZ Y FOTOCELDAS SOLARES. ASI MISMO PASA EL ACUEDUCTO PARA EL AGUA POTABLE SOBRE LA CARRETERA TRANSPENINSULAR ASI COMO LA ENERGIA ELÉCTRICA, YA QUE EL PREDIO OBJETO DE ESTE AVALÚO SE LOCALIZA A 1.5 KM. DE ESTA CARRETERA TRANSPENINSULAR, POR OTRA PARTE ESTE PREDIO SE LOCALIZA ESTRATEGICAMENTE ENTRE LAS POBLACIONES DE SANTA ROSALIA CABECERA MUNICIPAL AL LADO DERECHO Y MULEGE SEGUNDA CIUDAD EN IMPORTANCIA AL LADO IZQUIERDO, AMBAS POBLACIONES CUENTAN CON TODOS LOS SERVICIOS Y EQUIPAMIENTO URBANOS, QUE IMPACTAN DIRECTAMENTE AL PREDIO EN CUESTIÓN.
<b>EQUIPAMIENTO URBANO:</b>	EXISTEN PERMISOS POR LAS AUTORIDADES DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR, DEL MUNICIPIO Y DE DIVERSAS DEPENDENCIAS PARA LA DOTACION DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO, FACTIBILIDAD DE RED TELEFÓNICA Y ENERGIA ELÉCTRICA, EXISTEN TRANSPORTE FORANEO POR VÍA TERRESTRES Y AÉREO POR AVIONETAS, CON PISTAS DE ATERRIZAJE EN BUENAS CONDICIONES, TELEFONIA RURAL Y TELEVISIÓN, RADIO POR ESTACIONES TERRESTRES, CENTROS DE EDUCACIÓN Y CENTROS DE SALUD EN LA POBLACIÓN DE MULEGE QUE SE ENCUENTRA MUY CERCANA AL PREDIO EN ESTUDIO.

## III.- TERRENO:

<b>TRAMOS DE CALLE, CALLES TRANSVERSALES LÍMITROFES Y ORIENTACIONES:</b>	PREDIO UBICADO EN EL FRACCIONAMIENTO PUERTO VELA CON LA CARRETERA TRANSPENINSULAR SANTA ROSALIA-MULEGE AL PONIENTE DEL TERRENO.
<b>USO ACTUAL:</b>	SE TRATA DE UN TERRENO SEMI-URBANO CON PROYECCIÓN TURISTICA A CORTO PLAZO, CUENTA CON 2 CAMINOS VECINOS DE TERRACERIA, UNO, PROVIENE DE LA DESVIACION DEL KM. 150.5 DE LA CARRETERA TRANSPENINSULAR Y EL OTRO PROVIENE DEL POBLADO DE PALO VERDE, LOS CUALES COMUNICAN A LA ZONA DEL ESTERO Y DE ACCESO A LA PLAYA, TOPOGRAFICAMENTE PRESENTA UNA PENDIENTE SUAVE EN DIRECCION DE SURESTE A NORESTE, TIENE ALGUNOS MONTICULOS QUE SE ELEVAN APROXIMADAMENTE 12M SOBRE EL NIVEL DEL MAR.

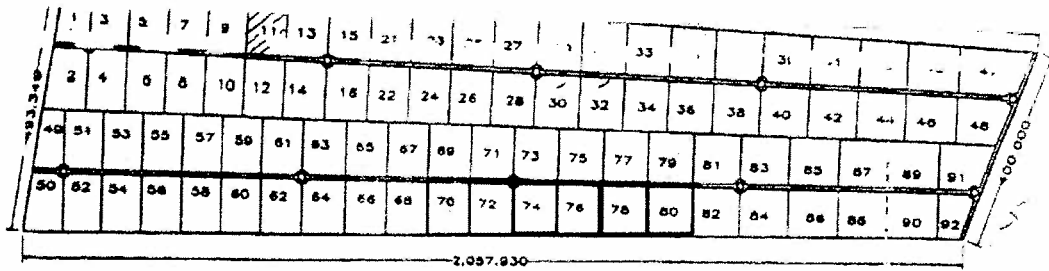
**JARAMI  
LLOYAS  
OCIADO  
SARQUI  
TECTOS**

**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. 111/2015-6955

**CROQUIS DE LOCALIZACION**



LOTE No.	SUPERFICIE	LOTE No.	SUPERFICIE
70	9,913.537 mts.	76	9,885.264 mts.
72	9,840.400 mts.	78	9,899.404 mts.
74	9,834.389 mts.	80	9,907.293 mts.

SUPERFICIE TOTAL DE LOS TERRENOS

70,72,74,76,78 Y 80 :

SUPERFICIE DE CONSTRUCCION:

59,280.28 M2

.00 M2

SEGUN: INFORMACION PROPORCIONADA POR EL SOLICITANTE

SEGUN: INFORMACION PROPORCIONADA POR EL SOLICITANTE

**CROQUIS DE LOCALIZACION**



*[Handwritten signature]*

**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. 111/2015-6955**

**TOPOGRAFÍA Y CONFIGURACION:** POLIGONO DE CONFIGURACIÓN LIGERAMENTE IRREGULAR Y CON TOPOGRAFIA DE HONDONADAS LIGERAS.

**CARACTERISTICAS PANORAMICAS:** PAISAJE TURISTICO CON VISTA AL ESTERO Y PREDIOS VECINOS Y CON EL PROPIO DESARROLLO.

**DENSIDAD HABITACIONAL:** 240 HAB/HA 60 VIV/HA

**INTENSIDAD DE CONSTRUCCIÓN:** SEGUN PLAN DE DESARROLLO URBANO VIGENTE.

**SERVIDUMBRES y/o RESTRICCIONES:** LAS PROPIAS DEL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES DEL MUNICIPIO DE MULEGE. B.C.S.

#### 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:** 2,400.00 \$/m2

FRACCION	SUPERFICIE	VALOR UNITARIO	COEFICIENTE	MOTIVO DEL	VALOR PARCIAL
LOTES : 70,72,74,76,78 y 80	59280.28	2400.00	100.00%		\$ 142,272,672.00

**\$ 142,272,672.00**

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

**\$ 142,272,672.00**

**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. 111/2015-6955

**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:	\$ 142,272,672.00
VALOR DE CAPITALIZACION:	
VALOR DE MERCADO:	\$ 142,272,672.00

**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: \$ 142,272,672.00**

CIENTO CUARENTA Y DOS MILLONES DOSCIENTOS SETENTA Y DOS MIL SEISCIENTOS SETENTA Y DOS PESOS 00/100 M.N.  
ESTA CANTIDAD REPRESENTA EL VALOR COMERCIAL AL DIA 26 de agosto de 2015

NOTA: EL VALOR DEL PREDIO DE ACUERDO  
A LA REFERENCIA PROPORCIONADA ERA DE  
\$52,885,334.00 EN OCTUBRE DEL 2003 POR LO  
CUAL ADQUIRIO UNA PLUSVALIA EN 12 AÑOS  
DE APROX. 63% EN N.R.

PERITO VALUADOR

ARQ. JULIO RENATO JARAMILLO GARCIA



**Jaramillo y Asociados**  
ARQUITECTOS

Calle José María Velasco 2613-10  
Zona Río Tijuana B.C., México  
Tel: 604-0406 Fax: 634-7189

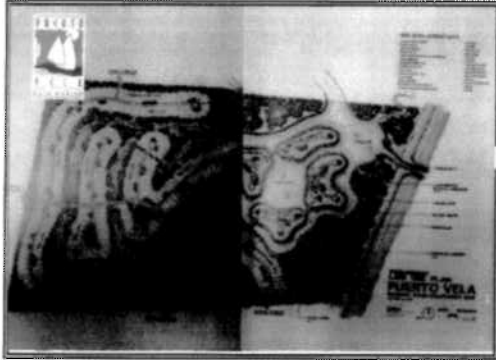
**JARAMI  
LLOYAS  
OCIADO  
SARQUI  
TECTOS**

**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. 111/2015-6955

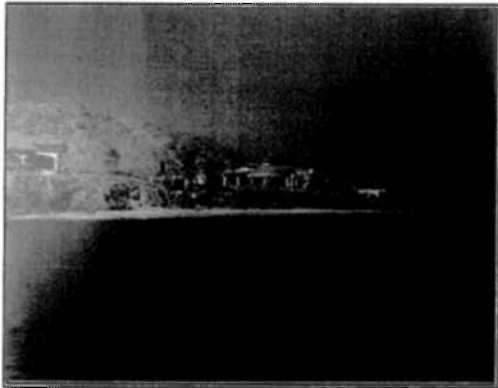
**X.- REPORTE FOTOGRAFICO:**



PROYECTO



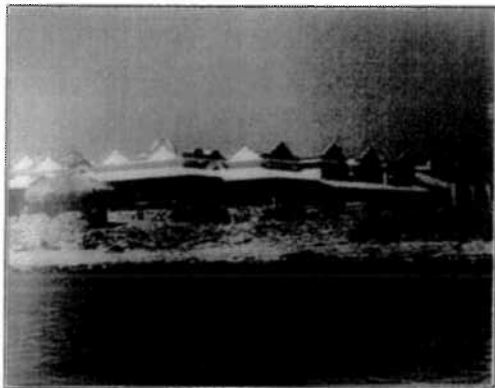
VISTA PANORAMICA



VISTA PANORAMICA



VISTA PANORAMICA



VISTA PANORAMICA



VISTA PANORAMICA