

6902

**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. 106/2015-6945**

**AVALÚO**



**VALOR COMERCIAL:**

**\$ 27,900,000.00**

**I.- ANTECEDENTES:**

**SOLICITANTE DEL AVALUO:** GRUPO RICHARD Y LANGE S.A. 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:** LOTE DE TERRENO BALDÍO

**REGIMEN DE PROPIEDAD:** PRIVADA

**PROPIETARIO DEL INMUEBLE:** GRUPO RICHARD Y LANGE S.A. DE C.V.

**PROPÓSITO o DESTINO DEL AVALUO:** ESTIMAR SU VALOR COMERCIAL

**UBICACIÓN DEL INMUEBLE:** AUTOPISTA TIJUANA-ENSENADA KM. 17 + 663.69 DE LA COLONIA PUNTA BANDERA, EN LA CIUDAD DE TIJUANA BAJA CALIFORNIA.

**No. DE CUENTA PREDIAL:** KA-949-000



**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. 106/2015-6945

## II.- CARACTERÍSTICAS URBANAS:

**CLASIFICACION DE LA ZONA:** RESIDENCIAL TURISTICA DE PRIMER NIVEL.

**TIPO DE CONSTRUCCIÓN** CASAS HABITACION DE UNA A DOS PLANTAS MODERNAS MEDIANAS

**INDICE DE SATURACIÓN EN LA ZONA:** 50.00%

**POBLACIÓN:** NORMAL

**CONTAMINACIÓN AMBIENTAL:** NO REPORTA

**USO DEL SUELO:** RESIDENCIAL TURISTICA DE PRIMER NIVEL.

**VIAS DE ACCESO E IMPORTANCIA DE LAS MISMAS:** CARRETERA ESCÉNICA TIJUANA-ENSENADA

**SERVICIOS PUBLICOS Y EQUIPAMIENTO URBANO:** ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE SUMINISTRADA MEDIANTE TOMAS DOMICILIARIAS, DRENAJE SANITARIO, NO CUENTA CON GUARNICIONES, NO CUENTA CON BANQUETAS, PAVIMENTO ASFÁLTICO SOBRE CARRETERA, 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:

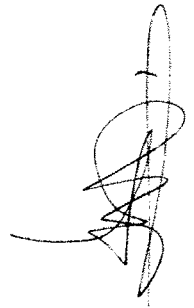
**TRAMOS DE CALLE, CALLES TRANSVERSALES LÍMITROFES Y ORIENTACIONES:** EL PREDIO COLINDA CON AUTOPISTA TIJUANA-ENSENADA EN LA ACERA QUE VE AL ESTE.

### MEDIDAS Y COLINDANCIAS:

AL NOROESTE	20.880 Mts.	CON Z.F.M.T.
AL NORTE	54.930 Mts.	CON ARROYO
AL SUR	25.590 Mts.	CON PROPIEDAD PRIVADA
AL ESTE	48.140 Mts.	CON CARRETERA ESCÉNICA TIJUANA-ENSENADA
AL OESTE	47.590 Mts.	CON Z.F.M.T.
AL OESTE	26.730 Mts.	CON Z.F.M.T.

**SUPERFICIE TERRENO:** 4,811.761 M2 SEGUN: INFORMACION PROPORCIONADA POR EL SOLICITANTE.

**SUPERFICIE DE CONSTRUCCION:** .00 M2 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 TIJUANA No. RVF/0030-0

Avalúo No. 106/2015-6945

**CROQUIS DE LOCALIZACION**



**TOPOGRAFÍA Y CONFIGURACION:** LOTE DE TERRENO IRREGULAR, SENSIBLEMENTE PLANO.  
**CARACTERISTICAS PANORAMICAS:** AGRADABLE CON VISTA AL OCEANO PACIFICO  
**DENSIDAD HABITACIONAL:** 240 HAB/HA 60 VIV/HA  
**INTENSIDAD DE CONSTRUCCIÓN:** SEGUN PLAN DE DESARROLLO URBANO VIGENTE.  
**SERVIDUMBRES y/o RESTRICCIONES:** NO REPORTA.

A handwritten signature in black ink, located in the bottom right corner of the page. The signature is stylized and appears to be the name of the architect or valuator, 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. 106/2015-6945

**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: 5,800.00 \$/m2

FRACCION	SUPERFICIE	VALOR UNITARIO	COEFICIENTE	MOTIVO DEL	VALOR PARCIAL
UNICA	4811.76	5800.00	100.00%		\$ 27,908,213.80
					<b>\$ 27,908,213.80</b>

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

**\$ 27,908,213.80**



**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 TIJUANA No. RVF/0030-0

Avalúo No. 106/2015-6945

**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:

\$ 27,908,213.80

VALOR DE CAPITALIZACION:

VALOR DE MERCADO:

\$ 27,908,213.80

**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:**

**\$ 27,900,000.00**

VEINTI SIETE MILLONES NOVECIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.

ESTA CANTIDAD REPRESENTA EL VALOR COMERCIAL AL DIA 26 de agosto de 2015

NOTA: EL VALOR FISCAL AL 20 DE DICIEMBRE  
DEL 2010, ERA DE \$15,356,521.50 POR LO CUAL  
EL INCREMENTO POR PLUSVALIA ES DEL 45% APROX. EN N.R.

PERITO VALUADOR

ARQ. JULIO RENATO JARAMILLO GARCIA

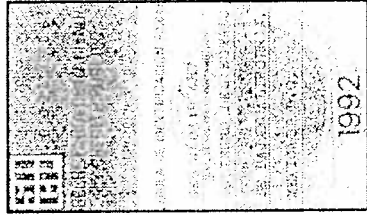


**Jaramillo y Asociados**  
ARQUITECTOS

Calle José María Velasco 2613-10  
Zona Río Tijuana, B.C., México  
Tel: 634-6400 Fax: 634-7189



COTA



20/0/16057-0/PKARLA  
 30/12/2008 10:01:20  
 -0/254.85

**RECIBO DE PAGO**

CLAVE REG. FED. CONTRIBUYENTES

ESPACIO PARA LA MÁQUINA REGISTRADORA

VOLANTE: 1662614  
 NOMBRE: GRUPO RICHARD Y LANGE, S.A. DE C.V.  
 FECHA: 30/12/2008 10:00:24  
 REFERENCIA: 30/12/2008 10:00:24

Lic. Xavier Ibañez Veramendi

CONCEPTO

05 ENE 2009

INCISO

IMPORTE

RECIBI

LEY DE INGRESOS DEL EDO. DE B.C. - EJERCICIO FISCAL 2008  
 CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN CON O SIN GRAVAMENES  
 Art. 13 Fracc. VIII Inciso A  
 15% A LA EDUCACION (ART. 152 LEY DE HACIENDA Y 8 LEY INGRESOS DEL EDO.)  
 POR: \$221.61 Art. 15

204-0 221.61

112-4 39.24

30 DEC 2008 264.85



07 ENE 2009 10:00

**ESTE RECIBO DEBERA SER PAGADO DENTRO DEL MES DE EXPEDICION**

ESTE DOCUMENTO SOLO HARÁ LAS VECES DE RECIBO OFICIAL CUANDO CONTENGAN EN EL LUGAR RESPECTIVO, LA IMPRESIÓN DE LA MÁQUINA REGISTRADORA Y LA RUBRICA DEL CAJERO RECIBIDOR.  
 EL ENTERO QUE EFECTÚA EL CAUSANTE SE RECIBE POR LA OFICINA RECAUDADORA SIN PERJUICIO DE LOS DERECHOS DEL FISCO PARA EL COBRO DE LAS CANTIDADES OMITIDAS AL PRACTICARSE LA LIQUIDACIÓN DE LA CUENTA O LOS ADEUDOS QUE RESULTEN.

**TOTAL A PAGAR**



EL REGISTRADOR PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO EN TIJUANA, BAJA CALIFORNIA LIC. CLAUDIA GUADALUPE COTA GAVARAIN.

**CERTIFICA**

Que realizada la búsqueda por 1 periodos de 5 años en los archivos existentes del Registro Público de la Propiedad y de Comercio, SI se encontro registrado

A NOMBRE DE

\* GRUPO RICHARD Y LANGE, S. A. DE C. V.

Lic. Xavier Ibañez Veramendi  
05 ENE 2009  
**RECIBI**

**El (Los) Inmuebles(s) identificado(s) como:**

UN PREDIO DENOMINADO EL MONUMENTO, UBICADO EN EL KILOMETRO 17+663.69 DE LA AUTOPISTA DE CUOTA TIJUANA-ENSENADA, DELEGACION SAN ANTONIO DE LOS BUENOS CON SUPERFICIE DE 4,811.761 M2 CLAVE CATASTRAL: KA-949-000.

**Inscrito bajo:**

Partida 5586806 Sección CIVIL de fecha 9 de Abril de 2008

**La cual reporta la(s) siguiente(s) anotacion(es):**

*PREAVISO PREVENTIVO DE FECHA 30 DE DICIEMBRE DEL 2008 REFERENTE A LA SOLICITUD DE CERTIFICADO DE EXISTENCIA O INEXISTENCIA DE GRAVÁMENES CON EFECTO DE AVISO PREVENTIVO, PRESENTADA POR EL NOTARIO PUBLICO NUMERO 3 DE ESTA CIUDAD, EL DIA 30 DE DICIEMBRE DEL 2008.*

*EN EL CUAL SE ESTABLECE QUE ANTE EL SE CELEBRARA EL CONTRATO DE APERTURA DE CREDITO SIMPLE CON INTERES Y GARANTIA HIPOTECARIA, EN DONDE PARTICIPAN COMO*

*ACREEDOR: BANCO DEL BAJIO, S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE*

*ACREDITADO : GRUPO RICHARD Y LANGE, S.A. DE C.V.*

**EL CUAL NO REPORTA GRAVAMENES.**

Se expide la presente certificación teniendo a la vista Reporte de Anotaciones debidamente actualizado a la fecha, en TIJUANA, BAJA CALIFORNIA a 30 DE DICIEMBRE DEL 2008



Gobierno del Estado de Baja California  
Registro Publico de la Propiedad y de Comercio en TIJUANA

CERTIFICADO DE INSCRIPCION



EL REGISTRADOR PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO  
LIC. CLAUDIA GUADALUPE COTA GAVARAIN

FIRMA ELECTRÓNICA AVANZADA:

MIMCFNoGCSqGS1b3DQEHA6CDAhTKMIMCFMUCAQAxggHHMIIBwwIBADCCASowggEjMREwDwYDVQOHEwhNZXhpY2FsaTEYMBYGA1UE  
CBMPQmFqYSBDYWxpZm9ybmlhMQswCQYDVQQGEwJNWDEOMAwGA1UEERMFmJEwMDAxJjAKBgNVBAKTHUNhbHphZGEgSW5kZXBlbmRl  
bmNpYSBOby4gOTk0MSkwJwYDVQQDEyBBdXRvcmlkYWQgQ2VydGhmaWNhZG9yYSBkZWwgR0VCCzEpMCcGA1UECXMgRGlyZWNjaW9uIEdlb  
mVyYWwgZGUGSW5mb3JtYXRpY2ExLzAtBgNVBAoTJkdvYmllcm5vIGRlbnCBFe3RhZG8gZGUGmFqYSBDYWxpZm9ybmlhMSgwJgYJKoZIhvcNA  
QkBFhldXRvY2VydGhmaWNhQGJhamEuZ29iLm14AgEqMA0GCSqGS1b3DQEBAQUABIGAL0PA6Nnb6+YpW5Jp4TDG

Código de autenticidad: 648905

Para Verificar la Autenticidad del trámite consultar en: <http://www.bajacalifornia.gob.mx/rppc>

