

**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. 110/2015-6949

AVALÚO



VALOR COMERCIAL: \$ 18,884,620.00

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
REGIMEN DE PROPIEDAD: PRIVADA INDIVIDUAL
PROPIETARIO DEL INMUEBLE: GRUPO RICHARD Y LANGE S.A. DE C.V.
PROPÓSITO o DESTINO DEL AVALUO: ESTIMAR SU VALOR COMERCIAL
UBICACIÓN DEL INMUEBLE: CALLE CLUB DE LEONES , DESPLANTADO SOBRE EL LOTE No.002 DE LA
MANZANA No. 024 DE LA COLONIA LA JOLLA, EN LA CIUDAD DE TIJUANA B.C.
No. DE CUENTA PREDIAL: 2-JO-024-002



**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. 110/2015-6949

II.- CARACTERÍSTICAS URBANAS:

CLASIFICACION DE LA ZONA: HABITACIONAL (RESIDENCIAL) DE SEGUNDO Y TERCER ORDEN

TIPO DE CONSTRUCCIÓN TIPO MODERO Y ANTIGUO CALIDAD ECONOMICA

INDICE DE SATURACIÓN EN LA ZONA: 80.00%

POBLACIÓN: NORMAL

CONTAMINACIÓN AMBIENTAL: NO REPORTA

USO DEL SUELO: HABITACIONAL

VIAS DE ACCESO E IMPORTANCIA DE LAS MISMAS: COMO VIA PRIMARIA CARRETERA TIJUANA-ROSARITO Y COMO VIA SECUNDARIA LA CALLE CLUB DE LEONES.

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 CALLE CLUB DE LEONES EN LA ACERA QUE VE AL SUR.

MEDIDAS Y COLINDANCIAS:

CUADRO DE CONSTRUCCION POLIGONO FISICO MANZANA 34 LA JOYA						
LAJO		RUMBO	DISTANCIA	V	C O O R D E N A D A S	
EST	PV				Y	X
				214	3,688,573.8563	500,430.6363
214	215	N 86°57'37.53" W	34.825	215	3,688,574.4859	500,396.2202
215	216	S 81°39'28.18" W	96.458	216	3,588,581.0801	800,300.7039
216	217	N 70°33'19.56" W	22.500	217	3,588,998.8802	800,279.4672
217	18	N 88°07'08.98" W	17,714	18	3,588,576.8033	500,283.4168
18	14	E 36°38'38.60" W	7.825	14	3,588,888.7221	800,282.7925
14	224	S 48°28'33.34" W	23.287	224	3,588,534.8938	800,241.0717
224	18	S 40°27'18.44" E	24.310	18	3,588,536.1436	800,258.8986
18	226	N 78°48'07.24" E	0.457	226	3,588,537.8263	800,264.2044
226	227	S 20°52'27.33" E	67.030	227	3,888,478.1863	500,280.0884
227	212	N 86°41'37.28" E	38.784	212	3,888,481.1530	500,323.4184
212	213	N 88°37'30.12" E	100.200	213	3,888,547.9458	800,408.4484
213	214	N 40°18'48.23" E	34.825	214	3,688,573.8563	500,430.6363
SUPERFICIE = 9,442.318 m2						

SUPERFICIE TERRENO: 9,442.31 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 TJUANA No. RVF/0030-0

Avalúo No. 110/2015-6949

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.

A handwritten signature or scribble in the bottom right corner of the page, consisting of several overlapping loops and lines.

**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. 110/2015-6949

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

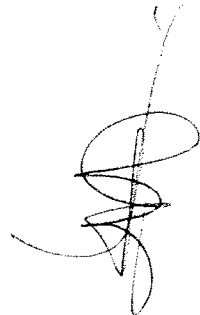
VALOR DE CALLE O DE ZONA: 2,000.00 \$/m2

FRACCION	SUPERFICIE	VALOR UNITARIO	COEFICIENTE	MOTIVO DEL	VALOR PARCIAL
UNICA	9442.31	2000.00	100.00%		\$ 18,884,620.00

\$ 18,884,620.00

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

\$ 18,884,620.00



**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. 110/2015-6949

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:

\$ 18,884,620.00

VALOR DE CAPITALIZACION:

VALOR DE MERCADO:

\$ 18,884,620.00

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:

\$ 18,884,620.00

DIECI OCHO MILLONES OCHOCIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL SEISCIENTOS VEINTE PESOS 00/100 M.N.

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

NOTA :

DEL 15 DE SEP. DEL 2010 Y POR EFECTO DE PLUSVALIA, EL VALOR SE INCREMENTO 21%.

PERITO VALUADOR

ARQ. JULIO RENATO JARAMILLO GARCIA

JYA
Jaramillo y Asociados
ARQUITECTOS
Calle José María Velasco 2613-106
Zona Río, Tijuana, B.C., México
Tel. 634-6468 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. 110/2015-6949

X.- REPORTE FOTOGRAFICO:



VISTA PANORAMICA



VISTA PANORAMICA



VISTA PANORAMICA



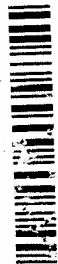
VISTA PANORAMICA

A handwritten signature or scribble in the bottom right corner of the page. It consists of several overlapping, curved lines that form an abstract shape, possibly representing a name or initials.

COMISION ESTATAL DE SERVICIOS PUBLICOS DE TIJUANA

HORA: 12:50:21

BLVD. FEDERICO BENTEZ No. 4057 COL. 20 DE NOVIEMBRE 22430 TIJUANA B.C.
R.F.C. CES-750211-HK4



ORIGINAL USUARIO

ESTE RECIBO, HACE LAS VECES DE RECIBO OFICIAL CUANDO CONTenga LA IMPRESION DE LA MAQUINA REGISTRADORA Y LA FIRMA DEL CAJERO RECIbIDOR, EL PASO QUE EFECTUA AL USUARIO LIBERAL MISMO POR EL IMPORTE DE ESTE RECIBO, POR LO QUE LA CESPT PODRA RECLAMAR CUALQUIER ADEUDO QUE RESULTASE A CARGO DEL USUARIO.

FOLIO	3100005171
CUENTA	0000000
FECHA DE VENCIMIENTO	07/05/2010

NOMBRE DEL USUARIO
SAENZ RODRIGUEZ GUILLERMO
DIRECCION

R.F.C.	RAZON SOCIAL	Fecha Rec.	08/05/2010	890
No. DE SERIE MEDIDOR	FECHA	CLAVE CATASTRAL	07/05/2010	
		LUGAR DE EXPEDICION	TIJUANA, B.C. MEXICO	
CONCEPTOS		Subtotal	IMPORTE	86.29

TRAMITE CERTIFICADOS
4040-0004-000000
TOTAL \$: \$ 86.29

COMISION ESTATAL DE SERVICIOS PUBLICOS DE TIJUANA, S.P.D.
DE MAY 14 2010
DE TIJUANA

8660 514

TOTAL CON LETRA \$ 86.29



H. Ayuntamiento
Constitucional
Tijuana B.C.

DEPENDENCIA : TESORERIA MUNICIPAL
SECCION : RECAUDACION DE RENTAS MPALES.
NUMERO DEL OFICIO : 2009098476
EXPEDIENTE CERTIFICADO LIBERTAD DE GRAVAMEN
ASUNTO : FISCAL INMUEBLE

Clave Catastral : JO024002
Propietario : SAENZ RODRIGUEZ GUILLERMO
Colonia : LA JOLLA

La Tesorería Municipal, con fundamento en el Art. 4 de la Ley de Hacienda Municipal del Estado de Baja California y el Art. 52 fracción X del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Tijuana Baja California certifica que bajo la clave : JO024002 , se encuentra inscrito a nombre :

SAENZ RODRIGUEZ GUILLERMO Un predio con los siguientes datos :

Superficie : 9442.32 mts²
Tipo de Predio : URBANO LOTE BALDIO MAYOR DE 500 M2 Tasa: 6.48,7.02 y 7.56
Valor Fiscal del Terreno : \$5,006,318.06 Valor Fiscal Conts.: \$0.00 Valor Catastral : \$5,006,318.06

Salvo error u omisión, se encuentra libre de gravamen por concepto de impuesto predial hasta el :
6to. Bimestre de 2010.

H. XVIII Ayuntamiento de Tijuana
Tesorería Municipal
Impuesto Predial
- 7 MAY 2010
DESPACHADO

C. RECAUDADOR MUNICIPAL
[Firma]
C.P. LUIS CARLOS RIVAS AISPURO



RMMendoza

Recibo: 58697-C Fecha: 05/07/10
Aparece libre de gravamen ante
el Consejo de Urbanización
Municipal de Tijuana, B.C.

Recibo de Referencia: 20100020007999
El C. Subrecaudador de Rentas
adsrito a la JUEBC certifica
que salvo error u omisión
el predio descrito se encuentra
libre de gravamen. JO-024-002

CONSEJO DE URBANIZACION
MUNICIPAL DE TIJUANA
Lic. Alberto Lendo Blake
firma y sello digital 1/1

SECRETARIA DE PLANEACION Y FINANZAS,
RECAUDACION DE RENTAS DEL ESTADO EN TIJUANA

Lic. Alberto Lendo Blake
JUNTA DE URBANIZACION DE EDO. DE B.C.
firma y sello digital 1/1

14 de Mayo del 2010 S.E.U.O.

LA COMISION ESTATAL DE SERVICIOS PUBLICOS DE TIJUANA

CERTIFICA

Actualmente, Existe predio baldío según AVALUO no. BJ-001-000-10-0027 del 04-Mayo-2010 ANAEXO, por lo que queda pendiente el pago de los derechos de conexión e instalaciones que corresponden una vez definido el uso de suelo y otorgada la factibilidad. Reservándose la C.E.S.P.T. el derecho de cobrar cualquier crédito fiscal que surgiera en su momento-----

RECAUDADOR AUXILIAR DE RENTAS ADSCRITO

EL C. DIRECTOR GENERAL

EL ANDRES CASTELLANOS BELTRAN

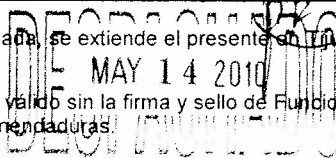
ING. HERNANDO DURAN CABRERA

COMISION ESTATAL DE SERVICIOS
PUBLICOS DE TIJUANA

Ave. Independencia
y paseo del Centenario
Zona Urbana Río 22320
Tijuana, B.C. México.

A Solicitud de la parte interesada, se extiende el presente en Tijuana, B.C. 7-May-2010

Nota : Este documento no es válido sin la firma y sello de Funcionarios que la autoricen, así como por cualquier alteración o enmendaduras



GOBIERNO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA
REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO EN TIJUANA



Esta Oficina hace constar que este documento quedo Inscrito con :

Partida: 5715871	Recibo Oficial: 17290
Fecha de Inscripción: 19 DE MAYO DEL 2010	Fecha: 19 DE MAYO DEL 2010
Seccion: CIVIL	Hora: 09:44:17
Analista: ISABEL PADILLA RUIZ	Volante: 1883677

JURISDICCION VOLUNTARIA

OFICIO JUZGADO OFICIO NUMERO 1347 DE FECHA 18 DE MAYO DEL 2010 GIRADO POR EL JUZGADO SEGUNDO CIVIL, DE TIJUANA, BAJA CALIFORNIA, EXPEDIENTE NUMERO 1323/2003 RELATIVO AL JUICIO DE JURISDICCION VOLUNTARIA.

PROMOVENTE(S) GRUPO RICHARD Y LANGE, S. A. DE C. V. DOMICILIO:TIJUANA, BAJA CALIFORNIA

BIEN INMUEBLE AFECTADO * Lote:FRACCION DE TERRENO QUE SE ENCUENTRA DENTRO DEL PREDIO MAYOR IDENTIFICADO COMO MANZANA 24
Manzana:24
COLONIA LA JOLLA.
Superficie:9,442.319 M2.
Clave Catastral:JO-024-002
NO SE SEÑALAN CONSTRUCCIONES

DECLARATORIA SE DECLARA QUE EL ACTOR SE HA CONVERTIDO EN PROPIETARIO EN VIRTUD DE HABER OPERADO EN SU FAVOR LA PRESCRIPCION POSITIVA, LA CUAL CAUSO EJECUTORIA EL DIA 13 DE MAYO DEL 2010, RESPECTO DEL INMUEBLE ANTES DESCRITO Y SE ORDENA LA CANCELACION PARCIAL DE LA PARTIDA 15042 DEL TOMO 52 DE LA SECCION CONTRATOS PRIVADOS.

AVALUO 5,193,280.00 PESOS

ANTECEDENTES Seccion:CONTRATOS PRIVADOS
Tomo:52
Inscripción:15042
Fecha:22 DE OCTUBRE DE 1963
Acto:CONTRATO DE COMPRAVENTA



EL C. REGISTRADOR PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO
LIC. JULIAN JAVIER SOTO GONZALEZ

SECCION CIVIL

FIRMA ELECTRÓNICA AVANZADA:

MIMBRJcGCSqGSb3DQEHA6CDAUSHMIMBRIICAQAxxgHhMIIBwwIBADCCASowggEjMREwDwYDVQQHEwhNZXhpY2FsaTEYMBYGA1UECBMPQmFqYSBDYWxpZm9ybrMQswCQYDVQQGEwJNWDEOMAwGA1UEERMFmJlEwMDAxJjAkBgNVBakTHUNhbHphZGEGSW5kZXB1bmlbmNpYSB0by4gOTk0MSkwwjwYDVQQDEyBBdXRvemlkYWQgQydG1maWNhZG9yYSBkZWwgr0VCQzEpMCoGA1UECXMgRGlhZWNjaW9uIEdlbmVyeYWwZGUGSW5mb3RlYXRpY2ExLzAtBgNVBAoTJkdvYmlcm5vIGR1bCBFe3RlZG8gZGUgQyYsBDBYWxpZm9yYmlhMSgwJgYJKoZIhvcNAQkBFhhdXRvY2VydG1maWNhZG9JamEuZ29lLnM14AgEQA0GCSqGSb3DQEBAQUABIAco+w2fwqID7kvEDJ5ikh

Código de autenticidad: 1120279

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