

6951

**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. 109/2015-6948

AVALÚO



VALOR COMERCIAL: \$ 12,550,000.00

I.- ANTECEDENTES:

SOLICITANTE DEL AVALUO: GRUPO RICHARD Y LANGE S.A. DE C.V.

VALUADOR: ARQ. JULIO RENATO JARAMILLO GARCIA

FECHA DEL AVALUO: 25 de agosto de 2015 **CADUCIDAD:** 24 de febrero de 2016

TIPO DE INMUEBLE QUE SE VALÚA: LOTE DE TERRENO

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 + 805 DENOMINADO EL MONUMENTO, BAJA MALIBU PUNTA BANDERA, EN LA CIUDAD DE TIJUANA BAJA CALIFORNIA.

No. DE CUENTA PREDIAL: KA-950-000

Jaramillo y Asociados
ARQUITECTOS

Calle José María Velasco 2613-10
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. 109/2015-6948

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	60.990 Mts	CON TERRENO QUE ES O FUE PROPIEDAD DE LA SUCESION DEL SR. GUILLERMO VALLEJO LEAL
AL SUR	48.10 Mts	CON TERRENO QUE ES O FUE PROPIEDAD DEL SR. ALBERTO A. AZKENAZI
AL ESTE	60.00 Mts	CON ACUEDUCTO TIJUANA LA MISION (ACTUALMENTE AUTOPISTA TIJUANA-ENSENADA)
AL OESTE	30.00 Mts	CON ZONA FEDERAL MARITIMA TERRESTRE

SUPERFICIE TERRENO: 2,164.500 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. 109/2015-6948

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 or stamp, possibly a stylized 'S' or 'J', located in the bottom right corner of the page.

**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. 109/2015-6948

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	2164.50	5800.00	100.00%		\$ 12,554,100.00
					\$ 12,554,100.00

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

\$ 12,554,100.00

**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. 109/2015-6948

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:

\$ 12,554,100.00

VALOR DE CAPITALIZACION:

VALOR DE MERCADO:

\$ 12,554,100.00

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:

\$ 12,550,000.00

DOCE MILLONES QUINIENTOS CINCUENTA MIL PESOS 00/100 M.N.

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

NOTA:

EL PORCENTAJE DE VALOR POR PLUSVALIA, EN VIRTUD DEL DESARROLLO DE LA CIUDAD FUE DE 38% APROX. DEL VALOR QUE TENIA EN EL 15/10/2010.

PERITO VALUADOR

ARQ. JULIO RENATO JARAMILLO GARCIA

