

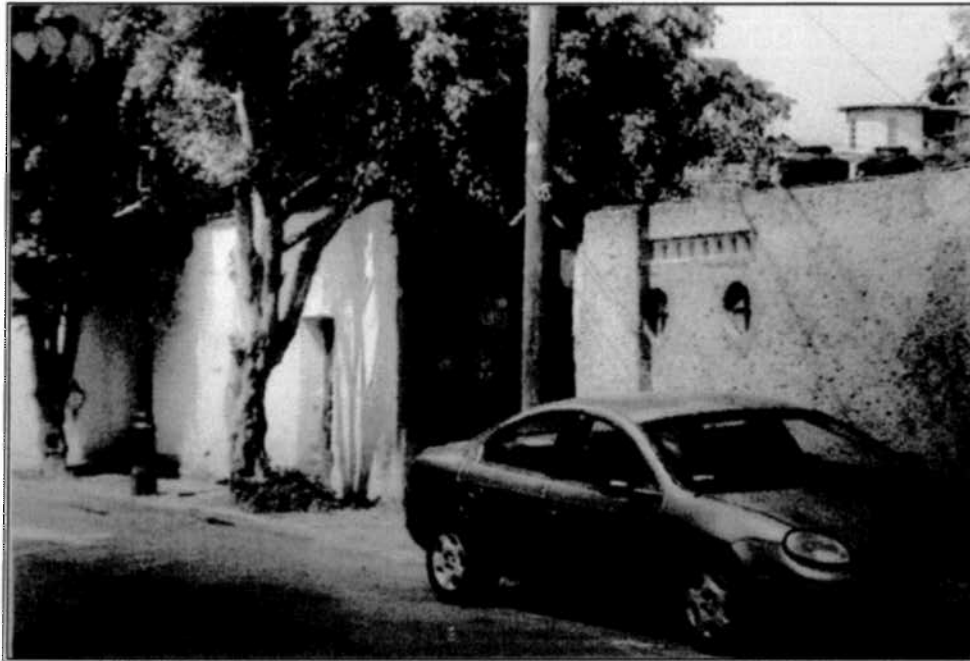
**JARAMI
LLOYAS
OCIADO
SARQUI
TECTOS**

**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. 112/2015-6956

AVALÚO



VALOR COMERCIAL:

\$ 4,985,232.00

I.- ANTECEDENTES:

SOLICITANTE DEL AVALUO: GRUPO INTERNACIONAL RICHARD S. DE R.L. DE C.V.

VALUADOR: ARQ. JULIO RENATO JARAMILLO GARCIA

FECHA DEL AVALUO: 27 de agosto de 2015 **CADUCIDAD:** 26 de febrero de 2016

TIPO DE INMUEBLE QUE SE VALÚA: TERRENO/CONSTRUCCIÓN

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: CALLEJON SAN MARCOS No.85, DESPLANTADO SOBRE LOS LOTES No. FRACCION 1 Y FRACCION 2 DE LA MANZANA No. SN, DE LA COLONIA TLALPAN, EN LA CIUDAD DE MEXICO D.F.

No. DE CUENTA PREDIAL: 053-168-55-000-1 / 053-168-55-000-2

JYA
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 TLJUANA No. RVF/0030-0

Avalúo No. 112/2015-6956

II.- CARACTERÍSTICAS URBANAS:

CLASIFICACION DE LA ZONA: HABITACIONAL, MIXTO

TIPO DE CONSTRUCCIÓN CONSTRUCCIONES HABITACIONALES DE TIPO RESIDENCIAL, CASA ANTIGUAS PORFIRIANAS, ZONA CLASIFICADA POR INAH E INBA.

INDICE DE SATURACIÓN EN LA ZONA: 95.00%

POBLACIÓN: MEDIA-ALTA

CONTAMINACIÓN AMBIENTAL: LA PROPIA GENERADA POR EL TRÁFICO VEHICULAR

USO DEL SUELO: H/3/50

VIAS DE ACCESO E IMPORTANCIA DE LAS MISMAS: COMO VIA PRIMARIA AV. INSURGENTES Y COMO VIAS SECUNDARIA AV. TLALPAN Y AV. SAN FERNANDO

SERVICIOS PUBLICOS Y EQUIPAMIENTO URBANO: Y COMPLETOS EN LA ZONA DE INFLUENCIA: AGUA POTABLE, DRENAJE SANITARIO EN TUBERIA DE CONCRETO, GAS NATURAL, PAVIMENTO ASFÁLTICO, GUARNICIONES TREPEZOIDALES Y BANQUETAS DE CONCRETO HIDRÁULICO, ENERGIA ELÉCTRICA EN POSTES DE CONCRETO, ALUMBRADO PÚBLICO MERCURIAL EN POSTES METÁLICOS, LINEAS TELEFÓNICAS. COMPLETO TRANSPORTE PÚBLICO, ESCUELAS CENTROS COMERCIALES, PARQUES, HOSPITALES, CENTROS DE TRABAJO EN LA MISMA ZONA.

III.- TERRENO:

TRAMOS DE CALLE, CALLES TRANSVERSALES LÍMITROFES Y ORIENTACIONES: LA MANZANA SE ENCUENTRA CIRCUNDADA: LAS FLORES AL NORTE; MADRESELVA AL SUR; AV. RODRIGO GÓMEZ AL ORIENTE Y OLIVO AL PONIENTE.

MEDIDAS Y COLINDANCIAS :

FRACCION 2 SUP. 280.70

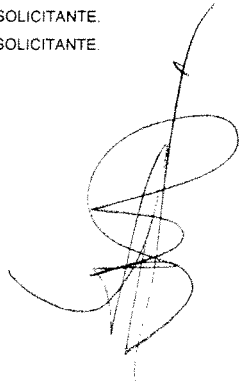
AL NORTE : 12.00 Mts COLINDA CON SUC. DE PEDRO PALACIOS
AL SUR : 15.37 Mts CON MELESIO GARCIA G. Y BRIGIDO GARCIA G.
AL ORIENTE : 18.10 Mts CON CALLEJON DE SAN MARCOS
AL PONIENTE: 17.60 Mts CON CAÑO PUBLICO

FRACCION 1 SUP. 280.70

AL NORTE : 15.37 Mts CON TOMAS Y CARLOS GARCIA GLEZ
AL SUR : 18.95 Mts CON SRA. LLORTALIZA CHICA
AL ORIENTE : 18.10 Mts CON CALLEJON SAN MARCOS
AL PONIENTE : 17.00 Mts CON CAÑO PUBLICO

SUPERFICIE TERRENO FRACCION 1 : 280.70 M2
SUPERFICIE TERRENO FRACCION 2 : 280.70 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 TIJUANA No. RVF/0030-0

Avalúo No. 112/2015-6956

CROQUIS DE LOCALIZACION



- TOPOGRAFÍA Y CONFIGURACION:** TERRENO REGULAR, FORMA RECTANGULAR VISIBLEMENTE PLANO.
- CARACTERISTICAS PANORAMICAS:** NO RELEVANTE.
- DENSIDAD HABITACIONAL:** ALTA
- INTENSIDAD DE CONSTRUCCIÓN:** SEMIDENSA, SEGUN PLAN DE DESARROLLO URBANO VIGENTE.
- SERVIDUMBRES y/o RESTRICCIONES:** TIENE UNA SERVIDUMBRE DE PASO (CERRADA) DE 3.75 Mts. DE ANCHO.

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 evaluator.

**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. 112/2015-6956

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

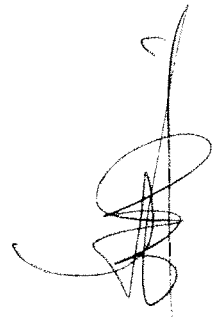
VALOR DE CALLE O DE ZONA: 8,880.00 \$/m2

FRACCION	SUPERFICIE	VALOR UNITARIO	COEFICIENTE	MOTIVO DEL	VALOR PARCIAL
1	280.70	8880.00	100.00%		\$ 2,492,616.00
2	280.70	8880.00	100.00%		\$ 2,492,616.00

\$ 4,985,232.00

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

\$ 4,985,232.00



**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. 112/2015-6956

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:	\$ 4,985,232.00
VALOR DE CAPITALIZACION:	
VALOR DE MERCADO:	\$ 4,985,232.00

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: \$ 4,985,232.00

CUATRO MILLONES NOVECIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS TREINTA Y DOS PESOS 00/100 M.N.
ESTA CANTIDAD REPRESENTA EL VALOR COMERCIAL AL DIA 27 de agosto de 2015

NOTA:
NO TUVO PLUSVALIA DEL 3 DE MARZO
DEL 2011 NO ADQUIRIO PLUSVALIA YA QUE
LA ZONA PERMANECIO ESTABLE.

PERITO VALUADOR

ARQ. JULIO RENATO JARAMILLO GARCIA



Jaramillo y Asociados
ARQUITECTOS

Calle José María Velasco 2613-106
Zona Río Tijuana, B.C., México
Tel: 634-6486 Fax: 634-7189

**JARAMI
LLOYAS
OCIADO
SARQUI
TECTOS**

**ARQ. JULIO RENATO
JARAMILLO GARCIA**

ARQUITECTO CED. PROF. 3816206 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. 112/2015-6956

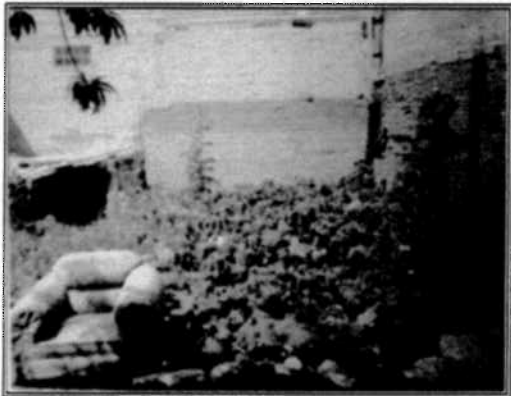
X.- REPORTE FOTOGRAFICO:



REPORTE FOTOGRAFICO



REPORTE FOTOGRAFICO



REPORTE FOTOGRAFICO



REPORTE FOTOGRAFICO

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long vertical stroke.