



**Contrato de Prestación de Servicios de Mediación en Compraventa Inmobiliaria** que celebran, por una parte el **Rosarito Beach Real Estate, S.A. de C.V. a través de su Representante Legal Gustavo Torres Ramírez**, a quien en lo sucesivo se le denominará como **EL PRESTADOR**, y por la otra: **Aurora López Guillen** quien (es) en lo sucesivo se le (s) denominará como **EL PROPIETARIO**, sujetándose a las siguientes declaraciones y cláusulas.

#### **DECLARACIONES**

Declara **EL PRESTADOR**:

A.- Ser mexicano, mayor de edad, con capacidad para obligarse en los términos de este contrato

B.- Que tiene su domicilio en **BLV. BENITO JUAREZ NRO. 31 PLAYAS DE ROSARITO B.C.** . Teléfono **619-632-7045**.

Declara **EL PROPIETARIO**:

C.- Ser legítimo propietario y poseedor del Inmueble ubicado en **Camino vecinal s/n, cañón Rosarito, Playas de Rosarito**, al que para efectos prácticos en adelante se denominará como **EL INMUEBLE**, y tener plena capacidad legal y económica para enajenarlo y entregarlo libre de cualquier tipo de gravamen o responsabilidad civil, fiscal, laboral o de cualquier otra naturaleza acreditándolo con escrituras inscrito en el Registro Público de la Propiedad con número de partida: **6001329**.

D.- Que señala como su domicilio para cualquier efecto legal el ubicado en, C. Francisco Javier Mina 15, zona centro 36210, Guanajuato.

Teléfono: 951-490-9762.

E.- Que puede disponer libremente de **EL INMUEBLE**, y que es su deseo que **EL PRESTADOR** promueva la Venta del mismo conforme a las siguientes condiciones:

**1.- Precio: \$1,250,000 (Un millón doscientos cincuenta mil 00/100 dolares).**

**2.- Forma de pago: Efectivo**

**3.- Fecha de entrega del Inmueble a su Comprador: Al pago total y firma de la Escritura definitiva de Compraventa.**

**4.- Vigencia de este Contrato de Prestación de Servicios: (12) doce meses**

**5.- Fecha de firma del presente Contrato: 17 de Noviembre del 2018**

13

HLG

**6.- Honorarios por el servicio: 6%** (seis por ciento) más IVA sobre el precio en que se cierre la venta.

**7.- Forma de pago de los honorarios: Efectivo**


**8.- En el precio de venta señalado se incluyen las siguientes instalaciones especiales y muebles: Anexo 1**

## **CLAUSULAS**

**PRIMERA.- (SERVICIOS)** EL PRESTADOR se obliga a prestar a EL PROPIETARIO los siguientes servicios:

**I. PROMOCIÓN.-** EL PRESTADOR promoverá EL INMUEBLE utilizando los medios de difusión que considere adecuados conforme a sus características y proporcionará información a los posibles compradores que la soliciten. EL PROPIETARIO deberá mantenerse al margen de las demostraciones de EL INMUEBLE y de las negociaciones y sólo intervenir en ellas cuando sea requerido por EL PRESTADOR.

EL PROPIETARIO autoriza a EL PRESTADOR a inscribir EL INMUEBLE en la Bolsa Inmobiliaria de la localidad y aprueba que en caso de que la operación de compraventa se llegase a concretar por este conducto, se utilicen las formas y contratos aprobados por dicha bolsa.

**II. MEDIACIÓN.-** EL PRESTADOR realizará labores de intermediación a fin de lograr la celebración del contrato adecuado para formalizar la operación de compraventa, apegándose al Código de Ética de la Asociación Mexicana de Profesionales Inmobiliarios, AC. 

**III. GESTIÓN.-** EL PRESTADOR sólo podrá recibir las cantidades que entreguen los posibles oferentes como garantía de la seriedad de su ofrecimiento de compra y por un monto máximo del 10% (diez por ciento) del precio ofrecido, y en caso de desistimiento por parte del oferente dicha garantía se aplicará como pena, conservando EL PRESTADOR la mitad y entregando a EL PROPIETARIO la mitad restante. Entregas de dinero por cualquier otro concepto, como anticipos de precio o partes del mismo, será EL PROPIETARIO quien las reciba del promitente comprador.

**SEGUNDA.- (DOCUMENTOS)** EL PROPIETARIO se obliga a entregar a EL PRESTADOR a la brevedad posible copias del Título de Propiedad, Boleta Predial y todos aquellos que se requieran. Asimismo se compromete a entregar los originales de dichos documentos o de cualquier otro relacionado cuando sean solicitados por el Notario o EL PRESTADOR para la escrituración correspondiente.

**TERCERA.- (PRECIO)** EL PROPIETARIO señala que es su intención vender EL INMUEBLE, incluyendo las instalaciones especiales y muebles que se mencionan, en el precio y condiciones de pago que han quedado especificados en las Declaraciones E1 y

ALG

E2 que anteceden, estando obligado EL PRESTADOR a pasar a su consideración todas las ofertas que se le presenten hasta la aceptación de alguna de ellas.

Sólo se podrán modificar las condiciones de venta consignadas en este Contrato, por escrito firmado de conformidad por ambas partes, y siempre y cuando no se hubiere recibido una oferta de compra bajo las condiciones de venta pactadas previamente.

**CUARTA.- (VIGENCIA)** La duración del presente Contrato será la señalada en la Declaración E4. Si al término de dicho plazo no existe manifestación en contrario por escrito con acuse de recibo, se renovará automáticamente por periodos sucesivos de 30 días naturales.

Al concluir la vigencia de este instrumento EL PRESTADOR entregará a EL PROPIETARIO el registro de los prospectos compradores que haya tratado, comprometiéndose este último a cubrirle los honorarios pactados en caso de que cierre la operación en un plazo de 180 días naturales con cualquiera de ellos, o con alguno de sus familiares, socios o co-inversionistas. Para seguridad de las partes durante la vigencia de este contrato o al concluir el mismo EL PRESTADOR podrá registrar con EL PROPIETARIO el nombre de los clientes potenciales a quienes haya ofrecido EL INMUEBLE.

Durante la vigencia del presente Contrato EL PRESTADOR tendrá con carácter de exclusiva la intermediación de la operación de compraventa de EL INMUEBLE, por lo que si EL PROPIETARIO lo vende por sí mismo o con la intermediación de terceros, se obliga a pagar a EL PRESTADOR el 100% de los honorarios establecidos en este Documento.

**QUINTA.- (HONORARIOS)** Las partes contratantes convienen en que EL PROPIETARIO pagara a EL PRESTADOR como honorarios por los servicios prestados, el porcentaje señalado en la Declaración E6 más su correspondiente Impuesto al Valor Agregado, siendo por cuenta de EL PRESTADOR los gastos de publicidad realizados.

En caso de que EL PROPIETARIO no cubra oportunamente a EL PRESTADOR los honorarios pactados según se señala en la declaración E7, deberá pagar como pena el 10% (diez por ciento) mensual calculado sobre el total de los mismos hasta el pago de ambos conceptos.

**SEXTA.- (EVENTUALIDADES)** Si EL PROPIETARIO decidiese rechazar alguna oferta de compra recibida por escrito por EL PRESTADOR en el precio y condiciones establecidas en el presente Contrato, o se desiste de llevar adelante y continuar con la operación de compraventa una vez que haya aceptado expresamente alguna oferta distinta, pagará a EL PRESTADOR el 100% de los honorarios convenidos en este instrumento de acuerdo con el precio de venta señalado en el mismo o en base al precio de compra ofrecido en el segundo caso.

En caso de que durante la vigencia de este contrato o dentro de los plazos en el pactados EL PROPIETARIO realizara cualquier transacción que involucre al inmueble descrito en la DECLARACION "C" de este contrato y algún tercero contactado a través de EL

3

5/11

PRESTADOR, EL PROPIETARIO deberá pagar la totalidad de las comisiones que señala este instrumento en la CLAUSULA "E 6" como si se tratara de una compraventa.

Si llegara a no realizarse la operación de compraventa una vez firmado el Contrato preliminar respectivo con el comprador y recibido por EL PROPIETARIO por lo menos el 10% del valor del inmueble objeto material de este contrato, EL PROPIETARIO deberá pagar a EL PRESTADOR los honorarios establecidos en la DECLARACION E-6, no importando cual de las partes sea la responsable del incumplimiento. En caso de que el responsable del incumplimiento sea el comprador, lo aquí pactado solamente se aplicará si EL PROPIETARIO conserva para si la cantidad que se convenga como pena convencional con el comprador.

**SEPTIMA.- (MANTENIMIENTO DEL INMUEBLE)** Será responsabilidad de EL PROPIETARIO la limpieza, conservación y seguridad de EL INMUEBLE, así como el pago en su caso de todo tipo de servicios como teléfono y energía eléctrica durante todo el tiempo que esté vigente el presente Contrato y hasta la entrega de la posesión del mismo a su comprador.

Si EL INMUEBLE se encuentra deshabitado no deberá contener objetos de alto valor que pudieran ser motivo de controversia.

**OCTAVA.- (NULIDAD)** En caso de que alguna autoridad Judicial declarara nula o invalida alguna cláusula o parte de este contrato el resto del mismo seguirá vigente con plena fuerza y valor legal.

**NOVENA.- (JURISDICCIÓN)** Para la interpretación y cumplimiento de este Contrato las partes manifiestan su conformidad en someterse a la jurisdicción de los Tribunales de Playas de Rosarito, renunciando expresamente al fuero de su domicilio presente o futuro, y reconoce la atribución de la Procuraduría Federal del Consumidor en términos del Artículo 24, Fracción XVI de la Ley que la rige.

Firmado por las partes en señal de conformidad en 2 tantos en Playas de Rosarito, Baja California, el día 18 de Noviembre del 2018.



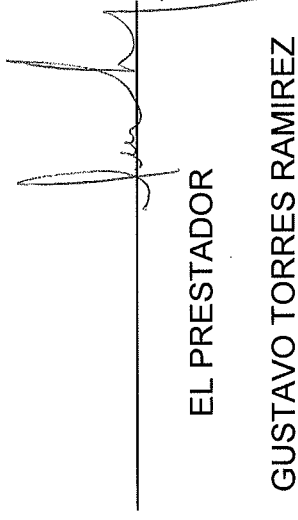
EL PROPIETARIO

AURORA LOPEZ GUILLEN

TESTIGO



TESTIGO



EL PRESTADOR

GUSTAVO TORRES RAMIREZ

**Lote de terreno rústico con construcción de instalaciones recreativas**

Referencia: DR-003-932

Avalúo: CRO-613

Fecha de avalúo: **11 de julio de 2018**

Vigencia hasta el: 10 de enero de 2019

**I. ANTECEDENTES**

**Valuador Profesional:**

ARQUITECTO  
**FELIPE MORA FELIX**  
CEDULA ESTATAL: 550891  
CEDULA FEDERAL: 1590248  
CEDULA FEDERAL DE MAESTRIA EN VALUACION: 10907501

**Solicitante del avalúo**

**Aurora López Guillén**

**Propietario del inmueble**

Aurora López Guillén

**Inmueble que se valúa**

Lote de terreno rústico con  
construcción de instalaciones recreativas

**Régimen de propiedad:**

Privada individual

**Objeto del avalúo:**

Estimar el valor comercial

**Propósito o destino del avalúo:**

Comercialización

**Fecha de inspección al inmueble:**

12 de noviembre de 2015

**Ubicación del inmueble:**

Camino vecinal s/n.  
Cañón de Rosarito  
Playas de Rosarito  
Baja California

**Número de cuenta predial:**

DR-003-932

**Zona homogénea**

248

**Número de cuenta de agua:**

No se proporciono

**II. CARACTERÍSTICAS URBANAS**

**Clasificación de la zona:**

Rural, zona de más de 1 hasta 2 km., de la mancha urbana.

**Tipo de construcción predominante:**

Casas habitación y bodegas tipo campestre

**Índice de saturación de la zona:**

5%

**Población:**

Escasa

**Contaminación ambiental:**

Aparentemente nula

**Uso de suelo:** Actividades primarias

De acuerdo a normatividad oficial.

**Nivel Socioeconómico:** Medio

**Vías de acceso e importancia de las mismas:**

de la Palma, vialidad secundaria de penetración de intenso flujo vehicular; Calle de Rosarito, vialidad de penetración de intenso flujo vehicular; Camino vecinal al Cañón de Rosarito, vialidad de penetración de terracería de flujo vehicular local de acceso al predio.  
Autopista escénica Tijuana-Ensenada vialidad de acceso controlado de intenso flujo vehicular; Calle Cieofas Ruiz, vialidad secundaria de intenso flujo vehicular; Calle Mar del Norte, vialidad terciaria de flujo vehicular medio; Calle de la Palma, vialidad secundaria de penetración de intenso flujo vehicular; Camino vecinal al Cañón de Rosarito, vialidad de penetración de terracería de flujo vehicular local de acceso al predio.

**Servicios públicos y equipamiento urbano:**

Dado que el inmueble que se valúa es una fracción de un predio rústico, no se cuenta con servicios públicos, ni equipamiento urbano en un radio de al menos 2 kilómetros.

#### IV . DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

**Uso actual:** Terreno con pendiente ascendente de forma regular con frente a camino vecinal en su colindancia norte. Su uso actual está dedicado a actividades recreativas ya que cuenta con instalaciones campestres de esparcimiento y alojamiento en renta de 16 habitaciones y 10 cabañas. Proporciona el servicio de restaurante, juegos recreativos para infantes, pista de go-carts y un pequeño zoológico para el disfrute de los asistentes. Estos usos se proporcionan en aproximadamente 30% del total del predio, dado que el 70% restante tiene topografía accidentada con pendiente ascendente cercana al 40% y abundante vegetación nativa.

**Tipo de construcción:**

Se presentan cuatro tipos de construcción.

**Tipo I.** Construcción de block emplastado. Cubierta de madera.

**Tipo II.** Construcción de block emplastado. Cubierta de polin metálico y lámina galvanizada.

**Tipo III.** Construcción de madera. Cubierta de hoja de palmera. El lado sur de la construcción se encuentra empotrada en el talud, el lado norte queda sobre el suelo y esta soportada sobre vigas de madera.

**Tipo IV.** Construcción a base de postes de madera con cubierta de hojas de palmera con pisos de concreto escobillado con pintura de esmalte

**Clasificación de la construcción:** Recreativa

**Calidad de la construcción:** Económica

**Estado de conservación:** Regular

**Calidad del proyecto:** Adecuado

**Edad aproximada de la construcción:** 15 AÑOS

**Vida útil remanente:** 45 AÑOS

**Número de niveles:** Uno y dos

**Unidades rentables o susceptibles de rentar:** 28

#### V . ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCIÓN

**A) Obra negra o gruesa:**

**Cimientos:**

Tipo I y II. Aparentemene zapatas corridas de concreto armado. No se cuenta con datos técnicos de capacidad de carga del suelo. La zona es estable y no se aprecian fallas estructurales en los edificios.

Tipo III. Postes de madera empotrados en dados de concreto armado, aparentemente.

Tipo IV. No tiene

**Estructura:**

Tipo I y II. Columnas y trabes de concreto armado y muros de carga, aparentemente.

Tipo III. Barrotes de madera de diferentes secciones.

Tipo IV. Postes e madera, barrote de 2x6" y tabla de 4x1"

**Muros:**

Tipo I y II. De block común aparentemente, asentados con mortero cemento-arena.

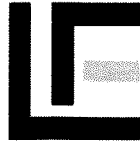
Tipo III. De madera y carrizo.

Tipo IV. No tiene

**Entrepisos:**

Tipo I. Solo la casa habitación. De conccteto armado aparentemente, con claros medianos.

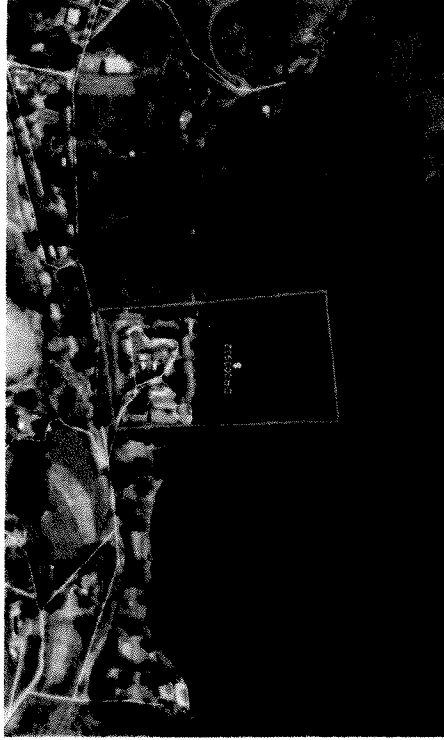
Tipo II, III, IV. No tiene.



**Lote de terreno rústico con construcción de instalaciones recreativas**

Referencia: LC.613.037.0718

Número: CRO-613



Solicitado por:  
**Aurora López Guillén**

Practicado por:  
**FMF AVALUOS**  
ARQUITECTO  
**FELIPE MORA FELIX**  
TEL CEL; 664 285 9693

Ubicación: *Camino vecinal s/n.*  
*Cañón de Rosarito*  
*Playas de Rosarito*  
*Baja California*

Playas de Rosarito, Baja California a: 11 de julio de 2018

RESUMEN			
CLAVE CATASTRAL:	DR-003-932	SUPERFICIE DE TERRENO:	23808.520 m <sup>2</sup>
VALOR COMERCIAL: \$	761.22 M <sup>2</sup> .	SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN:	784.140 m <sup>2</sup>
VALOR FISCAL:	\$ 60.00 M <sup>2</sup> .	VALOR TOTAL: \$	19.276.000.00

**Techos:**

- Tipo I. De madera de pino con estructura de barrote de madera a dos aguas con claros medianos.
- Tipo II. De lámina de metal, con estructura de perfil metálico, sección 2x4" y 2x6"
- Tipo III y IV. De hoja de palmera con estructura de barrote de madera a dos aguas.

**Azoteas:**

- Tipo I. Impermeabilizadas con papel feipa y cartón arenado.
- Tipo II. Lámina de metal con terminado de teja aparente.
- Tipo III y IV. No tiene.

**Bardas:**

- No tiene.

**B) Revestimientos y acabados interiores.****Aplanados:**

- Tipo I y II. De mortero de cemento-arena con acabado rústico
- Tipo III y IV. No tiene

**Plafones:**

- No tiene

**Lambrines:**

- Loseta de cerámica de 15x20 cm., en muro de zona húmeda de baños y lavabos.

**Pisos:**

- Tipo I, II y III. Loseta de cerámica de 20x30, de calidad nacional.
- Tipo IV. De concreto.

**Zoclos:**

- losetas de cerámica, mármol y de madera sintética en recamaras

**Pintura:**

- Vinilica de calidad nacional.

**Recubrimientos especiales:**

- Tipo I y II. Cubierta de polivinil imitación teja.

**Escaleras:**

- Únicamente en casa habitación. Losa de concreto armado con escalones forjados del mismo material.

**C) Carpintería:****Puertas**

- Exteriores de madera de pino sólida, interiores de tambor con chapa de caoba y marcos de madera de pino con laca de barniz claro.

**Guardarropa:**

- No tiene

**Lambrines y plafones:**

- No tiene

**Pisos:**

- No tiene.

**Cocina:**

- En restaurante y en casa habitación. Mueble de madera integral con barra para el servicio de licores.

**D) Instalaciones hidráulicas y sanitarias:**

- Se supone tubería y conexiones a base de cobre, PVC y ABS.

**Muebles de baño:**

- W.C. y lavamanos color blanco tipo estándar, accesorios de la misma calidad y color.

**E) Instalaciones eléctricas.**

Ocultas. Se supone tubo conduit y alambre con forro termoplástico, cajas de lámina galvanizada, contactos y apagadores con tapa de plástico de calidad nacional.

**F) Herrería:**

No tiene

**G) Vidriería:**

Sencilla, transparente de 6mm.

**H) Cerrajería:**

De calidad nacional, con cerradura de seguridad en puertas al exterior y de paso en interiores.

**I) Fachada:**

Lineas rectas. Mortero cemento-arena a regla con acabado de pintura vinílica.

**J) Instalaciones especiales, elementos accesorios y obras complementarias:****Instalaciones especiales:**

Sistema hidroneumático de bombeo y filtrado de agua para uso en alberca y chapoteadero.

**Elementos accesorios:**

No tiene.

**Obras complementarias:**

Alberca

Chapoteadero

Jardín

Pista de go-carts

## VI . CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALÚO

### A. METODOLOGÍA DE VALUACIÓN

El procedimiento para determinar el valor del presente inmueble, será con el apoyo de los enfoques Físico o de Costo, Capitalización de Rentas y de Mercado.

**Método físico o directo, o enfoque de costos** : es el proceso técnico necesario para estimar el costo de reproducción o de reemplazo de un bien similar al que se valúa, afectado por la depreciación atribuible a los factores de edad, estado de conservación y obsolescencia observados. Comúnmente se aplican procedimientos de depreciación edad-vida según Ross-Heidecke.

**Método comparativo o enfoque de mercado** : es el desarrollo analítico a través del cual se obtiene un valor que resulta de comparar el bien que se valúa (sujeto) con el precio ofertado o de venta de cuando menos seis bienes similares (comparables), ajustado por sus principales factores diferenciales (homologación).

**Método de capitalización de rentas o enfoque de ingresos** : es el procedimiento mediante el cual se estima el valor presente o capitalizado de los ingresos netos por rentas que produce o es susceptible de producir un inmueble a la fecha del avalúo durante un largo plazo (mayor a 50 años) de modo constante (a perpetuidad), descontados por una determinada tasa de capitalización (real) aplicable al caso en estudio. La tasa de capitalización proviene de considerar la tasa libre de riesgo de una inversión a largo plazo (> a 30 años) en México y la tasa prima correspondiente al género del inmueble que se valúa y acorde a su propio riesgo.

### B. DEFINICION DE TERMINOS Y CONCEPTOS

**Avalúo:** Es la estimación del valor de un bien de acuerdo a las características del mismo, tanto físicas como cualitativas, como son: ubicación, edad, estado de conservación, el uso que se le da al bien; se realiza mediante la investigación y análisis de mercado por un profesional que cuenta con los conocimientos técnicos, aplique normas y procedimientos generalmente aceptados en esta especialidad y cuya ética y desempeño avalen la confiabilidad de su valuación. El valor estimado está regido de acuerdo para el propósito y objeto con el cual se analiza en una fecha determinada.

**Bienes comparables:** Son los bienes que por sus características son semejantes al bien valuado, se seleccionan del mercado ya sea de transacciones realizadas recientemente u ofertas. Estos deben ser lo más parecidos al sujeto en cuanto a sus características cuantitativas y cualitativas para que mediante una homologación se pueda estimar el valor del bien valuado.

**Bien inmueble:** Son los bienes que están ligados al suelo, son imposibles de trasladar o separar del sueto sin ocasionarle daños al mismo ya que son parte del terreno o están anclados a él.

**Capitalización:** Es el método que se utiliza para estimar el ingreso que produce un bien en el lapso de un año.

**Costo:** Son los gastos en los que se incurre para producir o reponer un bien, considerando todos los factores tanto directos como indirectos en su generación.

**Deducciones a la renta bruta mensual:** son los gastos en los que incurre el propietario de un inmueble al rentarlo, como son: depreciación de la construcción, vacíos intercontractuales, impuestos, derechos por tenencia del inmueble (I.S.R., predial, drenaje, etc.), póliza de seguros contra daños, mantenimiento de áreas públicas o comunes, así como por administración.

**Depreciación:** es la pérdida de valor de un bien debido a su edad, desgaste físico, servicio, uso, obsolescencia funcional, etc., y se aplica mediante el siguiente modelo:  $F_{ec} = (1 - (EVUT)^{1/4})^{EC/10}$  (Ross-Heidecke modificado)

**Dictamen:** Es el informe que emite un Perito Valuador en el cual se indica el valor resultante del avalúo mediante el análisis de las diferentes metodologías utilizadas.

**Homologación:** Es la técnica con la cual se pone en igualdad de condiciones al bien valuado en relación con sus comparables; dentro de las cuales se pueden incluir la zona en la que se encuentran, su ubicación, edad, estado de conservación, superficie, calidad de construcción, entre otras, las cuales pueden ser cualitativas como cuantitativas.

**Mercado:** Está influido por la oferta y la demanda actual, este es variable en el tiempo y esta regido por diversos factores de acuerdo a su ubicación. Este se da entre compradores y vendedores de los bienes y servicios ofertados.

**Perito valuador:** Es el profesional capacitado para elaborar informes con la estimación del valor de un bien. El profesional es quien cuenta con el respaldo de su título y cédula para ejercer la profesión y que está inscrito al Colegio de Valuadores.

**Propiedad:** Derecho o facultad de poseer alguna cosa y disponer de ella dentro de los límites de la legalidad.

**Renta bruta mensual (R.B.M.):** es la suma total de dinero que produce o es susceptible de producir el inmueble que se valúa durante un mes natural, a la fecha del avalúo.

**Tasa de capitalización (%):** es el rendimiento porcentual neto anual o tasa de descuento real que le sería exigible a un determinado género de inmuebles clasificados en razón de su uso, esto es, a su nivel de riesgo (plazo de retorno de la inversión) y grado de liquidez.

**Valor:** Es en términos económicos la relación monetaria que se le da a un bien para su comercialización para el intercambio entre un comprador y un vendedor.

**Valor catastral:** Es el valor que otorga el Catastro a un bien inmueble para pago de impuestos sobre la propiedad de los mismos, los cuales se indican por metro cuadrado de acuerdo las características de la zona en la que se ubiquen y la infraestructura urbana con la que cuentan. Este valor se revisa anualmente.

**Valor comercial:** es la cantidad estimada de dinero circulante a cambio de la cual el vendedor y el comprador del bien que se valúa, estando bien informados y sin ningún tipo de presión o apremio, estarían dispuestos a aceptar en efectivo por su enajenación con una promoción suficiente y adecuada a su mercado.

**Valor de reposición nuevo, (V.R.N.):** es el costo directo actual de reproducir de modo eficiente un determinado bien. Para el caso de los inmuebles en razón de su estructura y acabados.

**Valor neto de reposición, (V.R.N.):** es el que resulta de descontar al valor de reposición nuevo (V.R.N.) los deméritos atribuibles a la depreciación por edad, estado de conservación y obsolescencia o su equivalente en costos directos a incurrir para devolver a la construcción su estado original o nuevo para el caso de los inmuebles

**Valuación:** Es el análisis que permite estimar el valor de un bien mediante el uso de las variables cuantitativas y cualitativas que intervienen en su valor, se realiza por medio de la investigación de mercado, economía y características físicas del mismo.

### C. CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALUO

La información y antecedentes de propiedad asentados en el presente avalúo es la documentación oficial proporcionada por el solicitante del mismo o la contenida en el archivo documental de la Dirección de Catastro Municipal, la cual asumimos como correcta.

La probable existencia de gravámenes, reservas de dominio, adeudos fiscales o de cualquier otro tipo que pudieran afectar el bien que se valúa y que no hayan sido declarados por el solicitante y/o propietario del mismo, no serán nuestra responsabilidad por haberse omitido en la solicitud del avalúo.

Quienes intervinimos en el presente avalúo declaramos bajo protesta de decir verdad que no guardamos ningún tipo de relación o nexa de parentesco o de negocios con el cliente o propietario del bien que se valúa.

En la inspección ocular del inmueble motivo del presente, no fue posible detectar los vicios ocultos que pudieran existir en la propiedad por lo que sólo se consideran los aquí expresados como resultado de la observación.

El presente avalúo es de uso exclusivo del (los) solicitante (s) para el destino o propósito expresado en el capítulo I, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos.

### III. TERRENO

**Ubicación:** El inmueble se encuentra ubicado al oriente de la zona urbana de la ciudad de Playas de Rosarito, Baja California a aproximadamente 5 kilómetros en línea recta con rumbo franco al Este del lugar conocido como "Rene s Sports Bar".

**Ubicación geográfica referenciada al frente del predio:**

**LATITUD:** 32° 19' 55.76" N    **LONGITUD:** 116° 59' 53.93" W

**ALTITUD:** 65    **M. S.N.M.M.**

**Tramos de calle, transversales limítrofes y orientación:**

No aplica.

Al Norte: .  
Al Sur: .

Al Este: .  
Al Oeste: .

**Documento de propiedad:** Escritura Pública

Lugar: Tecate, Baja California

Notaría No.: 2

Número: 9906

Fecha: 19 de junio de 1998

Volumen: 136

**Inscripción en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio:**

Partida registral No.: 6020052

Fecha: 29 de junio de 2007

Foja: .

Tomo: .

Sección: Civil

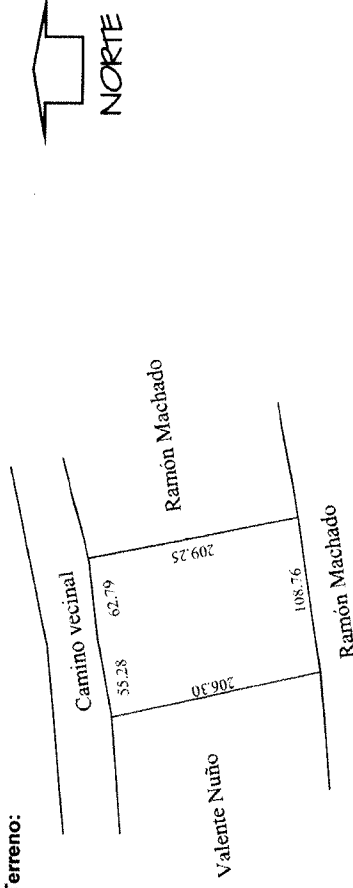
**Medidas y colindancias:**

Lote: 932 (Fracción de terreno rústico)

Manzanas: 3

Al Norte:	EN	62.790 m con	Camino vecinal
		55.280 m con	Camino vecinal
Sur:		108.760 m con	Ramón Machado
Este:		209.250 m con	Ramón Machado
Oeste:		206.300 m con	Valente Nuño
<b>Área total:</b>		<b>23808.520 m<sup>2</sup></b>	

**Croquis del Terreno:**



**Topografía:**

Pendiente ascendente fuerte

**Configuración:** Irregular

**Características panorámicas:** Ninguna

**Densidad habitacional permitida:**

Multifamiliar alta

468-620 Hab/ha.

**Intensidad de construcción:**

C.O.S. (l. M.)= No especificado

C.U.S. (l. M.)= No especificado

**Servidumbres y/o restricciones:**

Las que contempla el reglamento vigente

**Consideraciones adicionales:**

No se consideran

La vigencia del presente documento estará determinada por su propósito o destino y dependerá básicamente de la temporalidad que establezca en su caso la institución emisora del avalúo, la autoridad competente o los factores externos que influyen en el valor comercial.

La edad considerada en el presente avalúo corresponde a la "aparente" o "estimada" por el perito valuador en razón de la observación directa de los acabados y estado de conservación, por lo que no es necesariamente la edad cronológica precisa del inmueble.

El factor de demérito aplicado para las construcciones en el enfoque de costos, incluye tanto la depreciación por edad como por el estado de conservación.

No se contó con el proyecto ejecutivo de la construcción, por lo que la superficie y algunos elementos se señalaron anteponiendo los sustantivos "aparentemente" o "se supone". La superficie de construcción es estimada por las medidas tomadas físicamente.

El valor del terreno se calculó haciendo una división hipotética de la superficie total del polígono en dos partes, esto es la parte que ha recibido acciones de edificación y que es casi plana (Parte 1, 60%) y otra parte (Parte 2, 40%) que permanece cernil y con pendiente pronunciada. Para esto, se aplicó el porcentaje de ajuste correspondiente a la tabla B "Tabla para predios rurales del municipio de Playas de Rosarito, B. C." del Decreto No. 202 publicado en el Periódico Oficial del Estado de Baja California el día 31 de Diciembre de 2014.

Sin menoscabo de lo anterior, el avalúo se emitió en tiempo y forma.

El tipo de cambio que rige a la fecha en el mercado libre es: 19.056 pesos x1 dólar

### VII. MÉTODO FÍSICO O DIRECTO, O ENFOQUE DE COSTOS

Lote tipo o predominante: NO EXISTE Valor fiscal: \$ 60.00 pesos / m<sup>2</sup>

#### INVESTIGACIÓN DE MERCADO DE LOTES:

No.	UBICACIÓN		FUENTE	
	Calle y No., Colonia/Fraccionamiento, C.P.	Teléfono	Nombre	
1	Lomas altas	666-1303	propio	
2	Mar de Popotla	666-1303	Silvia Fernández Arce	
3	Carretera Libre a Rosarito	686-2120	Elisa Banchetti	
4	El Morro, Playas de Rosarito	682-4750	Rosa Calles	

Área (m <sup>2</sup> )	\$ (dóls)	\$ (pesos)	Intern.	Esq.	Plano	Pend. As.	Pend. Des.	Regular	2 frentes	3 frentes
Sujeto	23808.320									
Muestra 1	3300.000	165,000.00				x			x	
Muestra 2	2250.000	3,144,223.50					x			
Muestra 3	3783.010	390,000.00				x			x	
Muestra 4	12798.910	1919836.300					x		x	

#### FACTORES DE HOMOLOGACIÓN POR

m <sup>2</sup>	\$ / m <sup>2</sup> (pesos)	FACTORES DE HOMOLOGACIÓN POR						Factor Resultante	Valor Homologado	
		Ubicación	Frente	Topografía	Superficie	Forma	Oferta			
Muestra 1	3,300.000	0.80	1.0000	1.00	1.00	0.7194	1.00	1.00	0.5755	548.34
Muestra 2	2,250.000	1,338.15	1.500	1.00	1.00	0.6749	1.00	1.00	0.6209	830.87
Muestra 3	3,783.010	1,964.52	1.500	1.00	1.00	0.7360	1.00	1.00	0.5078	997.60
Muestra 4	12,798.910	2,858.39	0.6000	1.00	0.90	0.9017	0.80	1.00	0.2337	668.08

VALOR HOMOLOGADO DE CALLE \$ 761.22

#### a) DEL TERRENO:

FRACCIÓN	SUPERFICIE M <sup>2</sup>	VALOR UNITARIO	FACTOR RESULTANTE	VALOR AJUSTADO	VALOR PARCIAL
Parte 1	14,285.11	761.22	1.00	761.22	10,874,170.35
Parte 2	9,523.41	761.22	0.10	76.12	724,944.69

TOTAL

23,808.52

VALOR DEL TERRENO \$

10,874,170.35

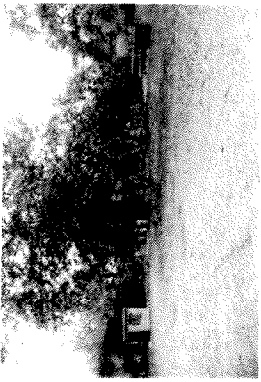


**ANEXO:**

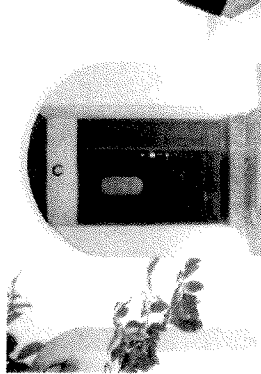
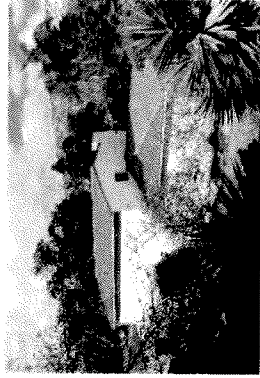
Referencia: DR-003-932

**FOTOGRAFICO**

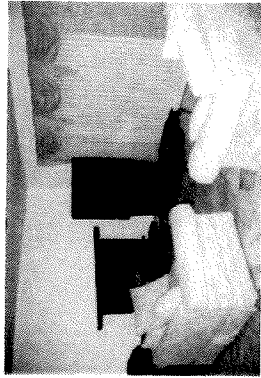
AVALUO: CRO-613



AREA DE INGRESO Y CASETA DE CONTROL



VISTA DE LA FACHADA PRINCIPAL Y LATERAL DE CASA



DETALLES DEL INTERIOR DE LA CASA

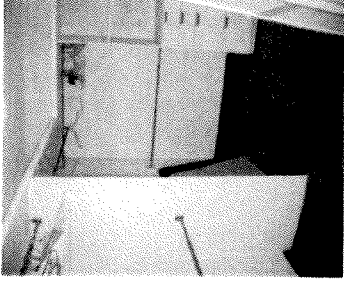
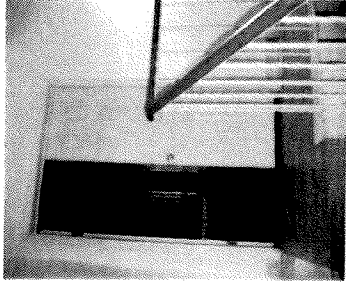
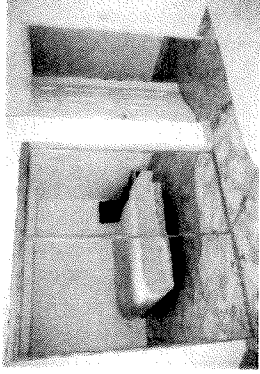
**ANEXO:**

Referencia: DR-003-932

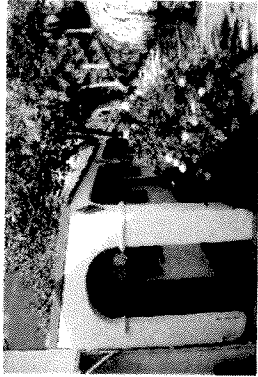
**FOTOGRAFICO**

AVALUO:

CRO-613



DETALLES DEL INTERIOR DE LA CASA



PANORAMICAS E INTERIORES DE LAS HABITACIONES

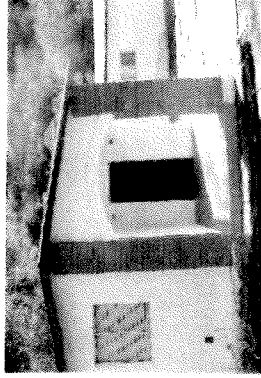
**ANEXO:**

Referencia: DR-003-932

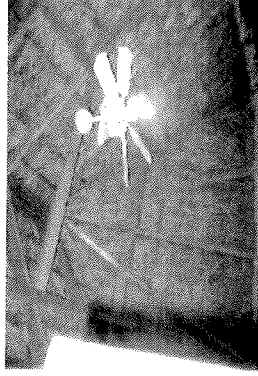
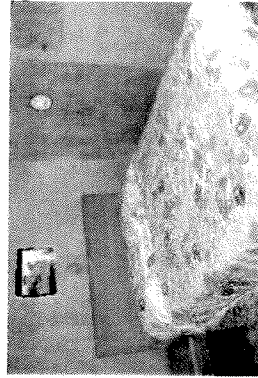
**FOTOGRAFICO**

AVALUO:

CRO-613



**PANORAMICAS E INTERIORES DE LAS HABITACIONES**



**DETALLES DE LAS CABANAS**

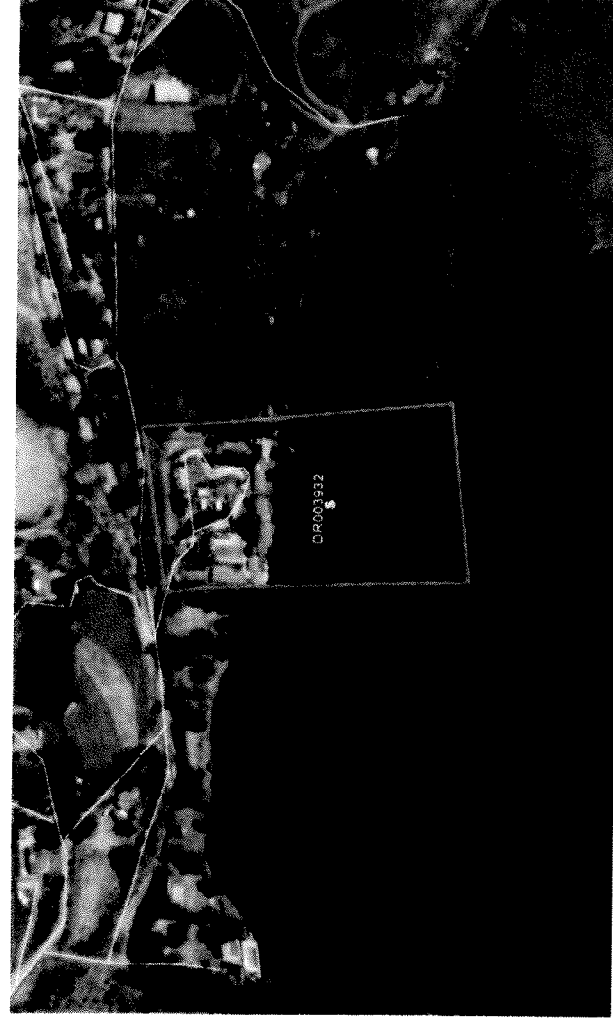
HOJA No 12

ANEXO:

REF # DR-003-932

CROQUIS DE LOCALIZACION

AVALUO: CRO-613



AREA GENERAL DE LA ZONA DONDE SE UBICA EL PREDIO