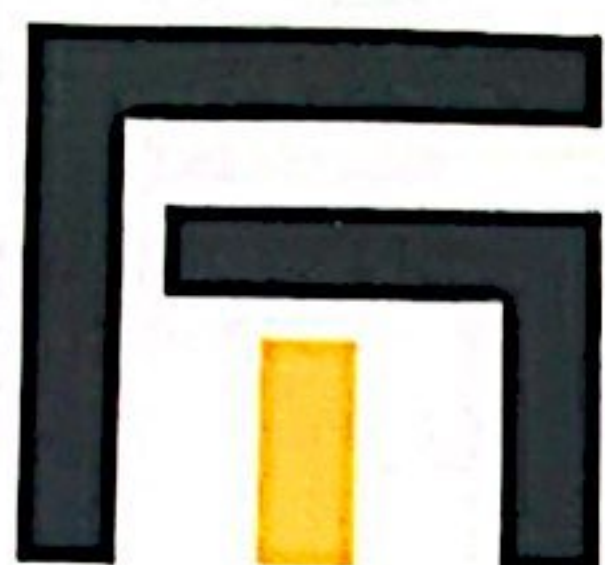




AVALUO

PASEO CENTENARIO 10288-C, ZONA RIO, TIJUANA, B.C. C.P. 22010

AVALUO DE TERRENO

REFERENCIA: T.1197.054.0523

FOLIO INTERNO: FTJ-1197



AVALUO NUMERO: 71530

SOLICITADO POR:
GRUPO EMPRESARIAL URBANO DE TIJUANA, S.A. DE C.V.

PRACTICADO POR:
ARQ. FELIPE MORA FELIX
TEL. 683 66 66 & 664 285 9693

DE: LOTE DE TERRENO URBANO

UBICACION: LOTE: 004 (004 Y 005) MANZANA: 078
COLONIA: ZONA URBANA RIO TIJUANA
CALLE: ORACION (GRAL. MANUEL MARQUEZ DE LEON)
DELEGACION: ZONA CENTRO NUMERO: 1335
TIJUANA, BAJA CALIFORNIA

TIJUANA, BAJA CALIFORNIA A 21 DE JUNIO DE 2023

RESUMEN

CLAVE CATASTRAL:	RG-078-004	SUPERFICIE DE TERRENO:	7,129.860	M ² .
VALOR COMERCIAL:	\$ 8,969.40	M ² .	SUP. DE CONSTRUCCION:	M ² .
VALOR FISCAL:	\$ 8,154.00	M ² .	VALOR TOTAL: \$	63,951,000.00

AVALUO DE TERRENO

REF# T.1197.054.0523

AVALUO: FTJ-II97

FECHA DEL AVALUO: 21 DE JUNIO DE 2023

VIGENCIA HASTA EL: 20 DE JUNIO DE 2024

I. ANTECEDENTES

VALUADOR PROFESIONAL:

ARQ. FELIPE MORA FELIX

REGISTRO FISCAL MUNICIPAL: RVF-289

CEDULA FEDERAL DE MAESTRIA: 10907501



SOLICITANTE DEL AVALUO:

DOMICILIO:

GRUPO EMPRESARIAL URBANO DE TIJUANA, S.A. DE C.V.

TIJUANA, B.C.

PROPIETARIO DEL INMUEBLE:

GRUPO EMPRESARIAL URBANO DE TIJUANA, S.A. DE C.V.

INMUEBLE QUE SE AVALUA:

LOTE DE TERRENO URBANO

PROPOSITO O DESTINO DEL AVALUO:

ESCRITURAR

UBICACION DEL INMUEBLE:

LOTE: 004 (004 Y 005)

MANZANA: 078

COLONIA: ZONA URBANA RIO TIJUANA

CALLE: ORACION (GRAL. MANUEL MARQUEZ DE LEON)

DELEGACION: ZONA CENTRO

NUMERO: 1335

TIJUANA, BAJA CALIFORNIA

NUMERO DE CUENTA PREDIAL:

RG-078-004

II. CARACTERISTICAS URBANAS

CLASIFICACION DE LA ZONA:

COMERCIAL

TIPO DE CONSTRUCCION:

CENTROS COMERCIALES DE UNO Y TRES NIVELES, EDIFICIOS DE OFICINAS BUENOS Y MEDIANA, CALIDAD

INDICE DE SATURACION DE LA ZONA:

70%

POBLACION:

NORMAL, DE NIVEL SOCIO ECONOMICO MEDIO

CONTAMINACION DE LA ZONA:

SIN DICTAMEN TECNICO, NINGUNA SIMPLE VISTA.

USO DE SUELO:

COMERCIAL

VIAS DE ACCESO E IMPORTANCIA DE LAS MISMAS:

PRINCIPAL: PASEO DE LOS HEROES

DE PENETRACION: BLVD. GRAL. MANUEL MARQUEZ DE LEON

LOCAL: BLVD. GRAL. MANUEL MARQUEZ DE LEON

SERVICIOS PUBLICOS Y EQUIPAMIENTO:

AGUA POTABLE MEDIANTE TOMAS INDEPENDIENTES, HIDRANTES PARA SERVICIOS PUBLICOS, DRENAJE Y ALCANTARILLADO, RED DE ELECTRIFICACION AEREA, ALUMBRADO PUBLICO, BANQUETAS Y GUARNICIONES DE CONCRETO Y VIALIDADES DE CONCRETO EN BUEN ESTADO RED TELEFONICA AEREA, RECOLECCION DE BASURA, TRANSPORTE PUBLICO A 200 MTS.; MERCADOS Y PLAZAS NOMENCLATURA EN CALLE Y SEÑALIZACION, ESCUELAS, CANCHAS DEPORTIVAS Y TEMPLOS, EN UN RADIO DE 3 KM.

III. TERRENO**TRAMOS DE CALLE, TRANSVERSALES LIMITROFES Y ORIENTACION:**

TERRENO UBICADO SOBRE LA ACERA NOROESTE DEL
BLVD. GRAL. MANUEL MARQUEZ DE LEON Y AL NORESTE DE PASEO DE LOS HEROES



UBICACION GEOGRAFICA: REFERENCIADA AL FRENTE DEL PREDIO

LATITUD:	32° 31' 55.32" N	LONGITUD:	117° 01' 35.03" W	ALTITUD:	21.00	MTS. S.N.M.M.
----------	------------------	-----------	-------------------	----------	-------	---------------

MEDIDAS Y COLINDANCIAS, SEGUN: DIRECCIÓN DE CATASTRO

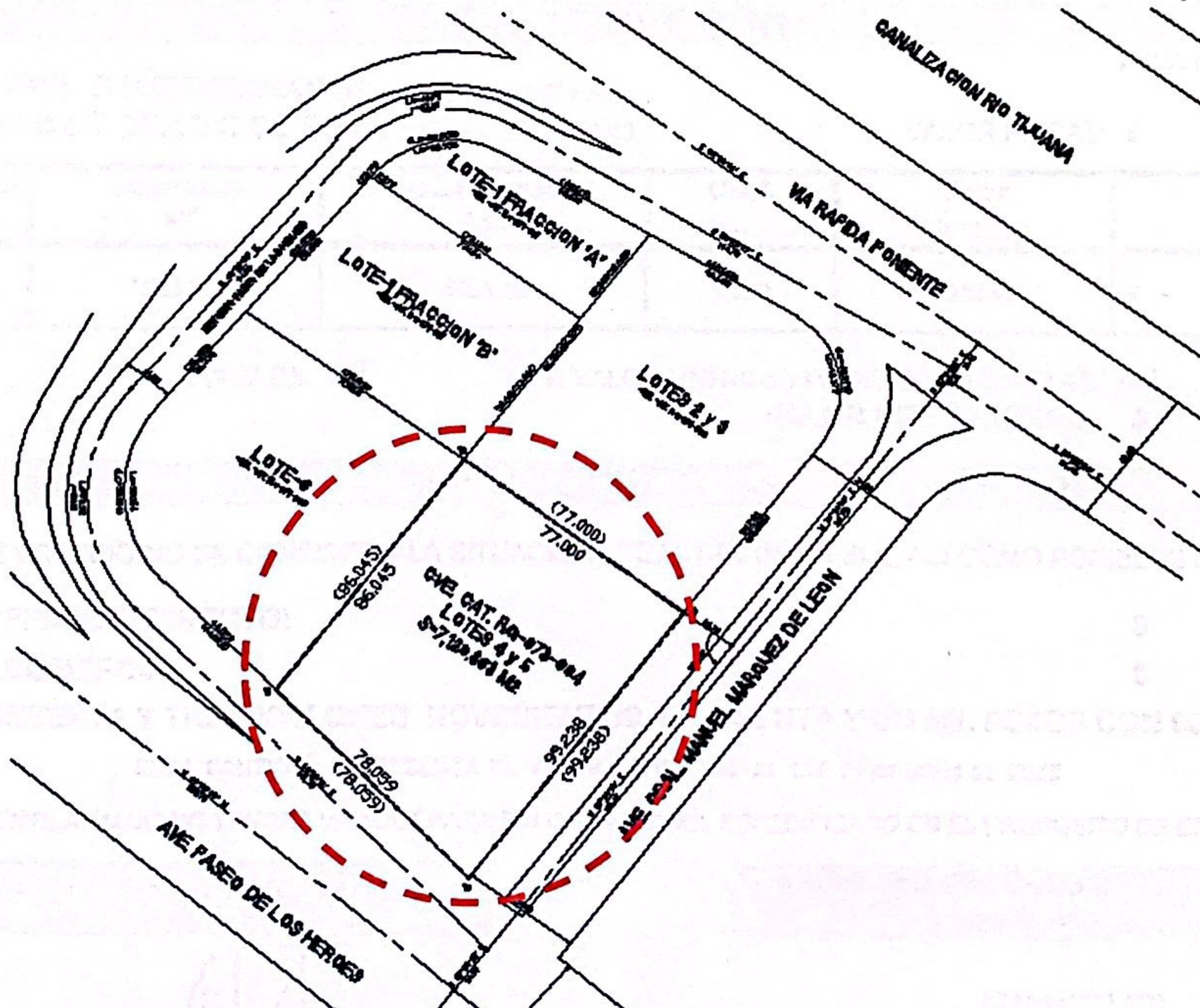
POLIGONO FISICO-DOCUMENTAL

CUADRO DE CONSTRUCCION

DE PTO.	RUMBO	DIST.	A PTO.	COORDENADAS		
				Y	X	
10	NW 43- 2- 0.64	78.059	11	+3599422.5065	+497442.0241	CON AVE. PASEO DE LOS HEROES
11	NE 37- 9-27.02	86.045	12	+3599491.0825	+497493.9950	CON PREDIO CVE. CAT. RG-078-006 (L-6)
12	SE 52-45-51.00	77.000	13	+3599444.4900	+497555.2997	CON PREDIO CVE. CAT. RG-078-002 (L-2 y 3)
13	SW 37-12-17.61	99.238	10	+3599365.4489	+497495.2936	CON AVE. GRAL. MANUEL MARQUEZ DE LEON
SUP. = 7,129.868 M2.						

AREA TOTAL: 7,129.86 M².

CROQUIS DEL TERRENO:



TOPOGRAFIA Y CONFIGURACION:

SENSIBLEMENTE PLANO E IRREGULAR

CARACTERISTICAS PANORAMICAS:

LAS PROPIAS DE LA ZONA URBANA

DENSIDAD HABITACIONAL:

MEDIA UNIFAMILIAR

INTENSIDAD DE CONSTRUCCION:

DE ACUERDO AL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES DE B.C.

SERVIDUMBRE Y/O RESTRICCIONES:

LAS QUE MARCA EL PLAN DE DESARROLLO URBANO MUNICIPAL

HOJA No 2

IV . CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALUO

SE REALIZO UNA INVESTIGACION DE MERCADO DE LA ZONA PARA DETERMINAR LOS VALORES, ASI COMO CONSULTA AL BANCO DE DATOS PROPIO Y AL DE SAVAC. EL PROCEDIMIENTO DE ANALISIS ES EL METODO FISICO.

TIPO DE CAMBIO DEL MERCADO DEL DIA \$16.80

TIPO DE CAMBIO DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACION \$17.2043

VALOR FISICO= $V_c \times F_c$, DONDE: V_c = VALOR DE CALLE; F_c =FACTOR DE EFICIENCIA.

FACTOR DE EFICIENCIA DEL TERRENO

UBIC	VISTA PAN.	ZONA	FONDO	FRENTE	AREA	TOP.	FORMA	URBANIZACION
1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
INDIVISO	1.00	COEFICIENTE RESULTANTE DE :						1.000

INVESTIGACION DE MERCADO:

Area	Ubicación	Superficie	Valor (\$/m ²)	Fuente
PERIFERICA COLONIA:	ZONA URBANA RIO TIJUANA	5,896.00	\$ 8,561.70	PRIVADA
PERIFERICA COLONIA:	ZONA URBANA RIO TIJUANA	2,000.00	\$ 8,969.40	PRIVADA
PERIFERICA COLONIA:	ZONA URBANA RIO TIJUANA	6,755.00	\$ 9,377.10	PRIVADA
ANALISIS ESTADISTICO:		MEDIA:	\$ 8,969.40	
		MEDIANA:	\$ 8,969.40	
		MODA:	#N/D	
		MEDIA ARMONICA:	\$ 8,957.04	
		VALOR DE MERCADO:	\$ 8,969.40	

V. VALOR FISICO O DIRECTO

LOTE TIPO O PREDOMINANTE
VALORES DE CALLE O DE ZONA:

NO HAY

\$ 8,969.40

ZONA HOMOGENEA

6NA

VALOR FISCAL: \$ 8,154.00 M²

Fracción	Superficie M ²	Valor Unitario \$ M ²	Coef.	Valor Ajustado	Valor Parcial
TOTAL	7129.860	8969.40	1.000	8969.40	\$ 63,950,566.28

TOTAL 7,129.86 M²

A VALOR UNITARIO MEDIO DE \$ 8,969.40 /M²

VALOR DEL TERRENO \$ 63,950,566.28

VI . CONCLUSIONES

EN ESTE ESTUDIO NO SE CONSIDERO LA SITUACION LEGAL DEL INMUEBLE, ASI COMO POSIBLES GRAVAMENES.

VALOR FISICO O DIRECTO: \$ 63,950,566.28

VALOR COMERCIAL: \$ 63,951,000.00

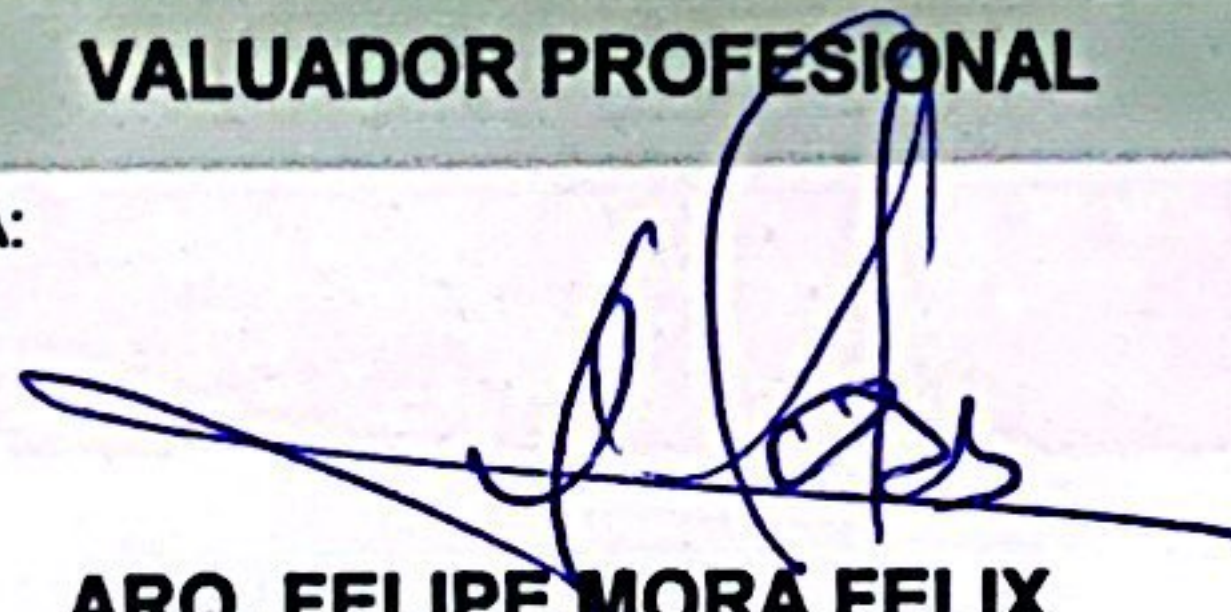
—(SESENTA Y TRES MILLONES NOVECIENTOS CINCUENTA Y UN MIL PESOS CON 00/100 M.N.)—

ESTA CANTIDAD REPRESENTA EL VALOR COMERCIAL AL DIA 21 DE JUNIO DE 2023

EL PRESENTE AVALUO NO TENDRA VALIDEZ PARA FIN DISTINTO DEL ESPECIFICADO EN EL PROPOSITO DE ESTE DOCUMENTO

VALUADOR PROFESIONAL

FIRMA:



ARQ. FELIPE MORA FELIX

REGISTRO FISCAL MUNICIPAL: RVF-289

CEDULA FEDERAL DE MAESTRIA: 10907501

TEL. 683 66 66 & 664 285 9693

H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE TIJUANA
TESORERIA MUNICIPAL



SELLO:

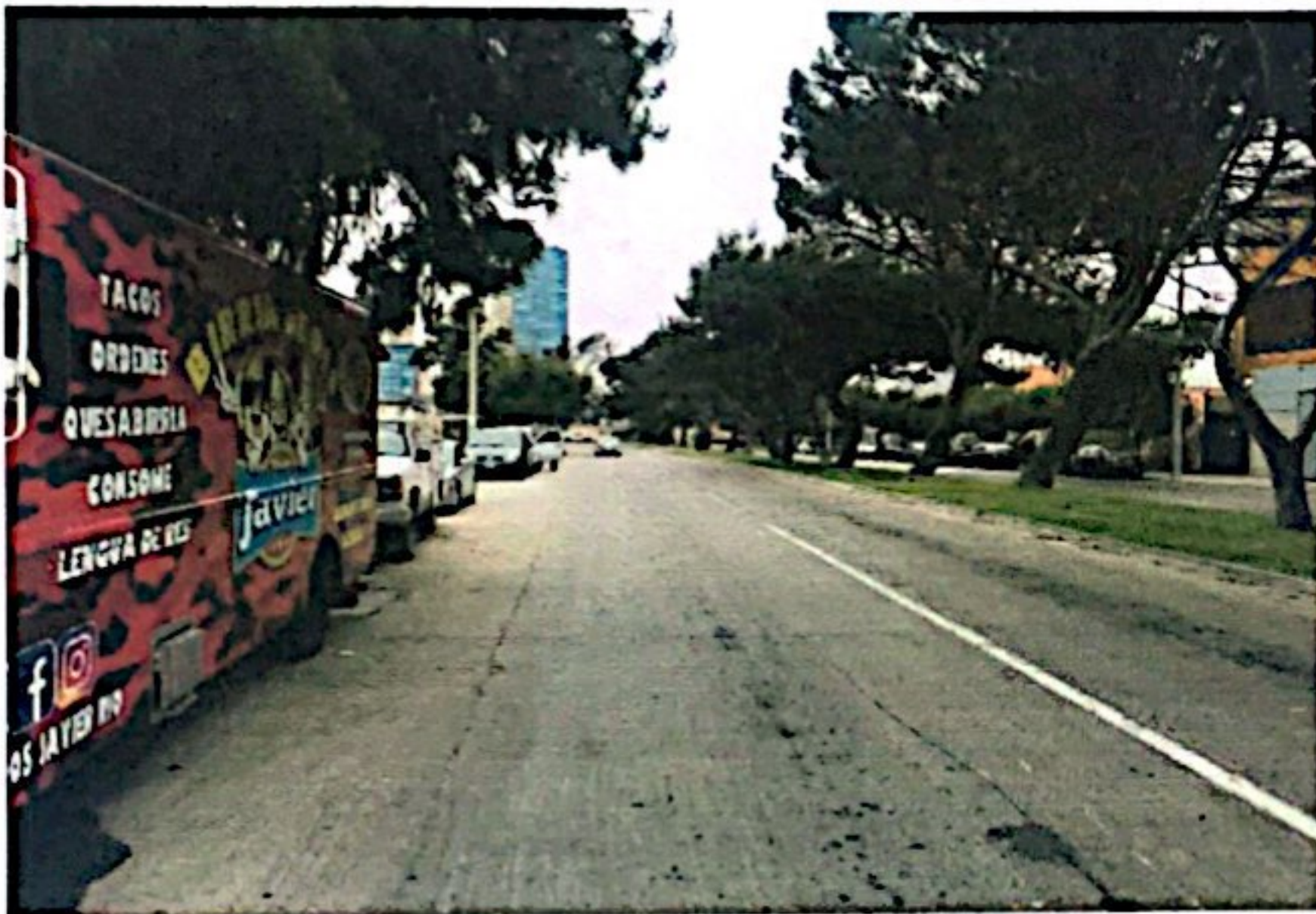
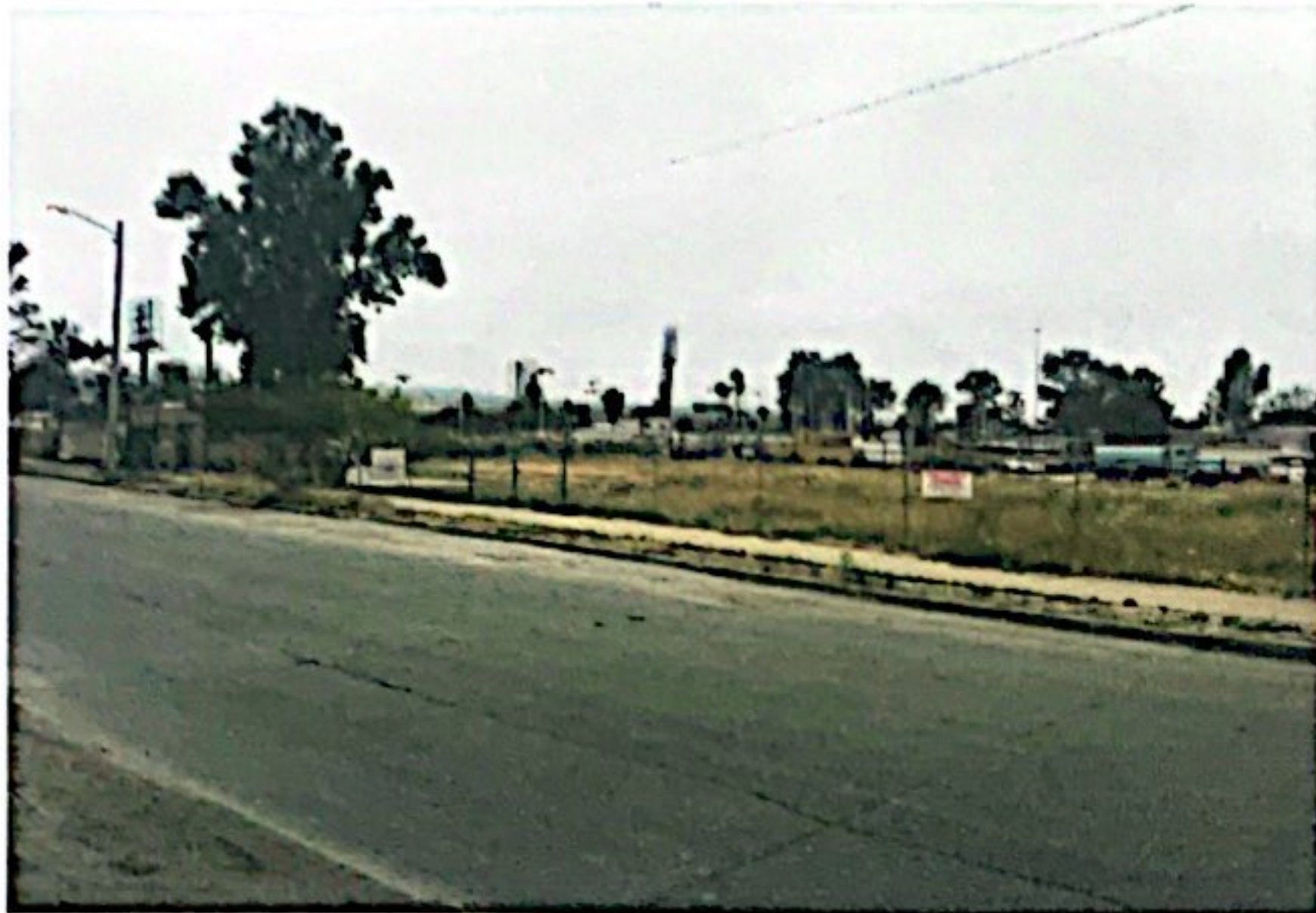
ANEXO:

FOTOGRAFICO

REF #

T.1197.054.0523

AVALUO: FTJ-1197



VISTAS PANORAMICAS DEL INMUEBLE CON CUENTA PREDIAL RG-078-004

HOJA No 4

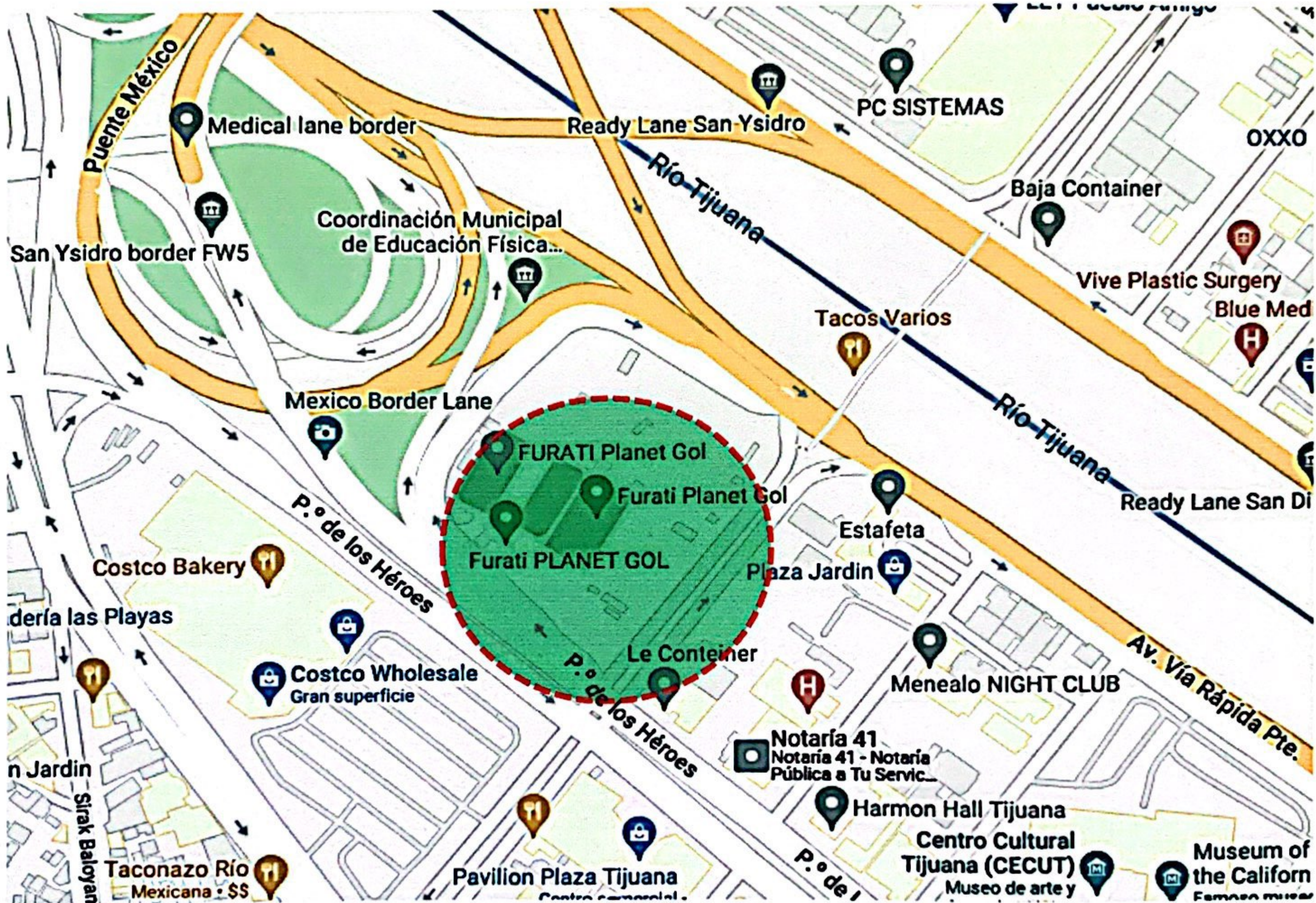
ANEXO:

CROQUIS DE LOCALIZACION

REF #

T.1197.054.0523

AVALUO: FTJ-1197



AREA GENERAL DE LA ZONA DONDE SE UBICA EL PREDIO

HOJA No . 5