

**Ubicación del Inmueble:****Calle:** Tenancingo**Número Exterior:** 8065**Número Interior:** Sin**Condominio:** No aplica**Unidad:** No aplica**Fraccionamiento/colonia:** Morelos**Lote:** 4**Mza:** 52**Clave Catastral:** MO-052-004**Zona Homogenea:** 3035**Ciudad:** Tijuana**Código postal:** 22056**Delegación:** Zona Centro**Estado:** Baja California**Solicitante del avalúo:** Ma. Apolonia Hernandez Macuil**Propietario:** Ma. Apolonia Hernandez Macuil**VALOR COMERCIAL \$****2,534,737.00****( Dos Millones Quinientos Treinta Cuatro Mil Setecientos Treinta y Siete Pesos 00/100 M.N.)****Fecha de expedición del avalúo:** 6 de Julio del 2023



## AVALÚO DE TERRENO Y CONSTRUCCIÓN

Cel: 664 234 71 25  
Oficina: 684 94 03  
Apolingenieria@gmail.com

### I.- ANTECEDENTES

Perito Valuador

Nombre Ing. Jose Alejandro Politron Contreras

Registro Municipal RVF-00275

Especialidad Valuación inmobiliaria IPN

Cédula Profesional 11697481

-Especialidad en Valuación Inmobiliaria-

Fecha del avalúo

6 de Julio del 2023

Inmueble que se valúa

Casa habitacion

Régimen de propiedad

Privado

Propietario:

Ma. Apolonia Hernandez Macuil

Propósito del avalúo (uso del avalúo)

Escrituración

Objeto del avalúo (tipo de valor que se estima)

Estimar el valor comercial

Ubicación del inmueble

Calle: Tenancingo

Número

Fraccionamiento: Morelos

Exterior: 8065

Condominio: No aplica

Unidad: No aplica

Lote: 4

Mza: 52

Ciudad: Tijuana

Municipio Zona Centro

MO-052-004

Código postal 22056

No proporcionado

Número cuenta predial

Número de cuenta de agua

Datos de escritura

Número

Notaria No Proporcionada

Volumen

Plaza No Proporcionada

Fecha

Notario

No Proporcionada

No Proporcionada

No Proporcionada

### II.- CARACTERÍSTICAS URBANAS

Clasificación de la zona

Habitacional

Construcción dominante en la calle

Casas habitacion de uno y dos niveles

Índice de saturación de la zona

85%

Densidad de población

Normal

Nivel Socioeconómico

Bajo

Contaminación ambiental

Ninguna apreciada

Uso del suelo permitido

Habitacional

Vías de acceso e importancia de las mismas

Av. Tlaltizapan y Av. Juan de Dios Peza

Intensidad flujo vehicular

Bajo

Servicios públicos

Energía Eléctrica

Sí tiene

Banquetas

Concreto

Agua Potable

Sí tiene

Guarniciones

Concreto

Drenaje Sanitario

Sí tiene

Transporte

Deficiente

Alumbrado Público

Sí tiene

Teléfono

No tiene

Pavimento

Concreto

Gas Tubería

No tiene

Equipamiento Urbano

Preescolar

Medio

Tienda de Autoservicio

Cercano

Primaria

Medio

Bancos

Medio

Secundaria

Medio

Iglesias

Cercano

Preparatoria

Medio

Parques

Medio

Profesional

Lejano

Restaurantes

Cercano

## AVALÚO DE TERRENO Y CONSTRUCCIÓN

Cel: 684 234 71-25  
Oficina: 684 94 03  
Apolingenieria@gmail.com

### III.- TERRENO

**Descripción del Inmueble:** Casa habitación  
**Medidas y colindancias casa según:** Copia de boleta del predial

AT	Área total	482.77	M <sup>2</sup>
%IND	Porcentaje de Indiviso	100%	

Superficie privativa del terreno	N/A	M <sup>2</sup>
Superficie de construcción	59.80	M <sup>2</sup>

**Topografía y Configuración**

Plano

**Número de frentes**

Un frente

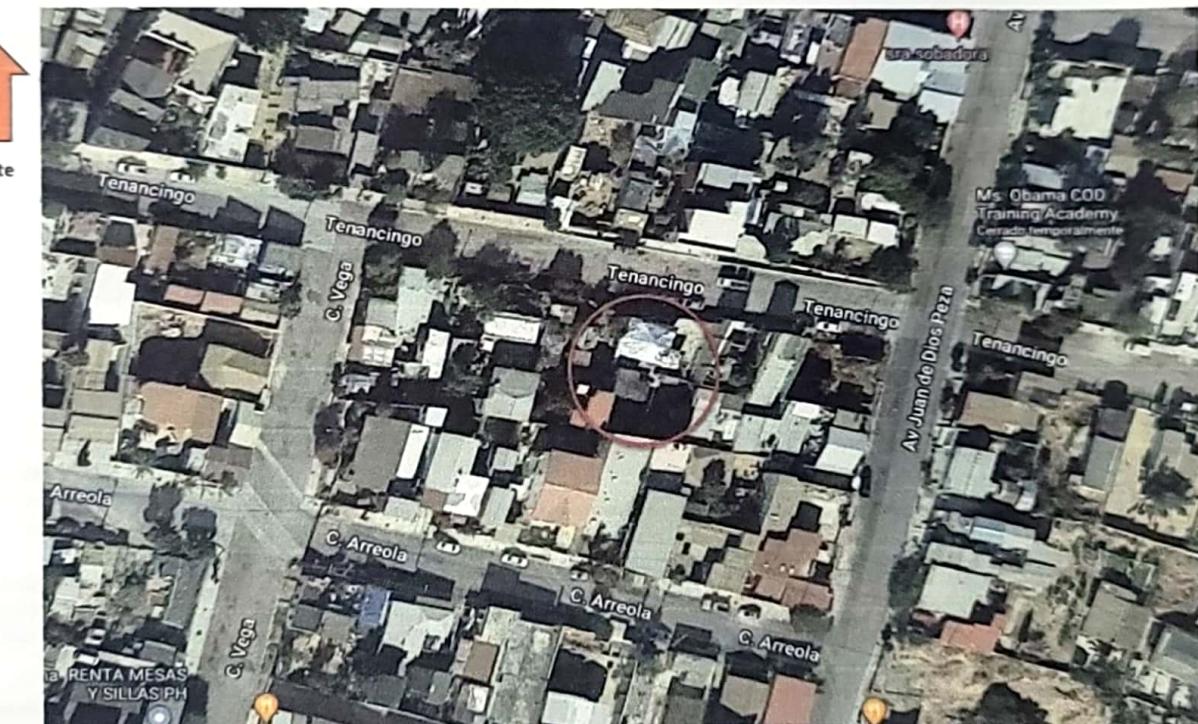
**Características Panorámicas**

Vista normal a la calle y construcciones vecinales.

**Servidumbre y/o Restricciones**

Ninguna aparente

**Localización del Inmueble**



### IV.- DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

**Uso actual**

Habitacional

**Tipos de Construcción**

I Clase 2

SC  $\frac{59.80}{59.80}$  M<sup>2</sup>

**Número de Niveles**

1

**Vida Útil Total**

70 Años

**Edad Aproximada construcción**

15 Años

**Vida Útil Remanente Aproximada**

55 Años

**Clasificación de la Construcción**

Habitacional

**Calidad del proyecto**

Corriente

**Estado de conservación**

Malo

**Equipamiento urbano**

Regular

**Servicios Públicos**

Regular

**Unidades Rentables**

1



## AVALÚO DE TERRENO Y CONSTRUCCIÓN

Cel: 684 234 71 25  
Oficina: 684 44 83  
[ApolIngenieria@gmail.com](mailto:ApolIngenieria@gmail.com)

### V.- ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN

<b>Cimentación</b>	Se supone de Losa de concreto armado
<b>Estructura</b>	Se supone de Muros de Block
<b>Muros</b>	Se supone de Muros de Block
<b>Entrepisos</b>	No aplica
<b>Azoteas</b>	Se supone de Losa de Madera y carton arenado
<b>Bardas</b>	Se supone Block
<b>Aplanados Interiores</b>	Se supone de yeso
<b>Aplanados Exteriores</b>	Se supone de Cemento-Arena
<b>Plafones</b>	Se supone de hoja de yeso
<b>Lambrines</b>	Se supone de Azulejo en el baño
<b>Pisos</b>	Se supone de Loseta y concreto pulido
<b>Zoclos</b>	No aplica
<b>Escaleras</b>	Se supone de concreto armado
<b>Recubrimientos Especiales</b>	No aplica
<b>Instalaciones Sanitarias</b>	Se supone de tubería ABS
<b>Muebles de Baño</b>	Se supone regulares
<b>Instalaciones Hidráulicas</b>	Se supone de tuberías PVC
<b>Instalaciones Eléctricas</b>	Se supone de tuberías Conduit
<b>Fachada</b>	Recta

Elementos accesorios, instalaciones especiales y obra complementaria                          No aplica

### VI. CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALÚO

#### a).-DEFINICIÓN DE TÉRMINOS Y CONCEPTOS BÁSICOS

##### 1.- Enfoque Comparativo 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 de oferta o venta de bienes similares, comparables, ajustados por diferentes factores (homologación).

##### 2.- Enfoque de Costos:

Es el desarrollo analítico a través del cual se obtiene el costo de reproducción o reemplazo de un bien similar al que se valúa, afectado por la depreciación atribuible a los factores de edad y estado de conservación.

##### 3.- Enfoque de Ingresos

Es el desarrollo analítico a través del cual se estima el valor presente o capitalizado de los ingresos netos anuales que produce o es capaz de producir un inmueble a la fecha del avalúo durante un periodo de tiempo o a perpetuidad.

#### b).- SALVEDADES Y EXCLUSIONES DEL AVALÚO

##### 4.- Sobre la documentación del bien

Se elabora el avalúo con base a la información proporcionada.

##### 5.- Sobre la inspección del bien

Ninguna salvedad.



## AVALÚO DE TERRENO Y CONSTRUCCIÓN

Cel: 664 234 71, 19  
Oficina: 684 94-03  
Apolingeneria@gmail.com

### VII. ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO

Sujeto	SV	59.800	M <sup>2</sup>	SUPERFICIE DE VENDIBLE, EN CASAS HABITACIONES IGUAL A LA CONSTRUIDA.
	LT	482.770	M <sup>2</sup>	SUPERFICIE DEL TERRENO

TERRENO													
No.	Ubicación Comparables	Precio de Venta Casas	Área (m <sup>2</sup> )	Precio Unit. \$/m <sup>2</sup>	FACTORES DE HOMOLOGACIÓN						F.R.	V. UNIT. RESULTANTE (\$/m <sup>2</sup> )	
					ZONA	UBIC.	SUP	FORMA	TOPOG.	NEG.			
1	Morelos	\$ 2,016,000.00	370.00	\$5,448.65	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.95	\$	0.95	\$ 5,176.22
2	Morelos	\$ 2,018,856.00	395.00	\$5,111.03	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.95	\$	0.95	\$ 4,855.48
3	Morelos	\$ 1,871,352.00	370.00	\$5,057.71	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.95	\$	0.95	\$ 4,804.82
4								1.00					\$ -
5													\$ -
											VALOR HOMOLOGADO=	\$ 4,945.51	
											VALOR EN NUMEROS REDONDOS=	\$ 4,946.00	

VIVIENDA													
No.	Ubicación Comparables	Precio de Venta Terrenos	Área (m <sup>2</sup> )	Precio Unit. \$/m <sup>2</sup>	FACTORES DE HOMOLOGACIÓN						F.R.	V. UNIT. RESULTANTE (\$/m <sup>2</sup> )	
					ZONA	UBIC.	SUP	FORMA	TOPOG.	NEG.			
1	Morelos	\$ 3,234,000.00	220.00	\$14,700.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.95	\$	0.95	\$ 13,965.00
2	Morelos	\$ 2,700,000.00	200.00	\$13,500.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.95	\$	0.95	\$ 12,825.00
3	Morelos	\$ 5,208,000.00	370.00	\$14,075.68	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.95	\$	0.95	\$ 13,371.89
4													\$ -
5													\$ -
											VALOR HOMOLOGADO=	\$ 13,387.30	
											VALOR EN NUMEROS REDONDOS=	\$ 13,387.00	

### VIII.- ENFOQUE DE COSTOS

TERRENO	Lote	Tipo	482.77	M <sup>2</sup>
Sujeto	LT	482.770	M <sup>2</sup>	Superficie del Terreno

Valor Unitario de Terreno en la zona a aplicar: \$4,946.00

Precios de construcción de tipos similares (con base en manuales de costos, presupuestos o residuales)

tipo	características	m <sup>2</sup> const.	precio	p.unit.	fuent/observaciones
I, Clase 2	Habitacional Corriente Malo	1.000	5,000	5,000	BIMSA

Abrev.	Concepto	Valor	Motivo del Factor
Fzo=	Factor de zona	1.00	TIPO DE CALLE
Fub=	Factor de ubicación	1.00	UBICACIÓN EN LA MANZANA
FFr=	Factor de frente	1.00	TAMAÑO DE FRENTE
FFo=	Factor de forma	1.00	FORMA DEL TERRENO
Fsu=	Factor de superficie	1.00	SUPERFICIE DEL TERRENO
Fre=	Factor resultante	1.00	RESULTANTE

Terreno												
No.	Fracción	Superficie	Unidad	Valor Unitario	Fzo	Fub	FFr	FFo	Fsu	Fre	Valor Unit.	Valor Fracc.
1	Tipo	482.770	m <sup>2</sup>	\$ 4,946.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	\$ 4,946.00	\$ 2,387,780.42
	Suma	Suma		Promedio							Suma	\$ 2,387,780.42

CRITERIO DE CONSERVACION DE HEIDKE	10	INSERVIBLE	5	REPARACIONES SENCILLAS
DEM=	9	EN DESCHO	4	REGULAR
$[1 - (E/F_{VUT})^4 (E/C_{10})]$	8	DAÑOS GRAVES	3	MEDIO
	7	REPARACIONES IMPORTANTES	2	BUENO
	6	REPARACIONES MAYORES	1	NUEVO

Construcciones												
Tipo	Superficie	Unidad	Indiviso	VU	VRN	EE	EC	VUT	DEM	FEC	VUR	Valor
I	59.800	M <sup>2</sup>	100%	\$ 5,000.00	\$ 299,000.00	15	4.00	70	0.341	0.66	55	\$ 101,959.00
												\$ 101,959.00

Cisterna												
Tipo	Superficie	Unidad	Indiviso	VU	VRN	EE	EC	VUT	DEM	FEC	VUR	Valor
I	4.80	M <sup>2</sup>	100%	\$ 10,416.00	\$ 49,996.80	15	4.00	50	0.900	0.10	35	\$ 44,997.12
				Suma	\$ 49,996.80			Suma				\$ 2,534,737.00

VALOR FÍSICO	\$ 2,534,737.00
--------------	-----------------



## AVALÚO DE TERRENO Y CONSTRUCCIÓN

Cel: 864 234 71 25  
Oficina: 684 94 03  
[ApolIngenieria@gmail.com](mailto:ApolIngenieria@gmail.com)

### IX. ENFOQUE DE INGRESOS

Sujeto	SR	59.800	M <sup>2</sup>	SUPERFICIE RENTABLE (UNICAMENTE EL ÁREA APROVECHABLE TECHADA).
	LT	482.77	M <sup>2</sup>	SUPERFICIE DEL TERRENO

### VALOR DE CAPITALIZACIÓN

No Aplica

### X.- RESUMEN DE VALORES



Valor de Mercado	\$ 2,534,737.00
Valor Físico	\$ 2,534,737.00
Valor de Capitalización	No Aplica

VALOR DE MERCADO      VALOR FÍSICO      VALOR DE CAPITALIZACIÓN

### XI.- CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSIÓN

1. Son análisis, opiniones y conclusiones de tipo profesional y están solamente limitadas por los supuestos y condiciones limitantes.
2. El valor comercial se concluye con el valor de mercado.

### XII.- CONCLUSIÓN

El Valor Comercial a la fecha del presente avalúo asciende a la cantidad de :

VALOR COMERCIAL	\$ 2,534,737.00
( Dos Millones Quinientos Treinta Cuatro Mil Setecientos Treinta y Siete Pesos 00/100 M.N.)	

PERITO VALUADOR - RVF-00275

Nombre Ing. Jose Alejandro Politron Contreras

Especialidad Valuación Inmobiliaria IPN

Cédula Profesional 11697481 -Especialidad en Valuación Inmobiliaria-



## AVALÚO DE TERRENO Y CONSTRUCCIÓN

Cell: 664 234 71 25  
Oficina: 684 94 03  
Apolingenieria@gmail.com

### RESUMEN

Número de Perito: RVF-00275

Nombre de Perito: Ing. Jose Alejandro Politron Contreras

Clave Catastral: MO-052-004

Descripción del Inmueble: Casa habitacion

Valor Físico Directo: \$ 2,534,737.00

Calidad de Construcción: Corriente

Edad del Inmueble: 15

Destino del Avalúo: Escrituración

Zona Homogénea: 3035

Valor de Mercado: \$ 2,534,737.00

Valor Concluido: \$ 2,534,737.00

Superficie de Terreno (m<sup>2</sup>): 482.770

Superficie de construcción (m<sup>2</sup>): 59.800

Valor de Terreno: \$ 2,387,780.42

Valor de Construcción: \$ 101,959.00

Nombre del Propietario: Ma. Apolonia Hernandez Macuil

Delegación: Zona Centro

Colonia: Morelos

Calle: Tenancingo

Número Exterior: 8065

Número Interior: Sin

Número de Lote: 4

Número de Manzana: 52

Folio de Control Interno: 1516

Número de Fojas: 9

## REPORTE FOTOGRÁFICO



REPORTE FOTOGRÁFICO



SIN  
FOTO

SIN  
FOTO

SIN  
FOTO

SIN  
FOTO

SIN  
FOTO

SIN  
FOTO