



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: 664 94 03
Apolingeneria@gmail.com

I.- ANTECEDENTES

Perito Valuador

Nombre Ing. Jose Alejandro Poltron 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

Fraccionamiento: Morelos

Condominio: No aplica

Lote: 4

Ciudad: Tijuana

MO-052-004

No proporcionado

Número

Exterior: 8065

Unidad: No aplica

Mza: 52

Municipio Zona Centro

Código postal 22056

Número cuenta predial

Número de cuenta de agua

Datos de escritura

Número No Proporcionada

Volumen No Proporcionada

Fecha No Proporcionada

Notario No Proporcionada

Notaria No Proporcionada

Plaza 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

Si tiene

Banquetas

Concreto

Agua Potable

Si tiene

Guarniciones

Concreto

Drenaje Sanitario

Si tiene

Transporte

Deficiente

Alumbrado Público

Si 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: 664 234 71 25
Oficina: 664 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 ²
%IND	Porcentaje de Indiviso	100%	

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

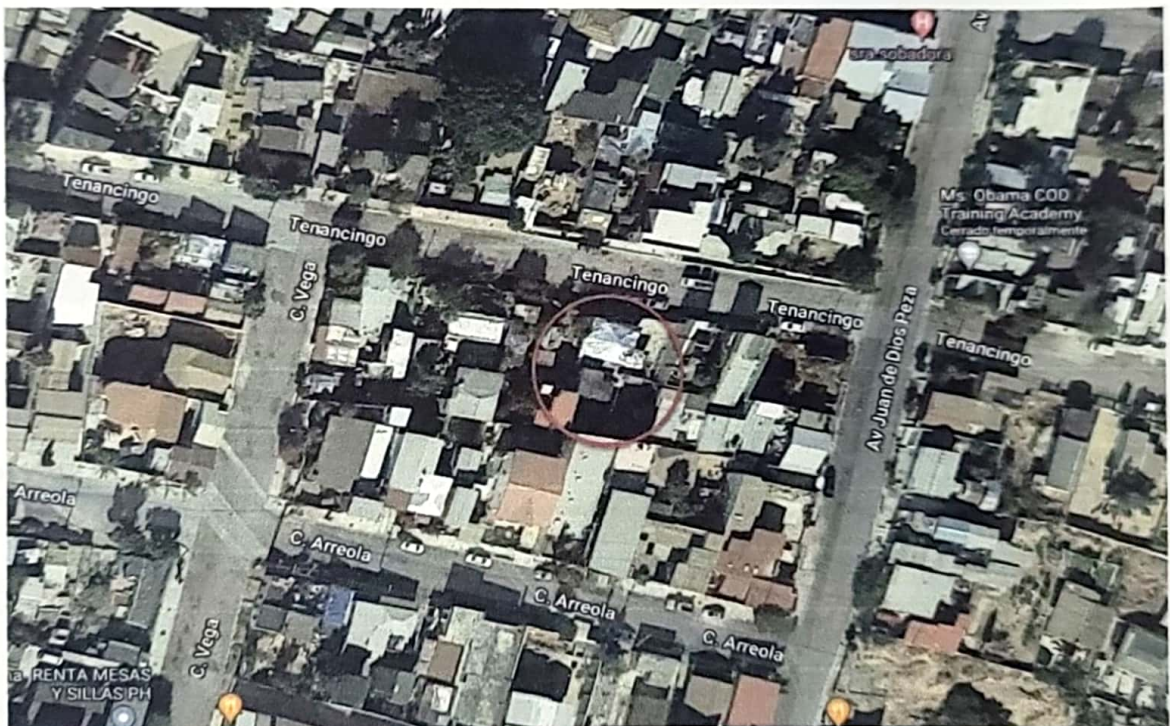
Topografía y Configuración
Número de frentes
Características Panorámicas
Servidumbre y/o Restricciones

Plano
Un frente
Vista normal a la calle y construcciones vecinales.
Ninguna aparente

Localización del Inmueble



Norte



IV.- DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

Uso actual: Habitacional

Tipos de Construcción: I Clase 2

SC $\frac{59.80}{59.80}$ M²

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 94 03
Apolingenieria@gmail.com

V.- ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN

Cimentación	Se supone de Losa de concreto armado
Estructura	Se supone de Muros de Block
Muros	Se supone de Muros de Block
Entrepisos	No aplica
Azoteas	Se supone de Losa de Madera y carton arenado
Bardas	Se supone Block
Aplanados Interiores	Se supone de yeso
Aplanados Exteriores	Se supone de Cemento-Arena
Plafones	Se supone de hoja de yeso
Lambrines	Se supone de Azulejo en el baño
Pisos	Se supone de Loseta y concreto pulido
Zoclos	No aplica
Escaleras	Se supone de concreto armado
Recubrimientos Especiales	No aplica
Instalaciones Sanitarias	Se supone de tubería ABS
Muebles de Baño	Se supone regulares
Instalaciones Hidráulicas	Se supone de tuberías PVC
Instalaciones Eléctricas	Se supone de tuberías Conduit
Fachada	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 período 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 25
Oficina: 684 94 03
Apolinganiaria@gmail.com

VII. ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO

Sujeto	SV	59,800	M²	SUPERFICIE DE VENDIBLE, EN CASAS HABITACION ES IGUAL A LA CONSTRUIDA.
	LT	482,770	M²	SUPERFICIE DEL TERRENO

TERRENO											
No	Ubicación Comparables	Precio de Venta Casas	Área (m²)	Precio Unit. \$/M²	FACTORES DE HOMOLOGACIÓN						F.R.
					ZONA	UBIC.	SUP	FORMA	TOPOG.	REG.	
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
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
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							1.00				\$ -
5											\$ -
VALOR HOMOLOGADO=											\$ 4,945.51
VALOR EN NUMEROS REDONDOS=											\$ 4,946.00

VIVIENDA											
No	Ubicación Comparables	Precio de Venta Terrenos	Área (m²)	Precio Unit. \$/M²	FACTORES DE HOMOLOGACIÓN						F.R.
					ZONA	UBIC.	SUP	FORMA	TOPOG.	REG.	
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
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
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
4											\$ -
5											\$ -
VALOR HOMOLOGADO=											\$ 13,387.30
VALOR EN NUMEROS REDONDOS=											\$ 13,387.00

VIII.- ENFOQUE DE COSTOS

TERRENO	Lote Tipo	482.77	M²
Sujeto	LT	482.770	M²

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	m² const.	precio	p. unit.	f. fuente/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.
1	Tipo	482.770	m²	\$ 4,946.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	\$ 4,946.00
	Suma		Suma		Promedio			Suma			\$ 2,387,780.42

CRITERIO DE CONSERVACION DE HEDEKE

$$DEM = [1 - (EE/VUT)^4] (EC/10)$$

10	INSERVIBLE	5	REPARACIONES SENCILLAS
9	EN DESECHO	4	REGULAR
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
I	59,800	M²	100%	\$ 5,000.00	\$ 299,000.00	15	4.00	70	0.341	0.66	\$5
								Suma			\$ 101,959.00

Cisterna											
Tipo	Superficie	Unidad	Indiviso	VU	VRN	EE	EC	VUT	DEM	FEC	VUR
I	4.80	M²	100%	\$ 10,416.00	\$ 49,996.80	15	4.00	50	0.900	0.10	\$35
			Suma		\$ 49,996.80			Suma			\$ 2,534,737.00

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



AVALÚO DE TERRENO Y CONSTRUCCIÓN

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

IX. ENFOQUE DE INGRESOS

Sujeto	SR	59.800	M²	SUPERFICIE RENTABLE (UNICAMENTE EL ÁREA APROVECHABLE TECHADA).
	LT	482.77	M²	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-



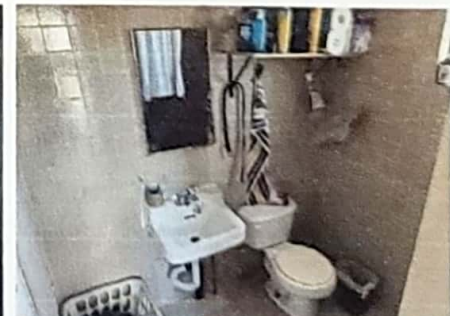
AVALÚO DE TERRENO Y CONSTRUCCIÓN

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

RESUMEN

Número de Perito: RVF-00275
Nombre de Perito: Ing. Jose Alejandro Poltron 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 (m2): 482.770
Superficie de construcción (m2): 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
Numero Interior: Sin
Número de Lote: 4
Número de Manzana: 52
Folio de Control Interno: 1516
Número de Fojas: 9

REPORTE FOTOGRAFICO





AVALÚO DE TERRENO Y CONSTRUCCIÓN

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

REPORTE FOTOGRÁFICO



SIN
FOTO

SIN
FOTO

SIN
FOTO

SIN
FOTO

SIN
FOTO

SIN
FOTO