



I. ANTECEDENTES

Solicitante: **MARITZA DE LA CERDA MURUA MARTINEZ**

Valuador: Ing. Yareth Yuniva Rodriguez Cerecer
Registro Municipal Tijuana: RVF/242
Número de Cedula Federal: 09142390
Especialidad: Valuación de Bienes Muebles e Inmuebles

Fecha de avalúo: 16 de noviembre de 2023
Vigencia del Avalúo: 15 de noviembre de 2024
Inmueble que se valúa: Lote de Terreno Baldío.
Régimen en Propiedad: Privado.

Ubicación del Inmueble:

Calle : Cam. Valle de las Palmas S/N
Colonia o Fraccionamiento: Zona Cerril General
Manzana: 008
Lote: 576
C.P.: 22165
Municipio o Estado: Tijuana, B.C.

Identificación Catastral : **DM-008-576**

Propietario: **MARITZA DE LA CERDA MURUA MARTINEZ**

Objeto del Avalúo: Estimar el Valor Comercial.

II. CARACTERÍSTICAS URBANAS

Clasificación de la Zona: Suburbano - Periferia
Construcción dominante de la zona: Casa de nivel economico
Índice de saturación de la zona: 5%
Densidad de población: Escasa
Nivel socioeconómico: Economica
Contaminación ambiental: No Monitoreada
Uso de suelo: Indeterminada
Vías de acceso e importancia: Como Vialidad Principal Carretera Tijuana-Tecate, accesando por Cam. Valle de las Palmas, donde se encuentra el objeto del presente estudio.

Vías de acceso	Dist. aprox	Orientación con respecto al sujeto valuado y descripción.
Carretera Tijuana-Tecate	1500 metros	Al Este, vialidad primaria, con alto flujo vehicular.
Cam. Valle de las Palmas	Calle Transversal	Al Noroeste, vialidad Secundaria, con bajo flujo vehicular.

Servicios Públicos: Visiblemente pavimento asfáltico en calle principal y postería de madera y concreto de electrificación.
Nivel de infraestructura urbana en la calle: Nivel 1 (en Porcentaje 5%)
Equipamiento Urbano: Todo a una distancia mayor aproximada a 2000 mts.
Estación de transporte : Cuenta con Transporte urbano, estación a una distancia de 500 mt.
Nivel de equipamiento urbano : Nivel 1 (en Porcentaje 5%)

III. APLICACIÓN DEL ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO (TERRENO)

a) Terreno

OFERTAS Y/O VENTAS DE TERRENOS						
REF	UBICACIÓN	ÁREA (m²)	VALOR TOTAL	VALOR UNITARIO	INFORMÓ	TELÉFONO
1-T	Cam. Valle de las Palmas, Col. Valle de las Palmas, Tijuana, B.C.	460,440.00	99,455,040.00	216.00	Melissa de la Mora Medina	(664) 6270491
2-T	Via Sin Nombre S/N, Col. Los Alazanes, Tijuana, B.C.	750,000.00	194,940,000.00	259.92	AIRO Bienes Raice	(664) 3761564
3-T	Cam. Cuero de Venados S/N, Col. Valle de las Palmas, Tijuana, B.C.	470,000.00	186,120,000.00	396.00	Everardo Villaseñor	(664) 3882956

Homologación

REF.	VALOR UNITARIO	FACTORES APLICABLES					FACTOR RESULT.	VALOR HOMOL.	PONDERACION
		Fsup	Fzona	F afectaciones	F Topog	F Infra			
SUJETO		504,559.00	Regular	Invaciones	Irregular	Sin Servicio			
1-T		460,440.00	Regular	Regular	Irregular	Sin Servicio			
	\$216	0.98	0.95	1.05	1.00	1.00	0.98	\$211.15	0%
2-T		750,000.00	Regular +	Regular	Irregular	Sin Servicio			
	\$260	1.05	0.98	1.05	1.00	1.00	1.08	\$280.83	0%
3-T		470,000.00	Regular	Regular	Irregular	Sin Servicio			
	\$396	0.99	0.95	1.05	1.00	1.00	0.99	\$391.06	0%
VALOR RESULTANTE HOMOLOGADO:								\$294.35	
VALOR UNITARIO A APLICAR:								\$290.00	MN

IV. APLICACIÓN DEL ENFOQUE FÍSICO

a) Terreno

SUJETO	SUPERFICIE	UNIDAD	VALOR UNITARIO	F Sup	F Fondo	F Config	FACTOR RESULT.	VRN	VALOR	
Total	504,559	M2	290.00	1.00	1.00	1.00	1.00	290.00	146,322,110.00	
Valor de Terreno								\$	146,322,110.00	MN

Resultado del Enfoque de Costos a)+b)+c)= \$ 146,322,110.00 MN

V. CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSIÓN

Se concluye con el valor Físico Directo para cada superficie de terreno, se obtuvo mercado de la misma zona o lo las cercana con las mismas características al bien que se valúa. El Valor propuesto es por la afectaciones presentadas al terreno como invasiones con casas y calle municipal que se dirige hacia el fraccionamiento Valle de San Pedro y la falta de servicios (terreno-cerro sin servicios).

El Valor Fiscal de la propiedad, según calculo con datos obtenidos de Boleta Predial y en base al Periódico Oficial, es de **\$10'595,739.00 pesos m.n.**

El Valor Avalúo Fiscal de la propiedad, según calculo con datos obtenidos de Boleta Predial y en base al Periódico Oficial, es de \$10'595,739.00 pesos m.n. + 20% , es el Valor mas bajo de Avalúo que Municipio (ISAI) lo aceptara para la **certificación = \$12'714,886.80 pesos m.n.**

VI. CONCLUSIÓN

RESULTADO DE VALORES ESTIMADOS :

Valor Fisico = \$ 146,322,110.00 MN

Valor en dolares al T.C. \$17.50 pesos m.n. = \$ 8,361,263.43 MN

VALOR COMERCIAL

\$146,322,000.00

M.N.

CINTO CUARENTA Y SEIS MILLONES TRESCIENTOS VEINTIDOS MIL PESOS 00/100 M.N.

ESTA CANTIDAD REPRESENTA EL VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE AL DÍA: **16 de noviembre de 2023**

Ing. Yareth Yuniva Rodriguez Cerecer

Registro Municipal de Tijuana: RVF/242

Número de Cedula Federal: 09142390

Valuación de Bienes Muebles e Inmuebles

VII. REPORTE FOTOGRAFICO



FACHADA



ENTORNO, CALLE CAM. VALLE DE LAS PALMAS