

AVALUO

DE INMUEBLE

AVALUO No. HAB.C/059/2025

FECHA: 21 DE FEBRERO DEL 2025.

INMUEBLE QUE SE VALUA: CASA HABITACION



VISTA DE LA TERRAZA DEL INMUEBLE CON CLAVE CATASTRAL PN-117-121



VISTA INTERIOR COCINA



VECINDARIO

CLAVE CATASTRAL: PN 117 121.

UBICACION DEL INMUEBLE:

LOTE: 121 (021) MZA.: 117 (117 A)

CALLE SEPTIMA. COLONIA EL PIPILA

DELEGACION LA PRESA

TIJUANA, B. C.

VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE: **\$1,385,000.00** M. NAL.

AVALUO

DE INMUEBLE

I.- Antecedentes.-

SOLICITANTE DEL AVALUO:
MARTHA EUGENIA CAMBRANIS SANCHEZ

VALUADOR:
ARQ. MELCHOR LEMUS CENDEJAS.

FECHA DEL AVALUO:
21 DE FEBRERO DEL 2025.

REGISTRO DE VALUADOR FISCAL:
PVF/0103. CEDULA FEDERAL 5164476.
CEDULA ESTATAL 16537-02/07.

INMUEBLE QUE SE VALUA:
CASA HABITACION

REGISTRO ESTATAL DE VALUADOR: LECM201706
PRIVADO.

PROPIETARIO DEL INMUEBLE:
MIGUEL ARTURO CAMBRANIS SANCHEZ Y COP.

OBJETO DEL AVALUO:
CONOCER EL VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE A LA FECHA.

UBICACION DEL INMUEBLE:
LOTE: 121 (021) MZA.: 117 (117 A)
CALLE SEPTIMA. COLONIA EL PIPILA
DELEGACION LA PRESA
TIJUANA, B. C.

PROPOSITO O DESTINO DEL AVALUO:
MODIFICACION BASE DE DATOS

NUMERO DE CUENTA PREDIAL:
CLAVE CATASTRAL: PN 117 121.
ZONA HOMOGENEA: 6035

II.- Características Urbanas.-

CLASIFICACION DE LA ZONA:
HABITACIONAL.

USO DE SUELO AUTORIZADO:
HABITACIONAL.

TIPO DE CONSTRUCCION DOMINANTE:
CASAS HABITACION DE UNO Y DOS NIVELES
DE NIVEL ECONOMICO MEDIO Y MEDIO-BAJO.

INDICE DE SATURACION DE LA ZONA:
85%

POBLACION:
NORMAL.

ESTRATO SOCIO-ECONOMICO:
MEDIO Y MEDIO-BAJO.

CONTAMINACION AMBIENTAL:
NO SE APRECIA.

USO DEL SUELO:
HABITACIONAL.

VIAS DE ACCESO E IMPORTANCIA DE LAS MISMAS:
POR BLVD. CASA BLANCA COMO VIALIDAD PRIMARIA Y AVE. LAS TORRES, COMO VIALIDAD SECUNDARIA DE
REGULAR FLUJO VEHICULAR HASTA C. CHIAPAS Y SEPTIMA BAJA CALIFORNIA QUE DA ACCESO AL INMUEBLE.

SERVICIOS PUBLICOS Y EQUIPAMIENTO URBANO:
RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE CON TOMA DOMICILIARIA.
RED DE DRENAJE Y ALCANTARILLADO SANITARIO.
RED AEREA DE ELECTRIFICACION SOBRE POSTE DE MADERA.
ALUMBRADO PUBLICO CON LAMPARAS DE VAPOR DE MERCURIO EN POSTES DE MADERA.
RED AEREA DE TELEFONIA SOBRE POSTE DE MADERA.
PAVIMENTO HIDRAULICO EN CALLES PRIMARIAS Y TERRAZCERIA EN SECUNDARIAS.
SERVICIO DE RECOLECCION DE DESECHOS SOLIDOS MUNICIPAL UNA VEZ POR SEMANA.

AVALUO

DE INMUEBLE

III.- Terreno.-

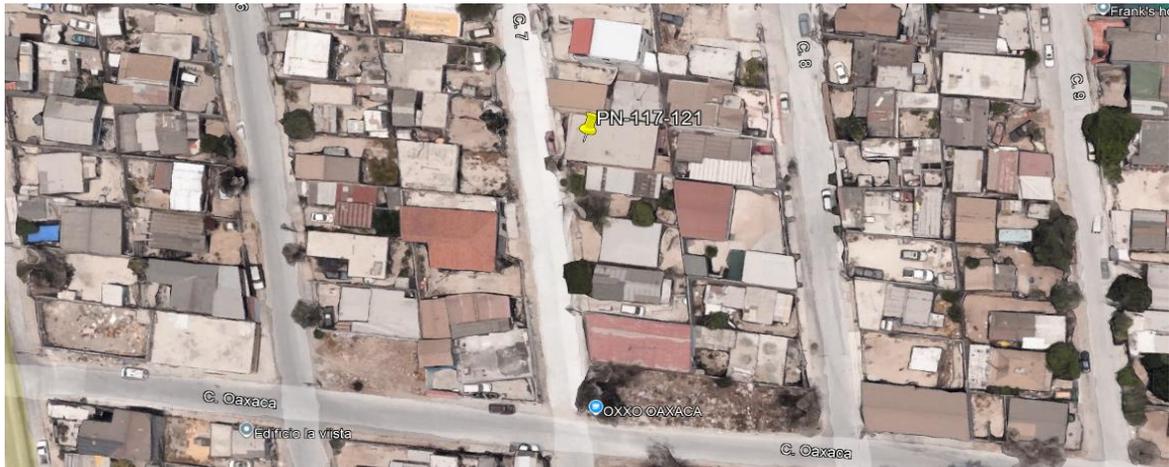
TRAMO DE CALLE, CALLES TRANSVERSALES LIMITROFES Y ORIENTACION:

TERRENO QUE SE UBICA EN LA ACERA QUE VE AL OESTE DE LA CALLE SEPTIMA

COLINDANCIAS: SEGUN TITULO DE PROPIEDAD, PROPORCIONADO POR EL SOLICITANTE.

DEL LOTE: 121 (021)

NORTE: EN : 20.09 MTS. CON LOTE 22.
SUR: EN: 19.784 MTS CON LOTE 20
ESTE: EN: 9.902 MTS. CON CALLE LOTE 10
OESTE: EN : 10.54 MTS CON CALLE SEPTIMA



SUPERFICIE TOTAL DEL TERRENO:

198.8200 M2.

TOPOGRAFIA Y CONFIGURACION:

TERRENO PLANO DE FORMA REGULAR.

CARACTERISTICAS PANORAMICAS:

SERVIDUMBRE Y/O RESTRICCIONES:

NINGUNA IMPORTANTE.

NO SE APRECIAN

INTENSIDAD DE CONSTRUCCION PERMITIDA:

DENSIDAD HABITACIONAL PERMITIDA:

LAS PROPIAS DE LA COLONIA

LAS PROPIAS DE LA ZONA

CONSIDERACIONES ADICIONALES :

NINGUNA.

IV.- Descripción General del Inmueble.

USO	1.-	TERRENO URBANO CONSTRUIDO CON CASA HABITACION DE 2 NIVELES.
ACTUAL :		SALA, COCINA COMEDOR, BAÑO, 3 RECAMARAS Y CTO. DE LAVAR.

TIPO DE CONSTRUCCIONES : MUROS DE BLOCK Y TECHO DE CONCRETO.

NUMERO DE NIVELES : DOS

ESTADO DE CONSERVACION : REGULAR

CALIDAD Y CLASIFICACION DE LA CONSTRUCCION : ECONOMICA HABITACIONAL.

EDAD APROXIMADA DE LA CONSTRUCCION: 30 AÑOS.

VIDA UTIL REMANENTE : 30 AÑOS.

UNIDADES SUSCEPTIBLES A RENTARSE : 1

CALIDAD DE PROYECTO : ADECUADO A SU EPOCA.

V.- Elementos de la Construcción.

A) OBRA NEGRA O GRUESA :

CIMIENTOS : ZAPATAS CORRIDAS DE CONCRETO APARENTEMENTE.

ESTRUCTURA : MUROS DE CARGA Y TECHO DE MADERA.

MUROS : DE BLOCK.

ENTREPISOS : DE CONCRETO ARMADO

TECHOS : DE CONCRETO ARMADO

BARDAS : HERRERIA.

AZOTEAS : NO PRESENTA.

AVALUO

DE INMUEBLE

B) REVESTIMIENTOS Y ACABADOS INTERIORES:

APLANADOS : LISOS DE CEMENTO.

PLAFONES : DE TABLARROCA.

LAMBRINES : SOLO EN BAÑOS.

PINTURA : REGULAR CALIDAD.

RECUBRIMIENTOS ESPECIALES : NO PRESENTA.

ESCALERAS : NO PRESENTA.

C) CARPINTERIA :

PUERTAS : SOLIDA EN ACCESO Y TAMBOR INTERIORES.

GUARDARROPA : DE MADERA.

COCINA : DE MADERA.

D) INSTALACIONES HIDRAULICAS Y SANITARIAS:

F) PUERTAS Y VENTANAS METALICAS : NO PRESENTA.

G) VIDRIERIA: CLARO DOBLE FUERZA.

H) CERRAJERIA: BUENA CALIDAD.

I) FACHADA : LINEAS RECTAS.

J) INSTALACIONES ESPECIALES: NO TIENE.

K) OBRAS COMPLEMENTARIAS : BARDA FRONTAL

VI.- Consideraciones Previas al Avaluo.

SE INVESTIGARON EN LA ZONA LOS VALORES DE INMUEBLES SIMILARES, YA EN INVESTIGACION DIRECTA, YA CONSULTANDO A LAS PERSONAS, QUE POR LA INDOLE DE SUS ACTIVIDADES CONOCIAN DEL MERCADO ABIERTO DE BIENES RAICES DE ESTE TIPO DE INMUEBLES. SE DESECHARON ALGUNOS VALORES ENCONTRADOS POR CONSIDERARLOS DE CARACTER ESPECULATIVO.

CRITERIOS TECNICOS Y PROCEDIMIENTOS APLICADOS:

EL DESARROLLO DEL PRESENTE AVALUO REQUIRIO DE LAS CONSIDERACIONES SIGUIENTES:

A)EL AVALUO SE LLEVO ACABO HACIENDO CASO OMISO DE LA SITUACION LEGAL DEL INMUEBLE, ASI COMO DE SUS POSIBLES GRAVAMENES.

ESTUDIO DE MERCADO BALDIOS					
TIPO	SUPERFICIE M2.	VALOR TOTAL M. N.	VALOR POR M2.	UBICACIÓN	VALOR PARA HOMOLOGACION
LOTE BALDIO HABITACIONAL.	300.00	\$ 720,000.00	\$ 2,400.00	FRACC.SOLER	\$ 2,400.00
LOTE BALDIO HABITACIONAL.	200.00	\$ 500,000.00	\$ 2,500.00	FRACC. COSTA HERMOSA	\$ 2,500.00
LOTE BALDIO HABITACIONAL.	350.00	\$ 840,000.00	\$ 2,400.00	CHAPULTEPEC DOCTORES	\$ 2,400.00

FACTOR DE SUPERFICIE	RLm	Relacion con el lote tipo	RLm	1.00
	Slo	Superficie del lote que se valua	SLo	198.82
RLm=Slo/SLm	SLm	Superficie del lote tipo	SLm	200.00

TABLA DE VALORES PARA LOTE TIPO

RLm	Fsu
Hasta 2.00	1.00
de 2.10 a 3.00	0.98
de 3.01 a 4.00	0.96
de 4.01 a 5.00	0.94
de 5.01 a 6.00	0.92
de 6.01 a 7.00	0.90
de 7.01 a 8.00	0.88
de 8.01 a 9.00	0.86
de 9.01 a 10.00	0.84
de 10.01 a 11.00	0.82

PRECIO M2	FACTORES DE HOMOLOGACION				FRe	VALOR HOMOLOGADO RESULTANTE/M2.
	USO	UBICACIÓN	SUP.	TOPOGRAFIA		
\$ 2,400.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	\$ 2,400.00
\$ 2,500.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	\$ 2,500.00
\$ 2,400.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	\$ 2,400.00

SUB TOTAL (1) : \$2,433.33

M. NAL.

AVALUO**DE INMUEBLE****VII.- Valor Físico o Directo.-**

A) DEL TERRENO:							
LOTE TIPO O PREDOMINANTE:		VARIABLE		VALORES DE CALLE:		\$ 1,573.00 M.N.	
FRACCION	SUPERFICIE EN M2.	VALOR UNITARIO	COEF.	MOTIVO COEF.	VALOR PARCIAL	INDIVISO %	VALOR DEL TERRENO
UNICA	198.82	\$ 1,887.60	1.00	NINGUNO	\$375,292.63	1	\$ 375,292.63
TOTAL:		198.82			SUB TOTAL (1) :		\$ 375,292.63

VALOR UNITARIO MEDIO DE (1): \$ 375,292.63 M. N.

B) DE LAS CONSTRUCCIONES:

TIPO	SUPERFICIE EN M2.	VALOR UNITARIO	EDAD	FACTOR RESULTANTE	VALOR PARCIAL	INDIVISO %	VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES
CASA HABITACION	180.00	\$ 8,132.40	30.00	0.69	\$ 1,010,044.08	1.00000	\$ 1,010,044.08
I	0.00	\$ -	0.00	0.00	\$ -	1.00000	\$ -
II	0.00	\$ -	0.00	0.00	\$ -	1.00000	\$ -
					\$ -		\$ -
TOTAL:		180.00			SUB TOTAL (2) :		\$ 1,010,044.08

C) INSTALACIONES ESPECIALES ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS:

CONCEPTO	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	EDAD	FACTOR EDAD	VALOR PARCIAL	INDIVISO	VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES
I	0.00	\$ -	0.00	0.00	\$ -		\$ -
II	0.00	\$ -	0.00	0.00	\$ -		\$ -
III	0.00	\$ -	0.00	0.00	\$ -		\$ -
					SUB TOTAL (3) :		\$ -
					VALOR FISICO O DIRECTO (1) + (2) + (3) =		\$ 1,385,336.71

VIII.- Valor por comparacion de mercado.-

NOTAS A CONSIDERAR EN LA APLICACION DEL METODO DE COMPARACION DE MERCADO:	
DEL ANALISIS DE LOS VALORES OBTENIDOS DE LOS ELEMENTOS COMPARADOS, SE HA CONCLUIDO QUE EL MONTO SELECCIONADO, ES EL ADECUADO A CONSIDERAR PARA ESTE ESTUDIO. DE ELLO Y CONSIDERANDO LAS CONDICIONES ACTUALES DEL MERCADO INMOBILIARIO Y EL ESTADO DE CONSERVACION DEL INMUEBLE, EL FACTOR DETERMINADO ES: 1.00	

IX.- Valor por capitalizacion de rentas.-

RENTA MAS BAJA:	\$	50.00 /M2	SUPERFICIE HABITABLE :	180.00
RENTA MAS ALTA:	\$	70.00 /M2		
RENTA PROMEDIO:	\$	60.00 /M2		

A.- RENTA REAL O EFECTIVA:		\$	10,800.00
B.- RENTA ESTIMADA O DE MERCADO:	\$	60.00 /M2	\$ 10,800.00
RENTA BRUTA TOTAL MENSUAL:(EFECTIVA O ESTIMADA)		\$	10,800.00
IMPORTE DE DEDUCCIONES:	30.00%	\$	3,240.00
RENTA NETA MENSUAL:		\$	7,560.00
RENTA NETA ANUAL:		\$	90,720.00
CAPITALIZANDO LA RENTA AL	10.00% ,TASA DE CAPITALIZACION		
APLICABLE AL CASO RESULTA UN INDICE DE CAPITALIZACION DE:		\$	907,200.00

AVALUO

DE INMUEBLE

NOTAS A CONSIDERAR EN LA APLICACION DEL METODO DE CAPITALIZACION DE RENTAS PARA LOTES COSTRUIDOS:
SE CONSIDERA ESTE METODO.

X. Resumen.-

VALOR POR METODO FISICO O DIRECTO:	\$ 1,385,336.71
VALOR POR METODO DE CAPITALIZACION DE RENTAS:	\$ 907,200.00
VALOR POR METODO COMPARACION DE MERCADO:	\$ 1,385,336.71

XI.- Consideraciones Previas a la Conclusión.-

PARA DETERMINAR EL VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE ANALIZADO SE TOMARON EN CONSIDERACION LOS SIGUIENTES ASPECTOS: LAS CARACTERISTICAS ESPECIFICAS DE ESTE CON RELACION AL ENTORNO, SU DISEÑO ARQUITECTONICO, SU FUNCIONALIDAD , LAS CONDICIONES ACTUALES DEL MERCADO INMOBILIARIO, ASI COMO SU UBICACION. DE ESTA MANERA SE CONCLUYE QUE EL VALOR OBTENIDO POR EL **METODO DE MERCADO** REPRESENTA EL VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE.

XII.- Conclusión.-

Valor Comercial: 1,385,000.00 M.N.

UN MILLON TRESCIENTOS OCHENTA CINCO MIL PESOS 00/100 M.N.

ESTA CANTIDAD REPRESENTA EL VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE AL:

21 DE FEBRERO DEL 2025.

VALUADOR

ARQ. MELCHOR LEMUS CENDEJAS

PVF/0103.
CEDULA FEDERAL 5164476.
CEDULA ESTATAL 16537-02/07.
REGISTRO ESTATAL DE VALUADOR: LECM201706.