

CLAVE CATASTRAL	ML082018
DESCRIPCION DEL INMUEBLE	URBANO/BALDIO.
VALOR FISICO DIRECTO	\$6,629,673.36
CALIDAD DE CONSTRUCCION	NO APLICA.
EDAD DEL INMUEBLE	0
DESTINO DE AVALUO	COMPRA VENTA-ESCRITURACION
VALOR COMERCIAL	\$6,637,500.00
VALOR CONCLUIDO	\$6,637,500.00
SUPERFICIE DE TERRENO (m2)	750.00
SUPERFICIE DE CONSTRUCCION	0
VALOR DE TERRENO	\$6,525,000.00
VALOR DE LA CONSTRUCCION	\$104,673.36
NOMBRE DE PROPIETARIO	JAVIER
APELLIDO PATERNO	CRUZ
APELLIDO MATERNO	GARCIA
RAZON SOCIAL	
DELEGACION	OTAY CENTENARIO.
COLONIA	LIBERTAD.
CALLE	AV. IGNACIO RAMOS.
No. EXTERIOR	660
No. INTERIOR	-
LOTE:	18
MANZANA:	82
FOLIO INTERNO:	255-2025
FOJAS:	8

I.- ANTECEDENTES :

SOLICITANTE DEL AVALÚO:

Domicilio del Solicitante:

PERITO VALUADOR:

FECHA DEL AVALÚO:

INMUEBLE QUE SE VALÚA:

RÉGIMEN DE PROPIEDAD:

PROPIETARIO DEL INMUEBLE:

Domicilio del Propietario:

OBJETO DEL AVALÚO:

PROPOSITO DEL AVALÚO:

UBICACIÓN DEL INMUEBLE:

JAVIER CRUZ GARCIA.

AV. IGNACIO RAMOS No. 660.

COLONIA LIBERTAD.

ING. MARTIN JUNIOR BARCENAS ALVARADO.

REG. VALUADOR FISCAL: RVF/0340.

CED. FEDERAL VALUADOR: 14183718

CED. ESTATAL VALUADOR: 030741-02/24.

08 DE AGOSTO DEL 2025.

TERRENO BALDIO.

PRIVADO.

JAVIER CRUZ GARCIA.

AV. IGNACIO RAMOS No. 660.

COLONIA LIBERTAD.

DETERMINAR SU VALOR COMERCIAL.

ESCRITURACION.

Calle: AV. IGNACIO RAMOS.

Número: 660

Colonia o Fraccionamiento: LIBERTAD.

Delegación o Municipio: OTAY CENTENARIO.

Código Postal: 22000.

Estado y País: BAJA CALIFORNIA, MEXICO.

NUMERO DE CUENTA PREDIAL:

ML-082-018

NUMERO DE CUENTA DE AGUA:

NO PROPORCIONADO.

II.- CARACTERISTICAS URBANAS:

CLASIFICACIÓN DE LA ZONA:

HABITACIONAL.

TIPO DE CONSTRUCCION DOMINANTE EN LA CALLE:

CASAS HABITACION DE UNO Y DOS NIVELES.

ÍNDICE DE SATURACIÓN EN LA ZONA:

60%

DENSIDAD DE POBLACIÓN:

NORMAL.

ESTRATO SOCIOECONÓMICO:

NORMAL DE NIVEL ECONOMICO.

CONTAMINACIÓN AMBIENTAL:

NO REGISTRADA.

USO DEL SUELO PERMITIDO:

HABITACIONAL.

VÍAS DE ACCESO E IMPORTANCIA DE LAS MISMAS:

POR BLVD. CUAUHTEMOC NORTE DEL TIPO PRIMER ORDEN Y AV. AQUILES SERDAN DEL TIPO SEGUNDO ORDEN HASTA AV. IGNACIO RAMOS COMO VIALIDAD DE ACCESO AL PREDIO.

SERVICIOS PÚBLICOS Y EQUIPAMIENTO URBANO:

ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE:

CON TOMA INDIVIDUAL.

DRENAJE:

CON TOMA INDIVIDUAL.

ALCANTARILLADO:

PARA DRENAJE.

ELECTRIFICACION:

SOBRE POSTERIA DE MADERA.

ALUMBRADO PUBLICO:

TIPO VAPOR DE SODIO.

PARAMETROS:

SEÑALAMIENTOS DE VIALIDADES.

BANQUETAS:

CONCRETO SIMPLE.

VIALIDADES:

17.00 MTS. DE ANCHO.

PAVIMENTOS:

DE CONCRETO HIDRAULICO.

RED TELEFONICA:

SOBRE POSTERIA DE MADERA.

GAS NATURAL:

POR TANQUE Y MINAS DE GAS.

TRANSPORTE:

PRIVADO.

RECOLECCION DE BASURA:

A CARGO DE AYUNTAMIENTO UNA VEZ POR SEMANA

EQUIPAMIENTO URBANO:

SEÑALIZACION, Y TRAPORTE PUBLICO A 1 KM.

III.- TERRENO:

TRAMOS DE CALLE, CALLES TRANSVERSALES LÍMITROFES Y ORIENTACIÓN:

ENTRE AV. AZUETA Y AV. MIGUEL GUERRERO ORIENTADO HACIA EL NOROESTE DANDO CON AV. IGNACIO RAMOS.

MEDIDAS Y COLINDANCIAS SEGÚN:

AL NORTE: 50.00 M. CON LOTE 019.
AL SUR: 50.00 M. CON LOTE 017.
AL ESTE: 15.00 M. CON LOTE 009.
AL OESTE: 15.00 M. CON CALLE TRECE.

SUPERFICIE DEL TERRENO: 750.00 M2

TOPOGRAFIA Y CONFIGURACION:

LOTE SEMIPLANO DE FORMA REGULAR.

NUMERO DE FRENTES:

UNO.

CARACTERISTICAS PANORAMICAS:

NINGUNA.

DENSIDAD HABITACIONAL:

UNIFAMILIAR DENCIDAD MEDIA DE 191-250 HAB./HA.

INTENSIDAD DE CONSTRUCCION:

NO REGLAMENTADA

SERVIDUMBRES Y/O RESTRICCIONES:

NO TIENE.

CROQUIS DE LOCALIZACION .



IV.- CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALÚO:

LA DETERMINACION DEL VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE SE REALIZO MEDIANTE EL ANÁLISIS DEL MÉTODO DE MERCADO Y EN SU CASO, ADICIONALMENTE DEL MÉTODO DE COSTOS.

MÉTODO DE MERCADO: ESTA BASADO EN LA COMPARACIÓN Y HOMOLOGACIÓN DE OFERTAS SIMILARES AL BIEN VALUADO.

MÉTODO DE COSTOS: SE BASA EN EL COSTO DE REPRODUCCION o DE REEMPLAZO DE AQUELLOS CONCEPTOS QUE EN FORMA DETERMINANTE INCIDAN EN EL VALOR DEL TERRENO (MUROS DE CONTENSIÓN, BARDAS

DE GRAN EXTENSIÓN, RELLENOS COMPACTADOS, EDIFICACIONES PROVISIONALES, ETC.) APLICANDOLES LOS FACTORES DE DEPRECIACIÓN CORRESPONDIENTES AL CASO.

VALOR COMERCIAL: SE DEFINE COMO EL PRECIO PROBABLE QUE TENDRÍA UN BIEN A LA FECHA DEL AVALÚO, POR EL CUAL UN VENDEDOR Y UN COMPRADOR ESTARÍAN DE ACUERDO EN CELEBRAR UNA OPERACIÓN DE COMPRA-VENTA, AMBOS CON PLENO CONOCIMIENTO DEL BIEN Y SIN NINGUNA NECESIDAD IMPERIOSA O URGENTE DE LLEVAR ACABO DICHA OPERACION.

NOTA: EL PRESENTE AVALUO SE ELABORO CON FUNDAMENTO EN EL ART. 12 DEL REGLAMENTO PARA LA PRACTICA DE AVALUOS FISCALES.

a) DEL TERRENO:

LOTE TIPO	VARIABLE.	VALORES DE CALLE PARA LOTE TIPO:	8,700.00 \$/M2.
-----------	-----------	----------------------------------	-----------------

DETERMINACIÓN DEL VALOR DEL TERRENO:

FRACCION	SUP. M2.	VALOR UNIT. \$/M2	COEFICIENTE	MOTIVO COEFICIENTE	VALOR UNIT. RESULTANTE:	VALOR PARCIAL: \$
1	750.000	8,700.00	1.00	Fre	8,700.00	6,525,000.00
TOTAL:		750.00	SUBTOTAL (a)		\$	6,525,000.00

VALOR UNITARIO MEDIO: 8,700.00 \$/M2.

b) OBRAS COMPLEMENTARIAS:

CONCEPTO:	UNIDAD:	CANTIDAD:	V. UNIT.	DEMERITO: %	V.R.N.	V.N.R.
CASA HABITACION.	M2	80.00	3837.00	34.10%	1,308.42	104,673.36
SUBTOTAL (a)					\$	104,673.36



VALOR FÍSICO O DIRECTO:	(a)+(b)	\$	6,629,673.36
--------------------------------	---------	----	---------------------

DATOS PARA GRAFICA:

TERRENO 6,525,000

OBRAS C. 104,673

VI.- ANÁLISIS DE MERCADO**a).- INVESTIGACION DE MERCADO DE TERRENOS (AVALÚO FÍSICO)**

No.	UBICACIÓN DE LA OFERTA:	TELÉFONO:	INFORMANTE:
1	LIBERTDA.	664-627-04-92	CENTURY 21 NEW FUTURE.
2	LIBERTAD.	664-906-91-30	INTEGRA EXPERTOS INMOBILIARIOS.
3	LIBERTAD.	664-799-56-80	PRIMERO BIENES RAICES.
4			
5			
6			

NIVEL DE OFERTA

MUY ALTA	0.70	MEDIA	0.90	BAJA	1.05
ALTA	0.80	MEDIA BAJA	1.00	NULA	1.10

OFERTA	PRECIO OFERTADO TERRENO	SUP. M2	PRECIO/M2.	FACTORES DE HOMOLOGACION							FRe	VALOR RESULT.\$/M2
				Uso	Ubicac.	Sup.	Forma	Servic.	Otro	Negoc.		
1	\$4,200,000.00	450	9,333.33	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.97	0.97	9,016.00
2	\$9,000,000.00	900	10,000.00	0.90	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.97	0.87	8,694.00
3	\$12,695,000.00	1249	10,164.13	1.00	0.90	1.00	1.00	1.00	1.00	0.97	0.87	8,836.70
4												
5												
6												

Nota: Cuando el Factor de Homologación es menor a la unidad denota que la OFERTA es mejor que EL BIEN VALUADO.

PROMEDIO:	8,848.90
VALOR UNITARIO APLICADO \$/M2	8,850.00
Valor/m2. mercado	8,850.00
Superficie Vendible :	750.00
Valor de Mercado:	6,637,500.00

VII.- RESUMEN DE VALORES OBTENIDOS:

VALOR FÍSICO O DIRECTO: \$	6,629,673.36
VALOR DE MERCADO: \$	6,637,500.00

VIII.- CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSIÓN:

POR LAS CARACTERISTICAS DEL INMUEBLE SE CONSIDERA COMO VALOR COMERCIAL AL VALOR FISICO O DIRECTO DE ACUERDO CON LAS CARACTERISTICAS Y UBICACION DEL PREDIO, ASI COMO LA INVESTIGACION DE MERCADO Y HOMOLOGACION DE LOS BIENES ENCONTRADOS.

IX.- CONCLUSION:

EL VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE MOTIVO DEL PRESENTE AVALÚO ASCIENDE A: \$ 6,637,500.00

***** (SON SEIS MILLONES SEISCIENTOS TREINTA Y SIETE MIL QUINIENTOS PESOS 00/100) *****

ESTE VALOR ESTÁ CALCULADO CON CIFRAS AL DÍA: **08 DE AGOSTO DEL 2025.**

VALOR UNITARIO/M2. \$ **8,850.00**

VALOR REFERIDO :

Para los efectos a que haya lugar, el valor referido del inmueble al:
(Según factores publicados en el diario oficial de la Federación sobre el Índice Nacional de precios al Consumidor).

PERITO VALUADOR:

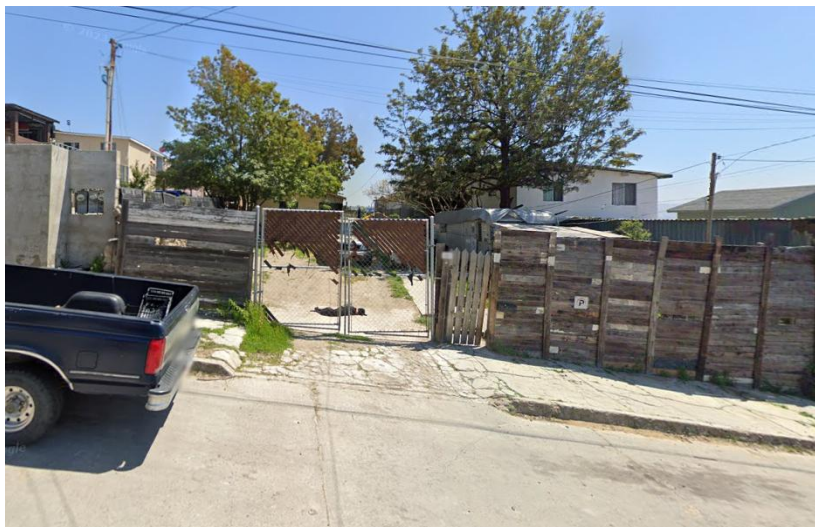
ING. MARTIN JUNIOR BARCENAS ALVARADO.

REG. VALUADOR FISCAL: RVF/0340.

ESPECIALIDAD: EN VALUACION.

NOTA: EL PRESENTE AVALÚO , NO TENDRÁ VALIDEZ SI NO LLEVA EL SELLO DE LA DEPENDENCIA AUTORIZADA ASI COMO FIRMA DEL VALUADOR NI PARA FIN DISTINTO DEL ESPECIFICADO EN LA CARÁTULA DEL PRESENTE DOCUMENTO.
ASI MISMO NO SE VERIFICO SI QUIEN SOLICITO EL AVALUO ES EL LEGITIMO DUEÑO.

CARATULA DEL AVALUO



Calle:	AV. IGNACIO RAMOS.
Número:	660
Colonia o Fraccionamiento:	LIBERTAD.
Delegación o Municipio:	OTAY CENTENARIO.
Código Postal:	22000.
Estado y País:	BAJA CALIFORNIA, MEXICO.
VALOR COMERCIAL:	\$6,637,500.00

FECHA DEL AVALÚO:

08 DE AGOSTO DEL 2025.