



BAJA CALIFORNIA
GOBIERNO DEL ESTADO

COMISION ESTATAL DE AVALUOS
CONTRALORIA GENERAL DEL ESTADO

AVALUO DE TERRENO

ORDEN DE TRABAJO: 11158

MEXICALI, BAJA CALIFORNIA

Fecha: 1 DE AGOSTO DE 2018

SÍNTESIS DE AVALUO



DIRECCION: AVENIDA PRIVADA VIRREYES S/N.
FRACCIONAMIENTO: PRIVADA VIRREYES
DELEGACION: MEXICALI
MUNICIPIO: MEXICALI
LOTE No. 9
MANZANA No. 2
PROP. O POSESIONARIO DEL INMUEBLE: GOBIERNO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA.

CLAVE CATASTRAL:

VY-902-009

INMUEBLE QUE SE VALÚA: TERRENO
TERRENO: 155.2000000 m²
VALOR UNITARIO DE TERRENO \$ 750 por m²

ENCARGADA DEL DESPACHO DE LA COMISIÓN ESTATAL DE AVALÚOS

ARQ. DANIA BARRERAS VILLEGAS

REPRESENTANTE
SUPLENTE DE SIDUE

ARQ. ARMANDO ACEVES VARGAS

REPRESENTANTE COMUN
PROPIETARIO DE LOS COLEGIOS
DE VALUADORES

ING. ANTONIO NACER MALOF
CORDOVA

REPRESENTANTE COMUN
PROPIETARIO DE LOS COLEGIOS
DE ARQUITECTOS E INGENIEROS
CIVILES

ING. DAVID HUMBERTO HERNANDEZ MEJIA



COMISION ESTATAL DE AVALUOS
SECRETARIA DE LA CONTRALORIA Y TRANSPARENCIA GUBERNAMENTAL



AVALUO DE TERRENO

ORDEN DE TRABAJO: 11158

ANTECEDENTES

SOLICITANTE DEL AVALUO:	OFICIALÍA MAYOR DE GOBIERNO DEL ESTADO / DIRECCIÓN DE BIENES PATRIMONIALES
FECHA DEL AVALUO:	1 DE AGOSTO DE 2018
VIGENCIA DEL AVALUO:	1 DE AGOSTO DE 2019
INMUEBLE QUE SE AVALUA:	TERRENO
REGIMEN DE PROPIEDAD:	PRIVADO
PROPIETARIO DEL INMUEBLE:	GOBIERNO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA.
PROPOSITO O DESTINO DEL AVALUO:	ESTIMAR SU VALOR PARA DESINCORPORACIÓN
UBICACION DEL INMUEBLE:	
DIRECCION:	AVENIDA PRIVADA VIRREYES S/N.
FRACCIONAMIENTO:	PRIVADA VIRREYES
DELEGACION:	MEXICALI
MUNICIPIO:	MEXICALI
CLAVE CATASTRAL:	VY-902-009

CARACTERISTICAS URBANAS

CLASIFICACION DE ZONA:	HABITACIONAL
TIPO DE CONST. DOMINANTE EN LA ZONA:	CASA HABITACION DE UN NIVEL DE BUENA CALIDAD
INDICE DE SATURACION EN LA ZONA:	80 %
POBLACION:	NORMAL
CONTAMINACION AMBIENTAL:	INFERIOR AL MAXIMO PERMITIDO POR LA ORGANIZACION MUNDIAL DE LA SALUD.
USO DEL SUELO:	EQUIPAMIENTO ESCOLAR (AREA ESCOLAR)
VIAS DE ACCESO:	AV. RIO SENA, PRIVADA VIRREYES
SERVICIOS MUNICIPALES:	AGUA POTABLE, DRENAJE DE AGUAS NEGRAS, ELECTRIFICACIÓN, ALUMBRADO PÚBLICO, LINEAS TELEFONICAS, PAVIMENTACIÓN, BANQUETAS, GUARNICIONES
VALOR FISCAL DE ACUERDO AL COMUCI:	\$ 350.00/m ²

DESCRIPCION GENERAL DEL TERRENO

LOTE No. 9 DE LA MANZANA No. 2 DEL FRACCIONAMIENTO PRIVADA VIRREYES

MEDIDAS Y COLINDANCIAS: SEGUN ACTA DE DESLINDE CERTIFICACO DE FECHA OCTUBRE 2014.

Norte	20.00	MTS. CON	LOTE 10
Sur	20.00	MTS. CON	LOTE 8
Este	7.76	MTS. CON	LOTE 1 F.E. MZA. 11 FRACC. VIRREYES
Oeste	7.76	MTS. CON	AV. PRIVADA VIRREYES

AREA TOTAL DEL TERRENO:

155.20	m ²
--------	----------------

TOPOGRAFIA Y CONFIGURACION:	TERRENO PLANO DE FORMA REGULAR
TIPO DEL SUELO:	ARCILLOSO
CARACTERISTICAS PANORAMICAS:	VISTA A CONSTRUCCIONES Y PROPIEDADES VECINAS
DENSIDAD HABITACIONAL:	MEDIA
INTENSIDAD DE CONSTRUCCION:	NINGUNA
SERVIDUMBRE Y/O RESTRICCIONES:	NINGUNA

CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALUO

PARA ESTIMAR EL VALOR UNITARIO DEL TERRENO, SE HIZO UN SONDEO DE MERCADO EN LOS VALORES EN LA ZONA, OBTENIENDO OFERTAS DE TERRENOS CON USO SIMILAR AL POR VALUAR, CERCANOS AL INMUEBLE HOMOLOGADOS DE ACUERDO A DIVERSAS CARACTERÍSTICAS.

LAS SUPERFICIES UTILIZADAS EN EL AVALÚO SON OBTENIDAS DE LAS FUENTES INDICADAS EN EL MISMO, CUANDO SE INDICA SEGÚN MEDIDAS CORRESPONDE A SU MEDIDA FÍSICA PARA EFECTOS DEL AVALÚO SIN QUE ESTO REPRESENTA UN LEVANTAMIENTO EXACTO, CONSIDERANDO LAS VARIANTES Y HÁBITOS DE MEDICIONES EXISTENTES, POR LO QUE SU RESULTADO ÚNICAMENTE SE DESTINA PARA FINES DE CÁLCULO DEL AVALÚO. NO FUE VERIFICADA LA POSIBLE EXISTENCIA DE GRAVÁMENES, RESERVAS DE DOMINIO, ADEUDOS FISCALES O DE CUALQUIER OTRO TIPO QUE PUDIERAN AFECTAR EL BIEN QUE SE VALÚA, POR LO QUE AL NO SER DECLARADOS POR EL SOLICITANTE Y/O PROPIETARIO DEL MISMO, NO SERÁ NUESTRA RESPONSABILIDAD LA OMISIÓN DE INFORMACIÓN RELACIONADA EN LA SOLICITUD DEL AVALÚO.

SE PROTEGERÁ LA NATURALEZA CONFIDENCIAL DEL TRABAJO VALUATORIO. SE LE DARÁ A LA INFORMACIÓN CONTENIDA Y A LA GENERADA POR ÉL, SU CARÁCTER DE CONFIDENCIAL.

QUIENES INTERVINIERON EN LA ELABORACIÓN DE LA PRESENTE VALUACIÓN DECLARAN QUE NO GUARDAN RELACIÓN ALGUNA, NEXO DE PARENTESCO O DE NEGOCIOS Y NO PARTICIPAMOS EN LOS ÓRGANOS ADMINISTRATIVOS DEL SOLICITANTE Y/O PROPIETARIO DEL BIEN QUE SE VALÚA.

ASÍ MISMO NO TENDRÁ VALIDEZ SI CARECE DE LAS FIRMAS DE LOS FUNCIONARIOS AUTORIZADOS. NO SE ASUME RESPONSABILIDAD ALGUNA POR LOS VALORES ASENTADOS EN ESTE AVALÚO FUERA DEL TIEMPO DE VIGENCIA DEL MISMO. ASÍ MISMO POR LOS CAMBIOS EN LAS CONDICIONES DEL MERCADO.

EL VALUADOR NO TENDRÁ RESPONSABILIDAD POR NINGÚN CAMBIO REALIZADO EN EL PRESENTE REPORTE SIN SU AUTORIZACIÓN. EL PRESENTE AVALÚO NO CONSTITUYE UN DICTAMEN ESTRUCTURAL, DE CIMENTACIÓN O DE CUALQUIER OTRA RAMA DE LA INGENIERÍA O

(Handwritten signatures and initials)



COMISION ESTATAL DE AVALUOS
SECRETARIA DE LA CONTRALORIA Y TRANSPARENCIA GUBERNAMENTAL



AVALUO DE TERRENO

ORDEN DE TRABAJO: 11158

ARQUITECTURA QUE NO SEA LA VALUACIÓN. EL VALUADOR ASUME QUE LA PROPIEDAD NO TIENE FALLAS O CONDICIONES ESPECIALES, DEL SUBSUELO, QUE AFECTARAN EL VALOR DE LA MISMA. EL VALUADOR NO ASUME RESPONSABILIDAD POR ESTAS CONDICIONES. LOS CROQUIS DE LOCALIZACIÓN O DE DISTRIBUCIÓN DIBUJADOS EN EL PRESENTE SON APROXIMADOS, POR LO QUE NO DEBEN CONSIDERARSE COMO "PLANOS A ESCALA", ES DECIR, NO REFLEJAN DE MODO EXACTO LA REALIDAD MORFOLÓGICA DEL BIEN QUE SE VALÚA. EN CASO DE QUE DESPUÉS DE REALIZADO EL AVALÚO SE LLEVAREN A CABO CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES O MEJORAS AL BIEN EN ESTUDIO, EL VALOR EMITIDO EN EL PRESENTE DOCUMENTO QUEDARA SIN EFECTO, AUN CUANDO NO HAYA TERMINADO EL PLAZO DE VIGENCIA. EN TODOS LOS CASOS SE ASUMEN COMO BUENOS LOS INFORMES PROPORCIONADOS POR LOS PROPIETARIOS DE LOS INMUEBLES COMPARABLES Y/O CORREDORES DE BIENES RAÍCES Y NO SE ASUME RESPONSABILIDAD ALGUNA POR ERRORES U OMISIONES EN LOS MISMOS.

LA INFORMACIÓN Y ANTECEDENTES DE PROPIEDAD ASENTADOS EN LA PRESENTE VALUACIÓN ES LA CONTENIDA EN LA DOCUMENTACIÓN PROPORCIONADA POR EL SOLICITANTE DE LA MISMA Y/O PROPIETARIO DEL BIEN VALUADO, LA CUAL SE PRESUME CORRECTA, POR LO TANTO NO SE ASUME RESPONSABILIDAD POR ERRORES, OMISIONES O DIFERENCIAS CON RESPECTO A LOS DATOS REGISTRADOS POR AUTORIDADES OFICIALES COMO LO PUEDE SER EL REGISTRO.

LOS DATOS Y HECHOS PROPORCIONADOS EN EL PRESENTE ESTUDIO SON VERDADEROS Y CORRECTOS A NUESTRO SABER Y ENTENDER. SON ANÁLISIS, OPINIONES Y CONCLUSIONES DE TIPO PROFESIONAL TOTALMENTE IMPARCIAL Y ESTÁN SOLAMENTE RESTRINGIDAS POR LOS SUPUESTOS Y CONDICIONES LIMITANTES.

EL PRESENTE DOCUMENTO ES PARA EL USO EXCLUSIVO DEL(OS) SOLICITANTE(S), PARA EL FIN O PROPÓSITO EXPRESADO EN EL MISMO, POR LO QUE NO PODRÁ SER UTILIZADO PARA FINES DISTINTOS.

LA COMPENSACIÓN ECONÓMICA NO ESTÁ CONDICIONADA AL INFORME DE UN VALOR PREDETERMINADO O DIRIGIDO A UN VALOR QUE FAVOREZCA LA CAUSA DEL CLIENTE, EL MONTO DE VALOR ESTIMADO A OBTENER, O LA OCURRENCIA DE UN EVENTO SUBSECUENTE.

VALOR FISICO O DIRECTO DEL TERRENO

LOTE TIPO PREDOMINANTE: 160 m²
 INVESTIGACION DE MERCADO DE VALORES DE CALLE PARA LA ZONA: \$ 750.00 /m²

FRACCION	AREA m ²	VALOR UNITARIO (\$/m ²)	COEFICIENTE	VALOR PARCIAL
1	155.2000	\$ 750.00	1.00	\$ 116,400.00
SUBTOTAL				\$ 116,400.00

VALOR UNITARIO MEDIO DE: \$750.00 /m²

OBSERVACIONES GENERALES

DEFINICIÓN DE TÉRMINOS Y CONCEPTOS BÁSICOS

VALOR COMERCIAL: ES EL VALOR CON EL QUE GENERALMENTE SE CONCLUYE UN AVALÚO BANCARIO. REPRESENTA EL PRECIO MÁS PROBABLE QUE TENDRÍA UN BIEN VALUADO EN EL MERCADO ABIERTO AL QUE POR SU NATURALEZA ENTRARÍA, EN LAS CIRCUNSTANCIAS PREVALECIENTES EN LA FECHA DEL AVALÚO, PARA SER ADQUIRIDO EN UN PLAZO RAZONABLE DE EXPOSICIÓN, CON EL COMPRADOR Y EL VENDEDOR ACTUANDO PRUDENTEMENTE Y CON CONOCIMIENTO, SIN QUE DICHO PRECIO SE VEA AFECTADO POR ESTÍMULOS INDEPENDIENTES AL INTERÉS DEL COMPRADO Y EL VENDEDOR DEL BIEN.

VALOR NETO DE REPOSICIÓN (V.N.R.): - TAMBIÉN DENOMINADO VALOR FÍSICO. ES EL VALOR RESULTANTE DE LA APLICACIÓN DEL "ENFOQUE DE COSTOS" Y SE OBTIENE DE RESTAR AL "VALOR DE REPOSICIÓN NUEVO", EL MONTO NECESARIO PARA LA REALIZACIÓN DE LAS OBRAS NECESARIAS PARA RESTITUIR AL INMUEBLE VALUADO, LA CONDICIÓN DE "NUEVO". LA PRÁCTICA CONSISTE EN APLICAR AL VALOR UNITARIO DE REPOSICIÓN NUEVO, UN FACTOR RESULTANTE (Fre). QUE SE OBTIENE DE MULTIPLICAR EL FACTOR DE EDAD (Fed) POR EL FACTOR DE CONSERVACIÓN (Fco) QUE REFLEJA EL PREMIO O DEMERITO POR EL ESTADO DE CONSERVACIÓN DEL INMUEBLE VALUADO.

VALOR DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS: ES EL VALOR RESULTANTE DE LA APLICACIÓN DEL "ENFOQUE DE INGRESOS". TIENE SU FUNDAMENTO EN LA TESIS DE QUE NINGÚN COMPRADOR BIEN INFORMADO, ESTARÍA DISPUESTO A INVERTIR EN LA COMPRA DE UN INMUEBLE CAPAZ DE GENERAR UN INGRESO, UN MONTO MAYOR QUE EL QUE TENDRÍA QUE INVERTIR EN OTRO INSTRUMENTO DE INVERSIÓN (CON CONDICIONES SEMEJANTES DE RIESGO Y LIQUIDEZ) PARA OBTENER EL MISMO INGRESO QUE LE GENERA EL INMUEBLE. POR TANTO SE CONCLUYE QUE EL VALOR DE CAPITALIZACIÓN DEL INMUEBLE ES EL MONTO QUE HABRÍA QUE INVERTIR EN OTRO INSTRUMENTO PARA OBTENER EL INGRESO QUE EL INMUEBLE GENERA, DEDUCIENDO LOS IMPUESTOS Y GASTOS NOTARIALES DERIVADOS DE LA COMPRA.

VALOR DE MERCADO: - ES EL VALOR RESULTANTE DE LA APLICACIÓN DEL "ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO". SU DEFINICIÓN CORRESPONDE CON LA DEL VALOR COMERCIAL. EN LA PRÁCTICA CONSISTE EN IDENTIFICAR EL VALOR UNITARIO DE LA CONSTRUCCIÓN QUE REFLEJE LAS CONDICIONES ABSOLUTAS EN QUE ESTA SE ENCUENTRA, INCLUSO, LA CANTIDAD DE SUELO QUE OCUPA. SUS LIMITACIONES DERIVAN DEL HECHO DE QUE NINGÚN INMUEBLE ES IDÉNTICO A OTRO (AL MENOS VARIA SU POSICIÓN GEOGRÁFICA), POR LO TANTO, GENERALMENTE ES NECESARIO "HOMOLOGAR" CONSIDERANDO LAS CARACTERÍSTICAS QUE AGREGAN O RESTAN VALOR AL INMUEBLE OBJETO DE AVALÚO, RESPECTO DE LOS QUE CONSTITUYEN LA MUESTRA DE LA QUE SE HAN OBTENIDO VALORES UNITARIO EN LA INVESTIGACIÓN DE MERCADO. SI LAS PIEZAS DE MUESTRA DE ESTUDIO DE MERCADO SON SUFICIENTES (% AL MENOS), LAS DIFERENCIAS ENTRE ESTAS Y EL INMUEBLE VALUADO SON DESPRECIABLES POR NO SER APRECIADAS POR LA POBLACIÓN DEMANDANTE Y, SI DE ACUERDO CON EL PROPÓSITO DEL AVALÚO, EL VALOR A CONCLUIR ES EL VALOR COMERCIAL, EL RESULTADO DE ESTE ENFOQUE SERÁ EL VALOR CONCLUIDO.

RESUMEN

VALOR FISICO O DIRECTO	\$ 116,400.00
VALOR ACTUAL DEL MERCADO	\$ 116,400.00



COMISION ESTATAL DE AVALUOS
SECRETARIA DE LA CONTRALORIA Y TRANSPARENCIA GUBERNAMENTAL



AVALUO DE TERRENO

ORDEN DE TRABAJO: 11158

CONCLUSION

CONSIDERAMOS QUE EL VALOR COMERCIAL DEL LOTE No. 9 DE LA MANZANA No. 2, UBICADO EN AVENIDA PRIVADA VIRREYES S/N., DEL FRACCIONAMIENTO "PRIVADA VIRREYES" DELEGACION MEXICALI, EN LA CIUDAD DE MEXICALI BAJA CALIFORNIA, CORRESPONDE CON SU VALOR COMERCIAL DE MERCADO ESTIMADO QUE A LA FECHA DEL PRESENTE DICTAMEN Y EN NUMEROS REDONDOS LA CANTIDAD DE:

\$116,400.00

(CIENTO DIECISEIS MIL CUATROCIENTOS PESOS 00/100 M.N.)

ENCARGADA DEL DESPACHO DE LA COMISIÓN ESTATAL DE AVALÚOS

ARQ. DANIA BARRERAS VILLEGAS

REPRESENTANTE
SUPLENTE DE SIDUE

ARQ. ARMANDO ACEVES VARGAS

REPRESENTANTE COMUN
PROPIETARIO DE LOS COLEGIOS
DE VALUADORES

ING. ANTONIO NACER MALOF CORDOVA

REPRESENTANTE COMUN
PROPIETARIO DE LOS COLEGIOS
DE ARQUITECTOS E INGENIEROS
CIVILES

ING. DAVID HUMBERTO HERNANDEZ MEJIA

MEXICALI, BAJA CALIFORNIA A 1 DE AGOSTO DE 2018



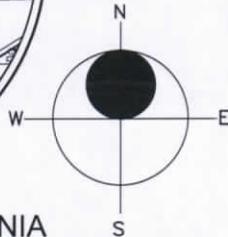
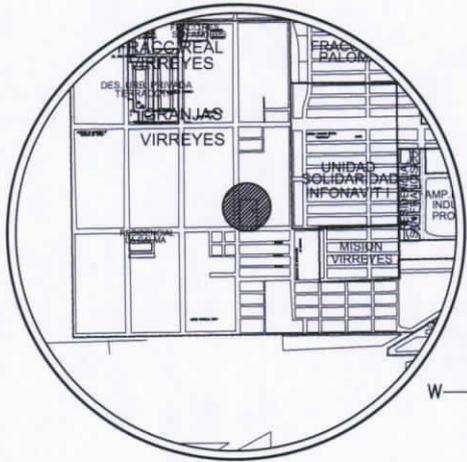
COMISION ESTATAL DE AVALUOS MEXICALI, B. C.

CROQUIS DE LOCALIZACION

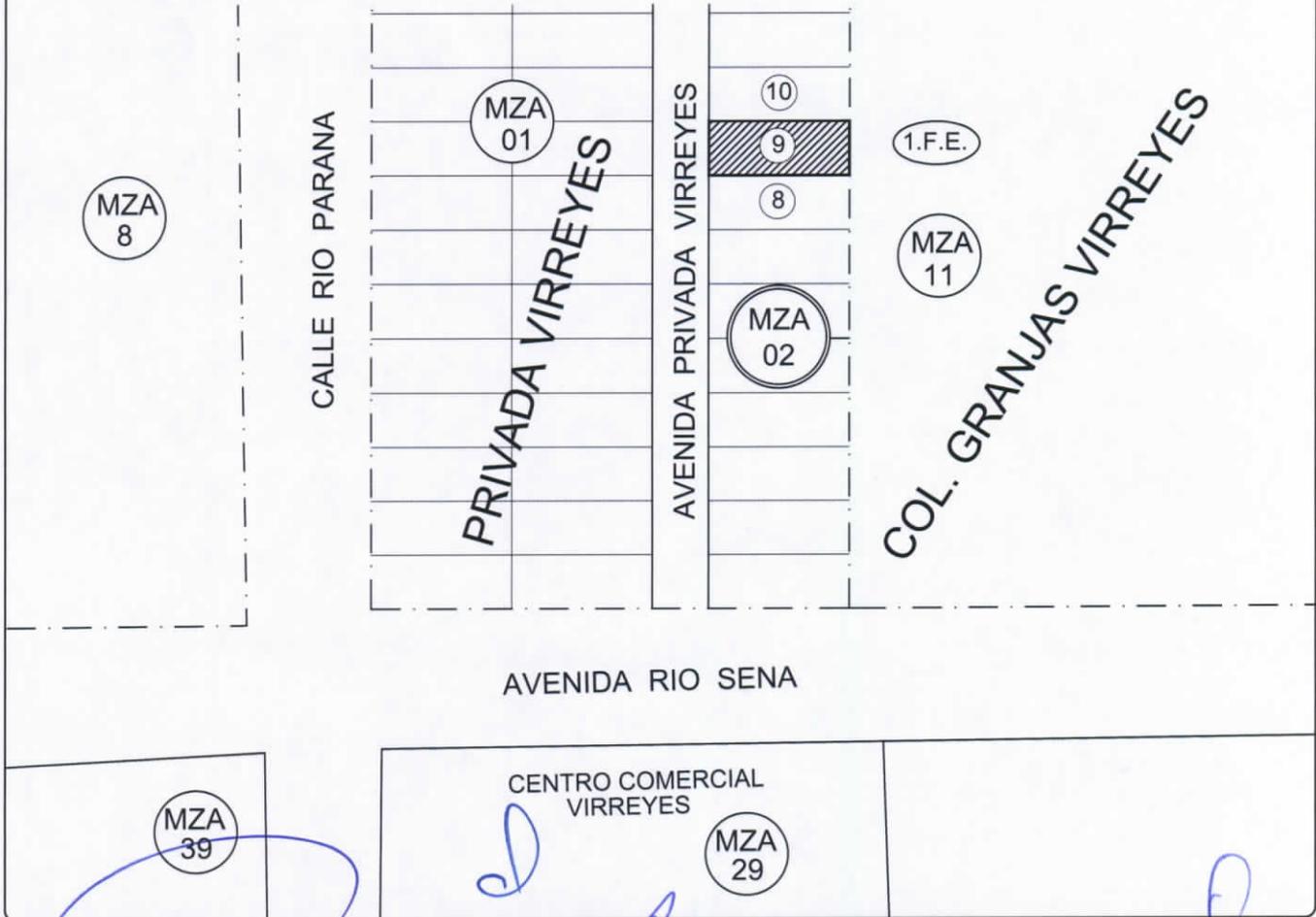
ORDEN DE TRABAJO: 11158

MEDIDAS Y COLINDANCIAS
LOTE No. 09 DE LA MANZANA No. 02

NORTE	20.000 M	CON LOTE 10
SUR	20.000 M	CON LOTE 8
ESTE	7.760 M	CON LOTE 1 F.E. MZA. 11 COL. GRANJAS VIRREYES
OESTE	7.760 M	CON AVENIDA PRIVADA VIRREYES
SUPERFICIE TOTAL 155.200 m ²		



LOCALIZACION DE LA COLONIA



MEMORIA FOTOGRAFICA

ORDEN DE TRABAJO: 11158



VISTA



VISTA



ENTORNO



ENTORNO



ENTORNO

[Handwritten signature]