

AVALÚO INMOBILIARIO

NO. DE SERVICIO	INM SCOTIA/TWISTER
NO. ID GARANTÍA	1804928
ENC.	ENC-0445356



INMUEBLE QUE SE VALÚA:

CASA HABITACION

Cliente: PROYECTOS ADAMANTINE, S.A. DE C.V., SOFOM, E.R.

Solicitante: PROYECTOS ADAMANTINE, S.A. DE C.V., SOFOM, E.R.

Ubicación del Inmueble:

Calle y Número: PRIVADA PASEO REAL
No. 419
Manzana: 6 FRACCION G
Lote: 7

Colonia: PASEO DEL REAL FRACC VILLA DEL CAMPO
Municipio/Alcaldía: ENSENADA
Estado: BAJA CALIFORNIA
Código Postal: 22785

Superficie:

Terreno: 126.64 m²

Construcción: 52.00 m²

Resumen de valores:

Valor del Terreno: \$ 291,272.00

Valor Físico o de Costos: \$ 520,072.00

Valor de Mercado: \$ 598,000.00

VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE

\$ 598,000.00

Fecha del Avalúo: 20/12/2022

Tipo de Moneda: PESOS MEXICANOS

(QUINIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL PESOS 00/100)

NO. DE SERVICIO INM SCOTIA/TWISTER **NO. ID GARANTÍA** 1804928 **ENC.** ENC-0445356

2.2 VIALIDADES, BANQUETAS, GUARNICIONES Y TRANSPORTES

Recolección municipal o privada de desechos: NO EXISTE
 Acometida al inmueble: NO EXISTE
 Señalización de vías: NO EXISTE
 Nomenclatura de calles: NO EXISTE

2.3 EQUIPAMIENTO URBANO

Iglesia: NO EXISTE Escuelas: NO EXISTE Mercados: NO EXISTE Hospitales: NO EXISTE
 Plazas públicas: NO EXISTE Bancos: NO EXISTE Parques y jardines: NO EXISTE Estación de transporte: NO EXISTE

III. TERRENO

3.1 USO DE SUELO

Uso: HABITACIONAL

Tramo de calles transversales limítrofes y orientación: Sobre la calle de PRIVADA PASEO REAL

Medidas y colindancias según:

Tipo	Dirección	Medida (mts)	Descripción
------	-----------	--------------	-------------

NO. DE SERVICIO INM SCOTIA/TWISTER **NO. ID GARANTÍA** 1804928 **ENC.** ENC-0445356

IV. CROQUIS DE LOCALIZACIÓN



Latitud: 31.7710311

Longitud: -116.5567413

Altitud: 1

Configuración y topografía del terreno:

Indiviso: 100

V. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

Uso actual del inmueble: CASA HABITACION NO SE TUVO ACCESO, DE UN NIVEL Y Y SE ESTIMA LA SIGUIENTE DISTRIBUCIÓN: SALA-COMEDOR, COCINA, BAÑO, PATIO DE SERVICIO Y UNA RECÁMARA.

Tipos de Construcción:	Descripción	Edad Aproximada	Superficie de Construcción	Clasificación y Calidad	Vida Útil Total	Vida Útil Remanente
	CASA HABITACIÓN	19	52	INTERES SOCIAL	60	41

Estado de Conservación: BUENO

Unidades Rentables Generales: 1

Unidades Rentables: 1

Calidad del Proyecto: FUNCIONAL

NO. DE SERVICIO INM SCOTIA/TWISTER **NO. ID GARANTÍA** 1804928 **ENC.** ENC-0445356

VI. CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALÚO

A. METODOLOGÍA DE VALUACIÓN

Método Físico, Directo o enfoque de COSTOS, es el proceso técnico necesario para estimar el costo de reproducción o de reemplazo de un bien similar al que se valúa, afectado por la Depreciación atribuible a los factores de Edad, Estado de Conservación y Obsolescencia observados.

Método de Capitalización de Rentas o enfoque de INGRESOS, es el procedimiento mediante el cual se estima el valor presente o capitalizado de los ingresos netos por rentas que produce o es susceptible de producir un inmueble a la fecha del avalúo durante un largo plazo (mayor a 50 años) de modo constante (a perpetuidad), descontados por una determinada tasa de capitalización (real) aplicable al caso en estudio.

La tasa de capitalización proviene de considerar la Tasa libre de riesgo (país y sector) de una inversión a largo plazo (>30 años) en México y la Tasa prima correspondiente al género del inmueble que se valúa y acorde a su propio riesgo.

Método Comparativo o 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 ofertado ó de venta de cuando menos tres bienes similares (comparables), ajustados por sus principales factores diferenciales (homologación)

B. DEFINICIÓN DE TÉRMINOS Y CONCEPTOS

Valor de Reposición Nuevo, (V.R.N.): Es el costo directo actual de reproducir de modo eficiente un determinado bien. Para el caso de los inmuebles en razón de su estructura y acabados.

Valor Neto de Reposición, (V.N.R.): Es el que resulta de descontar al Valor de Reposición Nuevo (V.R.N.) los deméritos atribuibles a la depreciación por Edad, Estado de Conservación y obsolescencia ó su equivalente en costos directos a incurrir para devolver a la construcción su estado original o Nuevo para el caso de los inmuebles.

Renta Bruta Mensual (R.B.M.): Es la suma total de dinero que produce o es susceptible de producir el inmueble que se valúa durante un mes natural, a la fecha del Avalúo.

Deducciones a la Renta Bruta Mensual: Son los gastos en los que incurre el propietario de un inmueble al rentarlo, como son: depreciación de la construcción, vacíos intercontractuales, impuestos y derechos por tenencia del inmueble (I.S.R., Predial, Drenaje, etc.), póliza de seguros contra daños, mantenimiento de áreas públicas o comunes, así como por administración.

Tasa de Capitalización (%): Es el rendimiento porcentual neto anual o tasa de descuento real que le sería exigible a un determinado género de inmuebles, clasificados en razón de su Uso, esto es, a su nivel de Riesgo (plazo de retorno de la inversión) y grado de Liquidez.

AVALUO: Es el estudio o proceso mediante el cual se estima y documenta el valor de un bien raíz o bien inmueble, de acuerdo a la apreciación personal expresada por un profesional que cuenta con los conocimientos técnicos, aplique normas y procedimientos generalmente aceptados en esta especialidad y cuya ética y desempeño avalen la confiabilidad de su valuación.

VALOR COMERCIAL: Es la cuantía estimada por la que un activo ó pasivo debería intercambiarse en la fecha de valuación entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado con conocimiento, de manera prudente y sin coacción.

C. CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La información y antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valuar, la cual asumimos como correcta. Entre ella, podemos mencionar a la escritura de propiedad o documento que lo identifica legalmente, los planos arquitectónicos y el registro catastral (boleta predial).

La probable existencia de gravámenes, reservas de dominio, adeudos fiscales o de cualquier otro tipo que pudieran afectar el bien que se valúa, que no hayan sido declarados por el solicitante y/o propietario del mismo, no serán de nuestra responsabilidad por información omitida en la solicitud del avalúo.

Quienes intervinimos en el presente Avalúo declaramos bajo protesta de decir verdad que no guardamos ningún tipo de relación o nexo de parentesco o de negocios con el cliente o propietario del bien que se valúa.

En la inspección ocular del bien motivo del presente, no es posible detectar todos los vicios ocultos que pudieran existir en la propiedad, por lo que sólo se consideran los aquí expresados como resultado de la observación.

El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s) para el destino o propósito expresado en el Capítulo I, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos.

La VIGENCIA del presente documento estará determinada por su propósito o destino y dependerá básicamente de la temporalidad que establezca en su caso la Institución emisora del Avalúo, la Autoridad competente ó los factores externos que influyen en el Valor Comercial.

La edad considerada en el presente Avalúo corresponde a la "aparente" o "estimada" por el Perito Valuador en razón de la observación directa de los acabados y estado de conservación, por lo que no es necesariamente la edad cronológica precisa del inmueble.

El factor de demérito aplicado para las construcciones en el Enfoque de Costos, incluye tanto la depreciación por Edad como por el Estado de Conservación.

D. DECLARACIONES Y ADVERTENCIAS

DECLARACIONES: * NO SE TUVO ACCESO AL INMUEBLE// * LA DIRECCIÓN DEL INMUEBLE SE TOMA DEL AVALÚO JUDICIAL CON FECHA DEL 11 DE MARZO DEL 2021, FIRMADO POR LA ARQ. ALMA ORFELIA GUTIERREZ MARTINEZ// * LA SUPERFICIE DE CONSTRUCCION SE TOMA DE AVALÚO ANTECEDENTE. * CODIGO POSTAL DE ACUERDO A LA BASE DE DATOS DE SEPOMEX// * LA SUPERFICIE DE TERRRENO SE TOMA DE AVALÚO ANTECEDENTE// * EDAD DEL INMUEBLE SE ESTIMA DE AVALÚO ANTECEDENTE// * ENFOQUE DE MERCADO: SE CONSIDERA EL FZO POR INFRAESTRUCTURA ENTRE LOS COMPARABLES Y EL SUJETO, SE CONSIDERA FOT POR DIFERENCIA DE NIVELES ENTRE LOS COMPARABLES Y EL SUJETO.

ADVERTENCIAS: *EL VALOR CONCLUIDO CONSIDERA UN INMUEBLE EN ESTADO DE CONSERVACIÓN BUENO Y HABITABLE, SIN FALLAS ESTRUCTURALES O DETERIORADO EN SUS ACCESORIOS Y MUEBLES INTRÍNECOS Y CON LOS SERVICIOS MUNICIPALES INSTALADOS Y EN USO EN SU TOTALIDAD, DADA LA NATURALEZA DE LA ESTIMACIÓN DE VALOR, EL VALOR CONCLUIDO DEBE TOMARSE COMO INFORMATIVO.

NO. DE SERVICIO INM SCOTIA/TWISTER **NO. ID GARANTÍA** 1804928 **ENC.** ENC-0445356

VII. ENFOQUE DE MERCADO

10.1 INFORMACIÓN DE MERCADO

10.2 FUENTES DE INFORMACIÓN PARA OBTENER VALORES

COMPARABLES de INMUEBLES en VENTA semejantes en USO al que se valúa (Terreno + Construcciones)

N°	Ubicación de la Oferta (COMPARABLES)		Edad	Estado de Conservación	Fecha	Teléfono	Fuente/Informante	
	Colonia, Municipio, Estado	Otro dato					Oferta/ Venta	Tipo
1	NO PROPORCIONADO No. Ext NP		5	BUENO	20/09/2022	(646) 2043517	OPORTUNIDADES BAJA	
	VILLAS RESIDENCIAL DEL REAL IV 3RA. SECCION, ENSENADA, BAJA CALIFORNIA						OFERTA	CASA EN CONDOMINIO
2	Lomas de Ensenada No. Ext NP		15	BUENO	04/08/2022	(646) 2449538	GYG INMOBILIARIA - Alma Yolanda González Camacho	
	Lomas de la Presa, ENSENADA, BAJA CALIFORNIA						OFERTA	CASA EN CONDOMINIO
3	NO PROPORCIONADO No. Ext NP		15	BUENO	02/08/2022	(646) 1780655	CABRERA & SONS BIENES RAICES	
	VILLAS DEL REAL 2A SECCION, ENSENADA, BAJA CALIFORNIA						OFERTA	CASA EN CONDOMINIO
4	LAZARO CARDENAS No. Ext NP		15	BUENO	02/08/2022	(646) 2449538	PRIMERO BIENES RAICES	
	RESIDENCIAL DEL PRADO DOS, ENSENADA, BAJA CALIFORNIA						OFERTA	CASA EN CONDOMINIO

10.3 ANÁLISIS POR HOMOLOGACIÓN Y AJUSTES

Oferta	Precio de VENTA Inmuebles	Sup. (m ²)		Valor Unitario [\$/m ²]	Factores de HOMOLOGACIÓN							FRe	Valor Unitario Resultante [\$/m ²]
		TERR	VEND.		C/T	FSu	FZo.	FUb	FEd.	F0t.	FCom		
1	\$ 1,170,000.00	95	85	\$ 13,764.71	1.06	1.03	0.95	1.00	1.00	0.95	0.90	0.89	\$ 12,250.59
2	\$ 950,000.00	86	80	\$ 11,875.00	1.06	1.01	0.95	1.00	1.00	1.00	0.90	0.92	\$ 10,925.00
3	\$ 810,000.00	100	60	\$ 13,500.00	1.03	1.01	0.95	1.00	1.00	0.95	0.90	0.84	\$ 11,340.00
4	\$ 895,000.00	150	69	\$ 12,971.01	1.01	1.02	0.95	1.00	1.00	1.00	0.90	0.88	\$ 11,414.49

Área del sujeto: 126.64 52.00 m²

Edad: 19

Valor Unitario Promedio [\$/m²]: \$ 11,482.52

Valor unitario aplicable en números redondos [\$/m²]: \$ 11,500.00

10.4 CLASIFICACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES:

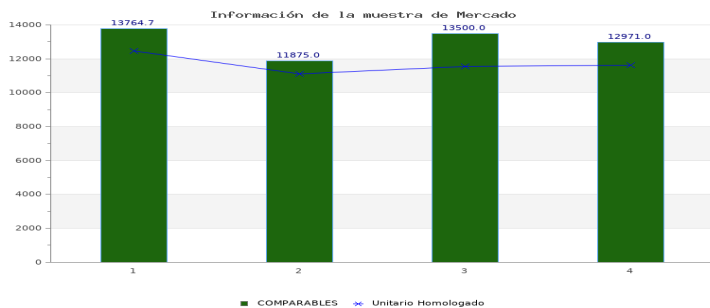
DESCRIPCIÓN	SUPERFICIE CONSTRUÍDA (m ²)	VALOR UNITARIO (\$/m ²)	FACTORES DE AJUSTE	VALOR UNITARIO RESULTANTE (\$/m ²)	VALOR PARCIAL (\$)
CASA HABITACIÓN	52.00	\$ 11,500.00	1	\$ 11,500.00	\$ 598,000.00
VALOR TOTAL DE LA CONSTRUCCIÓN:					\$ 598,000.00

10.6 RESULTADO DEL ANÁLISIS DE VALOR COMPARATIVO DE MERCADO

Por tanto, el Valor de Mercado del inmueble que se valúa resulta ser de :

VALOR COMPARATIVO (MERCADO) \$ 598,000.00

Notas: 1. Si el Factor de Homologación es menor a la unidad, denota que la oferta (inmuebles que se venden o COMPARABLES) es mejor que el SUJETO a comparar o inmueble que se está valuando.



OBSERVACIONES:

NO. DE SERVICIO INM SCOTIA/TWISTER **NO. ID GARANTÍA** 1804928 **ENC.** ENC-0445356

5. FOTOGRAFÍAS COMPARABLES DE MERCADO



COMPARABLE No. 1

NO PROPORCIONADO, NP, VILLAS RESIDENCIAL DEL REAL IV 3RA. SECCION, ENSENADA, (646) 2043517



COMPARABLE No. 3

NO PROPORCIONADO, NP, VILLAS DEL REAL 2A SECCION, ENSENADA, (646) 1780655
<http://saxtin.tinsamexico.mx/links/go/5384e7>



COMPARABLE No. 2

Lomas de Ensenada, NP, Lomas de la Presa, ENSENADA, (646) 2449538
<http://saxtin.tinsamexico.mx/links/go/5c1d0c>



COMPARABLE No. 4

LAZARO CARDENAS, NP, RESIDENCIAL DEL PRADO DOS, ENSENADA, (646) 2449538
<http://saxtin.tinsamexico.mx/links/go/8f2c42>

NO. DE SERVICIO INM SCOTIA/TWISTER **NO. ID GARANTÍA** 1804928 **ENC.** ENC-0445356

VIII. ENFOQUES ADICIONALES EMPLEADOS

11.1 ANÁLISIS FÍSICO

11.2 ANÁLISIS POR HOMOLOGACIÓN Y AJUSTES

N°	Ubicación de la Oferta (COMPARABLES)	Fecha	Teléfono	Fuente/Antecedente
1	7 SUR No.Ext. NP Col. PLAYAS DE CHAPULTEPEC	09/09/2022	(646) 9475644	Real Estate Service
2	NO PROPORCIONADO No.Ext. NP Col. MANUEL MARQUEZ DE LEON	01/08/2022	(646) 1369133	UNI-CO Bienes Raíces
3	NO PROPORCIONADO No.Ext. NP Col. AEROPUERTO	03/08/2022	(646) 1518313	Inmobiliaria Grupo Signal
4	AVENIDA C.J. No.Ext. NP Col. BALCONES DE LA PRESA	07/09/2022	(646) 9800534	CENTURY 21 Península

11.2 ANÁLISIS POR HOMOLOGACIÓN Y AJUSTES

Oferta	Precio de VENTA Inmuebles	Área del sujeto: TERR	Precio Unitario [\$/m²]	Factores de HOMOLOGACIÓN						F.Ho. Re.	Valor Unitario resultante[\$/m²]
				FZo.	FUb.	FFr.	FFo.	FSu.	FCom.		
1	\$ 639,680.00	222.00	\$ 2,593.30	1.00	1.00	1.00	1.00	1.04	0.90	1.04	\$ 2,697.03
2	\$ 607,800.00	312.50	\$ 1,750.46	1.00	1.00	1.00	1.00	1.07	0.90	1.07	\$ 1,872.99
3	\$ 515,750.00	198.40	\$ 2,339.60	1.00	1.00	1.00	1.00	1.03	0.90	1.03	\$ 2,409.78
4	\$ 850,000.00	367.00	\$ 2,084.47	1.00	1.00	1.00	1.00	1.08	0.90	1.08	\$ 2,251.23

Área del sujeto: 126.64 m² Edad: 19 Valor Unitario Promedio [\$/m²]: \$ 2,307.76
 Valor unitario aplicable en números redondos [\$/m²]: \$ 2,300.00
 Lote tipo o moda del fraccionamiento, conjunto o frente:

a) DEL TERRENO. CÁLCULO DEL VALOR DEL TERRENO:

FRACC	LOCALIZACIÓN	Área (m²)	VALOR UNIT. (\$/M.)	FZo	FUb	FFr	FFo	FSu	Factor result	VALOR UNIT. result. (\$/M.)	IMPORTE
1	TERRENO	126.64	\$ 2,300.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	\$ 2,300.00	\$ 291,272.00
sub.-TOTAL a):		126.64 m²	Valor Unitario Resultante:						sub.-TOTAL a):		\$ 291,272.00

b) DE LAS CONSTRUCCIONES. CÁLCULO DEL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES:

FRACC	CLASIFICACIÓN (Uso-Rango-Clase)	Área (m²)	V.R.N. UNIT. (\$/M.)	FACTORES DE DEMÉRITO				VALOR UNIT. result. (\$/m²)	IMPORTE \$
				FEd	Fco.	FRe	Desmontable		
1	CASA HABITACIÓN	52.00	\$ 5,500.00	0.80	1.00	0.80	NO	\$ 4,400.00	\$ 228,800.00

INDIVISO 100 %
 VALOR DE ÁREAS COMUNES (0%): \$ 0.00

SUB-TOTAL b): 52.00 m² **Valor Unitario Resultante:** \$ 228,800.00

El valor de las construcciones desmontables es: \$ 0.00

c) ELEMENTOS ADICIONALES:

CLAVE	DESCRIPCIÓN	U. (Unidad)	CANT.	EDAD	V.R.N. (\$/U)	F. DE DEMÉRITO			Desmontable	V.N.R. Res (\$/U)	Ind %	IMPORTE \$
						FEd	Fco.	FRe				

c.1. INSTALACIONES ESPECIALES

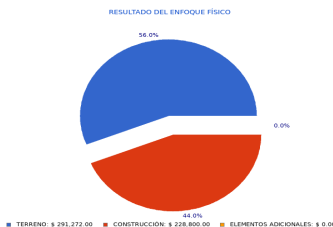
c.2. OBRAS COMPLEMENTARIAS:

SUB-TOTAL c): \$ 0.00

El valor de los elementos desmontables es: \$ 0.00

VALOR FÍSICO TOTAL (COSTOS) [a + b + c]: \$ 520,072.00

OBSERVACIONES :

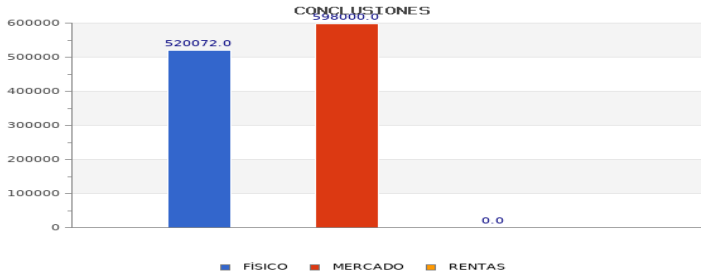


NO. DE SERVICIO INM SCOTIA/TWISTER **NO. ID GARANTÍA** 1804928 **ENC.** ENC-0445356

IX. CONCLUSIONES

9 RESUMEN DE VALORES

Los importes obtenidos en cada uno de los tres Métodos, no reflejan necesariamente el Valor Comercial del inmueble que se valúa, por lo que una vez hechos los razonamientos y consideraciones se procede a concluir en la estimación de dicho valor.



RESULTADOS DE LOS MÉTODOS DE VALUACIÓN APLICADOS

9.1 Resultado del comparativo o de MERCADO:	\$ 598,000.00
9.2 Resultado por el Método Físico o de COSTOS:	\$ 520,072.00

X. CONSIDERACIONES PARA CONCLUIR AL VALOR COMERCIAL

CONSIDERACIONES:

EL VALOR CONCLUIDO CONSIDERA UN INMUEBLE EN ESTADO DE CONSERVACIÓN BUENO Y HABITABLE, SIN FALLAS ESTRUCTURALES O DETERIORADO EN SUS ACCESORIOS Y MUEBLES INTRÍNECOS Y CON LOS SERVICIOS MUNICIPALES INSTALADOS Y EN USO EN SU TOTALIDAD, DADA LA NATURALEZA DE LA ESTIMACIÓN DE VALOR, EL VALOR CONCLUIDO DEBE TOMARSE COMO INFORMATIVO.

JUSTIFICACIÓN:

ENFOQUE DE MERCADO: SE CONSIDERA EL FZO POR INFRAESTRUCTURA ENTRE LOS COMPARABLES Y EL SUJETO, SE CONSIDERA FOT POR DIFERENCIA DE NIVELES ENTRE LOS COMPARABLES Y EL SUJETO.

XI. CONCLUSIÓN

EL VALOR CONCLUIDO ESTIMADO PARA EL INMUEBLE MOTIVO DEL PRESENTE AVALÚO

\$ 598,000.00

CON CLAVE S.H.F. N° DE FECHA 20-12-2022 TIPO DE MONEDA: PESOS MEXICANOS ASCIENDE A:

(QUINIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL PESOS 00/100)

LA FECHA DE VIGENCIA PARA EL PRESENTE AVALÚO ES:

(6 MESES POSTERIORES A LA FECHA DEL AVALÚO)

Valor Unitario Vendible resultante: \$ 11,500.00

VALOR REFERIDO DE OTRA FECHA (en su caso):

Para los efectos a que haya lugar, el valor referido del inmueble en la fecha:

Según el Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC), publicado por el Banco de México (www.banxico.gob.mx), asciende a la cantidad, en unidades monetarias corrientes de la fecha referida, de:

ATENTAMENTE

Tasaciones Inmobiliarias de México, S.A. de C.V.

TÉCNICO:

MIRIAM LOPEZ MARTINEZ

Cédula especialidad: 9630662

VALUADOR:

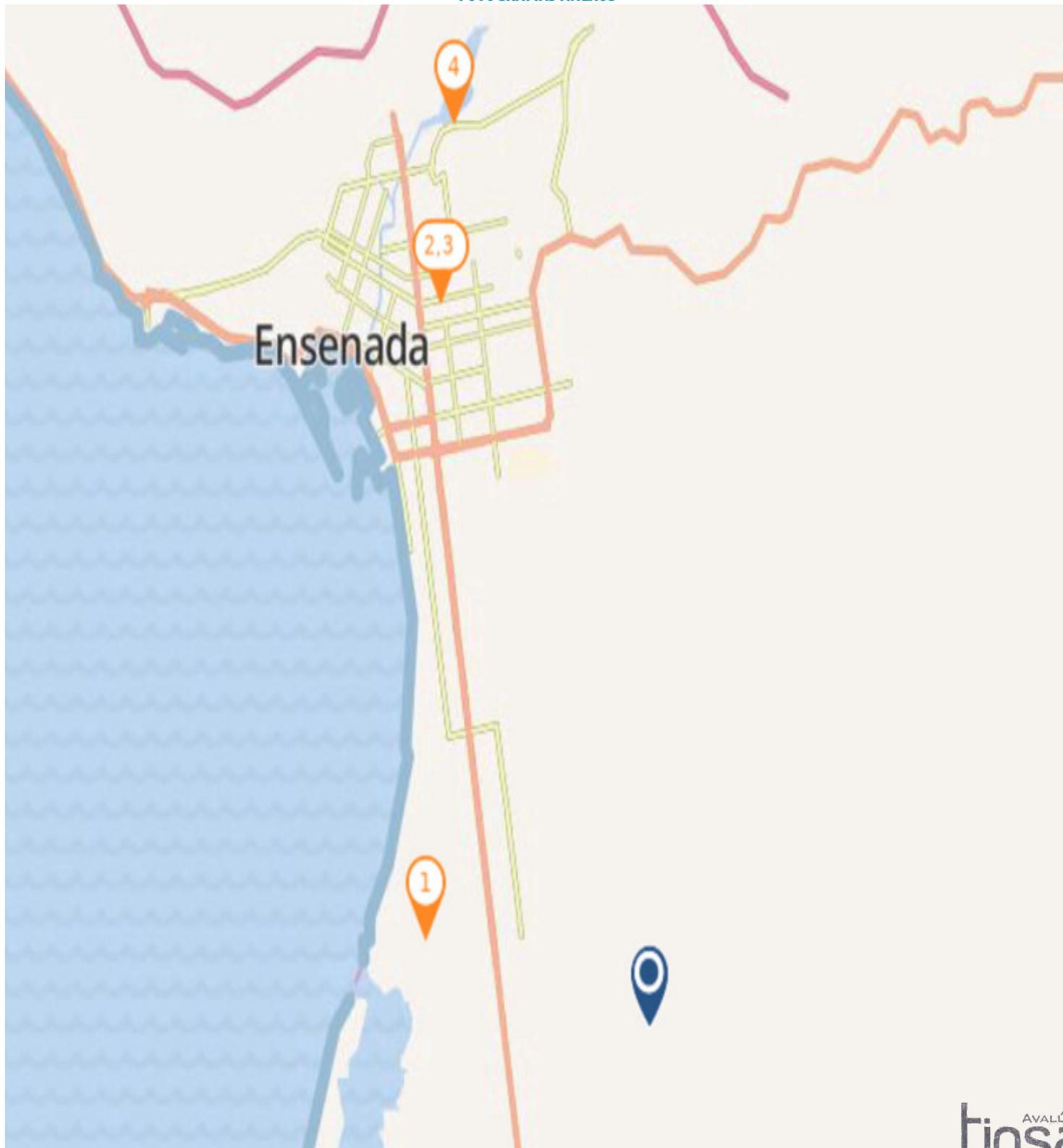
ALBA LORENA REYES GARAY

Cédula especialidad: 11301505

NOTAS: 1. EL PRESENTE AVALÚO NO TENDRÁ VALIDEZ SI NO CUENTA CON LAS FIRMAS DE LOS FUNCIONARIOS AUTORIZADOS POR Tasaciones Inmobiliarias de México, S.A. de C.V. Y EL N° DE CONTROL O DE FOLIO, CORRESPONDIENTES.
2. ESTE DOCUMENTO NO PODRÁ SER UTILIZADO PARA FINES DISTINTOS AL APARTADO I. (ANTECEDENTES)

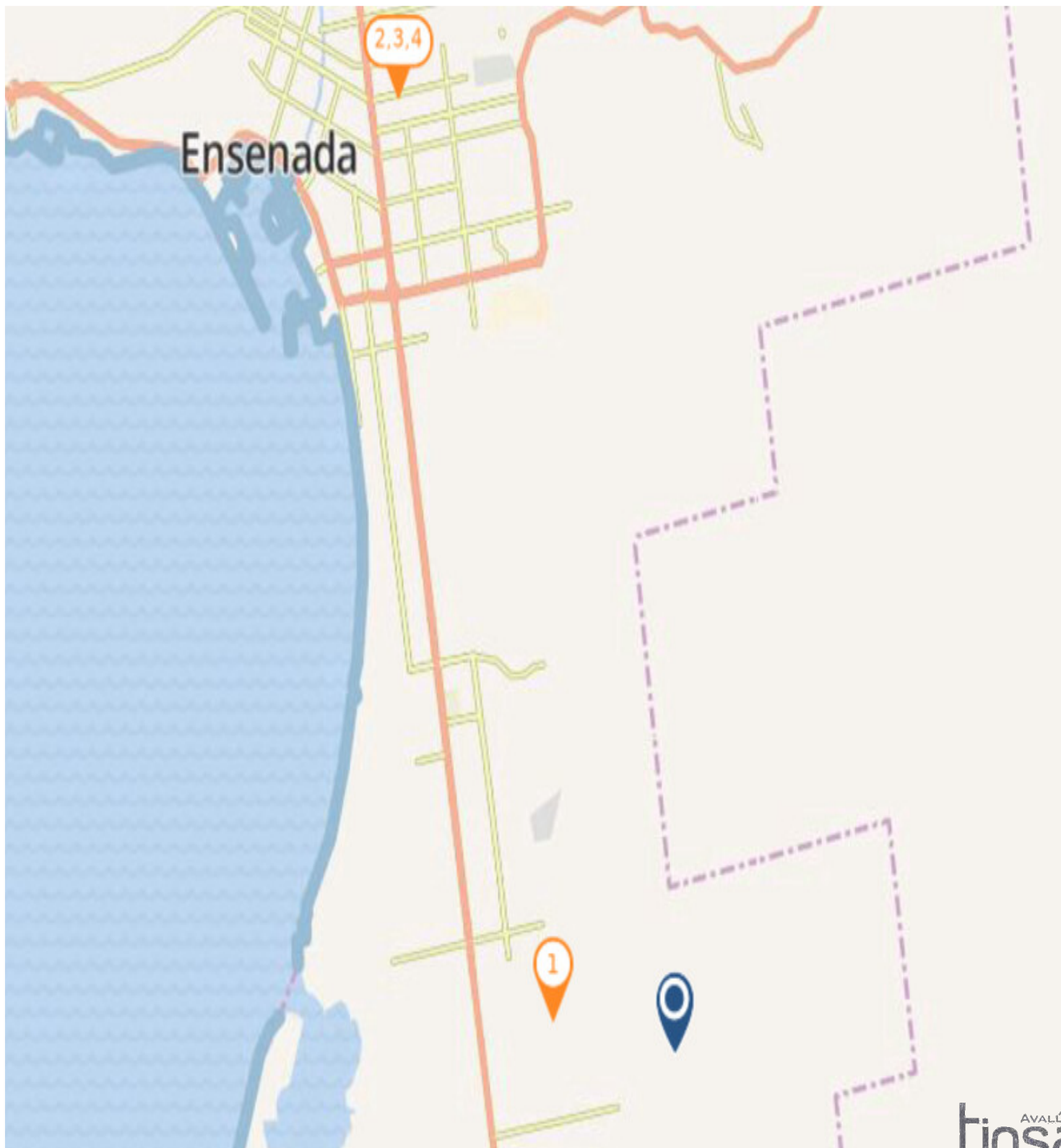
NO. DE SERVICIO INM SCOTIA/TWISTER **NO. ID GARANTÍA** 1804928 **ENC.** ENC-0445356

FOTOGRAFIAS ANEXOS



MAPA DE UBICACION DE COMPRABLES ENFOQUE FISICO

NO. DE SERVICIO INM SCOTIA/TWISTER **NO. ID GARANTÍA** 1804928 **ENC.** ENC-0445356



MAPA DE UBICACION DE COMPRABLES ENFOQUE DE MERCADO

NO. DE SERVICIO INM SCOTIA/TWISTER **NO. ID GARANTÍA** 1804928 **ENC.** ENC-0445356

	PROYECTOS ADAMANTINE S.A. DE C.V. S.O.F.O.M., ENTIDAD REGULADA. VS MAGALI GUADALUPE GÓNGEZ HERRERA. JUICIO: ESPECIAL HIPOTECARIO. EXPEDIENTE: 790/2017 SECRETARÍA "B". C. JUEZ QUINCUAGÉSIMO CUARTO CIVIL DE PRIMERA INSTANCIA DE LA CIUDAD DE MÉXICO.	
	a v a l u o	
No. de credito: Fecha Propósito (uso) Tipo de Inmueble a valuar	1804928 11/03/2021 Judicial Casa en Condominio	
CASA HABITACION MARCADA CON EL NUMERO OFICIAL (419) CUATROCIENTOS DIECINUEVE, UBICADA EN PRIVADA PASEO DEL REAL, DEL FRACCIONAMIENTO "VILLA DEL CAMPO", DE ESTA CIUDAD DE ENSENADA, BAJA CALIFORNIA, CONSTRUIDA SOBRE LA FRACCIÓN "G" DEL LOTE DE TERRENO NÚMERO (7) SIETE, DE LA MANZANA NÚMERO (6) SEIS, DEL CITADO FRACCIONAMIENTO.		
Calle y Numero Colonia Delegación ó Municipio Entidad Federativa Clase del Inmueble Superficie de terreno en m2 Superficie construida en m2 Superficie vendible en m2 Valor comparativo de mercado	VILLA DEL CAMPO ENSENADA BAJA CALIFORNIA Interés Social 126,640 52,000 52,000 \$534,600.00	
Importe del Valor Concluido	\$535,000.00	
valor concluido		\$535,000.00
QUINIENTOS TREINTA Y CINCO MIL PESOS 00/100 M.N.		
Valuador	Arq. Alma Orfelía Gutierrez Martinez	

AVALUOS
 AVALÚOS
 tinsa

AVALÚO ANTECEDENTE

NO. DE SERVICIO INM SCOTIA/TWISTER **NO. ID GARANTÍA** 1804928 **ENC.** ENC-0445356

XII. REPORTE FOTOGRÁFICO DEL SUJETO



FACHADA



BAÑO



ENTORNO



COCINA



COMEDOR



ESTANCIA

NO. DE SERVICIO INM SCOTIA/TWISTER

NO. ID GARANTÍA

1804928

ENC.

ENC-0445356

XII. REPORTE FOTOGRÁFICO DEL SUJETO



RECAMARA

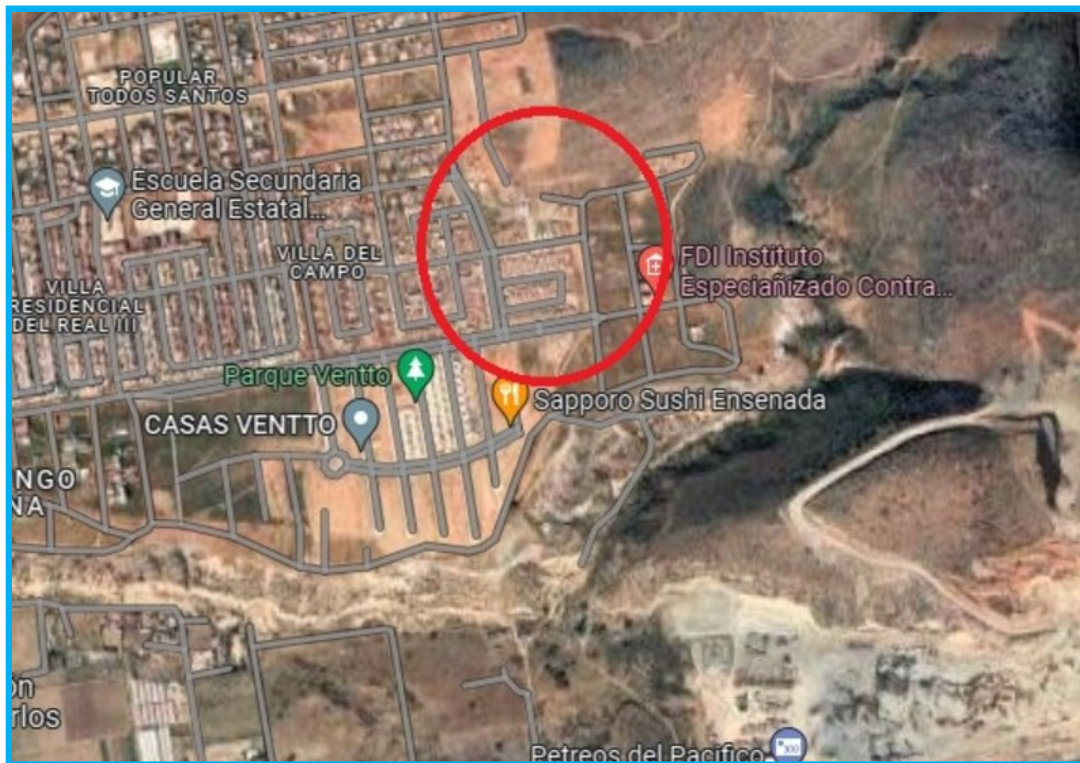
NO. DE SERVICIO INM SCOTIA/TWISTER **NO. ID GARANTÍA** 1804928 **ENC.** ENC-0445356

ANEXO 1. MEDIDAS Y COLINDANCIAS

Colindancias:		Fuente:	
<i>Colindancias Generales del Conjunto (en su caso)</i>		<i>Colindancias Generales de la vivienda (en su caso)</i>	
DEL TERRENO:		DEL DEPARTAMENTO O CASA:	
		<i>NO PROPORCIONADAS</i>	
<p>AL NORTE EN : 7.375 M. CON LIMITE DE POLIGONO</p> <p>AL SUR EN : 7.375 M. CON FRACCION "Z", PRIVADA PASEO DEL REAL.</p> <p>AL ESTE EN : 17.190 M. CON FRACCION "H"</p> <p>AL OESTE EN : 17.154 M. CON LA FRACCION "F"</p>			
SUPERFICIE (según expediente):	126.640 m ²	SUPERFICIE CONSTRUIDA PRIVATIVA:	52.000 m ²
SUPERFICIE PRIVATIVA POR VIVIENDA:	126.640 m ²	PORCENTAJE APROXIMADO :	
SUPERFICIE COMÚN:	0.00 m ²	DE ÁREAS COMUNES:	0.00%
INDIVISO:	100.0000%	ÁREAS COMUNES CUBIERTAS:	00.00 m ²
SUP. COMÚN DEL TERRENO:	126.640 m ²	<i>LA SUPERFICIE DE CONSTRUCCION ES ESTIMADA.</i>	

NO. DE SERVICIO INM SCOTIA/TWISTER **NO. ID GARANTÍA** 1804928 **ENC.** ENC-0445356

ANEXO - CROQUIS ADICIONALES



CROQUIS DE MACROLOCALIZACION

NO. DE SERVICIO INM SCOTIA/TWISTER **NO. ID GARANTÍA** 1804928 **ENC.** ENC-0445356

ANEXO - CROQUIS ADICIONALES



CROQUIS DE MICROLOCALIZACION

NO. DE SERVICIO INM SCOTIA/TWISTER **NO. ID GARANTÍA** 1804928 **ENC.** ENC-0445356

ANEXO COMPARABLES DE MERCADO

COMPARABLE 1 MERCADO CALLE: NO PROPORCIONADO NO EXT. NP **COLONIA:** VILLAS RESIDENCIAL DEL REAL IV 3RA. SECCION **PRECIO:** \$ 1,170,000.00 **PRECIO UNITARIO:** \$ 13,764.71



Municipio:	ENSENADA	Código postal:	22785	Venta/Oferta:	OFERTA
Nombre conj:		Superficie:	95 m ²	No. Estacionamientos:	2
Ubicación en mz:	MEDIANERO	Sup. Construida:	85 m ²	No. Baños:	1
Forma:	REGULAR	Edad:	5	No. Medio Baño:	1
Topografía:	PLANO	Conservación:	BUENO	Bodega:	No
No. Niveles:	2	Uso Suelo:	HABITACIONAL	Elevador:	NO EXISTE
Num. Frentes:		No. Recámaras:	2	Roof Garden:	No
Piso / Nivel:	0	Calidad:	BUENO	Serv/Infraestructura:	
Clase:	INTERES SOCIAL	Proximidad:	PERIFERICA	Zona:	HABITACIONAL DE SEGUNDO ORDEN
Distancia (km):	1,97	VUR:	55		
Amenidades:		Observaciones:			

Oferente: OPORTUNIDADES BAJA **Nombre Oferente:**
<https://www.oportunidadesbaja.com/property/casa-de-2-habitaciones-con-ampliacion>
Teléfono: (646) 2043517 **Fecha:** 04/01/2023

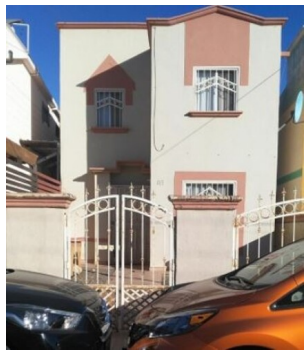
COMPARABLE 2 MERCADO CALLE: Lomas de Ensenada NO EXT. NP **COLONIA:** Lomas de la Presa **PRECIO:** \$ 950,000.00 **PRECIO UNITARIO:** \$ 11,875.00



Municipio:	ENSENADA	Código postal:	22813	Venta/Oferta:	OFERTA
Nombre conj:		Superficie:	86 m ²	No. Estacionamientos:	1
Ubicación en mz:	MEDIANERO	Sup. Construida:	80 m ²	No. Baños:	2
Forma:	REGULAR	Edad:	15	No. Medio Baño:	0
Topografía:	PLANO	Conservación:	BUENO	Bodega:	No
No. Niveles:	2	Uso Suelo:	HABITACIONAL	Elevador:	NO EXISTE
Num. Frentes:	1	No. Recámaras:	3	Roof Garden:	No
Piso / Nivel:	0	Calidad:	BUENO	Serv/Infraestructura:	COMPLETOS
Clase:	INTERES SOCIAL	Proximidad:	PERIFERICA	Zona:	
Distancia (km):	11,42	VUR:	45		
Amenidades:		Observaciones:			

NINGUNA POR LA TIPOLOGIA SE ESTIMA 15 AÑOS BUEN MANTENIMIENTO.
Oferente: GYG INMOBILIARIA - Alma Yolanda González Ca **Nombre Oferente:** ALMA YOLANDA GONZÁLEZ CAMACHO
https://www.lamudi.com.mx/casa-en-fracc-lomas-de-la-presa-950-000-pesos-2.html?utm_source=Trovit&utm_medium=CPC&utm_campaign=premium-trovit
Teléfono: (646) 2449538 **Fecha:** 04/01/2023

COMPARABLE 3 MERCADO CALLE: NO PROPORCIONADO NO EXT. NP **COLONIA:** VILLAS DEL REAL 2A SECCION **PRECIO:** \$ 810,000.00 **PRECIO UNITARIO:** \$ 13,500.00



Municipio:	ENSENADA	Código postal:	22785	Venta/Oferta:	OFERTA
Nombre conj:		Superficie:	100 m ²	No. Estacionamientos:	1
Ubicación en mz:	MEDIANERO	Sup. Construida:	60 m ²	No. Baños:	1
Forma:	REGULAR	Edad:	15	No. Medio Baño:	0
Topografía:	PLANO	Conservación:	BUENO	Bodega:	No
No. Niveles:	2	Uso Suelo:	HABITACIONAL	Elevador:	NO EXISTE
Num. Frentes:		No. Recámaras:	2	Roof Garden:	No
Piso / Nivel:	0	Calidad:	BUENO	Serv/Infraestructura:	
Clase:	MEDIO	Proximidad:	PERIFERICA	Zona:	
Distancia (km):	11,42	VUR:	55		
Amenidades:		Observaciones:			

Oferente: CABRERA & SONS BIENES RAICES **Nombre Oferente:**
<https://ensenada.net/casasydepas/index.php?ver=propiedad&id=92913>
Teléfono: (646) 1780655 **Fecha:** 04/01/2023

NO. DE SERVICIO INM SCOTIA/TWISTER **NO. ID GARANTÍA** 1804928 **ENC.** ENC-0445356

ANEXO COMPARABLES DE MERCADO

COMPARABLE 4 MERCADO	CALLE: LAZARO CARDENAS NO EXT. NP	COLONIA: RESIDENCIAL DEL PRADO DOS	PRECIO: \$ 895,000.00	PRECIO UNITARIO: \$ 12,971.01
	Municipio: ENSENADA	Código postal: 22819	Venta/Oferita: OFERTA	
	Nombre conj:	Superficie: 150 m ²	No. Estacionamientos: 1	
	Ubicación en mz: MEDIANERO	Sup. Construida: 69 m ²	No. Baños: 2	
	Forma: REGULAR	Edad: 15	No. Medio Baño: 0	
	Topografía: PLANO	Conservación: BUENO	Bodega: No	
	No. Niveles: 1	Uso Suelo: HABITACIONAL	Elevador: NO EXISTE	
	Num. Frentes:	No. Recámaras: 3	Roof Garden: No	
	Piso / Nivel: 0	Calidad: BUENO	Serv/Infraestructura:	
	Clase: INTERES SOCIAL	Proximidad: PERIFERICA	Zona:	
	Distancia (km): 11,42	VUR: 45		
	Amenidades:	Observaciones:		
	Oferente: PRIMERO BIENES RAICES		Nombre Oferente:	
https://propiedades.com/inmuebles/casa-en-venta-calle-lazaro-cardenas-residencial-del-prado-dos-baja_california-23243301#pagina=15&tipos=casas-venta&area=ensenada&pos=1		Teléfono: (646) 2449538	Fecha: 04/01/2023	

NO. DE SERVICIO INM SCOTIA/TWISTER **NO. ID GARANTÍA** 1804928 **ENC.** ENC-0445356

ANEXO COMPARABLES DE TERRENO

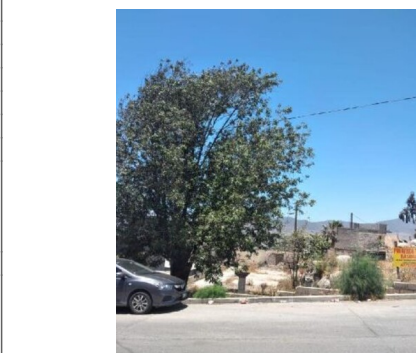
COMPARABLE 1 TERRENO **CALLE:** 7 SUR NO EXT. NP **PRECIO:** \$ 639,680.00 **PRECIO UNITARIO:** \$ 2,881.44



Colonia: PLAYAS DE CHAPULTEPEC	Código postal: 22785	Venta/Oferita: OFERTA
Municipio: ENSENADA	Superficie: 222 m ²	Topografía: PLANO
Nombre conj:	Pendiente: %	Densidad:
Ubicación en mz: MEDIANERO	Frente: ml	No. Frente:
Forma: REGULAR	Uso de Suelo: HABITACIONAL	Serv/Infrastru:
Proximidad: INTERMEDIA	Zona: HABITACIONAL DE SEGUNDO ORDEN	Distancia (km): 4,85
Amenidades:	Observaciones:	

Oferente: Real Estate Service **Nombre Oferente:**
<https://propiedades.com/inmuebles/terreno-habitacional-en-venta-7-sur-playas-de-chapultepec-baja-california-25378729#pagina=10&tipos=terrenos-habitacionales-venta&area=ensenada&pos=23>
Teléfono: (646) 9475644 **Fecha:** 04/01/2023

COMPARABLE 2 TERRENO **CALLE:** NO PROPORCIONADO NO EXT. NP **PRECIO:** \$ 607,800.00 **PRECIO UNITARIO:** \$ 1,944.96



Colonia: MANUEL MARQUEZ DE LEON	Código postal: 22850	Venta/Oferita: OFERTA
Municipio: ENSENADA	Superficie: 312.5 m ²	Topografía: PLANO
Nombre conj:	Pendiente: %	Densidad:
Ubicación en mz: MEDIANERO	Frente: ml	No. Frente:
Forma: REGULAR	Uso de Suelo: HABITACIONAL	Serv/Infrastru:
Proximidad: PERIFERICA	Zona:	Distancia (km): 11,42
Amenidades:	Observaciones:	

Oferente: UNI-CO Bienes Raíces **Nombre Oferente:**
<https://www.ensenada.net/casasydepas/index.php?ver=propiedad&id=103791>
Teléfono: (646) 1369133 **Fecha:** 04/01/2023

COMPARABLE 3 TERRENO **CALLE:** NO PROPORCIONADO NO EXT. NP **PRECIO:** \$ 515,750.00 **PRECIO UNITARIO:** \$ 2,599.55



Colonia: AEROPUERTO	Código postal: 22785	Venta/Oferita: OFERTA
Municipio: ENSENADA	Superficie: 198.4 m ²	Topografía: PLANO
Nombre conj:	Pendiente: %	Densidad:
Ubicación en mz: MEDIANERO	Frente: ml	No. Frente:
Forma: REGULAR	Uso de Suelo: HABITACIONAL	Serv/Infrastru:
Proximidad: INTERMEDIA	Zona:	Distancia (km): 11,42
Amenidades:	Observaciones:	

Oferente: Inmobiliaria Grupo Signal **Nombre Oferente:**
<https://www.ensenada.net/casasydepas/?ver=largepictures&idp=89458&str=&pagina:=>
Teléfono: (646) 1518313 **Fecha:** 04/01/2023

COMPARABLE 4 TERRENO **CALLE:** AVENIDA C.J. NO EXT. NP **PRECIO:** \$ 850,000.00 **PRECIO UNITARIO:** \$ 2,316.08



Colonia: BALCONES DE LA PRESA	Código postal: 22819	Venta/Oferita: OFERTA
Municipio: ENSENADA	Superficie: 367 m ²	Topografía: CON PENDIENTE ASCENDENTE
Nombre conj:	Pendiente: %	Densidad:
Ubicación en mz: MEDIANERO	Frente: ml	No. Frente:
Forma: IRREGULAR	Uso de Suelo: HABITACIONAL	Serv/Infrastru:
Proximidad: PERIFERICA	Zona: HABITACIONAL DE SEGUNDO ORDEN	Distancia (km): 13,76
Amenidades:	Observaciones:	

Oferente: CENTURY 21 Península **Nombre Oferente:**
<https://propiedades.com/inmuebles/terreno-habitacional-en-venta-avenida-cj-balcones-de-la-presa-baja-california-25403897#pagina=10&tipos=terrenos-habitacionales-venta&area=ensenada&pos=16>
Teléfono: (646) 9800534 **Fecha:** 04/01/2023