

4/C



PLAYAS DE ROSARITO IX AYUNTAMIENTO

# Presidencia

OFICIO: PM/1164/2022

ASUNTO: EL QUE SE INDICA

Playas de Rosarito, B.C. A 30 de junio de 2022.

H. AYUNTAMIENTO DE PLAYAS DE ROSARITO

RECIBIDO  
05 JUL 2022  
10:56  
SECRETARÍA GENERAL

LIC. JOSE LUIS ALCALA MURILLO SECRETARIO GENERAL DEL H. IX AYUNTAMIENTO DE PLAYAS DE ROSARITO, B.C.  
P R E S E N T E.-

Sirva el presente para enviarle un cordial saludo, en mi carácter de Presidente Municipal me permito solicitar de la manera más atenta que, por su conducto, realice las gestiones pertinentes a fin de convocar a los miembros del H. IX Ayuntamiento de Playas de Rosarito, B.C. a próxima sesión de Cabildo, Ordinaria o Extraordinaria, para el análisis y en su caso aprobación del siguiente tema:

1" lectura, discusión y votación para efectos de aprobación en su caso, de la aceptación de la donación presentada por el C. Jesús Bucardo Alvarado propietario del fraccionamiento Rosamar, respecto a los predios identificados como fracción 12 del lote 27 de la manzana 2 con superficie de 380.827 M2., y fracción 16 del lote 108 de la manzana 4 con superficie de 961.896 M2., del fraccionamiento Rosamar, para ser integrados al total de las vías públicas del fraccionamiento Rosamar.

ATENTAMENTE:

"2022, Año De La Erradicación De La Violencia Contra Las Mujeres En Baja California"



H. Ayuntamiento Constituido de Playas de Rosarito, B.C.  
C. HILDA ARACELI BROWN FIGUEROA  
PRESIDENTE MUNICIPAL

DEL IX AYUNTAMIENTO DE PLAYAS DE ROSARITO, B.C.

H. AYUNTAMIENTO DE PLAYAS DE ROSARITO, B.C.  
ESPACHADO  
04 JUL 2022  
ESPACHADO  
PRESIDENCIA

H. AYUNTAMIENTO DE PLAYAS DE ROSARITO DE B.C.

RECIBIDO  
06 JUL 2022  
11:04 am  
Pnsca

DIRECCION DE

CABILDO





**OFICIALIA MAYOR**

**Oficio No. OFM-1168/2022**

Playas de Rosarito, B.C., a 24 de junio de 2022

**C. HILDA ARACELI BROWN FIGUEREDO**  
**PRESIDENTE MUNICIPAL**  
**H. IX AYUNTAMIENTO DE PLAYAS DE ROSARITO, B.C.**  
**P R E S E N T E.-**

Sirva la presente para enviarle un cordial saludo, y en seguimiento a su oficio DAC/388/22, a través del cual solicita el seguimiento a propuesta de donación, en atención a ello, fue elaborado dictamen con la integración de expediente previsto en el artículo 22 fracciones IV y V del Reglamento para la Aceptación de Donaciones del Municipio de Playas de Rosarito, B.C., relativo a la propuesta de donación de dos fracciones que resultaron de la subdivisión de lotes de terrenos en el fraccionamiento Rosamar, que se identifican como fracción 12 del lote 27 de la manzana 2 con superficie de 380.827 M2., y fracción 16 del lote 108 de la manzana 4 con superficie de 961.896 M2., las cuales son el acceso a los predios colindantes, el cual se integra de los siguientes antecedentes y considerandos:

**I. Antecedentes**

1. Que a través de oficio emitido por el Director de Control Urbano, Ing. José Carlos Gay González, se aprueba la subdivisión del lote 27 de la manzana 2 con superficie de 3,791.264 M2., del fraccionamiento Rosamar, de la que resultaron 12 fracciones, entre ellas la fracción 12 con superficie de 380.827 M2., inscrita ante el Registro público de la Propiedad y de Comercio de esta Ciudad, bajo partida 6038355 sección civil de fecha 18 de noviembre del 2015.
2. Que a través de oficio DFR-SFR-036/2015 emitido por el Director de Control Urbano, Ing. José Carlos Gay González, se aprueba la subdivisión del lote 108 de la manzana 4 con superficie en 4,947.497 M2., del fraccionamiento Rosamar, de la que resultaron 16 fracciones, dentro de la cuales se ubica la fracción 16 con superficie de 961.896 M2., inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta Ciudad bajo partida 6038352 sección civil de fecha 18 de noviembre del 2015.

PRESIDENCIA DEL H. AYUNTAMIENTO  
DE PLAYAS DE ROSARITO

1



TURNARSE A: \_\_\_\_\_ José Haroz Aguilar, No. 2000, Fracc. Villa Turística  
FECHA: \_\_\_\_\_  
PARA FIRMA: \_\_\_\_\_ Casa Municipal  
FOLIO NO. # 15 16

3. Que a través de oficio sin número recibido en la oficina de la Presidencia Municipal el 25 de abril del presente año, signado por el propietario del fraccionamiento Rosamar, el C. Jesús Bucardo Alvarado, hace la propuesta de donar las superficies identificadas como fracción 12 del lote 27 manzana 2 con superficie de 380.827 M2., y fracción 16 del lote 108 manzana 4 con superficie de 961.896 M2., que son utilizadas y destinadas a acceso de las fracciones colindantes, y que están catastradas bajo claves RO-227-012 y RO-410-816 respectivamente.
4. Que de acuerdo al artículo 19 del Reglamento para la Aceptación de donaciones del Municipio de Playas de Rosarito, B.C., establece que la Oficialía Mayor deberá integrar un expediente previo a la aceptación de la donación, y que es integrado con los siguientes documentos, los cuales se anexan al presente:
  - a) Fotografías del bien
  - b) Avalúo, fueron elaborados por la Comisión Estatal de Avalúos de fecha 23 de febrero del 2022, bajo órdenes de trabajo número 12708/1/2 y 127082/2.
  - c) Deslinde, siendo elaborados por perito autorizado y debidamente certificados por la Dirección de Catastro en fecha 13 de diciembre del 2021.
  - d) También fue requerido debido a las características y el uso de vialidad y/o acceso que tienen los bienes, la inspección por parte de la Dirección de Administración Urbana, recibiendo contestación a través de oficio número DAU-IX-432/2022, por la Directora de Administración Urbana, Arq. Lydia Cristina Mora Ortiz, mediante el cual se informa que los predios propuestos como vialidad cuentan con las obras de urbanización suficientes, por lo que pueden ser recibidos en donación.

### CONSIDERANDOS

**PRIMERO.** - Que de acuerdo a la fracción II del artículo 4 del Reglamento para la Aceptación de Donaciones del Municipio de Playas de Rosarito, B.C., los bienes inmuebles considerados del dominio privado, pueden ser incorporados al Ayuntamiento.

**SEGUNDO.** - Que de acuerdo al artículo 16 fracción I del Reglamento para la aceptación de Donaciones del Municipio de Playas de Rosarito, B.C., una persona física puede ser considerado como donante de bienes al Ayuntamiento.

**TERCERO.** - Que las fracciones de terreno propuestas son bienes destinados al acceso de las fracciones colindantes, por lo que, con la aceptación de la donación se podrá contar con la certeza jurídica sobre su uso, además de ser integrada a las vías públicas del Municipio.

**Por lo anteriormente señalado:**

Es factible recibir en donación los predios identificadas como fracción 12 del lote 27 de la manzana 2 con superficie de 380.827 M2., y fracción 16 del lote 108 de la manzana 4 con superficie de 961.896 M2, con el objeto de contar con el documento legal que acredite su uso y destino, así como su incorporación al total de las vialidades del fraccionamiento Rosamar.

Sin otro particular por el momento, quedo de Usted.

**ATENTAMENTE**  
*"2022 año de la erradicación de la violencia contra las mujeres en Baja California"*



**C. DAVID CRUZ PONCE**  
**OFICIAL MAYOR**  
**IX AYUNTAMIENTO DE PLAYAS DE ROSARITO, B.C.**



C.p. Lic. José Luis Alcalá Murillo, Secretario General del Ayuntamiento  
Archivo  
DCP/ldpc



# Atención Ciudadana

OFICIO: DAC/388/22

ASUNTO: EL QUE SE INDICA

Playas de Rosarito, B.C. a 28 de abril de 2022

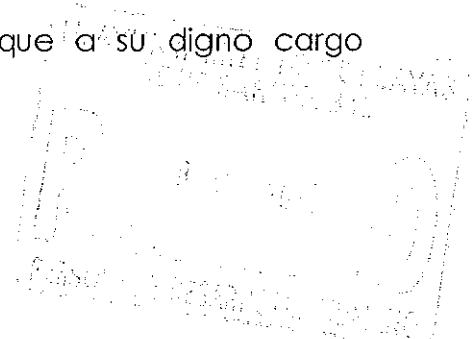
**C. DAVID CRUZ PONCE**  
OFICIAL MAYOR DEL H. IX AYUNTAMIENTO DE PLAYAS DE ROSARITO, B.C.  
**PRESENTE.-**

H. AYUNTAMIENTO DE PLAYAS DE ROSARITO, B.C.  
**RECIBIDO**  
28 ABR 2022  
11:38  
**BIENES INMUEBLES**

Antecediendo un cordial saludo, en mi carácter de Directora de Atención Ciudadana del Ayuntamiento de Playas de Rosarito, con fundamento en lo dispuesto por el Artículo 22, Numeral 1, del Reglamento de la Administración Pública Municipal para el Municipio de Playas de Rosarito, B.C., remito oficio del C. JESUS BUCARDO ALVARADO, propietario del Fraccionamiento Rosamar, donde expresa la intención de hacer entrega de áreas de donación.

Lo anterior para el debido seguimiento que a su digno cargo corresponda.

Sin más por el momento, quedo de usted,



Atentamente,



"Siempre construyendo una ciudad humana y generosa"

*C. Lourdes Pequeno Gutierrez*  
**C. LOURDES PEQUENO GUTIERREZ**

DIRECTORA DE ATENCIÓN CIUDADANA  
DEL IX H. AYUNTAMIENTO DE PLAYAS DE ROSARITO, B.C.  
DIRECCIÓN DE H. AYUNTAMIENTO DE PLAYAS DE ROSARITO, B.C.  
DE ROSARITO, B.C.  
ATENCIÓN CIUDADANA

**DESPACHADO**  
28 ABR 2022  
**DESPACHADO**  
DIRECCIÓN DE ATENCIÓN CIUDADANA

IX H. AYUNTAMIENTO DE PLAYAS DE ROSARITO, B.C.  
**RECIBIDO**  
28 ABR 2022  
9:35  
**OFICIALIA MAYOR**

CCP/ARCHIVO  
REALIZO: LPG

José Haroz Aguilar, No. 2000, Fracc. Villa Turística

OFICIALIA MAYOR DE AYUNTAMIENTO DE PLAYAS DE ROSARITO  
Casa Municipal  
FOLIO No. 2634  
TURNARSE A: BT  
VPA/CH



**C. HILDA ARACELI BROWN FIGUEREDO**  
 PRESIDENTE MUNICIPAL  
 DEL IX AYUNTAMIENTO DE PLAYAS DE ROSARITO, B.C.  
 P R E S E N T E

H. AYUNTAMIENTO DE  
 PLAYAS DE ROSARITO, B.C.  
**RECEBIDO**  
 05 OCT 2021  
 PRESIDENCIA

Anteponiendo un saludo, por este conducto me permito someter a su consideración de aceptar en donación en favor del Ayuntamiento de Playas de Rosarito, B.C., dos fracciones de superficie de terreno que resultaron de la subdivisión de dos lotes en el fraccionamiento de mi propiedad denominado **ROSAMAR**, fracciones que fueron inscritas ante el Registro Público de la Propiedad y el Comercio como vialidad, tal y como lo demuestro con copia de la partida registral de inscripción, fracciones que actualmente encuentran registradas a mi nombre, son motivo de donación, lo siguiente:

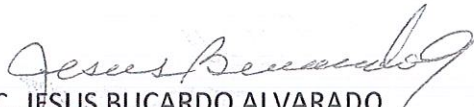
**Primero.** – Donación de la fracción identificada como **27-12** (acceso) de la manzana **2**, con una superficie de **380.827** m2, la cual quiero identificar como privada Cynthia Bucardo Campos, registrada actualmente con clave catastral **RO-227-012** al corriente el pago del impuesto predial, con servicio de agua y drenaje, así como pavimento de concreto.

**Segundo.** – Donación de la fracción identificada como **108-16** (acceso) de la manzana **4**, con una superficie de **961.896** m2, la cual quiero identificar como privada Profesora Jessica Bucardo Campos, registrada actualmente con clave catastral **RO-410-816** al corriente el pago del impuesto predial, con servicio de agua y drenaje, así como pavimento de concreto.

En espera de respuesta para el seguimiento correspondiente ante la dependencia que usted designe, poniendo a su disposición para cualquiera información el número telefónico **661 61 3 65 27**

Sin otro particular de momento.

**RESPECTUOSAMENTE**

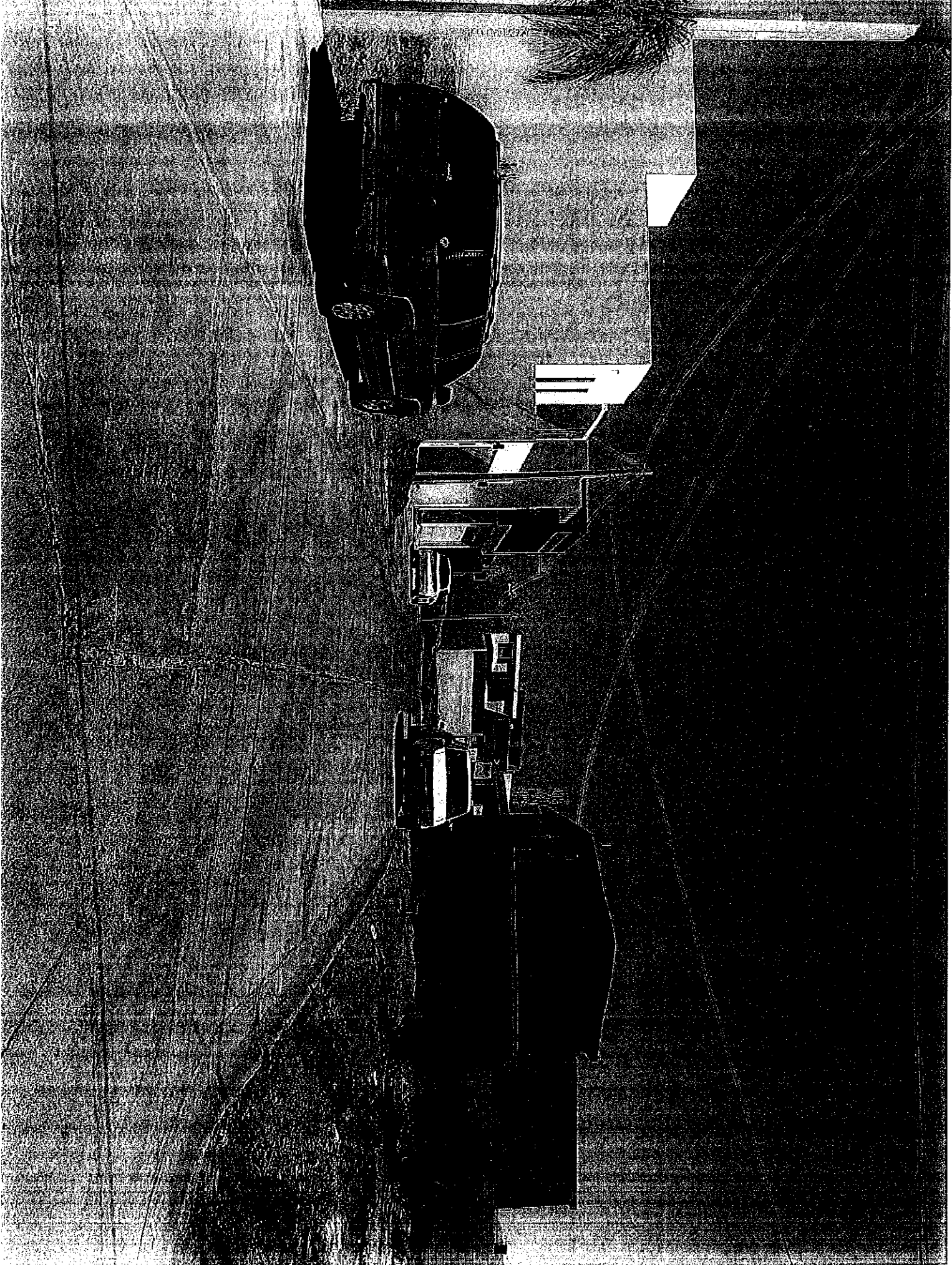
  
**C. JESUS BUCARDO ALVARADO**  
 PROPIETARIO FRACCIONAMIENTO ROSAMAR

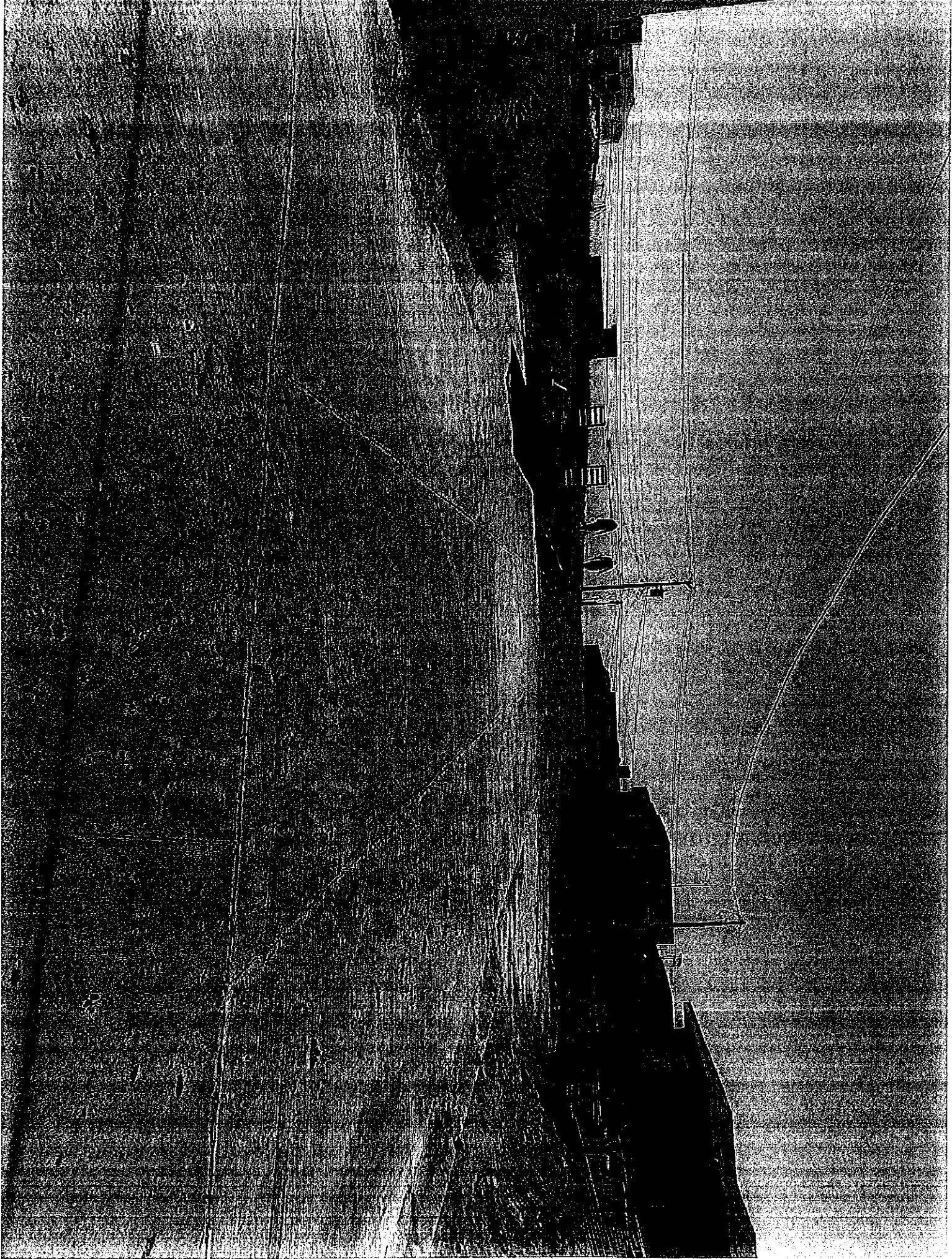
C.c.p. C. David Cruz Ponce. Oficial Mayor. - Pte.

PRESIDENCIA DEL H. AYUNTAMIENTO  
 DE PLAYAS DE ROSARITO

TURNARSE A: MAC  
 FECHA: 8/oct/21  
 PARA SU: Seguimiento  
 FOLIO No.: 03/21/2021

\* OYA of #30









COMISIÓN ESTATAL DE AVALÚOS  
SECRETARÍA DE LA HONESTIDAD Y LA FUNCIÓN PÚBLICA

**SHFP**  
SECRETARÍA DE LA HONESTIDAD  
Y LA FUNCIÓN PÚBLICA

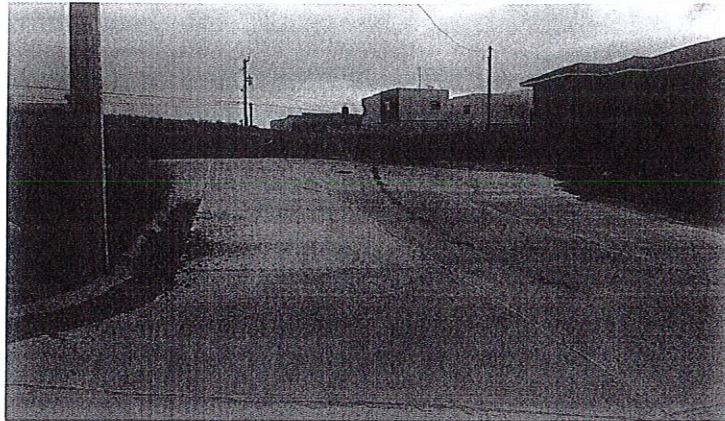
AVALÚO DE TERRENO

ORDEN DE TRABAJO: 12708-1/2

TIJUANA, BAJA CALIFORNIA

Fecha: 23 DE FEBRERO DE 2022

**SÍNTESIS DE AVALÚO**



DIRECCIÓN: CYNTHIA BUCARDO CAMPOS S/N  
COLONIA: ROSAMAR  
DELEGACIÓN:  
MUNICIPIO: ROSARITO  
LOTE No. 27-12 (ACCESO)  
MANZANA No. 2  
PROP. O POSESIONARIO DEL INMUEBLE: C. JESÚS BUCARDO ALVARADO

**CLAVE CATASTRAL:**

**RO-227-012**

INMUEBLE QUE SE VALÚA:	TERRENO	
TERRENO:	380.8270000	m <sup>2</sup>
VALOR UNITARIO DE TERRENO	\$ 3840	por m <sup>2</sup>

DIRECTOR DE LA C. E. A.

  
LIC. ULISES CHÁVEZ CASTILLO

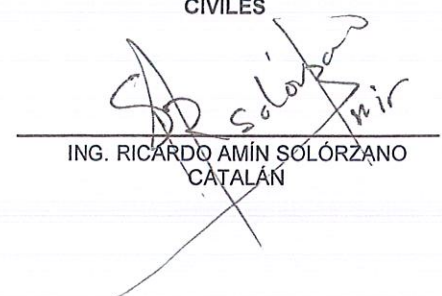
REPRESENTANTE  
SUPLENTE DE SIDURT

  
ARQ. ARMANDO ACEVÉS VARGAS

REPRESENTANTE COMÚN  
PROPIETARIO DE LOS COLEGIOS  
DE VALUADORES

  
ING. EDUARDO ENRIQUEZ DE RIVERA CAMPERO

REPRESENTANTE COMÚN  
PROPIETARIO DE LOS COLEGIOS  
DE ARQUITECTOS E INGENIEROS  
CIVILES

  
ING. RICARDO AMÍN SOLÓRZANO  
CATALÁN



**COMISIÓN ESTATAL DE AVALÚOS**  
**SECRETARÍA DE LA HONESTIDAD Y LA FUNCIÓN PÚBLICA**



**AVALÚO DE TERRENO**

**ORDEN DE TRABAJO: 12708-1/2**

**ANTECEDENTES**

SOLICITANTE DEL AVALÚO: OFICIALÍA MAYOR DE GOBIERNO DELEGACION ROSARITO / BIENES INMUEBLES  
 FECHA DEL AVALÚO: 23 DE FEBRERO DE 2022  
 VIGENCIA DEL AVALÚO: 23 DE FEBRERO DE 2023  
 INMUEBLE QUE SE VALÚA: TERRENO  
 RÉGIMEN DE PROPIEDAD: PRIVADO  
 PROPIETARIO DEL INMUEBLE: C. JESÚS BUCARDO ALVARADO  
 PROPÓSITO O DESTINO DEL AVALÚO: ESTIMAR SU VALOR PARA DONACIÓN  
 UBICACIÓN DEL INMUEBLE:  
 DIRECCIÓN: CYNTHIA BUCARDO CAMPOS S/N  
 COLONIA: ROSAMAR  
 DELEGACIÓN:  
 MUNICIPIO: ROSARITO  
 CLAVE CATASTRAL: RO-227-012

**CARACTERÍSTICAS URBANAS**

CLASIFICACIÓN DE ZONA: HABITACIONAL  
 TIPO DE CONST. DOMINANTE EN LA ZONA: CASA HABITACION DE DOS NIVELES DE BUENA CALIDAD  
 ÍNDICE DE SATURACIÓN EN LA ZONA: 70 %  
 POBLACIÓN: NORMAL  
 CONTAMINACIÓN AMBIENTAL: MINIMA  
 USO DEL SUELO: VIALIDAD  
 VÍAS DE ACCESO: CALLE VICENTE GUERRERO Y CALLES DEL FRACCIONAMIENTO  
 SERVICIOS MUNICIPALES: AGUA POTABLE, LINEAS TELEFONICAS, DRENAJE DE AGUAS NEGRAS, PAVIMENTACIÓN, ELECTRIFICACIÓN, BANQUETAS, ALUMBRADO PÚBLICO, GUARNICIONES  
 VALOR FISCAL DE ACUERDO AL COMUCI: \$ 1,100.00/m<sup>2</sup>

**DESCRIPCIÓN GENERAL DEL TERRENO**

**LOTE No. 27-12 (ACCESO) DE LA MANZANA No. 2 DE LA COLONIA ROSAMAR**

**MEDIDAS Y COLINDANCIAS: SEGÚN INFORMACIÓN PROPORCIONADA POR EL SOLICITANTE.**

	MTS. CON	SE ANEXA CUADRO DE CONSTRUCCIÓN EN CROQUIS.
--	----------	---

**ÁREA TOTAL DEL TERRENO:** 380.827 m<sup>2</sup>

TOPOGRAFÍA Y CONFIGURACIÓN: TERRENO PLANO DE FORMA IRREGULAR  
 TIPO DEL SUELO: ARCILLOSO  
 CARACTERÍSTICAS PANORÁMICAS: VISTA A CONSTRUCCIONES Y PROPIEDADES VECINAS  
 DENSIDAD HABITACIONAL: MEDIA  
 INTENSIDAD DE CONSTRUCCIÓN: 70 %  
 SERVIDUMBRE Y/O RESTRICCIONES: NINGUNA

**CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALÚO**

PARA ESTIMAR EL VALOR UNITARIO DEL TERRENO, SE HIZO UNA INVESTIGACIÓN EN LOS VALORES DEL COMITÉ MUNICIPAL DE CATASTRO INMOBILIARIO (COMUCI) Y EN LA ZONA, OBTENIENDO OFERTAS DE TERRENOS CON USO SIMILAR AL POR VALUAR, CERCANOS AL INMUEBLE Y HOMOLOGADOS DE ACUERDO A DIVERSAS CARACTERÍSTICAS.

EL CROQUIS DE LOCALIZACIÓN INCLUIDO EN EL PRESENTE AVALÚO Y SU CUADRO DE CONSTRUCCIÓN FUERON PROPORCIONADOS POR EL SOLICITANTE.

NO SE PRESENTARON ESTUDIOS DE MECÁNICA DE SUELO O EVIDENCIA PARA SUSTENTAR QUE EL TERRENO NO TIENE FALLAS O CONDICIONES ESPECIALES DEL SUBSUELO. LAS CUALES PUDIESEN INCIDIR EN EL VALOR DEL MISMO.

EL PRESENTE DOCUMENTO ES PARA USO EXCLUSIVO DEL SOLICITANTE Y PARA EL FIN O PROPOSITO EXPRESADO EN EL MISMO Y NO PUEDE SER UTILIZADO PARA FINES DISTINTOS.

LOS ANÁLISIS, CONSIDERACIONES, OBSERVACIONES Y CONCLUSIONES DEL PRESENTE AVALÚO FUERON DESARROLLADOS DE CONFORMIDAD CON LAS NORMAS QUE RIGEN LEY ESTATAL DE VALUACIÓN DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA, EL MANUAL DE PROCEDIMIENTOS Y LINEAMIENTOS TÉCNICOS DE VALUACIÓN INMOBILIARIA, ADEMÁS DE LAS NORMAS UNIFORMES PARA LA PRACTICA PROFESIONAL DEL AVALÚO.

NO SE HA INVESTIGADO LA PROPIEDAD LEGAL O LA PROBABLE EXISTENCIA DE GRAVAMENES, RESERVAS DE DOMINIO, ADEUDOS FISCALES O DE CUALQUIER OTRO TIPO QUE PUDIERAN AFECTAR EL BIEN QUE SE VALÚA, POR LO QUE NO HAN SIDO CONSIDERADOS EN EL ANÁLISIS DE ESTE ESTUDIO.

QUIENES INTERVENIMOS EN EL PRESENTE AVALÚO DECLARAMOS BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD QUE NO GUARDAMOS NINGÚN TIPO DE RELACIÓN O RELACIÓN DE PARENTESCO O DE NEGOCIOS CON EL SOLICITANTE O PROPIETARIO DEL BIEN QUE SE VALÚA.



**COMISIÓN ESTATAL DE AVALÚOS**  
**SECRETARÍA DE LA HONESTIDAD Y LA FUNCIÓN PÚBLICA**



**AVALÚO DE TERRENO**

**ORDEN DE TRABAJO: 12708-1/2**

LA EXISTENCIA FÍSICA DEL BIEN VALUADO Y SUS CARACTERÍSTICAS SE CONSTATARON DURANTE LA VISITA DE INSPECCIÓN REALIZADA.

LAS SUPERFICIES UTILIZADAS EN EL AVALÚO SON OBTENIDAS DE LAS FUENTES INDICADAS EN EL MISMO. NO SE ASUME RESPONSABILIDAD ALGUNA POR LOS VALORES ASENTADOS EN ESTE AVALÚO FUERA DEL TIEMPO DE VIGENCIA DEL MISMO, ASI MISMO POR LOS CAMBIOS EN LAS CONSIDERACIONES DEL MERCADO.

EL VALUADOR NO TENDRÁ RESPONSABILIDAD POR NINGÚN CAMBIO REALIZADO EN EL PRESENTE REPORTE SIN SU AUTORIZACIÓN.

EL PRESENTE AVALÚO NO CONSTITUYE UN DICTÁMEN ESTRUCTURAL DE CIMENTACIÓN O DE CUALQUIER OTRA RAMA DE LA INGENIERÍA CIVIL U OTRA QUE NO SEA LA VALUACIÓN INMOBILIARIA. EL VALUADOR ASUME QUE LA PROPIEDAD NO TIENE FALLAS O CONDICIONES ESPECIALES DEL SUBSUELO QUE AFECTARAN EL VALOR DE LA MISMA.

EL PRESENTE AVALÚO NO TENDRÁ VALIDEZ PARA NINGÚN PROPÓSITO DISTINTO AL ESPECIFICADO EN EL MISMO, ASÍ MISMO SI CARECE DE LOS SELLOS Y FIRMAS DE LOS FUNCIONARIOS AUTORIZADOS.

LOS DATOS Y HECHOS PROPORCIONADOS POR EL PRESENTE ESTUDIO, SON ANÁLISIS, OPINIONES Y CONCLUSIONES DE TIPO PROFESIONAL TOTALMENTE IMPARCIAL Y ESTAN SOLAMENTE RESTRINGIDAS POR LOS SUPUESTOS Y CONDICIONES LIMITANTES.

LA COMPENSACIÓN ECONÓMICA NO ESTA CONDICIONADA AL INFORME DE UN VALOR PREDETERMINADO O DIRIGIDO A UN VALOR QUE FAVOREZCA LA CAUSA DEL SOLICITANTE, EL MONTO DEL VALOR ESTIMADO A OBTENER O LA OCURRENCIA DE EVENTOS SUBSECUENTES.

EL PRESENTE AVALÚO SE REALIZA SIGUIENDO LAS NORMAS VIGENTES EMITIDAS Y LA AUTORIDAD FISCAL O CATASTRAL, ASÍ COMO LOS CRITERIOS DE VALUACIÓN GENERALMENTE ACEPTADOS, SEGÚN EL ALCANCE DEL AVALÚO EN FUNCIÓN DEL PROPÓSITO DEL MISMO.

**VALOR FÍSICO O DIRECTO DEL TERRENO**

LOTE TIPO PREDOMINANTE: 300 m<sup>2</sup>  
 INVESTIGACIÓN DE MERCADO DE VALORES DE CALLE PARA LA ZONA: \$ 4800 /m<sup>2</sup>

FRACCIÓN	ÁREA m <sup>2</sup>	VALOR UNITARIO (\$/m <sup>2</sup> )	COEFICIENTE	VALOR PARCIAL
1	380.8270	\$ 4,800.00	0.80	\$ 1,462,375.68
SUBTOTAL				\$ 1,462,375.68

VALOR UNITARIO MEDIO DE: \$3,840.00 /m<sup>2</sup>

**OBSERVACIONES GENERALES**

PARA ESTIMAR EL VALOR UNITARIO SE PARTIO DE SU VALOR DE MERCADO DEMERITANDOLO CON EL 20% POR USO (VALIDAD) Y POR FORMA IRREGULAR. OBTENIENDO UN FACTOR RESULTANTE DE 0.80.

**RESÚMEN**

VALOR FÍSICO O DIRECTO	\$ 1,462,375.68
VALOR ACTUAL DEL MERCADO	\$ 1,462,376.00



COMISIÓN ESTATAL DE AVALÚOS  
SECRETARÍA DE LA HONESTIDAD Y LA FUNCIÓN PÚBLICA

**SHFP**  
SECRETARÍA DE LA HONESTIDAD  
Y LA FUNCIÓN PÚBLICA

AVALÚO DE TERRENO

ORDEN DE TRABAJO: 12708-1/2

CONCLUSIÓN

CONSIDERAMOS QUE EL VALOR COMERCIAL DEL LOTE No. 27-12 (ACCESO) DE LA MANZANA No. 2, UBICADO EN CYNTHIA BUCARDO CAMPOS S/N, DE LA COLONIA "ROSAMAR" EN LA CIUDAD DE ROSARITO, BAJA CALIFORNIA, CORRESPONDE CON SU VALOR COMERCIAL DE MERCADO ESTIMADO QUE A LA FECHA DEL PRESENTE DICTAMEN Y EN NUMEROS REDONDOS LA CANTIDAD DE:

**\$1,462,376.00**

(UN MILLON CUATROCIENTOS SESENTA Y DOS MIL TRESCIENTOS SETENTA Y SEIS PESOS 00/100 M.N.)

DIRECTOR DE LA C. E. A.

LIC. ULISES CHÁVEZ CASTILLO

REPRESENTANTE  
SUPLENTE DE SIDURT

ARQ. ARMANDO ACEVES VARGAS

REPRESENTANTE COMÚN  
PROPIETARIO DE LOS COLEGIOS  
DE ARQUITECTOS E INGENIEROS  
CIVILES

ING. RICARDO AMÍN SÓLÓRZANO CATALÁN

REPRESENTANTE COMÚN  
PROPIETARIO DE LOS COLEGIOS  
DE VALUADORES

ING. EDUARDO ENRIQUEZ DE RIVERA CAMPERO

TIJUANA, BAJA CALIFORNIA A 23 DE FEBRERO DE 2022



# COMISIÓN ESTATAL DE AVALÚOS

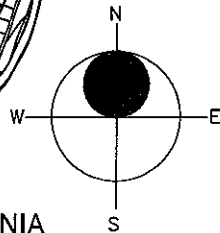
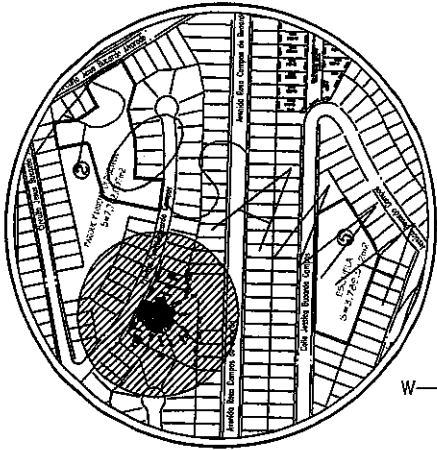
## SECRETARÍA DE LA HONESTIDAD

### Y LA FUNCIÓN PÚBLICA



## CROQUIS DE LOCALIZACIÓN

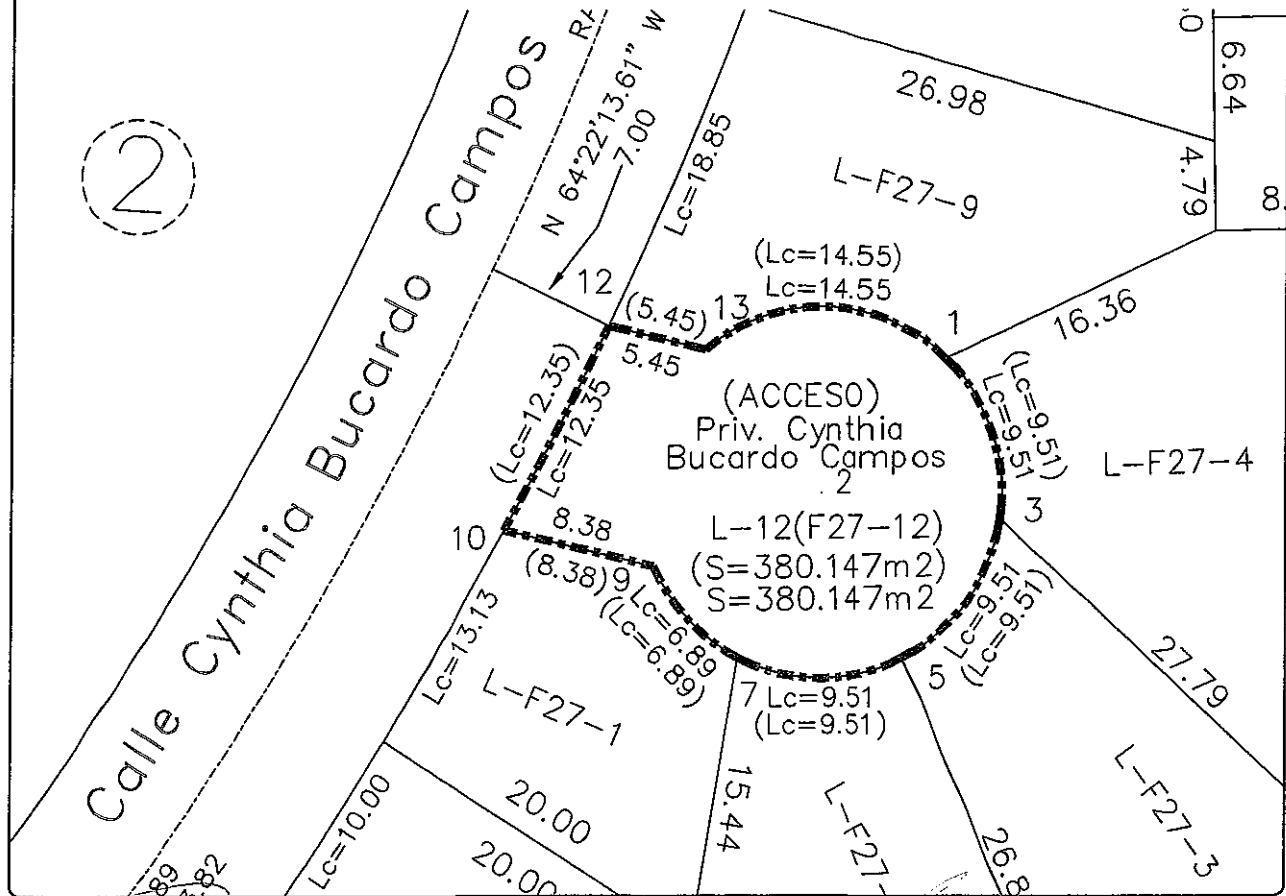
ORDEN DE TRABAJO: 12708-1/2 A



SIMBOLOGIA	
	POLIGONO DOCUMENTAL
	POLIGONO FISICO
	EJE DE CALLE
	VERTICE DE POLIGONO
	NUMERO DE MANZANA

LOCALIZACIÓN DE LA COLONIA

2



\*KYZS



# COMISIÓN ESTATAL DE AVALÚOS

## SECRETARÍA DE LA HONESTIDAD Y LA FUNCION PUBLICA



### CROQUIS DE LOCALIZACIÓN

ORDEN DE TRABAJO: 12708- 1/2 B

CUADRO DE CONSTRUCCION POLIGONO DE LIGA						
LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	C O O R D E N A D A S	
EST	PV				Y	X
				9	3,584,843.5911	494,437.3617
9	III-14	S 16°59'34.23" W	442.84	III-14	3,584,420.0890	494,307.9420
III-14	III-13	N 51°00'16.41" W	1,199.91	III-13	3,585,175.1440	493,375.3750
III-13	10	S 72°37'55.75" E	1,104.18	10	3,584,845.5414	494,429.2101
10	9	S 76°32'41.78" E	8.38	9	3,584,843.5911	494,437.3617

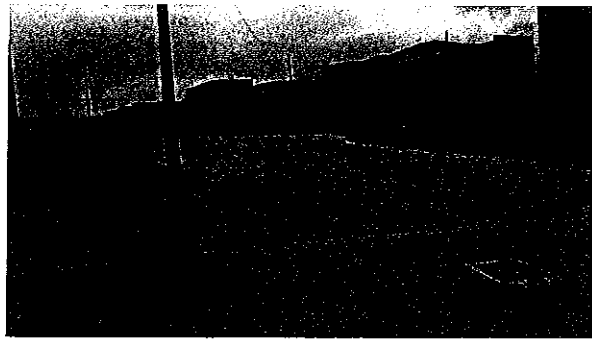
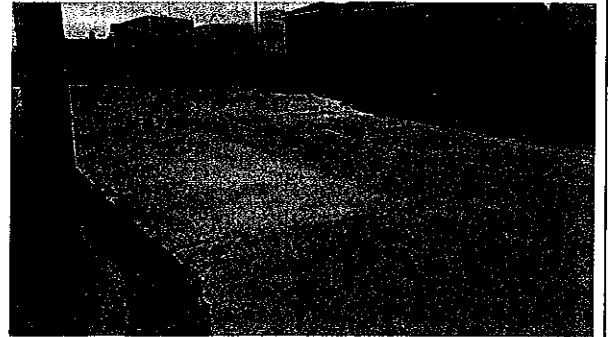
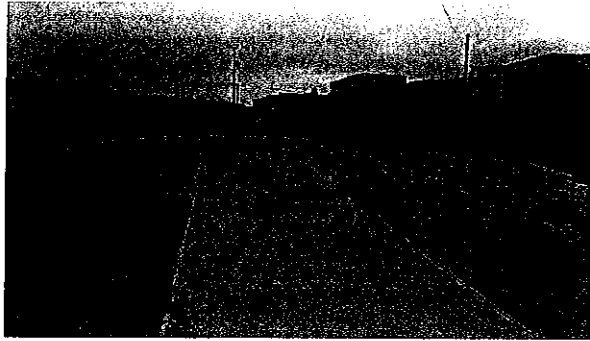
CUADRO DE CONSTRUCCION POLIGONO LOTE 12(F27-12)							
LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	C O O R D E N A D A S		C O L I N D A N C I A S
EST	PV				Y	X	
				1	3,584,854.7955	494,453.4463	
1	3	S 19°04'08.85" E CENTRO DE CURVA DELTA = 54°28'29.70" RADIO = 10.00	9.15	3	3,584,846.1442	494,456.4368	CON L-F27-4
		LONG. CURVA = 9.51 SUB.TAN. = 5.15		2	3,584,847.5650	494,446.5383	
3	5	S 35°24'20.85" W CENTRO DE CURVA DELTA = 54°28'29.70" RADIO = 10.00	9.15	5	3,584,838.6834	494,451.1336	CON L-F27-3
		LONG. CURVA = 9.51 SUB.TAN. = 5.15		2	3,584,847.5650	494,446.5383	
5	7	S 89°52'50.54" W CENTRO DE CURVA DELTA = 54°28'29.70" RADIO = 10.00	9.15	7	3,584,838.6643	494,441.9800	CON L-F27-2
		LONG. CURVA = 9.51 SUB.TAN. = 5.15		2	3,584,847.5650	494,446.5383	
7	9	N 43°08'54.01" W CENTRO DE CURVA DELTA = 39°28'1.21" RADIO = 10.00	6.75	9	3,584,843.5911	494,437.3617	CON L-F27-1
		LONG. CURVA = 6.89 SUB.TAN. = 3.59		2	3,584,847.5650	494,446.5383	
9	10	N 76°32'41.77" W	8.38	10	3,584,845.5414	494,429.2101	CON L-F27-1
10	12	N 27°09'46.04" E CENTRO DE CURVA DELTA = 03°3'59.30" RADIO = 230.82	12.35	12	3,584,856.5310	494,434.8490	CON CALLE CYNTHIA BUCARDO CAMPOS
		LONG. CURVA = 12.35 SUB.TAN. = 6.18		11	3,584,956.3707	494,226.7430	
12	13	S 76°32'41.77" E	5.45	13	3,584,855.2618	494,440.1539	CON L-F27-9
13	1	S 87°59'28.92" E CENTRO DE CURVA DELTA = 83°22'6.44" RADIO = 10.00	13.30	1	3,584,854.7955	494,453.4463	CON L-F27-9
		LONG. CURVA = 14.55 SUB.TAN. = 8.90		2	3,584,847.5650	494,446.5383	
SUPERFICIE = 380.147m2							



COMISIÓN ESTATAL DE AVALÚOS  
SECRETARÍA DE LA HONESTIDAD Y LA FUNCIÓN PÚBLICA

MEMORIA FOTOGRAFICA

ORDEN DE TRABAJO: 12708-1/2



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*



**SHFP**  
SECRETARÍA DE LA HONESTIDAD  
Y LA FUNCIÓN PÚBLICA

**COMISIÓN ESTATAL DE AVALÚOS**  
**SECRETARÍA DE LA HONESTIDAD Y LA FUNCIÓN PÚBLICA**

**AVALÚO DE TERRENO**

ORDEN DE TRABAJO: 12708-2/2

TIJUANA, BAJA CALIFORNIA

Fecha: 23 DE FEBRERO DE 2022

**SÍNTESIS DE AVALÚO**



DIRECCIÓN: PROFESORA JESSICA BUCARDO CAMPOS S/N  
COLONIA: ROSAMAR  
DELEGACIÓN:  
MUNICIPIO: ROSARITO  
LOTE No. 108-16 (ACCESO)  
MANZANA No. 4  
PROP. O POSESIONARIO DEL INMUEBLE: C. JESÚS BUCARDO ALVARADO

**CLAVE CATASTRAL:**

**RO-410-816**

INMUEBLE QUE SE VALÚA: TERRENO  
TERRENO: 961.8960000 m<sup>2</sup>  
VALOR UNITARIO DE TERRENO \$ 3840 por m<sup>2</sup>

DIRECTOR DE LA C. E. A.

LIC. ULISES CHÁVEZ CASTILLO

REPRESENTANTE  
SUPLENTE DE SIDURT

ARQ. ARMANDO ACEVES VARGAS

REPRESENTANTE COMÚN  
PROPIETARIO DE LOS COLEGIOS  
DE ARQUITECTOS E INGENIEROS  
CIVILES

ING. RICARDO AMÍN SOLÓRZANO  
CATALÁN

REPRESENTANTE COMÚN  
PROPIETARIO DE LOS COLEGIOS  
DE VALUADORES

ING. EDUARDO ENRIQUEZ DE RIVERA CAMPERO





**COMISIÓN ESTATAL DE AVALÚOS**  
**SECRETARÍA DE LA HONESTIDAD Y LA FUNCIÓN PÚBLICA**

**SHFP**  
SECRETARÍA DE LA HONESTIDAD  
Y LA FUNCIÓN PÚBLICA

**AVALÚO DE TERRENO**

**ORDEN DE TRABAJO: 12708-2/2**

**ANTECEDENTES**

SOLICITANTE DEL AVALÚO: OFICIALÍA MAYOR DE GOBIERNO DELEGACION ROSARITO / BIENES INMUEBLES  
 FECHA DEL AVALÚO: 23 DE FEBRERO DE 2022  
 VIGENCIA DEL AVALÚO: 23 DE FEBRERO DE 2023  
 INMUEBLE QUE SE VALÚA: TERRENO  
 RÉGIMEN DE PROPIEDAD: PRIVADO  
 PROPIETARIO DEL INMUEBLE: C. JESÚS BUCARDO ALVARADO  
 PROPÓSITO O DESTINO DEL AVALÚO: ESTIMAR SU VALOR PARA DONACIÓN  
 UBICACIÓN DEL INMUEBLE:  
 DIRECCIÓN: PROFESORA JESSICA BUCARDO CAMPOS S/N  
 COLONIA: ROSAMAR  
 DELEGACIÓN:  
 MUNICIPIO: ROSARITO  
 CLAVE CATASTRAL: RO-410-816

**CARACTERÍSTICAS URBANAS**

CLASIFICACIÓN DE ZONA: HABITACIONAL  
 TIPO DE CONST. DOMINANTE EN LA ZONA: CASA HABITACION DE DOS NIVELES DE BUENA CALIDAD  
 ÍNDICE DE SATURACIÓN EN LA ZONA: 70 %  
 POBLACIÓN: NORMAL  
 CONTAMINACIÓN AMBIENTAL: MINIMA  
 USO DEL SUELO: VIALIDAD  
 VÍAS DE ACCESO: CALLE VICENTE GUERRERO Y CALLES DEL FRACCIONAMIENTO  
 SERVICIOS MUNICIPALES: AGUA POTABLE, LINEAS TELEFONICAS, DRENAJE DE AGUAS NEGRAS, PAVIMENTACIÓN, ELECTRIFICACIÓN, BANQUETAS, ALUMBRADO PÚBLICO, GUARNICIONES  
 VALOR FISCAL DE ACUERDO AL COMUCI: \$ 1,100.00/m<sup>2</sup>

**DESCRIPCIÓN GENERAL DEL TERRENO**

**LOTE No. 108-16 (ACCESO) DE LA MANZANA No. 4 DE LA COLONIA ROSAMAR**

MEDIDAS Y COLINDANCIAS: SEGÚN INFORMACIÓN PROPORCIONADA POR EL SOLICITANTE.

	MTS. CON	SE ANEXA CUADRO DE CONSTRUCCIÓN EN CROQUIS.
--	----------	---

<b>ÁREA TOTAL DEL TERRENO:</b>	961.896	m <sup>2</sup>
--------------------------------	---------	----------------

TOPOGRAFÍA Y CONFIGURACIÓN: TERRENO PLANO DE FORMA IRREGULAR  
 TIPO DEL SUELO: ARCILLOSO  
 CARACTERÍSTICAS PANORÁMICAS: VISTA A CONSTRUCCIONES Y PROPIEDADES VECINAS  
 DENSIDAD HABITACIONAL: MEDIA  
 INTENSIDAD DE CONSTRUCCIÓN: 70 %  
 SERVIDUMBRE Y/O RESTRICCIONES: NINGUNA

**CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALÚO**

PARA ESTIMAR EL VALOR UNITARIO DEL TERRENO, SE HIZO UNA INVESTIGACIÓN EN LOS VALORES DEL COMITÉ MUNICIPAL DE CATASTRO INMOBILIARIO (COMUCI) Y EN LA ZONA, OBTENIENDO OFERTAS DE TERRENOS CON USO SIMILAR AL POR VALUAR, CERCANOS AL INMUEBLE Y HOMOLOGADOS DE ACUERDO A DIVERSAS CARACTERÍSTICAS.

EL CROQUIS DE LOCALIZACIÓN INCLUIDO EN EL PRESENTE AVALÚO Y SU CUADRO DE CONSTRUCCIÓN FUERON PROPORCIONADOS POR EL SOLICITANTE.

NO SE PRESENTARON ESTUDIOS DE MECÁNICA DE SUELO O EVIDENCIA PARA SUSTENTAR QUE EL TERRENO NO TIENE FALLAS O CONDICIONES ESPECIALES DEL SUBSUELO. LAS CUALES PUDIESEN INCIDIR EN EL VALOR DEL MISMO.

EL PRESENTE DOCUMENTO ES PARA USO EXCLUSIVO DEL SOLICITANTE Y PARA EL FIN O PROPOSITO EXPRESADO EN EL MISMO Y NO PUEDE SER UTILIZADO PARA FINES DISTINTOS.

LOS ANÁLISIS, CONSIDERACIONES, OBSERVACIONES Y CONCLUSIONES DEL PRESENTE AVALÚO FUERON DESARROLLADOS DE CONFORMIDAD CON LAS NORMAS QUE RIGEN LEY ESTATAL DE VALUACIÓN DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA, EL MANUAL DE PROCEDIMIENTOS Y LINEAMIENTOS TÉCNICOS DE VALUACIÓN INMOBILIARIA, ADEMÁS DE LAS NORMAS UNIFORMES PARA LA PRACTICA PROFESIONAL DEL AVALÚO.

NO SE HA INVESTIGADO LA PROPIEDAD LEGAL O LA PROBABLE EXISTENCIA DE GRAVAMENES, RESERVAS DE DOMINIO, ADEUDOS FISCALES O DE CUALQUIER OTRO TIPO QUE PUDIERAN AFECTAR EL BIEN QUE SE VALÚA, POR LO QUE NO HAN SIDO CONSIDERADOS EN EL ANÁLISIS DE ESTE ESTUDIO.

QUIENES INTERVENIMOS EN EL PRESENTE AVALÚO DECLARAMOS BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD QUE NO GUARDAMOS NINGÚN TIPO DE RELACIÓN O RELACIÓN DE PARENTESCO O DE NEGOCIOS CON EL SOLICITANTE O PROPIETARIO DEL BIEN QUE SE VALÚA.



**COMISIÓN ESTATAL DE AVALÚOS**  
**SECRETARÍA DE LA HONESTIDAD Y LA FUNCIÓN PÚBLICA**

**SHFP**  
SECRETARÍA DE LA HONESTIDAD  
Y LA FUNCIÓN PÚBLICA

**AVALÚO DE TERRENO**

**ORDEN DE TRABAJO: 12708-2/2**

LA EXISTENCIA FÍSICA DEL BIEN VALUADO Y SUS CARACTERÍSTICAS SE CONSTATARON DURANTE LA VISITA DE INSPECCIÓN REALIZADA.

LAS SUPERFICIES UTILIZADAS EN EL AVALÚO SON OBTENIDAS DE LAS FUENTES INDICADAS EN EL MISMO. NO SE ASUME RESPONSABILIDAD ALGUNA POR LOS VALORES ASENTADOS EN ESTE AVALÚO FUERA DEL TIEMPO DE VIGENCIA DEL MISMO, ASI MISMO POR LOS CAMBIOS EN LAS CONSIDERACIONES DEL MERCADO.

EL VALUADOR NO TENDRÁ RESPONSABILIDAD POR NINGÚN CAMBIO REALIZADO EN EL PRESENTE REPORTE SIN SU AUTORIZACIÓN.

EL PRESENTE AVALÚO NO CONSTITUYE UN DICTÁMEN ESTRUCTURAL DE CIMENTACIÓN O DE CUALQUIER OTRA RAMA DE LA INGENIERÍA CIVIL U OTRA QUE NO SEA LA VALUACIÓN INMOBILIRIA. EL VALUADOR ASUME QUE LA PROPIEDAD NO TIENE FALLAS O CONDICIONES ESPECIALES DEL SUBSUELO QUE AFECTARÁN EL VALOR DE LA MISMA.

EL PRESENTE AVALÚO NO TENDRÁ VALIDEZ PARA NINGÚN PROPÓSITO DISTINTO AL ESPECIFICADO EN EL MISMO, ASÍ MISMO SI CARECE DE LOS SELLOS Y FIRMAS DE LOS FUNCIONARIOS AUTORIZADOS.

LOS DATOS Y HECHOS PROPORCIONADOS POR EL PRESENTE ESTUDIO, SON ANÁLISIS, OPINIONES Y CONCLUSIONES DE TIPO PROFESIONAL TOTALMENTE IMPARCIAL Y ESTAN SOLAMENTE RESTRINGIDAS POR LOS SUPUESTOS Y CONDICIONES LIMITANTES.

LA COMPENSACIÓN ECONÓMICA NO ESTA CONDICIONADA AL INFORME DE UN VALOR PREDETERMINADO O DIRIGIDO A UN VALOR QUE FAVOREZCA LA CAUSA DEL SOLICITANTE, EL MONTO DEL VALOR ESTIMADO A OBTENER O LA OCURRENCIA DE EVENTOS SUBSECUENTES.

EL PRESENTE AVALÚO SE REALIZA SIGUIENDO LAS NORMAS VIGENTES EMITIDAS Y LA AUTORIDAD FISCAL O CATASTRAL, ASÍ COMO LOS CRITERIOS DE VALUACIÓN GENERALMENTE ACEPTADOS, SEGÚN EL ALCANCE DEL AVALÚO EN FUNCIÓN DEL PROPÓSITO DEL MISMO.

**VALOR FÍSICO O DIRECTO DEL TERRENO**

LOTE TIPO PREDOMINANTE: 300 m<sup>2</sup>  
INVESTIGACIÓN DE MERCADO DE VALORES DE CALLE PARA LA ZONA: \$ 4800 /m<sup>2</sup>

FRACCIÓN	ÁREA m <sup>2</sup>	VALOR UNITARIO (\$/m <sup>2</sup> )	COEFICIENTE	VALOR PARCIAL
1	961.8960	\$ 4,800.00	0.80	\$ 3,693,680.64
<b>SUBTOTAL</b>				<b>\$ 3,693,680.64</b>

VALOR UNITARIO MEDIO DE: \$3,840.00 /m<sup>2</sup>

**OBSERVACIONES GENERALES**

PARA ESTIMAR EL VALOR UNITARIO SE PARTIO DE SU VALOR DE MERCADO DEMERITANDOLO CON EL 20% POR USO (VIALIDAD) Y POR FORMA IRREGULAR. OBTENIENDO UN FACTOR RESULTANTE DE 0.80.

**RESÚMEN**

VALOR FÍSICO O DIRECTO	<b>\$ 3,693,680.64</b>
VALOR ACTUAL DEL MERCADO	<b>\$ 3,693,681.00</b>



COMISIÓN ESTATAL DE AVALÚOS  
SECRETARÍA DE LA HONESTIDAD Y LA FUNCIÓN PÚBLICA

**SHFP**  
SECRETARÍA DE LA HONESTIDAD  
Y LA FUNCIÓN PÚBLICA

**AVALÚO DE TERRENO**

ORDEN DE TRABAJO: 12708-2/2

**CONCLUSIÓN**

CONSIDERAMOS QUE EL VALOR COMERCIAL DEL LOTE No. 108-16 (ACCESO) DE LA MANZANA No. 4, UBICADO EN PROFESORA JESSICA BUCARDO CAMPOS S/N, DE LA COLONIA "ROSAMAR" EN LA CIUDAD DE ROSARITO, BAJA CALIFORNIA, CORRESPONDE CON SU VALOR COMERCIAL DE MERCADO ESTIMADO QUE A LA FECHA DEL PRESENTE DICTAMEN Y EN NUMEROS REDONDOS LA CANTIDAD DE:

**\$3,693,681.00**

(TRES MILLONES SEISCIENTOS NOVENTA Y TRES MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y UNO PESOS 00/100 M.N.)

DIRECTOR DE LA C. E. A

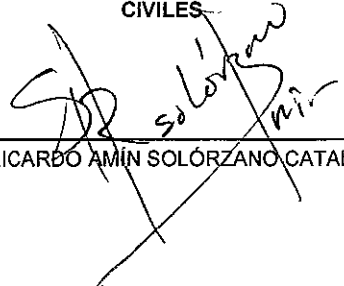
  
LIC. ULISES CHÁVEZ CASTILLO

REPRESENTANTE  
SUPLENTE DE SIDURT

  
ARQ. ARMANDO ACEVES VARGAS

REPRESENTANTE COMÚN  
PROPIETARIO DE LOS COLEGIOS  
DE VALUADORES

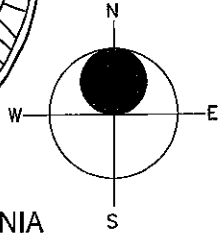
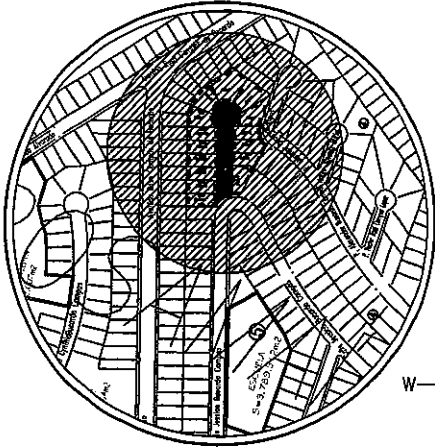
REPRESENTANTE COMÚN  
PROPIETARIO DE LOS COLEGIOS  
DE ARQUITECTOS E INGENIEROS  
CIVILES

  
ING. RICARDO AMÍN SOLÓRZANO CATALÁN

  
ING. EDUARDO ENRIQUEZ DE RIVERA CAMPERO  
TIJUANA, BAJA CALIFORNIA A 23 DE FEBRERO DE 2022

**CROQUIS DE LOCALIZACIÓN**

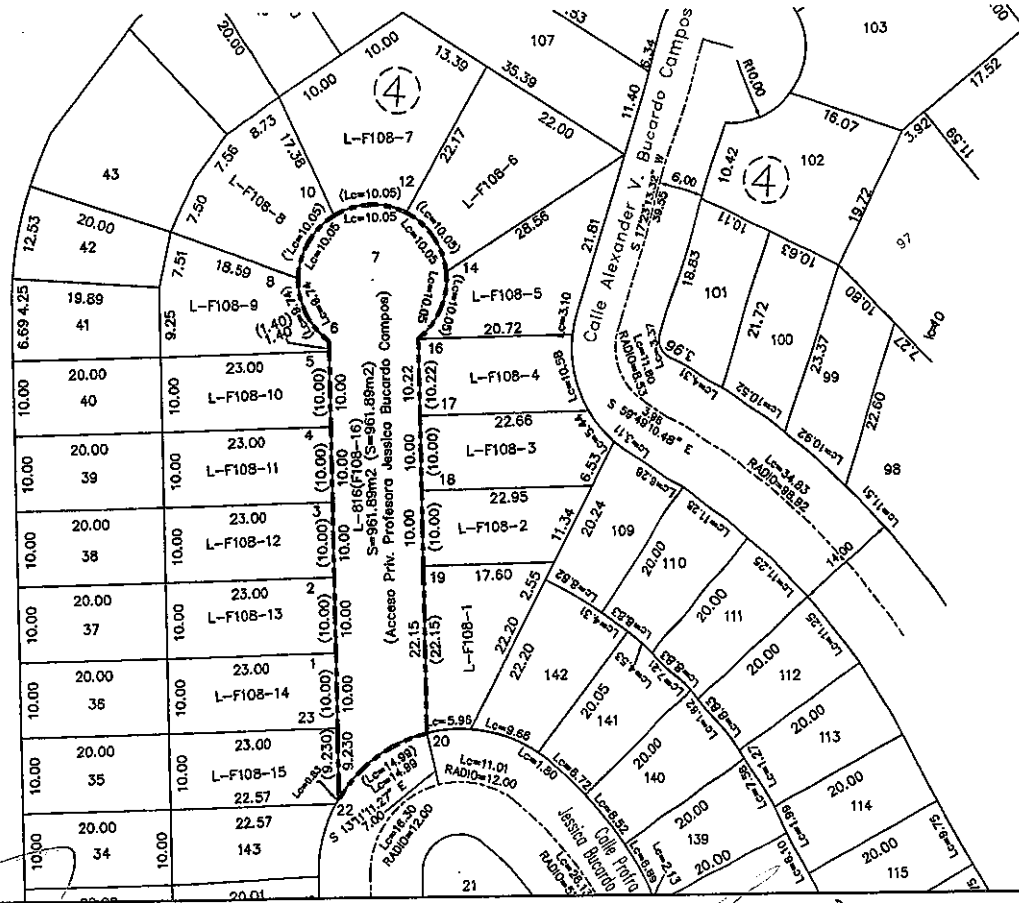
ORDEN DE TRABAJO: 12708-2/2 A



**SIMBOLOGIA**

	POLIGONO DOCUMENTAL
	POLIGONO FISICO
	EJE DE CALLE
	VERTICE DE POLIGONO
	NUMERO DE MANZANA

LOCALIZACIÓN DE LA COLONIA



\*KYZS



# COMISIÓN ESTATAL DE AVALÚOS

## SECRETARÍA DE LA HONESTIDAD Y LA FUNCION PUBLICA



### CROQUIS DE LOCALIZACIÓN

ORDEN DE TRABAJO: 12708- 2/2 B

CUADRO DE CONSTRUCCION POLIGONO DE LIGA						
LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS	
EST	PV				Y	X
				22	3,585,005.4750	494,552.8069
22	III-14	S 22°41'57.78" W	634.54	III-14	3,584,420.0890	494,307.9420
III-14	III-13	N 51°00'16.41" W	1,199.91	III-13	3,585,175.1440	493,375.3750
III-13	23	S 82°14'33.07" E	1,188.14	23	3,585,014.7688	494,552.6392
23	22	S 01°01'59.76" E	9.30	22	3,585,005.4750	494,552.8069

CUADRO DE CONSTRUCCION POLIGONO LOTE 816(F108-16)							
LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS		COLINDANCIAS
EST	PV				Y	X	
				1	3,585,024.7672	494,552.4589	
1	2	N 01°01'59.76" W	10.00	2	3,585,034.7656	494,552.2786	CON L-F108-13
2	3	N 01°01'59.76" W	10.00	3	3,585,044.7639	494,552.0982	CON L-F108-12
3	4	N 01°01'59.76" W	10.00	4	3,585,054.7623	494,551.9179	CON L-F108-11
4	5	N 01°01'59.76" W	10.00	5	3,585,064.7607	494,551.7376	CON L-F108-10
5	6	N 01°01'59.76" W	1.40	6	3,585,066.1632	494,551.7123	CON L-F108-9
6	8	N 26°14'55.17" W CENTRO DE CURVA DELTA = 55°49'45.91" RADIO = 10.00	9.36	8 7	3,585,074.5608 3,585,074.2701	494,547.5713 494,557.5671	CON L-F108-9
8	10	N 30°28'11.64" E CENTRO DE CURVA DELTA = 57°36'27.71" RADIO = 10.00	9.64	10 7	3,585,082.8663 3,585,074.2701	494,552.4577 494,557.5671	CON L-F108-8
10	12	N 88°04'39.34" E CENTRO DE CURVA DELTA = 57°36'27.71" RADIO = 10.00	9.64	12 7	3,585,083.1895 3,585,074.2701	494,562.0885 494,557.5671	CON L-F108-7
12	14	S 34°18'52.95" E CENTRO DE CURVA DELTA = 57°36'27.71" RADIO = 10.00	9.64	14 7	3,585,075.2304 3,585,074.2701	494,567.5208 494,557.5671	CON L-F108-6
14	16	S 23°17'34.76" W CENTRO DE CURVA DELTA = 57°36'27.71" RADIO = 10.00	9.64	16 7	3,585,066.3796 3,585,074.2701	494,563.7103 494,557.5671	CON L-F108-5
16	17	S 01°01'59.76" E	10.22	17	3,585,056.1613	494,563.8946	CON L-F108-4
17	18	S 01°01'59.76" E	10.00	18	3,585,046.1629	494,564.0750	CON L-F108-3
18	19	S 01°01'59.76" E	10.00	19	3,585,036.1645	494,564.2553	CON L-F108-2
19	20	S 01°01'59.76" E	22.15	20	3,585,014.0173	494,564.8547	CON L-F108-1
20	22	S 54°12'30.90" W CENTRO DE CURVA DELTA = 45°12'35.66" RADIO = 19.00	14.61	22 21	3,585,005.4750 3,584,995.5182	494,552.8069 494,568.9890	CON CALLE PROFRA. JESSICA BUJARDO CAMPOS
22	23	N 01°01'59.76" W	9.30	23	3,585,014.7688	494,552.6392	CON L-F108-15
23	1	N 01°01'59.76" W	10.00	1	3,585,024.7672	494,552.4589	CON L-F108-14

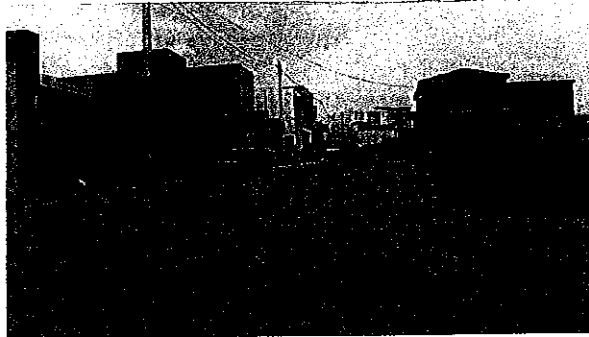
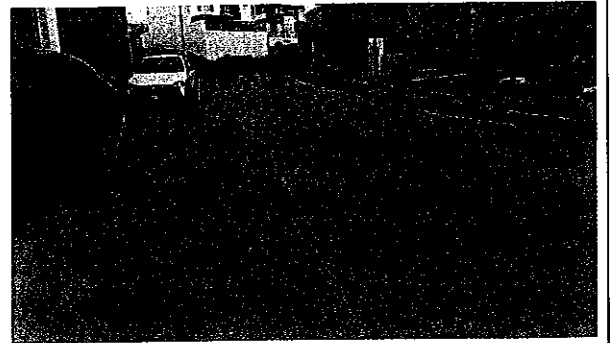
SUPERFICIE = 961.89 m2



COMISIÓN ESTATAL DE AVALÚOS  
SECRETARÍA DE LA HONESTIDAD Y LA FUNCIÓN PÚBLICA

MEMORIA FOTOGRÁFICA

ORDEN DE TRABAJO: 12708-2/2



*[Handwritten signatures and marks at the bottom of the page]*

CERTIFICADO DE INSCRIPCION

EL REGISTRADOR PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO EN ROSARITO, BAJA CALIFORNIA LIC. MANUEL SANCHEZ SANTIAGO

CERTIFICA

QUE REALIZADA LA BUSQUEDA EN LOS ARCHIVOS EXISTENTES, EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO, SE ENCONTRO POR (2) PERIODOS DE 5 AÑOS LO SIGUIENTE:

A NOMBRE DE:

JESUS BUCARDO ALVARADO

EL (LOS) INMUEBLES IDENTIFICADO(S) COMO:

FOLIO REAL: 574421

LOTE: 108-16 (ACCESO) MANZANA: 4

COLONIA: FRACCIONAMIENTO ROSAMAR

MUNICIPIO: ROSARITO

SUPERFICIE: 961.896 M2

INSCRITO BAJO:

SUBDIVISION DE PROPIEDAD PARTIDA 6038352 DE SECCIÓN CIVIL DE FECHA 18 DE NOVIEMBRE DEL 2015

CONTRATO DE COMPRAVENTA PARTIDA6054047 DE SECCIÓN CIVIL DE FECHA 12 DE OCTUBRE DEL 2021

EL CUAL NO REPORTA GRAVÁMENES

SE EXPIDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN TENIENDO A LA VISTA REPORTE DE ANOTACIONES DEBIDAMENTE ACTUALIZADO A LA FECHA, EN ROSARITO, BAJA CALIFORNIA A 29 DE JUNIO DEL 2022

EL REGISTRADOR PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO

MANUEL SANCHEZ SANTIAGO

Metodo de Autenticidad



Codigo de Autenticidad: 1898505

Firma Electronica Avanzada:

U3nzXjDNe1AS+3zR0iqgVKcRE543vr6BVG+0WCjX/sik9BQmRNZK8etFsDWV9jEFVnvKq/CQqG6N3YpuReJmh  
ksRrs4YgYeBW11+j2S+kfsI7NOW+BOVHNC965LZskY3HumIY/u/G8bXDjz8UGS55MfVPQra/MASIdFN7oBTyxF



SECCION CIVIL

CERTIFICADO DE INSCRIPCION

EL REGISTRADOR PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO EN ROSARITO, BAJA CALIFORNIA LIC. MANUEL SANCHEZ SANTIAGO

CERTIFICA

QUE REALIZADA LA BUSQUEDA EN LOS ARCHIVOS EXISTENTES, EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO, SE ENCONTRO POR (2) PERIODOS DE 5 AÑOS LO SIGUIENTE:

A NOMBRE DE:

JESUS BUCARDO ALVARADO

EL (LOS) INMUEBLES IDENTIFICADO(S) COMO:

**FOLIO REAL: 574436**  
LOTE: 27-12 (ACCESO) MANZANA: 2  
COLONIA: FRACCIONAMIENTO ROSAMAR  
MUNICIPIO: ROSARITO  
SUPERFICIE: 380.827 M2

INSCRITO BAJO:

SUBDIVISION DE PROPIEDAD PARTIDA 6038355 DE SECCIÓN CIVIL DE FECHA 18 DE NOVIEMBRE DEL 2015

CONTRATO DE COMPRAVENTA PARTIDA 6028123 DE SECCIÓN CIVIL DE FECHA 10 DE NOVIEMBRE DEL 2010  
EL CUAL NO REPORTA GRAVÁMENES

SE EXPIDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN TENIENDO A LA VISTA REPORTE DE ANOTACIONES DEBIDAMENTE ACTUALIZADO A LA FECHA, EN ROSARITO, BAJA CALIFORNIA A 29 DE JUNIO DEL 2022

EL REGISTRADOR PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO  
MANUEL SANCHEZ SANTIAGO

Metodo de Autenticidad



Codigo de Autenticidad: 1898467

Firma Electronica Avanzada:  
HJr7U/WX6AjwEhcw9w05Ns745yFZpa2r8K25dOSBfKUc4uGgS1ececZCIE913U9ZndvllvvZcy6JCQFIHa4r6gIkpU  
s4apWAYodrAJGBhIFD8fFmIX2Y41THZsZfxndr3uTwhM2on6Z+G2VRIHSMIcD4iJvk6N7uJjVreaOvwd4bM8yssT



SECCION CIVIL





AYUNTAMIENTO MUNICIPAL DE PLAYAS DE ROSARITO, B.C.

TESORERIA MUNICIPAL

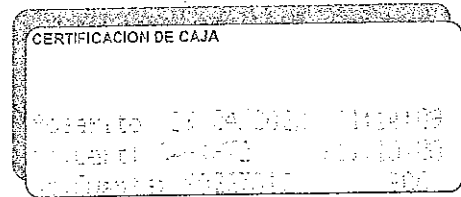
Calle José Haroz Aguilar N° 2000, Fracc. Villa Turística  
Playas de Rosarito, B.C., C.P. 22710, Tel. 614.96.00 Ext. 1057, Tel. 614.96.97  
R.F.C. AMP-981201-HJ4 e-mail: recaudacionmunicipal@rosarito.gob.mx  
Página Oficial : www.rosarito.gob.mx

Clave Catastral: RO-227-012

IMPUESTO PREDIAL

Nombre: JESUS BUCARDO ALVARADO  
Direccion: Fiscal: C. CYNTHIA BUCARDO CAMPOS, ROSAMAR RESIDENCIAL NORTE  
del Predio: C. CYNTHIA BUCARDO CAMPOS, ROSAMAR RESIDENCIAL NORTE

TASA	VALOR FISCAL	BIMESTRES	INCISO	IMPUESTO	INCISO	15% F.D.E.	INCISO	10% F.T.D.I.F.
2.65	418,962.00	2022/I 2022/6	12101002	\$1,110.09		\$0.00		\$0.00



SUMA \$1,110.09 29/04/2022 01:14:38 pm  
ORDEN # 09-8195

DATOS DEL PREDIO. VALOR AF: 1,100.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00
SUPERFICIE 380.82 ZONA: 10029	Redondeo IT049 -\$0.09	Cruz Roja IT059 \$0.00	

EXTEMPORANEO DESPUES DE: 30/04/2022 Elabore: ECC  
CONDONACION DE 100% DE RECARGOS POR ACUERDO DE CABILDO 14 DE ABRIL 2022

La presente declaración y pago de contribuciones es con fundamento en la Ley de Ingresos y Tabla de Valores Catastrales Unitarios Base del Impuesto Predial del Municipio de Playas de Rosarito, B.C., para el Ejercicio Fiscal 2022. Impuesto Predial; Artículos 1, 5, 6 y 7. Impuesto Predial causado en ejercicios fiscales anteriores pendientes de liquidación o pago, multas, recargos y gastos de ejecución Artículos 12, 13, 16 y 63.

2022, año de la Erradicación de la violencia contra mujeres en Baja California.

Sub Total	\$1,110.09
Multa 61201012	\$0.00
Recargos 17101006	\$0.00
Gastos Ejec. 17101007	\$0.00
Financiamiento 63101005	\$0.00
Subsidio 18101006	\$0.00
DAP 43101125	\$0.00
Donativo IT680	\$0.00
<b>Total</b>	<b>\$1,110.00</b>

Periodo por Pagar: 2022/I 2022/6

Nº 573752

EL ENTERO SE RECIBE SIN PERJUICIO DE LOS DERECHOS DEL FISCO PARA EL COBRO DE CANTIDADES OMITIDAS VALIDO COMO RECIBO SOLO SI MUESTRA LA CANTIDAD PAGADA IMPRESA CON MAQUINA REGISTRADORA O SELLO Y FIRMA DEL CAJERO



**AYUNTAMIENTO MUNICIPAL DE PLAYAS DE ROSARITO, B.C.  
TESORERIA MUNICIPAL**

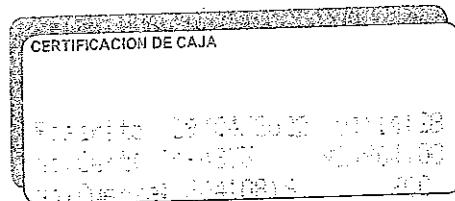
Calle José Haroz Aguilar N° 2000, Fracc. Villa Turística  
Playas de Rosarito, B.C., C.P. 22710, Tel. 614.96.00 Ext. 1057, Tel. 614.96.97  
R.F.C. AMP-981201-HJ4 e-mail: recaudacionmunicipal@rosarito.gob.mx  
Página Oficial : www.rosarito.gob.mx

Clave Catastral: **RO-410-816**

**IMPUESTO PREDIAL**

Nombre: **JESUS BUCARDO ALVARADO**  
Direccion: **C. PROFESORA JESSICA BUCARDO CAMPOS, ROSAMAR RESIDENCIAL NORTE**  
Fiscal: **C. PROFESORA JESSICA BUCARDO CAMPOS, ROSAMAR RESIDENCIAL NORTE**  
del Predio:

TASA	VALOR FISCAL	BIMESTRES	INCISO	IMPUESTO	INCISO	15% F.D.E.	INCISO	10% F.T.D.I.F.	SUMA
2.65	1,058,079.00	2022/1 2022/6	12101002	\$2,803.91		\$0.00		\$0.00	\$2,803.91



DATOS DEL PREDIO: VALOR ME	1,100.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00
SUPERFICIE	961.89	ZONA	10029	Redondeo IT049 \$0.09 Cruz Roja IT059 \$0.00

EXTEMPORANEO DESPUES DE: **30/04/2022** Elaboro: ECC  
CONDONACION DE 100% DE RECARGOS POR ACUERDO DE CABILDO 14 DE ABRIL 2022

La presente declaración y pago de contribuciones es con fundamento en la Ley de Ingresos y Tabla de Valores Catastrales Unitarios Base del Impuesto Predial del Municipio de Playas de Rosarito, B.C., para el Ejercicio Fiscal 2022. Impuesto Predial: Artículos 1, 3, 6 y 7. Impuesto Predial consulto en ejercicios fiscales anteriores pendientes de liquidación o pago, multas, recargos y gastos de ejecución: Artículos 12, 13, 16 y 67.

2022, año de la Erradicación de la violencia contra mujeres en Baja California.

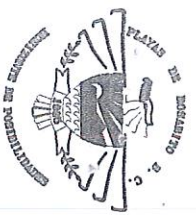
Sub Total	\$2,803.91
Multa 61201012	\$0.00
Recargos 17101006	\$0.00
Gastos Ejec. 17101007	\$0.00
Financiamiento 63101005	\$0.00
Subsidio 18101006	\$0.00
DAP 43101125	\$0.00
<b>Total</b>	<b>\$2,804.00</b>

Donativo IT080 \$6.00

Periodo por Pagar: 2022/1 2022/6

Nº 573753

EL ENTERO SE RECIBE SIN PERJUICIO DE LOS DERECHOS DEL FISCO PARA EL COBRO DE CANTIDADES OMITIDAS  
VALIDO COMO RECIBO SOLO SI MUESTRA LA CANTIDAD PAGADA IMPRESA CON MAQUINA REGISTRADORA O SELLO Y FIRMA DEL CAJERO



# ACTA DE LEVANTAMIENTO

DIRECCION DE CATASTRO  
DEPARTAMENTO DE CARTOGRAFIA

PLAYAS DE ROSARITO B. C., A 19 DE NOVIEMBRE DEL 2021.

ZON. HOMOG. VALOR/M<sup>2</sup> AÑO  
10029 1,100.00 2021

ORIENTACION

LOTE No. (F108-16)	MANZANA 410(4)	SUPERFICIE DOCUMENTAL	961.89 m <sup>2</sup>	SUPERFICIE FISICA	961.89 m <sup>2</sup>	SUP. DE CONSTRUCCION	0.00 m <sup>2</sup>	COLONIA (FRACC.)	<b>ROSAMAR</b>	CLAVE CATASTRAL	RO-410-816
RECIBO No. 05-8870		IMPORTE \$	\$ 672.00	FECHA	25/11/2021	PROPIETARIO O POSEEDOR	JESUS BU CARDADO ALVARADO				

CUADRO DE CONSTRUCCION POLIGONO DE LIGA

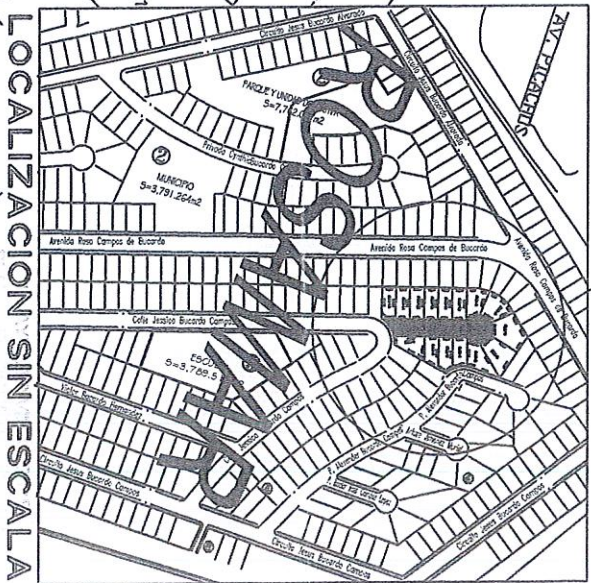
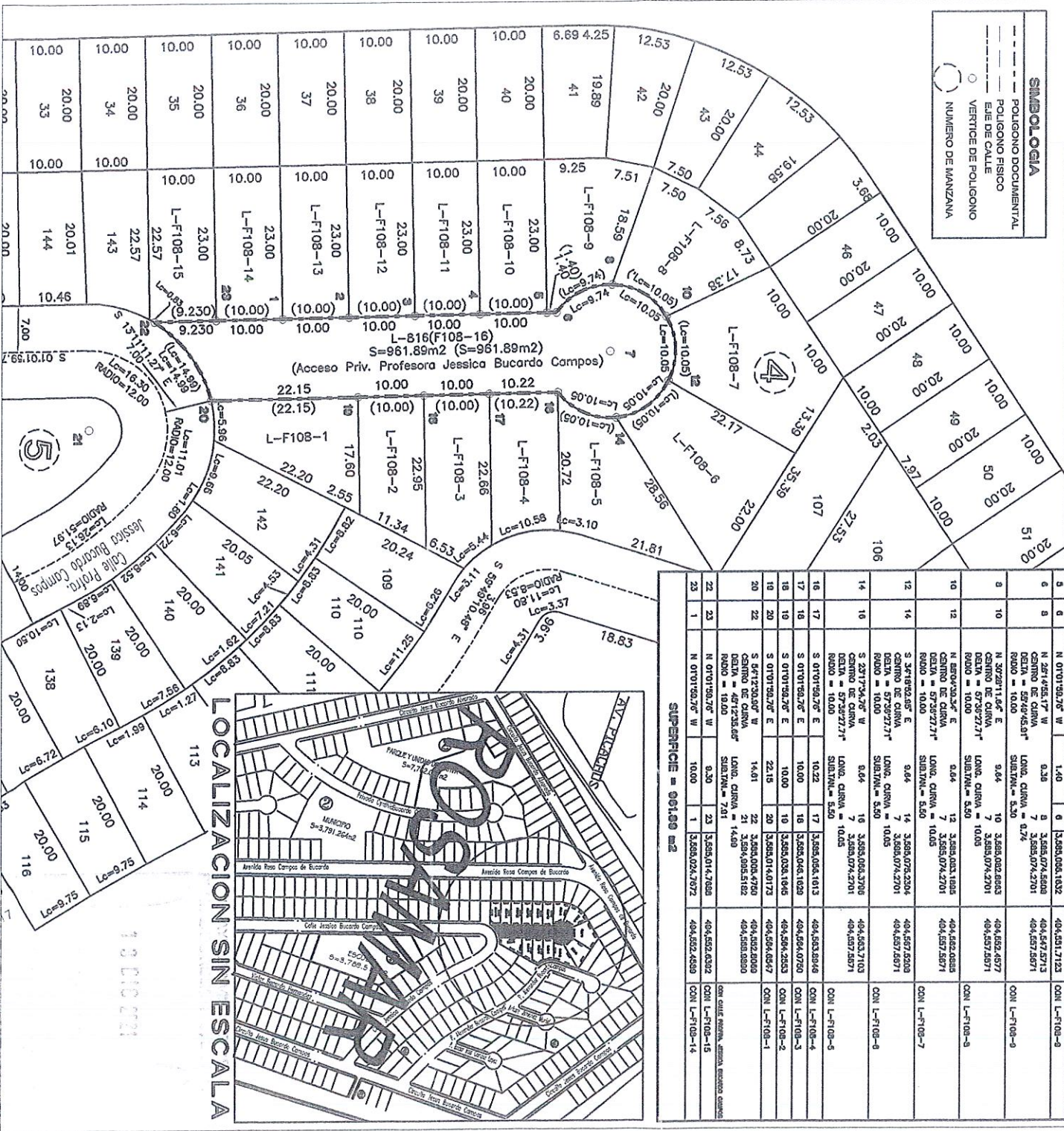
LADEO	EST/ PV	RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS
1	22	S 224°43'37.27" E	2.584,024,7972	22	3,358,024,7972
2	22	S 224°43'37.27" W	0.53,54	22	3,358,024,7972
3	23	S 227°43'30.07" E	1,198,31	23	3,358,024,7972
4	23	S 227°43'30.07" W	1,198,31	23	3,358,024,7972
5	22	S 01°01'59.27" E	9,30	22	3,358,024,7972

CUADRO DE CONSTRUCCION POLIGONO LOTE 816(F108-16)

LADEO	EST/ PV	RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS
1	1	N 01°01'59.27" E	10,00	1	3,358,024,7972
2	2	N 01°01'59.27" W	10,00	2	3,358,024,7972
3	3	N 01°01'59.27" E	10,00	3	3,358,024,7972
4	4	N 01°01'59.27" W	10,00	4	3,358,024,7972
5	5	N 01°01'59.27" E	10,00	5	3,358,024,7972
6	6	N 01°01'59.27" W	10,00	6	3,358,024,7972

**SIMBOLOGIA**

- POLIGONO DOCUMENTAL
- POLIGONO FISICO
- EJE DE CALLE
- VERTICE DE POLIGONO
- NUMERO DE MANZANA



NOTA: ESTE CARTOGRAMA SE CERTIFICA BAJO LA RESPONSABILIDAD DEL PERITO FIRMANTE Y DE CONFORMIDAD CON EL PROPIETARIO.

PERITO No.-130

ARQ. JESUS ABRAHAM VILA DE ANIBA

NOTA: NO SE CERTIFICA PROPIEDAD.

ESCALA: 1:850

ACOTACION: METROS

ARCHIVO: RO-410-816

INFRAESTRUCTURA URBANA

AGUA ENTUBADA

ENERGIA ELECTRICA

DRENAJE

PAVIMENTO

ALUMBRADO PUBLICO

RECOLECCION BASURA

TELEFONO

BANQUETA

OTRO

MATERIAL DE CONSTRUCCION

CALIDAD DE CONSTRUCCION

SITUACION LEGAL DEL FRACC. O COL. A

USO DE SUELO B

SITUACION LEGAL DEL FRACCIONAMIENTO O COLONIA:

- (1) REGULAR
- (2) REGULAR
- (3) APROBADO
- (4) HABITADORA POR PROPIETARIO
- (5) NO HABITADA POR PROPIETARIO
- (6) COMERCIAL GENERAL
- (7) COMERCIAL TURISTICO
- (8) COMERCIAL UNIVERSITARIO
- (9) PASADIZO
- (10) RESERVA PARA OBRAS PUBLICAS
- (11) RESERVA PARA OBRAS PUBLICAS
- (12) RESERVA PARA OBRAS PUBLICAS
- (13) RESERVA PARA OBRAS PUBLICAS
- (14) RESERVA PARA OBRAS PUBLICAS
- (15) RESERVA PARA OBRAS PUBLICAS
- (16) RESERVA PARA OBRAS PUBLICAS
- (17) RESERVA PARA OBRAS PUBLICAS
- (18) RESERVA PARA OBRAS PUBLICAS
- (19) RESERVA PARA OBRAS PUBLICAS
- (20) RESERVA PARA OBRAS PUBLICAS
- (21) RESERVA PARA OBRAS PUBLICAS
- (22) RESERVA PARA OBRAS PUBLICAS
- (23) RESERVA PARA OBRAS PUBLICAS

SITUACION LEGAL DEL FRACCIONAMIENTO O COLONIA: (1) REGULAR (2) REGULAR (3) APROBADO (4) HABITADORA POR PROPIETARIO (5) NO HABITADA POR PROPIETARIO (6) COMERCIAL GENERAL (7) COMERCIAL TURISTICO (8) COMERCIAL UNIVERSITARIO (9) PASADIZO (10) RESERVA PARA OBRAS PUBLICAS (11) RESERVA PARA OBRAS PUBLICAS (12) RESERVA PARA OBRAS PUBLICAS (13) RESERVA PARA OBRAS PUBLICAS (14) RESERVA PARA OBRAS PUBLICAS (15) RESERVA PARA OBRAS PUBLICAS (16) RESERVA PARA OBRAS PUBLICAS (17) RESERVA PARA OBRAS PUBLICAS (18) RESERVA PARA OBRAS PUBLICAS (19) RESERVA PARA OBRAS PUBLICAS (20) RESERVA PARA OBRAS PUBLICAS (21) RESERVA PARA OBRAS PUBLICAS (22) RESERVA PARA OBRAS PUBLICAS (23) RESERVA PARA OBRAS PUBLICAS

USO DE SUELO: (H) HABITADORA POR PROPIETARIO (NH) NO HABITADA POR PROPIETARIO (C) COMERCIAL GENERAL (CT) COMERCIAL TURISTICO (CU) COMERCIAL UNIVERSITARIO (PA) PASADIZO (R) RESERVA PARA OBRAS PUBLICAS (R1) RESERVA PARA OBRAS PUBLICAS (R2) RESERVA PARA OBRAS PUBLICAS (R3) RESERVA PARA OBRAS PUBLICAS (R4) RESERVA PARA OBRAS PUBLICAS (R5) RESERVA PARA OBRAS PUBLICAS (R6) RESERVA PARA OBRAS PUBLICAS (R7) RESERVA PARA OBRAS PUBLICAS (R8) RESERVA PARA OBRAS PUBLICAS (R9) RESERVA PARA OBRAS PUBLICAS (R10) RESERVA PARA OBRAS PUBLICAS (R11) RESERVA PARA OBRAS PUBLICAS (R12) RESERVA PARA OBRAS PUBLICAS (R13) RESERVA PARA OBRAS PUBLICAS (R14) RESERVA PARA OBRAS PUBLICAS (R15) RESERVA PARA OBRAS PUBLICAS (R16) RESERVA PARA OBRAS PUBLICAS (R17) RESERVA PARA OBRAS PUBLICAS (R18) RESERVA PARA OBRAS PUBLICAS (R19) RESERVA PARA OBRAS PUBLICAS (R20) RESERVA PARA OBRAS PUBLICAS (R21) RESERVA PARA OBRAS PUBLICAS (R22) RESERVA PARA OBRAS PUBLICAS (R23) RESERVA PARA OBRAS PUBLICAS

LIC. IRIS SARAHÍ DÍAZ FERNÁNDEZ  
DIRECTORA DE CATASTRO

C. RICARDO RODRÍGUEZ MORGAN  
DPTO. DE CARTOGRAFIA



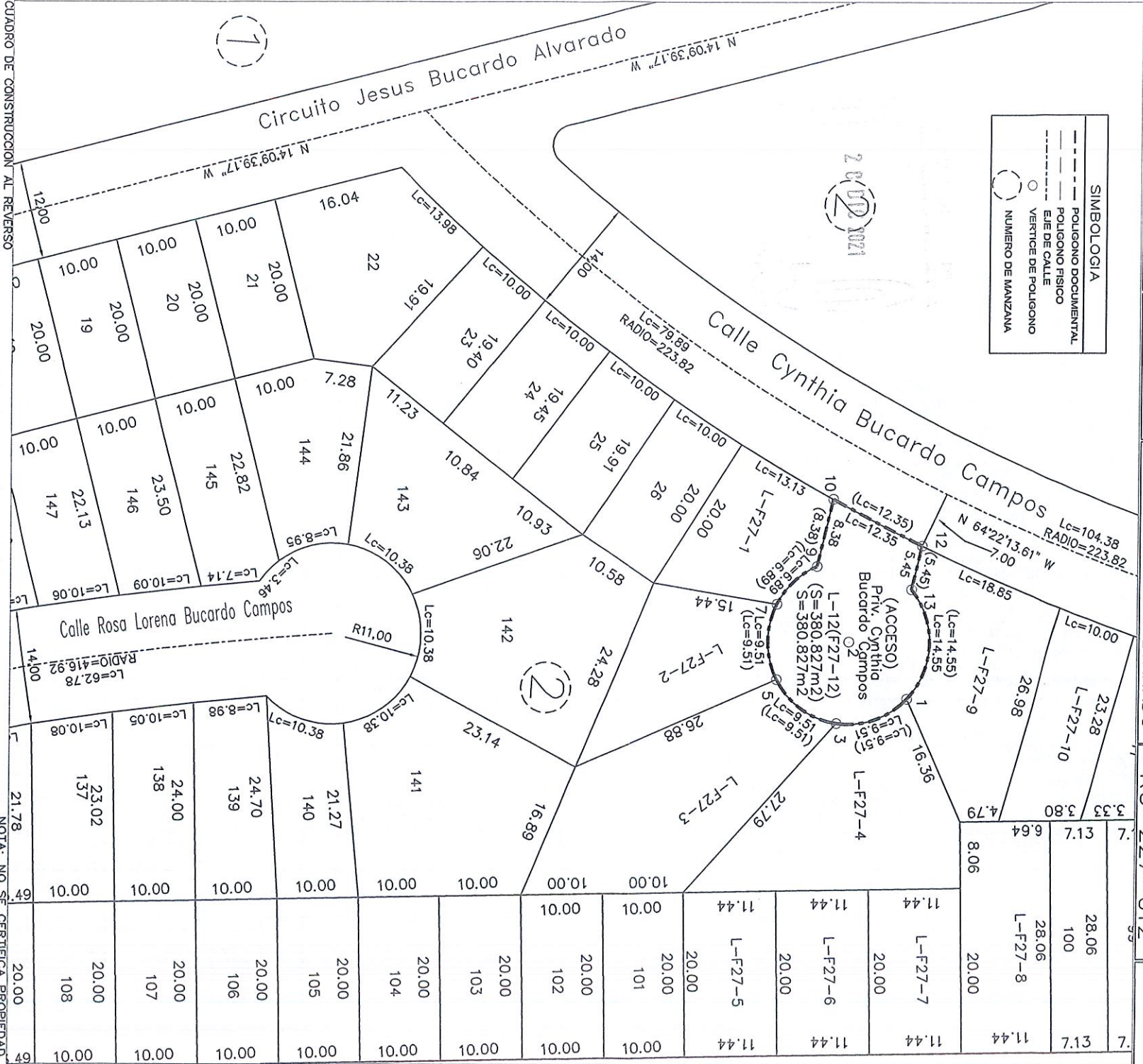
HLX AYUNTAMIENTO MUNICIPAL  
CONSTITUCIONAL DE PLAYAS  
DE ROSARITO B. C.

# DIRECCION DE CATASTRO DEPARTAMENTO DE CARTOGRAFIA ACTA DE LEVANTAMIENTO

PLAYAS DE ROSARITO B. C., A 19 DE NOVIEMBRE DEL 2021. ZON. HOMOG. VALOR/M2 AÑO ORIENTACION

LOTE No. (F27-12)	MANZANA 227(2)	SUPERFICIE DOCUMENTAL 380.827 m <sup>2</sup>	SUPERFICIE FISICA 380.827 m <sup>2</sup>	SUR. DE CONSTRUCCION 0.00 m <sup>2</sup>	COLONIA (FRACC.) ROSAMAR	ZON. HOMOG. 10029	VALOR/M2 1,100.00	AÑO 2021
RECIPO No.		IMPORTE \$		FECHA	PROPIETARIO O POSEEDOR JESUS BUCARDO ALVARADO	CLAVE CATASTRAL RO-227-012		

SIMBOLOGIA	
---	POLIGONO DOCUMENTAL
---	POLIGONO FISICO
---	EJE DE CALLE
○	VERTICE DE POLIGONO
○	NUMERO DE MANZANA



CUADRO DE CONSTRUCCION AL REVERSO

NOTA: ESTE CARTOGRAMA SE CERTIFICA BAJO LA RESPONSABILIDAD DEL PERITO FIRMANTE Y DE CONFORMIDAD CON EL PROPIETARIO.

PERITO No.-130

ARQ. JESUS-ABRAHAM VILLELA DE ANDA

ESTE LEVANTAMIENTO FUE ELABORADO BAJO MI RESPONSABILIDAD EN MEDIDAS HECHAS EN CAMPO Y DE ACORDO CON LOS DATOS EN MATERIA CATASTRAL VIGENTE. TODOS LOS DATOS TECNICOS CONTENIDOS EN ESTE CARTOGRAMA SON RESPONSABILIDAD DEL PERITO.

RESERVACIONES:

EL PRESENTE LEVANTAMIENTO SE REALIZO EN BASE A DATOS EXISTENTES EN EL REGISTRO DE LA SUBDIVISION. LAS DISTANCIAS INDICADAS ENTRE PARENTESIS SON LAS DEL DOCUMENTO ORIGINAL. NO SE ENCONTRÓ DIFERENCIA DE SUPERFICIE CONFORME AL DOCUMENTO ORIGINAL.

NOTA: EL PRESENTE PREDIO IDENTIFICADO COMO LOTE 12(F27-12) CORRESPONDE A LOS LOTES 9 Y 10 DEL POLIGONO EL PREDIO FUE LIGADO A LA RED DE COORDENADAS MUNICIPALES Y A LOS DATOS DE LA SUBDIVISION.

DIRECCION DE CATASTRO

C. RICARDO RODRIGUEZ MORGAN  
DIRTO. DE CARTOGRAFIA

DOCUMENTO DE PROPIEDAD:

LIC. IRIS SARAH DIAZ FERNANDEZ  
DIRECTOR DE CATASTRO

SITUACION LEGAL DEL FRACCIONAMIENTO O COLONIA: (I) IRREGULAR (R) REGULAR (A) APROBADO (H) HABITADA POR PROPIETARIO (NH) NO HABITADA POR PROPIETARIO (CG) COMERCIAL GENERAL (CT) COMERCIAL TURISTICO (CA) COMERCIAL INDUSTRIAL (AI) RAI (IN) (RS) RAI (SI) SIUBIRRIANO (CA) GAMBARRA - AEROPORTUARIO

SITUACION LEGAL DEL FRACC. O COL. **SUELO B**