



Avalúo No. 123134

**Numero de perito:** 163

**Clave Catastral:** RE014004

**Descripción del inmueble:** NAVE INDUSTRIAL

**Zona homogénea:** 3043

**Valor comercial:** 8,942,909.40

**Valor concluido:** 8,943,000.00

**Nombre Propietario:** INMOBILIARIA MOSEGA  
S.A.

**Superficie de terreno (m2):** 585.80

**Superficie de construcción (m2) :** 594.00

**Valor del terreno:** 5,190,408.40

**Valor de la construcción:** 3,752,501.00

**Delegación:** DELEGACIÓN CENTRO

**Colonia:** REVOLUCION

**Calle:** RIO COLORADO

**No. Exterior:** 9750

**No. Interior:**

**Manzana:** 14

**Lote:** 4

**Folio Interno:** M-033-2025

**Destino Avaluo:** Compra-Venta y  
Escrituración

**Numero de fojas:** 18



AVALÚO No. M-033-2025

## AVALÚO

### I.- ANTECEDENTES

Solicitante del avalúo: Inmobiliaria Mosega S.A.

Valuador: Arq. Leonardo Topete Sánchez Registro Fiscal: RVF/00163

Fecha del avalúo: 7 de agosto del 2025.

Inmueble que se valúa: lote de terreno urbano y sus construcciones (bodega comercial).

Régimen de propiedad: privada individual.

Propietario del inmueble: Inmobiliaria Mosega S.A.

Propósito o destino del avalúo: conocer su valor comercial, para efectos de compraventa.

Ubicación del inmueble: avenida Río Colorado 9750, correspondiendo al lote 4 de la manzana 14, de la colonia Revolución, de la delegación Zona Centro, en el municipio de Tijuana, B.C.

Número de cuenta predial: RE-014-004.

Latitud: 32.5216550°      Longitud: -117.0200540°      Elevación: 34 m.s.n.m.

### II.- CARACTERÍSTICAS URBANAS.

Clasificación de la zona: mixta: comercial y habitacional.

Tipo de construcción predominante en la zona: casas habitacionales de una y dos plantas de nivel medio, locales comerciales de una planta de nivel medio.

Índice de saturación en la zona: 98%

Población: normal.

1

Gustavo Díaz Ordaz #14617 Guadalupe Victoria, Tijuana, B.C. C.P. 22426  
Tel: 634-0826 y 634-0827 servinge2010@hotmail.com



Somos Miembros Activos





AVALÚO No. M-033-2025

**Contaminación ambiental:** no se reporta, se aprecia únicamente la provocada por vehículos automotores, sin registros oficiales.

**Uso de suelo:** habitacional de tipo multifamiliar.

**Vías de acceso e importancia de estas:** una de las principales vías de acceso a la zona la constituye el boulevard Agua Caliente, hasta la intersección con la calle Río Pánuco, vialidad por la cual se transitan aproximadamente 160m hacia el Norte, hasta intersección con calle Río Colorado vialidad sobre la cual está ubicado el sujeto, aproximadamente a 65 m al Oeste de la anterior.

**Servicios públicos y equipamiento urbano:**

Abastecimiento de agua potable suministrada mediante tomas domiciliarias.

Drenaje sanitario.

Red de electrificación con cableado aéreo.

Alumbrado público con cableado aéreo, con postería de concreto de 15' de altura y luminarias LED.

Banquetas de concreto hidráulico de 1.00 m de ancho.

Guarniciones de concreto, sección trapezoidal.

Calles de 15.00m de arroyo concreto asfáltico en buenas condiciones.

Red telefónica con cableado aéreo.

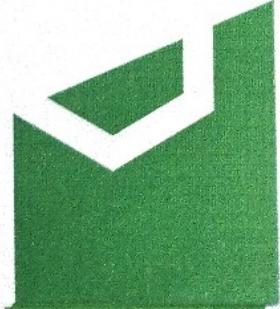
Transporte urbano en un radio de 160m sobre el boulevard Agua Caliente, con alta afluencia vehicular.

Iglesias en un radio de 290m, mercados en un radio de 360m, supermercados en un radio de 295m, locales comerciales en un radio de 100m, plazas públicas en un radio de 140m, parques en un radio de 1,200m, jardines en un radio de 80m, canchas deportivas en un radio de 1,000m, centro deportivo en un radio de 150m, escuelas de nivel primario en un radio de 570m, escuelas de nivel secundario en un radio de 380m, escuelas de nivel bachillerato en un radio de 390m, escuelas de nivel universitario en un radio de 260m, consultorios y clínicas en un radio de 430m, hospitales regionales y generales en un radio de 270m, hospitales de especialidades en un radio de 170m, bancos en un radio de 200m, centro comunitario en un radio de 530m, estación de transporte en un radio mayor a 2,000m.

### III.- TERRENO.

**Tramos de calle, calles transversales linderas y orientación:** el predio colinda en 15.00m con la avenida Río Colorado, sobre la acera orientada al Sur y se encuentra delimitado por la calle Río Pánuco al Este y calle Cuauhtémoc Sur Poniente al Oeste, contando con la calle Río Suchiate al Norte como vialidad posterior.

2





AVALÚO No. M-033-2025

**Medidas y colindancias según:** escritura pública 257, volumen 7 con fecha del 30 de julio de 1980, celebrada ante Lic. Salvador Lemus Calderón, notario público número 8, del municipio de Tijuana, Baja California, inscrita ante el RPPC de Tijuana bajo la partida sección Traslación, Tomo 74, inscripción 11318, con fecha del 2 de octubre de 1980, contando el sujeto con el Folio Real 825854.

**Del lote 4, de la manzana 14:**

Al Norte	en	15.00m	y colinda con lote 10.
Al Sur	en	15.00m	y colinda con avenida Rio Colorado.
Al Este	en	30.00m	y colinda con lote 3, de la misma manzana 14.
Al Oeste	en	30.00m	y colinda con lote 5, de la propia manzana.

**Superficie de lote 4, manzana 14: 450.00 m<sup>2</sup>**

Según: escritura pública 257, volumen 7 con fecha del 30 de julio de 1980, celebrada ante Lic. Salvador Lemus Calderón, notario público número 8, del municipio de Tijuana, Baja California, inscrita ante el RPPC de Tijuana bajo la partida sección Traslación, Tomo 74, inscripción 11318, con fecha del 2 de octubre de 1980, contando el sujeto con el Folio Real 825854.

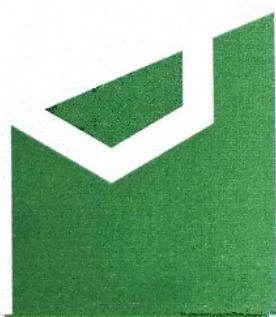
**Superficie de construcción: 595.04 m<sup>2</sup>**

Según: planos arquitectónicos proporcionados elaborados en sitio.

**Superficie de lote 4, manzana 14: 585.80 m<sup>2</sup>**

**Superficie de construcción: 594.00 m<sup>2</sup>**

Según: boleta predial.





AVALÚO No. M-033-2025

## **Croquis de localización a nivel zona**



4

Gustavo Díaz Ordaz #14617 Guadalupe Victoria, Tijuana, B.C. C.P. 22426  
Tel: 634-0826 y 634-0827 servinge2010@hotmail.com



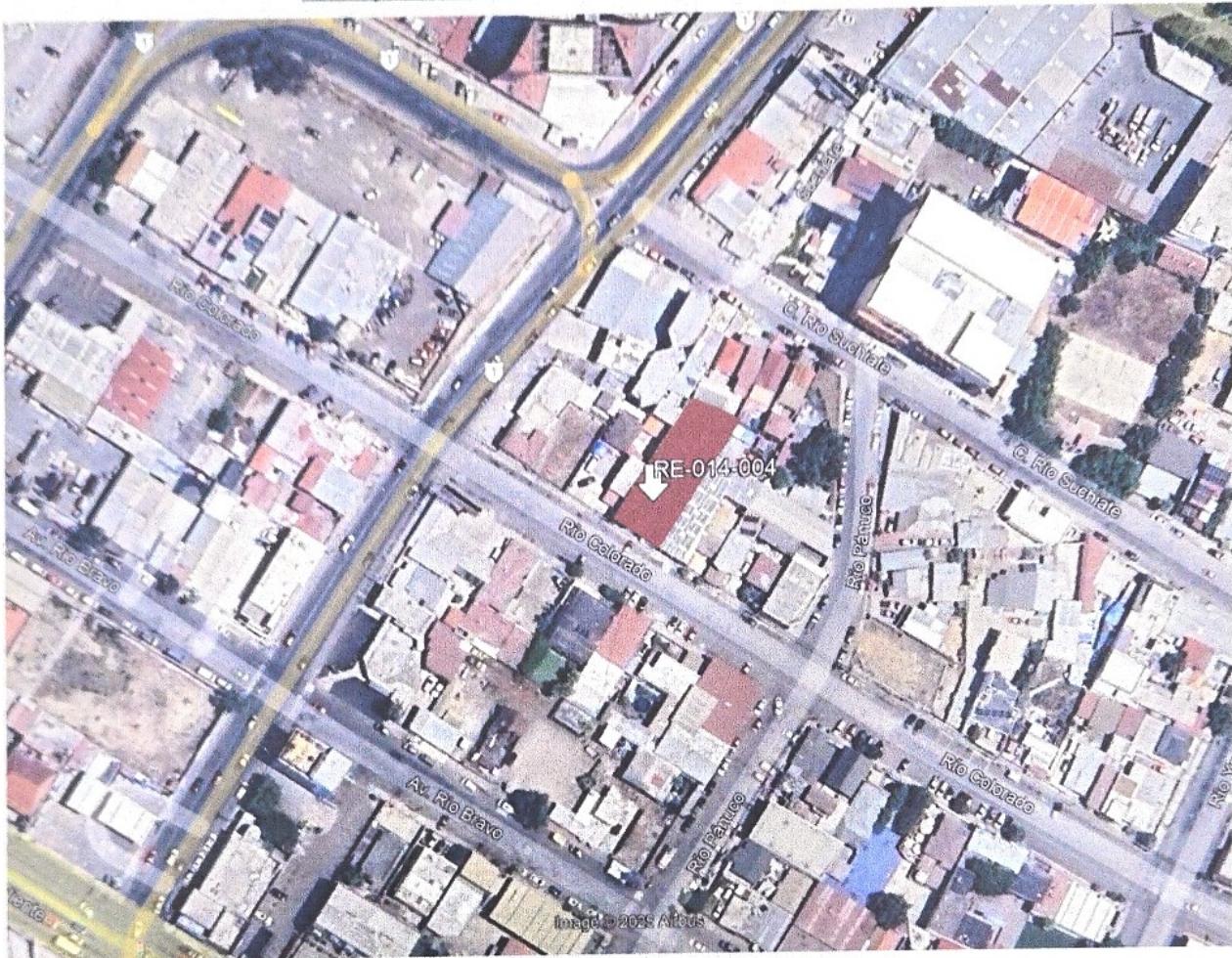
Somos Miembros Activos





AVALÚO No. M-033-2025

Croquis de localización a nivel manzana



**Topografía y configuración:** terreno regular, medianero, plano.

**Características panorámicas:** ninguna relevante.

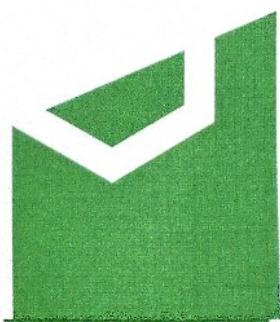
**Densidad habitacional:** Habitacional Multifamiliar Alta zona densificación de 711hab/Ha.

**Intensidad de construcción:**

Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) 0.70 veces terreno.

Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) 3.54 – 1.89 veces terreno.

Según: Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Centro de Población de Tijuana, Baja California.



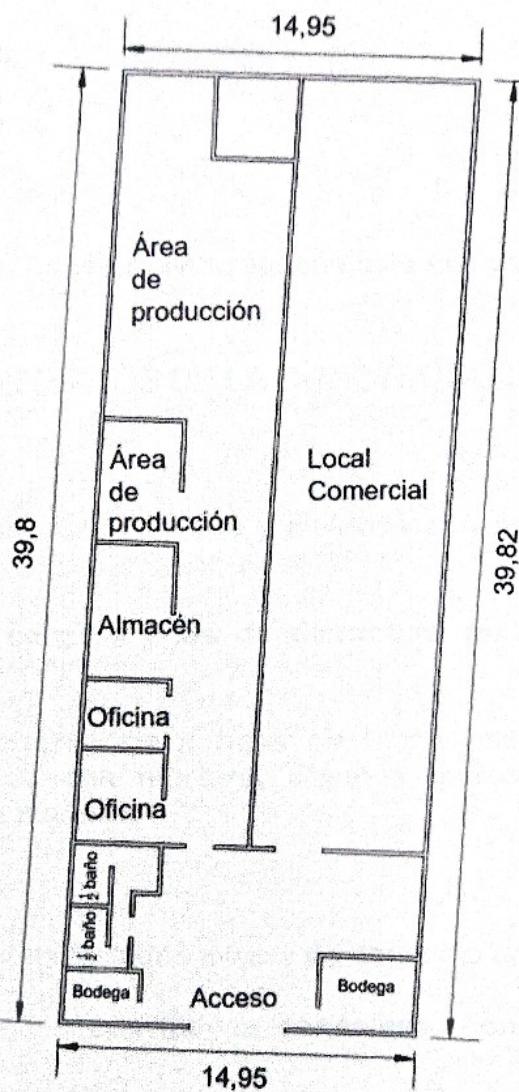


AVALÚO No. M-033-2025

#### IV.- DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE.

**Uso actual:** lote de terreno irregular de forma trapezoidal, medianero, plano, sobre el cual existe una nave de una planta, contando con la siguiente distribución: bodega, dos medios baños, oficina, almacén, cocina, área de producción y un local comercial.

Planta

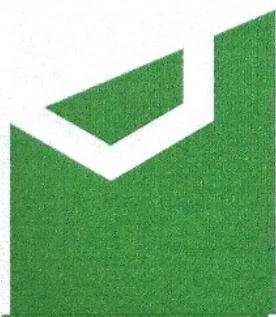


6

Gustavo Díaz Ordaz #14617 Guadalupe Victoria, Tijuana, B.C. C.P. 22426  
Tel: 634-0826 y 634-0827 servinge2010@hotmail.com



Somos Miembros Activos





AVALÚO No. M-033-2025

**Tipo de construcciones:** tipo I bodega.

**Calidad y clasificación de las construcciones:** regular calidad, media.

**Número de niveles:** uno.

**Edad aproximada de la construcción:** 40 años.

**Vida útil remanente:** 30 años.

**Estado de conservación:** bueno

**Calidad del proyecto:** bueno.

**Unidades rentables o susceptibles de rentarse:** una sola edificación.

## V.- ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCIÓN.

**A) Obra negra o gruesa.**

**Cimientos:** se suponen zapatas corridas y aisladas con contrarrebos de concreto armado.

**Estructura:** marcos de carga a base de estructura metálica con columnas de sección variable y vigas tipo "I".

**Muros:** perimetrales e intermedios a base de block hueco de concreto simple vibrocomprimido, asentado con mortero, algunos muros divisorios a base de Tablaroca con bastidor de madera.

**Entrepisos:** no tiene.

**Escaleras:** rampa y escalones forjados a base de concreto armado.

**Azoteas:** techumbre metálica con lámina acanalada, con pendientes laterales y juntas calafateadas.

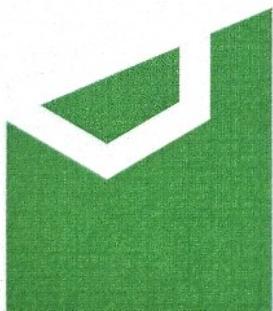
**Bardas:** no tiene, la construcción cubre la totalidad de los linderos.

7

Gustavo Díaz Ordaz #14617 Guadalupe Victoria, Tijuana, B.C. C.P. 22426  
Tel: 634-0826 y 634-0827 servinge2010@hotmail.com



Somos Miembros Activos





AVALÚO No. M-033-2025

**B) Revestimientos y acabados interiores.**

**Aplanados:** pintura vinílica.

**Plafones:** techumbre aparente en general; falso plafón registrable en áreas de oficinas y baños.

**Lambrines:** loseta de cerámica en medios baños y en área de trabajo de cocina.

**Pisos:** losa de concreto floteado recubierta con loseta de cerámica, firme de concreto floteado con color integrado.

**Zoclos:** no tiene.

**Escaleras:** estructura metálica.

**Pintura:** vinílica.

**Recubrimientos especiales:** no tiene.

**C) Carpintería:** puertas de tambor tipo entablerada.

**D) Instalaciones hidráulicas y sanitarias:** ocultas, tubería de PVC con diámetros variables en hidráulica, de ABS con diferentes diámetros en sanitarias

**Muebles de baño y cocina:** blancos, nacionales, de calidad económica.

**Calentador de agua:** no tiene.

**E) Instalaciones eléctricas:** entubada con poliducto, ocultas y suficientes, accesorios plásticos.

**F) Puertas y ventanería metálica:** cancelería de aluminio adonizado natural.

**Vidriería:** vidrio medio, doble claro.

**G) Cerrajería:** bronceada de calidad económica.

**H) Fachadas:** volumetría sencilla, líneas rectas, elementos aparentes y pintura vinílica.

**J) instalaciones especiales, elementos accesorios y obras complementarias:** no tiene.

8  

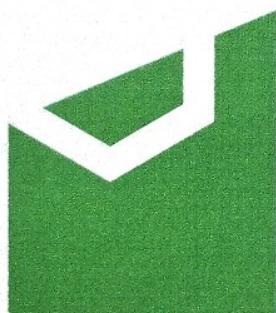

Gustavo Díaz Ordaz #14617 Guadalupe Victoria, Tijuana, B.C. C.P. 22426  
Tel: 634-0826 y 634-0827 servinge2010@hotmail.com



Somos Miembros Activos



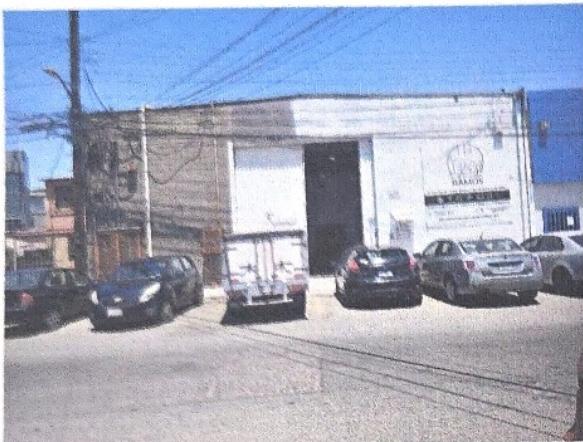
www.sociedadmx.org.mx





AVALÚO No. M-033-2025

### Reporte fotográfico



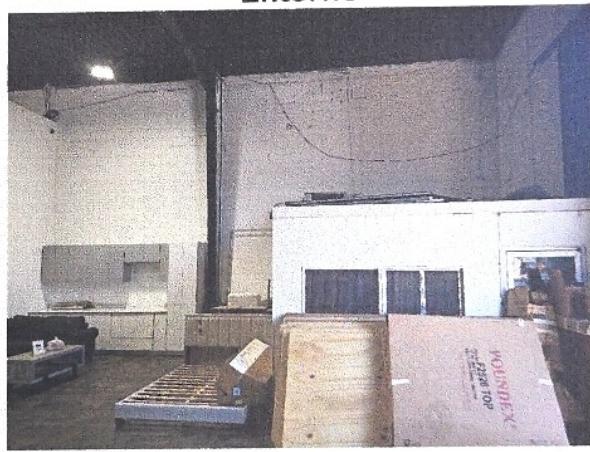
Fachada principal



Entorno



Acceso



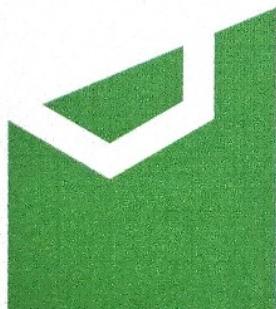
Acceso

9

Gustavo Díaz Ordaz #14617 Guadalupe Victoria, Tijuana, B.C. C.P. 22426  
Tel: 634-0826 y 634-0827 servinge2010@hotmail.com



Somos Miembros Activos





AVALÚO No. M-033-2025



Bodega



MMedio baño



Medio baño



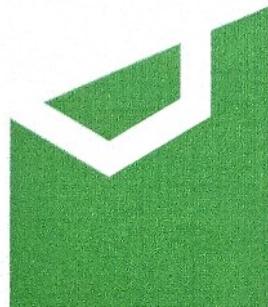
Bodega



Local comercial



Pasillo





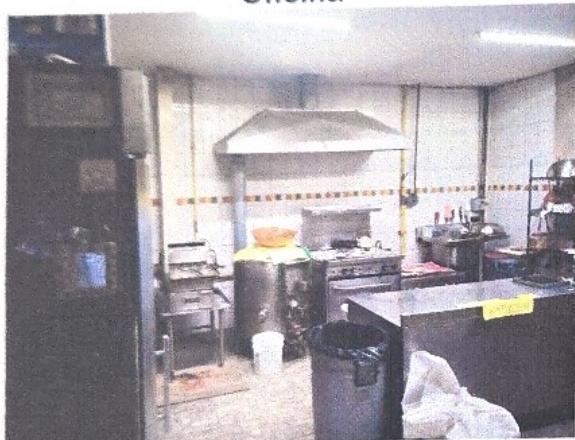
AVALÚO No. M-033-2025



Oficina



Almacén



Cocina



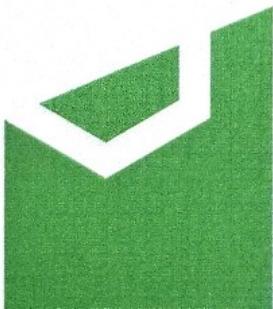
Almacén



Área de producción



Escaleras mezzanine





AVALÚO No. M-033-2025

## VI.- CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALÚO.

El presente avalúo se practica a solicitud de Inmobiliaria Mosega S.A., en base a la visita de inspección realizada por el valuador el pasado 29 de julio año en curso.

Para estimar el valor comercial se analizó el inmueble por medio de dos de los tres enfoques tradicionales, el enfoque Físico o Directo y el enfoque de Capitalización de Rentas o Productos; el Comparativo de Mercado no fue aplicado toda vez que las características particulares del sujeto valuado imposibilitan su correcta aplicación.

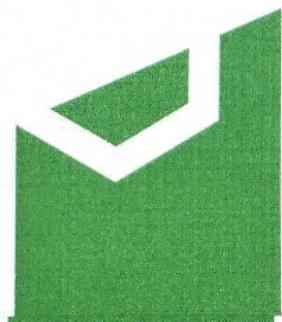
Enfoque Físico o Directo que es el procedimiento racional mediante el cual, atendiendo a la calidad y clasificación del inmueble y un análisis comparativo de ofertas de terrenos, se estima el valor neto de reposición del inmueble. Cuando hay comparativos, se procede a la estimación de los valores de calle y el valor de reposición nuevo de las construcciones y las instalaciones especiales, de acuerdo al presupuesto de obra proporcionado por el solicitante, así como a parámetros de costos por metro cuadrado de construcción, apoyados en la publicación que al respecto hace la empresa INTERCOST, así como en el acervo de datos que obran en este despacho, tanto de obras efectuadas como de presupuestos analizados. La depreciación de las mejoras se estima como la relación entre la vida trascurrida y la vida económica estimada del inmueble, tomando en cuenta además el estado de conservación y mantenimiento observado, utilizando para ello el criterio combinado de uso generalizado en el medio valuatorio conocido como Ross Heidecke.

El enfoque de capitalización de rentas es aquel mediante el cual, se cuantifica la productividad del inmueble, tomando la renta mensual bruta a la que se aplican deducciones por conceptos de vacíos, administración, etc., con las cuales se obtiene la renta neta mensual la cual se anualiza y divide por el índice de capitalización calculado para ese inmueble.

Las conclusiones que se presentan deben entenderse dentro del marco que precisan las siguientes condiciones y estipulaciones.

No se asume responsabilidad por cuestiones de naturaleza legal ni se emite opinión alguna sobre la calidad del título de propiedad. Este avalúo se apoya en el supuesto que existe un título válido, cuidadosa administración de la propiedad y administración competente. No se ha tomado en cuenta gravámenes que pudieran afectar a la propiedad y de los cuales el valuador no tiene conocimiento, por lo tanto, el inmueble se ha valuado en el supuesto de que está libre de todo gravamen.

El alcance de este informe valuatorio no incluye análisis estructural, ni de zonas sísmicas; se consigna lo que se aprecia a simple vista por lo que no se asume ninguna responsabilidad en ese sentido ni en especificaciones de materiales que debieron ser supervisados durante el proceso constructivo.





AVALÚO No. M-033-2025

La información y datos utilizados en este análisis se obtuvieron de fuentes que se reputan como confiables; en su caso se consultó con propietarios de los inmuebles comparables, con promotores de bienes raíces y con aquellos directamente involucrados en las operaciones; sin embargo, no se asume responsabilidad alguna por su exactitud.

En este avalúo se supone que el suelo está libre de condiciones adversas de mecánica de suelos que pudieran impedir el desarrollo del inmueble conforme a su mejor y mayor uso o aprovechamiento.

Este avalúo se refiere únicamente a derechos inmobiliarios superficiales, y no incluye ningún análisis del valor de derechos sobre el subsuelo, si es que los hubiere.

Este es un informe de avalúo completo y autocontenido formulado conforme a lo previsto en la circular única de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, las normas de Valuación de la Asociación Mexicana de Institutos Mexicanos de Valuación y las Normas Internacionales de la IVSC.

Para los valores de construcción se tomaron en cuenta parámetros las publicaciones de M2 costos, de Varela Ingeniería de Costos, así como referencias de costos del propio despacho utilizando el criterio de Ross-Heidecke para los deméritos correspondientes.



AVALÚO No. M-033-2025

### VII.- VALOR FÍSICO O DIRECTO.

No.	Dirección	Valor de zona		Informó
		Superficie	Oferta	
1	Calle Manuel Doblado S/N, Col. Gabilondo	450.00	\$ 8,982,720.0	Guadalupe Pedroza 6646817333
2	Av. Hermosillo S/N, Col. Madero (Caché)	390.00	\$ 6,986,560.0	Marketing Inmobroker 6646322748
3	Av. Diaz Miron S/N, Morelos	560.00	\$ 6,148,172.8	BajaEstate Grupo Inmobiliario 6649767531
4	C. Miguel F. Martinez (O) S/N, Col. Independencia	570.00	\$ 9,671,395.2	Ventas Emdi Realty Group 6646342891

No.	FZo	FUb	FFr	FFo	FSup	FTop	FCom	F. Otro	FRes	Valor Resultante \$/m <sup>2</sup>
1	0.90	1.00	1.00	1.00	0.98	1.00	0.80	0.90	0.64	12,709.96
2	0.90	1.00	1.00	1.00	0.96	1.00	0.80	1.00	0.69	12,375.05
3	1.10	1.00	1.00	1.05	1.02	1.10	0.80	1.00	1.04	11,371.71
4	1.00	1.00	1.00	1.00	1.02	1.00	0.80	0.90	0.74	12,486.22

\* Otro: comparable con  
construcción a demoler

Valor promedio \$ 12,235.73  
Valor unitario físico \$ 12,000.00

### Factores de eficiencia del predio

Fracción	F. Zo.	F. Ub.	F. Fr.	F. For.	F. Sup.	F. Top.	F. Res.
RE-014-004	1.0000	1.0000	1.0000	0.9500	1.0118	1.0000	0.9612

#### A) del terreno:

Lote tipo o predominante: 20.00m x 25.00m.

Valores de calle o de zona: \$12,000.00/m<sup>2</sup>.

FRACCIÓN	SUPERFICIE M <sup>2</sup>	VALOR UNITARIO \$	COEF.	MOTIVO DEL COEF.	VALOR PARCIAL
RE-014-004	450.000	12,000.00	0.9612	Eficiencia del sujeto	5,190,408.40
Sup. Total	450.000 m <sup>2</sup>		SUBTOTAL (1)		\$ 5,190,408.40

Valor unitario medio de: \$ 11,534.24/m<sup>2</sup>



AVALÚO No. M-033-2025

b) De las construcciones:

TIPO	ÁREA M <sup>2</sup>	VALOR DE REPOSICIÓN \$	DEMÉRITO %	VALOR UNITARIO NETO DE REPOSICIÓN	VALOR PARCIAL
Tipo I	595.040	14,000.00	54.96%	6,306.30	3,752,501.00
<b>TOTAL</b>	<b>595.040 m<sup>2</sup></b>			<b>SUBTOTAL (2)</b>	<b>\$ 3,752,501.00</b>

c) Instalaciones especiales, elementos accesorios y obras complementarias:

SUBTOTAL (3)	\$ 0.00
VALOR FÍSICO DIRECTO (1) + (2) + (3)	\$ 8,942,909.40

### VIII.- CAPITALIZACIÓN DE RENTAS O PRODUCTOS. COMPARATIVO DE MERCADO DE RENTAS

No.	Ubicación de la Oferta	Pisos	Edad	E.c.*	Fecha	Telefono	Fuente/Antecedentes
1	3 Norte, S/N, Ciudad Industrial	1	40	Bueno	6-Mar-25	6612335687	Comercial inmobiliaria
2	Presa Francisco I. Madero, S/N, Presa Rodrig	1	45	Bueno	6-Mar-25	6612335687	Comercial inmobiliaria
3	Baja Maq., S/N, la campiña	1	40	Bueno	6-Mar-25	6642085438	Loinz business group
4	E, S/N, Urias	1	35	Bueno	6-Mar-25	6646342754	Alianza inmobiliaria

No.	Valor de oferta	Terreno m <sup>2</sup>	Construcción m <sup>2</sup>	Precio Unitario \$/m <sup>2</sup>	Homologación							F. Res.	Valor Unitario Resultante	
					C.U.S	Zona	Ubic.	Sup.	Edad	Acab.	Com.	Otro		
1	192,230	1,130.0	1,070.0	179.65	1.00	0.90	1.00	1.10	1.00	0.95	0.85	1.00	0.80	143.98
2	69,866	500.00	490.00	142.58	1.00	1.05	1.00	0.97	1.06	1.05	0.85	1.00	0.97	137.68
3	212,431	1,565.0	1,565.0	135.74	1.00	0.95	1.00	1.17	1.00	1.05	0.85	1.00	1.00	135.22
4	59,885	450.00	370.00	161.85	1.00	1.00	1.00	0.92	0.94	1.05	0.85	1.00	0.77	124.88

\* Otro:  
 Valor Unitario Promediado 135.44  
 Valor Unitario a utilizar 135.00

Por tanto, el valor de renta bruta estimada del inmueble que se valúa resulta de : 595.040 x 135.00 /m<sup>2</sup>, en la cantidad de: \$ 80,330.40



AVALÚO No. M-033-2025

## CAPITALIZACIÓN DE RENTAS.

a) Renta real o efectiva:

b) Renta estimadao de mercado: \$ 80,330.40

Renta Bruta Total Mensual: (efectiva o estimada) \$ 80,330.40

Importe de deducciones 36.67% \$ 29,454.48

Renta Neta Mensual: \$ 50,875.92

Renta Neta Anual: \$ 610,511.04

### PRODUCCIÓN ANUAL

Capitalizando la renta anual al 7.5% tasa  
de capitalización aplicable al caso, resulta un

ÍNDICE DE CAPITALIZACIÓN DE: \$ 8,140,147.00

## IX.- RESUMEN.

Valor Físico o Directo: \$ 8'942,909.40

Valor Capitalización de Rentas: \$ 8'140,147.00

Valor Mercado: No aplicado





AVALÚO No. M-033-2025

#### X.- CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSIÓN.

Para la estimación del Valor Comercial del presente inmueble, se concluye con el obtenido por la aplicación del enfoque comparativo de mercado, toda vez que es el resultado de la ponderación de inmuebles similares, redondeando cifras.

#### XI.- CONCLUSIÓN.

**Valor Comercial del Inmueble:** \$ 8'943,000.00  
(Ocho millones novecientos cuarenta y tres mil pesos 00/100 M.N.)

Esta cantidad representa el Valor Comercial al día 7 de agosto del 2025.

**PERITO**

Arq. Leonardo Topete Sánchez  
Registro Fiscal: RVF/00163

17

Gustavo Díaz Ordaz #14617 Guadalupe Victoria, Tijuana, B.C. C.P. 22426  
Tel: 634-0826 y 634-0827 servinge2010@hotmail.com



Somos Miembros Activos

