

AVALÚO INMOBILIARIO COMERCIAL



VALOR CONCLUIDO

\$18,224,000.00

DIECIOCHO MILLONES DOSCIENTOS VEINTI CUATRO MIL PESOS 00/100
EN N.R.

Inmueble que se Valúa: Terreno Agrícola

Solicitante del Avalúo: Fideicomiso para el Desarrollo Urbano de Mexicali (FIDUM)

Propietario del Inmueble: Banco Santander (México) S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander México

Ubicación del Inmueble:
Calle o Avenida: Sin nombre
Número: Sin número
Colonia/Fraccionamiento: Progreso Sección I, II, III, IV, V y VI
Lote: 11
Manzana: S/M
Código Postal: 21326

Municipio: Mexicali

Delagación: Progreso

Entidad Federativa: Baja California

Clave Catastral: 13-S8-311-001

Fecha del Avalúo: 3 de abril de 2024

Fecha de Inspección: 3 de abril de 2024

I. ANTECEDENTES

- **Solicitante del Avalúo:** Fideicomiso para el Desarrollo Urbano de Mexicali (FIDUM)
Domicilio: Blvd. López Mateos #850, Zona Industrial
- **Perito Valuador:** Ing. Carlos Alberto Castro Luna
Cédula Federal de Maestría: 11041164
Cédula Estatal: 025042-/01/18
Reg. Valuador Fiscal Municipal: 0137
Reg. Consejo de la Jud. de B.C.: 0110
- **Propósito del Avalúo:** Escrituración
- **Objeto del Avalúo:** Estimar el Valor Fiscal
- **Tipo de Inmueble a Valuar:** Terreno Agrícola
- **Régimen de Propiedad:** Privada Individual
- **Propietario del Inmueble:**
Nombre: Banco Santander (México) S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander México
- **Ubicación del Inmueble:**
Calle o Avenida: Sin nombre
Número: Sin número
Colonia/Fraccionamiento: Progreso Sección I, II, III, IV, V y VI
Lote: 11
Manzana: S/M
Código Postal: 21326
- **Clave Catastral:** 13-S8-311-001

II. CARACTERÍSTICAS URBANAS (ENTORNO)

- **Clasificación de la Zona:** Agrícola
- **Inmuebles predominantes:** Se distinguen terrenos agrícolas baldíos y con cultivo de temporada.
- **Índice de saturación en la zona:** 45%
- **Nivel Socioeconómico:** Bajo
- **Contaminación Ambiental:** De acuerdo a lo apreciado se establece lo siguiente:
Auditiva: Inapreciada **Visual:** Inapreciada **Olfativa:** No percibida **Polutiva:** No percibida
- **Vías de Acceso e Importancia:**
Primaria: Carretera Estatal Mexicali - Rumorosa
Secundaria: Camino de terracería
Vía de Acceso Principal: Camino de terracería
- **Servicios Públicos Municipales:** Incompletos
Agua Potable: No tiene
Drenaje: No tiene
Electrificación: Suministro a través de red aérea sin acometida a inmueble
Alumbrado Público: No tiene
Pavimento: No tiene
Guarniciones: No tiene
- **Uso de Suelo:** Rústico
- **Equipamiento Urbano tiene:** ☐ Iglesias ☐ Parques y Jardines ☐ Bancos
(no hay) ☐ Mercados ☐ Escuelas ☐ Recolección de basura
 ☐ Plazas Públicas ☐ Hospitales ☐ Vigilancia

III. DATOS DEL TERRENO

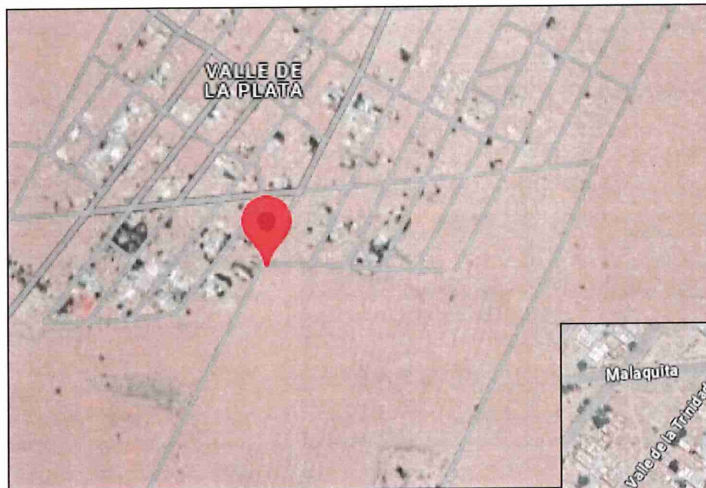
- **Tramo de Calle, transversales limitrofes y orientación:**
 - Al Norte:** Camino de terracería
 - Al Sur:** Camino de terracería
 - Al Este:** Camino de terracería
 - Al Oeste:** Camino de terracería
- **Medidas y colindancias:**

Según: Memoria descriptiva inscrita en el R.P.P. y C. con el número de partida: 5520139 con fecha del 25 de marzo del 2009
- **Colindancias:**

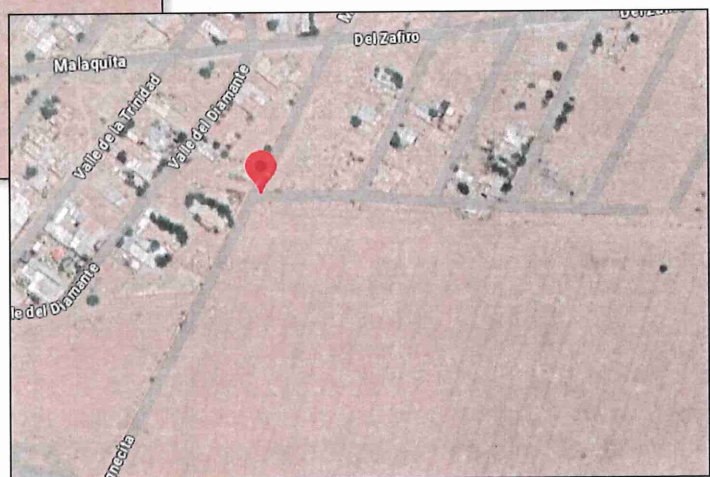
Orientaciones	Medidas	Colindantes
Al Norte	448.610 m	con El Lote 10
Al Sur	450.830 m	con Lote 18
Al Este	420.820 m	con Lote 8 y canal y camino de por medio
Al Oeste	421.860 m	con Lote 10 y canal y camino de por medio
Superficie:	167,200.000 m ²	
- **Superficie Total:** 167,200.000 m²
- **Superficie con Permiso de Riego:** 130,000.000 m²
- **Superficie sin Permiso de Riego:** 37,200.000 m²
- **Topografía y configuración del terreno en su totalidad:** Plano regular, un frente
- **Densidad Habitacional:**

Según: Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Mexicali 2025

Vivienda Unifamiliar Baja: 13 - 19 Viv. / Ha
- **Servidumbres y/o restricciones del terreno:** No tiene
- **Croquis de Localización:**



Macrolocalización



Microlocalización

IV. CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALÚO

OBJETIVO DEL AVALÚO

- En todos los casos se entenderá que el objetivo del avalúo será el de estimar el valor comercial de un determinado bien o propiedad, a menos que se indique otro, para ello, se incluirán y desarrollarán sin excepción los tres métodos o enfoques de valuación exigidos por la C.N.B. y V., a saber: 1) el comparativo o de mercado, 2) el método físico, directo o también llamado de costos y 3) el de capitalización de rentas o de ingresos, como se definen a continuación.
- 1. Método Comparativo o de Mercado:** Dicho valor es el resultado de la ponderación de las ofertas de venta que existen en un mercado Inmobiliario con características similares, considerando los factores que inciden en el valor de dicha oferta por su negociación, ubicación, clase, proyecto, edad y con este análisis y consecuente homogeneización de dichas ofertas, obtener el justo valor al inmueble valuado, colocado un tiempo razonable en el mercado inmobiliario y negociado entre dos o más personas libres de toda presión externa.
- 2. Método Físico, Directo o también llamado de Costos:** Será el empleado para el caso, en la estimación del valor físico de la construcción y que será el importe que resultará de deducir a la cantidad requerida para reponerlo como nuevo los efectos de la vida útil consumida y el estado de conservación. Los valores de suelo responden a la investigación de mercado de la zona, aplicándosele el demérito o el premio que correspondiere. Los Valores de construcción propuestos se establecen mediante el Valor Nuevo de Reposición en base al análisis de precios unitarios de la publicación especializada "Costos por Metro Cuadrado de Construcción" (Varela, Ingeniería de Costos) aplicándosele el demérito que correspondiere.
- 3. Método de Capitalización de Rentas o de Ingresos:** Que se entiende en resumen al resultado de traer a valor presente los beneficios futuros que produzca un inmueble determinado del cual se descuentan los metros cuadrados (m²) de las áreas destinadas a circulación por considerárseles no susceptibles a rentarse, considerando que el valor unitario de rentas propuesto para las áreas habitables incluyendo el derecho de uso de los elementos comunes. Para este fin, se consideró la ubicación, edad, calidad, proyecto y estado del inmueble, analizándose por comparación a inmuebles similares, trasladándolos y ponderándolos.

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, incluyendo únicamente los costos indirectos propios del constructor o contratista.
- Valor neto de reposición:** es el que resulta de descontar al valor de reposición nuevo (V.R.N.) los deméritos atribuibles a la depreciación por edad y estado de conservación o 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
- 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.
- Factores utilizados:**
 - E.c. – Esta comparando el estado de conservación del inmueble valuado con respecto a cada comparable de mercado mostrado.
 - Neg. – Es el porcentaje de negociación de acuerdo a la aceptación en el mercado.
 - C.U.S. – Coeficiente de uso de suelo.
 - Sup. – Superficie.
 - Form. – Forma.
 - Top.- Topografía.
 - Serv. – Servicios.
 - Cal. - Calidad
 - F.r. – Factor Resultante.
- Valor Comercial:** es el precio más probable estimado, por el cual una propiedad se intercambiaría en la fecha del avalúo entre un comprador y un vendedor actuando por voluntad propia, en una transacción sin intermediarios, con un plazo razonable de exposición, donde ambas partes actúan con conocimiento de los hechos pertinentes, con prudencia y sin compulsión.
- La información y antecedentes de propiedad asentados en el presente avalúo** es la contenida en la documentación proporcionada por el solicitante del propio avalúo y/o propietario del bien a valuar, la cual asumimos como correcta.
- No es objeto del presente avalúo** verificar la probable existencia de gravámenes, reservas de dominio, adeudos fiscales o de cualquier otro tipo que pudieran afectar el bien que se valúa, a menos que expresamente sean declarados por el solicitante y/o propietario del mismo por lo que no asumimos responsabilidad alguna por información omitida en la solicitud del avalúo.

V. CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALÚO

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALUO

- Quienes intervenimos 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 solo se consideran los aquí expresados como resultado de la observación o por informe expreso del solicitante o propietario del mismo bien.
- Toda vez que el objetivo del presente avalúo no es constatar o verificar deslindes de propiedad, ni de ocupación irregular o cualquier otra restricción legal, el valor comercial estimado al que se concluye en el presente, solo considera las expresadas en el propio avalúo, porque se observaron durante la inspección ocular al bien o por que fueron incluidas en la documentación proporcionada al efecto.
- Los croquis de localización o de distribución dibujados en el presente son aproximados, por lo que no deben considerarse como "planos a escala", esto es, no reflejan de modo exacto la realidad morfológica del bien inmueble que se valúa.
- El presente avalúo es de uso exclusivo del(os) solicitante(s) para el destino o propósito expresado en la hoja 2, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos.
- La vigencia del presente documento es por el periodo de 6 meses a partir de la fecha indicada en la hoja 1.
- 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.
- No se asume responsabilidad alguna por cambios en las condiciones del mercado y no existe obligación para revisar este reporte para reflejar eventos o condiciones que ocurran con posterioridad a la fecha señalada en la hoja 1.
- En todos los casos se asumen como buenos los informes proporcionados por los propietarios de los inmuebles comparables y/o corredores de bienes raíces y no nos hacemos responsables por errores u omisiones en los mismos.

VI. MÉTODO COMPARATIVO (ENFOQUE DE MERCADO)

A) Investigación de COMPARABLES de TERRENOS (CON PERMISO DE RIEGO) similares al uso del sujeto que se valúa:

No.	Ubicación (Comparables)	Ubic.	Form.	Fecha	Teléfono	Fuente/Antecedente
1	Colonia Progreso sobre camino de terracería	Reg.	Reg.	03/04/2024	664-375-3171	BajaEstate G. I.
2	Colonia Pioneros de la Progreso sobre Carretera Mex - Tij	Buena	Reg.	03/04/2024	686-568-5454	REMAX HG
3	Colonia Progreso sobre camino de terracería	Buena	Reg.	03/04/2024	686-277-1866	Arturo Franco

No.	Precio de Venta Terrenos (\$)	Área m ²	Valor Unitario (\$/m ²)	Factores de Homologación								Factor Resul.	Valor Unitario Resultante (\$/m ²)
				Zona	Ubic.	Sup.	Form.	Top.	Serv.	Uso	Neg.		
1	9,075,000.00	110,000.000	82.50	1.10	1.10	0.98	1.15	1.00	1.00	1.00	0.95	1.30	107.05
2	29,716,038.00	160,700.000	184.92	0.80	0.80	1.02	1.00	1.00	1.00	1.00	0.95	0.62	115.11
3	19,800,000.00	240,000.000	82.50	1.15	1.15	1.07	1.05	1.00	1.00	1.00	0.95	1.41	116.51

Área del Sujeto: 130,000.000

Valor Unitario Promedio (\$/m²): 112.89

Valor Unitario Aplicable en números redondos (\$/m²): 113.00

B) Investigación de COMPARABLES de TERRENOS en RENTA similares al uso del sujeto que se valúa:

No.	Ubicación (Comparables)	Ubic.	Form.	Fecha	Teléfono	Fuente/Antecedente

Área del Sujeto:

No.	Precio de Renta Inmuebles (\$)	Área m ²	Valor Unitario (\$/m ²)	Factores de Homologación								Factor Resul.	Valor Unitario Resultante (\$/m ²)
				Zona	Ubic.	Sup.	Form.	Top.	Serv.	Uso	Neg.		

Área del Sujeto:

Valor Unitario Promedio (\$/m²):

Valor Unitario Aplicable en números redondos (\$/m²): No aplica

VALOR DE TERRENOS CON PERMISO DE RIEGO DE MERCADO: 130,000.000 m² x \$113.00 = \$14,690,000.00

VALOR DE TERRENOS SIN PERMISO DE RIEGO DE MERCADO: 37,200.000 m² x \$95.00 = \$3,534,000.00

Nota: se aplica un factor de demérito con relación al costo promedio del permiso de riego por hectarea que tiene un costo aproximado de \$6,000.00 dólares americanos

\$18,224,000.00

VII. MÉTODO FÍSICO O DIRECTO (ENFOQUE DE COSTOS)
A) Del TERRENO:

 Lote Tipo o Dominante: 167,200.00 m²

Valor de Calle o de Zona: \$113.00

Fracción	Área (m ²)	Valor Unitario (\$/m ²)	Factores de Eficiencia del Terreno					Factor Resul.	Valor Unitario Resultante (\$/m ²)	Importe (\$)
			Zona	Ubic.	Fren.	Form.	Sup.			
Con Riego	130,000.000	113.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	113.00	14,690,000.00
Sin Riego	37,200.000	95.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	95.00	3534000

Valor del Terreno (\$): 18,224,000.00
B) De las INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS y OBRAS COMPLEMENTARIAS
1. Instalaciones Especiales

Tipo	Concepto	Cant.	Unid.	V.U.T.	Edad	V.R.N. (\$/m ²)	Factores		V.N.R. (\$/m ²)	Importe (\$)
							Conse.	Edad		

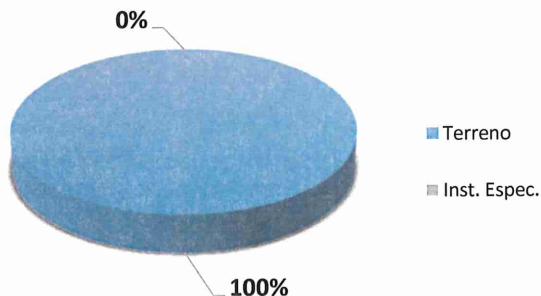
2. Elementos Accesorios

Tipo	Concepto	Cant.	Unid.	V.U.T.	Edad	V.R.N. (\$/m ²)	Factores		V.N.R. (\$/m ²)	Importe (\$)
							Conse.	Edad		

3. Obras Complementarias

Tipo	Concepto	Cant.	Unid.	V.U.T.	Edad	V.R.N. (\$/m ²)	Factores		V.N.R. (\$/m ²)	Importe (\$)
							Conse.	Edad		

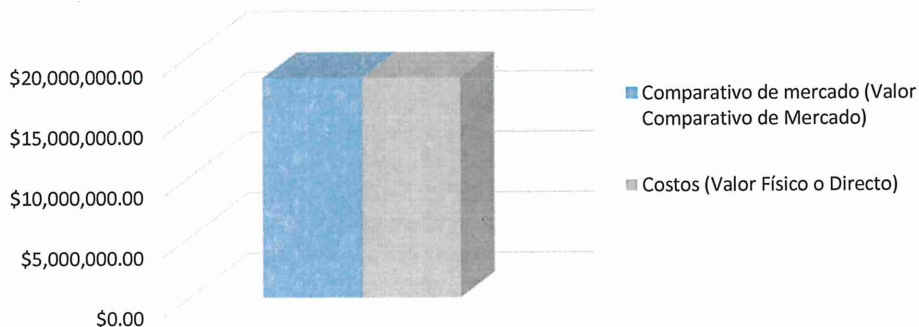
V.R.N. (\$): 0.00

Valor de las Instalaciones Especiales, Elementos Accesorios y Obras Complementarias (\$): 0.00
VALOR FÍSICO O DIRECTO (A + B + C): \$18,224,000.00
PARTICIPACIÓN (%)


VIII. RESUMEN DE VALORES

Comparativo de mercado (Valor Comparativo de Mercado):	\$18,224,000.00
Costos (Valor Físico o Directo):	\$18,224,000.00

RESULTADOS



IX. CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSIÓN DE VALOR

- Se concluye con el valor obtenido por el enfoque de **MERCADO** en números redondos.
- Nota: se aplicó un factor de demérito con relación al costo promedio del permiso de riego por hectarea que tiene un costo aproximado de \$6,000.00 dólares americanos

X. CONCLUSIÓN DE VALOR

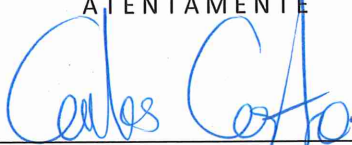
El Valor Concluido estimado para este inmueble ubicado en el municipio de Mexicali, Baja California, motivo del presente avalúo asciende a:

\$18,224,000.00

DIECIOCHO MILLONES DOSCIENTOS VEINTI CUATRO MIL PESOS 00/100

EN N.R.

ATENTAMENTE



M.V.I. ING. CARLOS ALBERTO CASTRO LUNA

Ced. Federal Maestría en Val.Inmobiliaria, Industrial y de Bienes Nac.: 11041164

Ced. Estatal Maestría en Valuación: 025042-/01/18

Registro Valuador Fiscal Municipal: 0137

Registro del Consejo de la Judicatura de B.C.: 0110



