

## Dictamen de Valor



**Domicilio del Inmueble que se valúa:**

Calz. Pedro A. Galván (Sur) No. 254, Centro, Colima, Colima

**Tipo de inmueble:**

Edificio Comercial

**Objeto del Avalúo:** Conocer Su Valor Comercial

**Propósito del Avalúo:** Estimar Su Valor Comercial

**Solicitante:** Enrique Esparza

**Nombre del propietario:** No Proporcionado

**Fecha de emisión del avalúo:** 20 de febrero de 2026

**Fecha de visita al inmueble:** 12 de febrero de 2026

**Vigencia del avalúo:** 21 de agosto de 2026

**Importe concluido del Avalúo:** **\$39,299,000.00**

**TREINTA Y NUEVE MILLONES DOSCIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL PESOS 00/100 M. N.**

**PERITO VALUADOR**

**Ing. Rogelio Miguel Maldonado Santa Cruz**  
7653037, Maestro en Valuación

NOTA: este documento no tiene carácter de avalúo bancario y es de uso interno exclusivamente.

Folio: TM26-0125 20-feb-26

I. ANTECEDENTES

Solicitante:	Enrique Esparza	<b>UBICACIÓN DEL INMUEBLE</b>			
Valuador:	Ing. Rogelio Miguel Maldonado Santa Cruz	Dirección:	Calz. Pedro A. Galván (Sur) No. 254		
Cedula Profesional:	7653037, Maestro en Valuación	Fracc:	Centro		
Inmueble que se valúa:	Edificio Comercial	Municipio:	Colima	Estado:	Colima
Régimen del propiedad:	Privada Particular	Lote:	7	Manzana:	59
Propietario:	No Proporcionado	Clave Catastral:	02-01-02-059-007-000		
Propósito del Dictamen:	Estimar Su Valor Comercial	Cuenta de Agua:	Sin dato, con servicio	C.P.:	28000
Objeto del Dictamen:	Conocer Su Valor Comercial			Folio Real:	S/D
Fecha de emisión del avalúo:	20-feb-26	Fecha de visita al inmueble:	12-feb-26	Vigencia del avalúo:	21-ago-26

II. CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE

TIPO DE LOTE:	<input checked="" type="checkbox"/> Intermedio <input type="checkbox"/> Esquina	<b>ÁREA TOTAL SEGÚN:</b>	De terreno : BOLETA PREDIAL.	Construcción: MEDICION FÍSICA
Terreno :	1802.51 m <sup>2</sup>	Construcción:	367.50 m <sup>2</sup>	Cubierta de Lámina: 1004.54 m <sup>2</sup>
<b>MEDIDAS Y COLINDANCIAS:</b>	Superficie, medidas y colindancias aproximadas con base en Boleta Predial, Visualizador Catastral del estado de Colima y lo verificado en visita.			

**AL NORTE:** 81.73 metros En línea quebrada con propiedades privadas. **AL ESTE:** 22.38 metros Con Calzada Pedro. A. Galván (Sur), de su ubicación.

**AL SUR:** 81.73 metros Con propiedades privadas. **AL OESTE:** 22.38 metros Con lote 19.

<b>DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE:</b>					
TIPO DE PREDIO:	Comercial	NÚMERO DE NIVELES:	2	ESTADO DE CONSERVACIÓN:	Bueno
USO ACTUAL:	Edificio Comercial	EDAD APROXIMADA:	23 años	VIDA PROBABLE:	47 años
DESCRIPCIÓN Y DISTRIBUCIÓN:	Lote de terreno intermedio sobre el que se desplanta un edificio de uso comercial y Bodega, desplantado en 2 niveles con la siguiente distribución: Planta baja: Estacionamiento con espacio para 8 autos, Acceso, Área de ventas y exposiciones, Estacionamiento privado para 3 autos, Bodega, 3 Medios Baños, Área de Servicio, Bodegas, Patios descubiertos y Escaleras. Planta alta: Área de ventas, 1 Bodega y 1 Baño completo.				

ACABADOS

Area	PISO	MUROS	PLAFÓN
Área de Ventas	Loseta Cerámica 33x33 con Zoclo	Enjarrados y Pintados	Cubierta de lámina galvanizada aparente
Bodega	Loseta Cerámica 33x33 con Zoclo	Enjarrados y Pintados	Enjarrados y Pintados
Escaleras	Loseta Cerámica 33x33 con Zoclo	Enjarrados y Pintados	Enjarrados y Pintados
Baño	Loseta Cerámica 33x33 con Zoclo	Enjarrados y Pintados	Enjarrados y Pintados
Cuarto de Servicio	Loseta Cerámica 33x33 con Zoclo	Enjarrados y Pintados	Enjarrados y Pintados
Cochera	Firme de concreto	Enjarrados y Pintados	No Aplica
Fachada	No Aplica	Enjarrados y Pintados	No Aplica

INSTALACIONES Y OBRAS COMPLEMENTARIAS

INSTALACIONES Hidráulico-sanitarias De tipo Oculta, Con tubería de Tuboplus en suministro de Agua Potable, y Tubo de PVC en desagüe sanitario.

INSTALACIONES Y OBRAS COMPLEMENTARIAS

INSTALACIONES Hidráulico-sanitarias De tipo Oculta, Con tubería de Tuboplus en suministro de Agua Potable, y Tubo de PVC en desagüe sanitario.  
Eléctricas De tipo Oculta, con Salidas de Centro y con accesorios económicos.

CANCELERÍA Y COMUNICACIONES

Carpintería Puertas Interiores de tambor con marco de triplay. Cubierta en Bodega.  
Cristalería 6 mm de Espesor  
Herrería Protecciones, Ventanas, Perfil herrería.

ELEMENTOS ADICIONALES

Instalaciones especiales No tiene  
Obras complementarias Muros Perimetrales, Firme de Concreto, Herrería, Cubiertas de lámina.

NOTA: este documento no tiene carácter de avalúo bancario y es de uso interno exclusivamente.

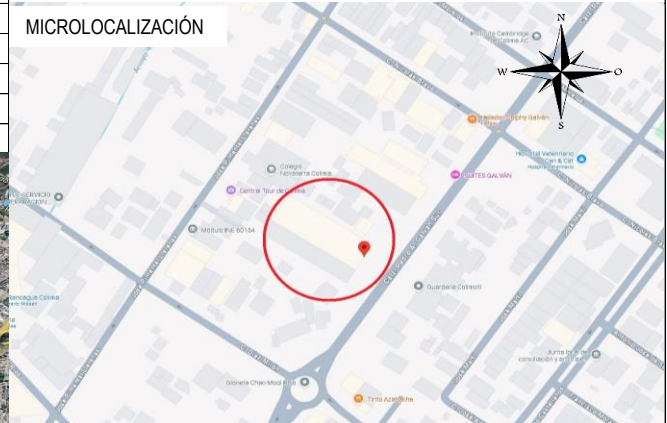
Folio: TM26-0125 20-feb-26

III. CARACTERÍSTICAS DE LA ZONA, CROQUIS DE LOCALIZACIÓN E IMAGEN DEL INMUEBLE

CARACTERÍSTICAS URBANAS (ZONA)

CLASIFICACIÓN DE LA ZONA:	CD - Corredor Comercial y de Servicios
TIPO DE CONSTRUCCIÓN DOMINANTE:	Locales Comerciales de 1 y 2 Niveles
SERVICIO PUBLICO Y EQUIP. URBANO:	Calles Asfalto y Banquetas de concreto.
N° DE NIVELES :	2
ÍNDICE DE SATURACIÓN:	90%
USO DE SUELO:	Comercial
ARBOLADO:	Normal

MICROLOCALIZACIÓN



Latitud	Longitud	Elevación
19°14'2.46"N	103°43'15.37"O	482

IV. CONSIDERACIONES PREVIAS AL DICTAMEN

**Enfoque de costos o método físico directo** .- Es el proceso técnico necesario para estimar costo de reproducción o reemplazo de un bien similar al que se valúa, afectado por la depreciación atribuible debida a la edad, estado de conservación y grado de obsolescencia observados tanto en sus elementos componentes como en su conjunto.

**Enfoque de ingresos o método de capitalización de rentas** .- Es el proceso técnico mediante el cual se estiman los probables beneficios futuros en términos monetarios del valor presente de la propiedad que un bien inmueble podría generar y es calculado a través de la capitalización de un ingreso o renta.

**Enfoque comparativo de mercado** .- Es el procedimiento mediante el cual se toman muestras del mercado abierto inmobiliario actual, bienes que se encuentren en venta y/o renta que sean iguales o similares al inmueble sujeto que se analiza en el avalúo, para que en función de cada inmueble investigado, se efectúen comparaciones y ponderaciones en base a sus características.

**Valor comercial** .- Es el valor más probable que puede tener el bien inmueble en un mercado abierto y competitivo, bajo todas las condiciones para una venta justa, con el comprador y el vendedor debidamente informados, ambos libres de cualquier tipo de presiones que forzen la compra o la venta.

La información y antecedentes de propiedad asentados en el presente avalúo es la contenida en la documentación proporcionada por el solicitante y/o propietario del bien a estimar, la cual se asume como correcta. En la inspección ocular del bien inmueble, motivo del presente avalúo, no es posible detectar todos los defectos ocultos que pudieran existir, por lo que solo se consideran los expresados como resultado de la observación correspondiente y por informe expreso del solicitante y/o propietario.

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 valor del bien que se valúa, a menos que expresamente sean declarados por el solicitante y/o propietario del mismo, por lo que no asume responsabilidad alguna debida a información omitida en la solicitud y documentación proporcionada.

Debido a que el objeto del presente avalúo no es constatar o verificar deslindes de propiedad, de ocupación irregular o cualquier otra restricción de índole legal, el Valor Comercial estimado con el que se concluye el presente avalúo, solo considera las expresadas en el mismo, ya sea porque se observaron durante la inspección ocular del bien o porque fueron incluidas en la documentación proporcionada para la realización del avalúo.

Domicilio, superficie, medidas y colindancias se toman con base en Boleta Predial y Visualizador Catastral del Estado de Colima. Superficie construida se toma con base en el plano arquitectónico.

V. APLICACIÓN DEL ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO

TERRENOS COMPARABLES

No.	Calle, No., Colonia, Delegación, Municipio, Poblado	Teléfono	Informante
1	Calz. Pedro A. Galván #S/D, Col. San Pablo, Colima, Colima	312 194 8677	Marfil Inmobiliaria
2	Av. Genoveva Sánchez #S/D, Col. Jardines Vista Hermosa, Colima, Colima	312 123 2346	Isabel Spíndola
3	Blvd. Lic. Carlos de la Madrid Bejar #S/D, Col. Costeño, Colima, Colima	312 194 8677	Marfil Inmobiliaria
4	Av. Felipe Sevilla del Río #S/D, Col. Lomas de Circunvalación, Colima, Colima	551 328 9530	lad Inmobiliaria

No.	Oferta \$	Área m²	\$/m²	Factores de Homologación para el terreno (VENTA)								\$/m²
				FZon.	FUbic.	FFor.	Fárea.	Fuso.	Fnegoc.	otro	FRe	
1	16,500,000	1,375	12,000	1.00	1.00	1.00	1.13	1.00	0.95	0.95	1.02	12,240
2	11,000,000	954	11,530	1.10	1.00	1.00	1.06	1.00	0.95	0.95	1.05	12,107
3	22,000,000	2,210	9,955	1.05	1.00	1.00	1.27	1.00	0.95	0.95	1.20	11,946
4	8,300,000	600	13,833	0.95	0.95	1.00	1.00	1.00	0.95	0.95	0.81	11,205
				Pdesc.	>Suj.	<Suj.	Frent<S			a tratar	Promedio	<b>11,874.50</b>

Área de terreno Inmueble analizado (sujeto): 1,802.51 M² Valor homologado: 11,900.00

NOTA: este documento no tiene carácter de avalúo bancario y es de uso interno exclusivamente.

Folio: TM26-0125 20-feb-26

Área construida vendible del inmueble analizado (sujeto): 1,372.04 M<sup>2</sup> Valor homologado: 28,643

Valor estimado de Mercado \$/M <sup>2</sup>	Factor de Comercialización	Valor resultante de Mercado \$/M <sup>2</sup>	Área construida M <sup>2</sup>	Valor de Mercado \$
28,643	1.00	28,643	1,372.04	39,299,342

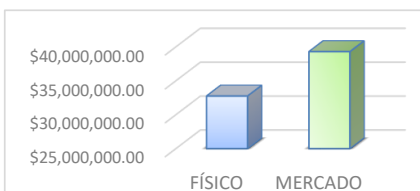
<b>RESULTADO POR ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO</b>	<b>39,299,000</b>
---	-------------------

**VI. APLICACIÓN DEL ENFOQUE DE COSTOS**

a) DEL TERRENO:	SUPERFICIE m <sup>2</sup>	VALOR UNIT.:	COEFICIENTE:	MOTIVO:	VUR	TOTALES:
Fracción única	1,802.51	\$11,900	1.0000	Integro	11900.00	\$21,449,869
<b>Total</b>	<b>1,802.51</b>					<b>a).- SUMA: \$21,449,869</b>
b) CONSTRUCCIONES:	SUPERFICIE m <sup>2</sup>	VALOR REPOS. NVO.:	FACT. DEPRECIACIÓN:		VALOR NETO DE REPOSICIÓN:	TOTALES:
Tipo 1-Local Comercial-Losa de concreto	367.50	\$14,079.66	0.74265		\$10,456.23	\$3,842,665
Tipo 2-Local Comercial-Cub. de lámina	1,004.54	\$11,009.50	0.63099		\$6,946.88	\$6,978,423
<b>Total:</b>	<b>1,372.04</b>					<b>b).- SUMA: \$10,821,089</b>
c) ELEMENTOS ACCESORIOS:	UNIDAD	CANTIDAD:	VALOR REPOS. NVO.:	FACT. DEPRECIACIÓN:	VALOR NETO DE REPOSICIÓN:	TOTALES:
Aire Acondicionado	PIEZA	1.00	\$14,700	0.80864	\$11,887.01	\$11,887
Ventiladores	PIEZA	14.00	\$3,200	0.64904	\$2,076.93	\$29,077
Herrería	LOTE	1.00	\$30,000	0.76475	\$22,942.50	\$22,943
Sistema de seg.-Cámara y alarma	LOTE	1.00	\$24,000	0.68400	\$16,416.00	\$16,416
Bodega Cub. Lámina de asbesto	M2	86.01	\$2,980	0.68400	\$2,038.32	\$175,316
Cub. de lámina galvanizada adicio	M2	17.18	\$1,100	0.63359	\$696.95	\$11,974
Firme de Concreto	M2	297.17	\$750	0.73889	\$554.17	\$164,682
Muro Perimetral	ML	50.55	\$1,400	0.69812	\$977.37	\$49,406
<b>APROX. ELEMENTOS ACCESORIOS:</b>						<b>c).- SUMA: \$481,700</b>
<b>VALOR FÍSICO EN N.R.:</b>						<b>SUMA a+b+c: \$32,752,660</b>

<b>RESULTADO POR ENFOQUE DE COSTOS</b>	<b>32,753,000</b>
--	-------------------

**VII. RESUMEN DE VALORES OBTENIDOS**



VALOR FÍSICO DIRECTO	\$32,753,000
----------------------	--------------

VALOR DE MERCADO	\$39,299,000
------------------	--------------

**VIII. CONCLUSIÓN**

El inmueble presenta un estado de conservación bueno con detalles de buena calidad. Por las características propias del inmueble, edad, estado de conservación, diseño y funcionalidad se concluye que el valor resultante del enfoque de mercado es el Valor comercial del inmueble, ya que este refleja mejor las condiciones del mercado. Se corrobora superficie construida con plano arquitectónico.

EL VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE OBJETO DEL PRESENTE AVALÚO ASCIENDE A LA CANTIDAD DE: **\$ 39,299,000.00**

( TREINTA Y NUEVE MILLONES DOSCIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL PESOS 00/100 M. N. )

ESTE AVALÚO ESTA CALCULADO CON CIFRAS AL DÍA: viernes, 20 de febrero de 2026

VALUADOR

Ing. Rogelio Miguel Maldonado Santa Cruz  
Maestro en Valuación. Cedula Profesional : 7653037

NOTA: este documento no tiene carácter de avalúo bancario y es de uso interno exclusivamente.

Folio: TM26-0125

20-feb-26

IX. ANEXO FOTOGRÁFICO



Edificio Comercial



Bodega



Acceso



Interior



Interior



Medio Baño



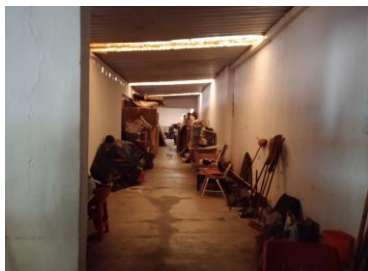
Bodega



Baño



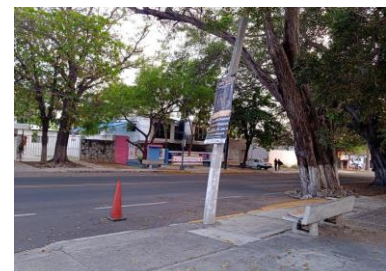
Interior



Interior



Bodega (Cubierta de Madera)



Entorno

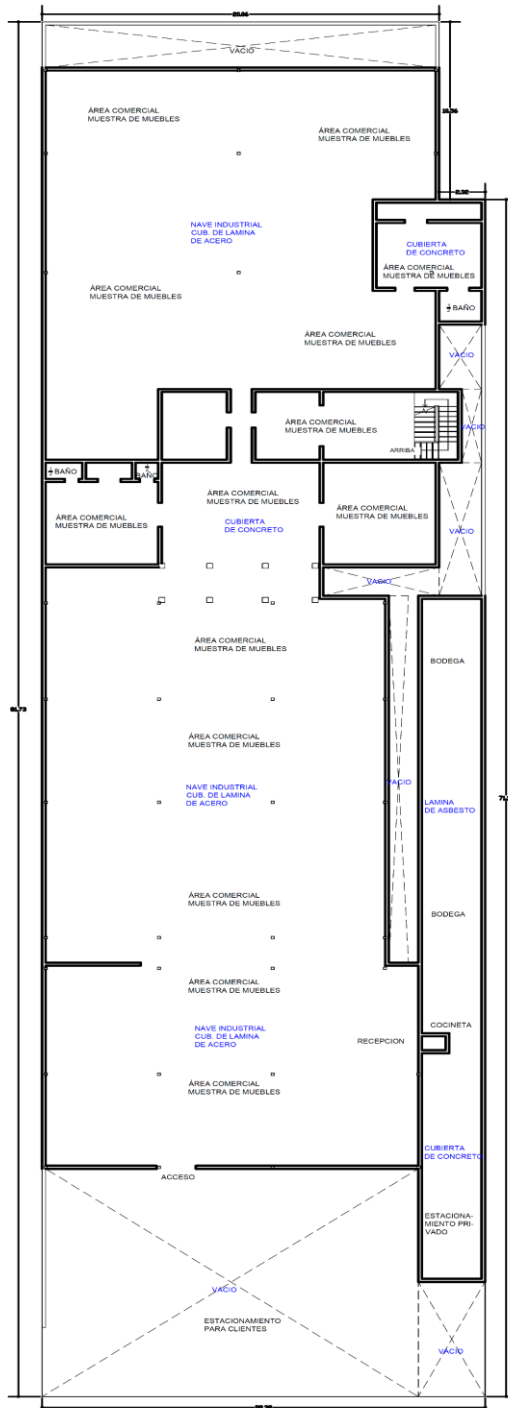
NOTA: este documento no tiene carácter de avalúo bancario y es de uso interno exclusivamente.

Folio:

TM26-0125

20-feb-26

X. ANEXOS- PLANO ARQUITECTÓNICO



PLANTA ALTA

PLANTA BAJA