



www.bajacreativo.net

C. BENITO JUAREZ #286 FRACC. LOS ANGELES, TIJUANA, B.C. C.P. 22105

WWW.BAJACREATIVO.NET

AVALUO COMERCIAL DE INMUEBLE



PRACTICADO POR:

ARQ. DANIEL RENDON GUTIERREZ

MAESTRIA EN VALUACION

CED. PROF. 7377931 REGISTRO: RVF/202 Tijuana B.C.

TEL. 664 197 1840 Y 664 608 7191

arqdanielrendon@yahoo.com

No. Registro Estatal: REGD201202

CATEGORIA "A"

DE: *Terreno y construccion*

PROPIETARIO(A) Y/O POSESIONARIO(A):

DESARROLLO INMOBILIARIO FETASA, S.A. DE C.V.

UBICACION: Ave. 20 de Noviembre #185, Col. 20 de Noviembre,

Tijuana, B.C., Mexico. C.P. 22100. Deleg. La Mesa

TIJUANA B.C. A: 12 de junio 2026

CLAVE CATASTRAL:	VB-024-009	SUPERFICIE DE TERRENO:	4,528.00
VALOR CATASTRAL:	\$	17,928,470.75 pesos	VALOR TOTAL: \$98,960,000.00



I.- ANTECEDENTES

Perito Valuador :	ARQ. DANIEL RENDON GUTIERREZ Registro No. RVF/202 MUNICIPIO DE TIJUANA, B.C. No. Registro Estatal: REGD201202 Ced. Fed. Prof. No. 7377931 Ced. Est. Prof. No. 020321-02/12
Fecha del Avaluo:	12 de junio 2026
Solicitante:	DESARROLLO INMOBILIARIO FETASA, S.A. DE C.V.
Propietario o poseionario:	DESARROLLO INMOBILIARIO FETASA, S.A. DE C.V.
Inmueble que se Valúa:	Terreno y construccion
Cuenta Predial:	VB-024-009
Régimen de Propiedad:	Privado individual
Ubicación del Inmueble:	Ave. 20 de Noviembre #185, Col. 20 de Noviembre, Tijuana, B.C., Mexico. C.P. 22100. Deleg. La Mesa
Proposito o Destino del Avaluo:	valor comercial
Zona Homogenea:	GA

II.- CARACTERISTICAS URBANAS DE LA ZONA

Ubicación Dentro de la Ciudad:	El inmueble se encuentra dentro de la ciudad.
Clasificación de la Zona:	Comercial de 1er orden
Imágen Urbana en la Zona:	Buena
Uso del Suelo:	Comercial
Índice de Saturación de la Zona:	Se considera en un 90.00 % aproximadamente.
Población:	Normal, residente.
Densidad de Población:	no disponible
Nivel Socioeconómico:	Medio
Contaminación Ambiental:	No se reporta.
Tipos de Construcción Dominante:	Locales comerciales

Servicios Públicos y Equipamiento Urbano :

Red de agua potable por tubería, con suministros a través de tomas domiciliarias
 Red de electrificación aérea con posteria de concreto.
 Red de alumbrado público aérea, con lámparas de vapor de mercurio, que utiliza la posteria de la línea eléctrica.
 Red de telefonía aérea.
 Servicio de gas a través de cilindros o tanque estacionario.
 Calles de asfalto y concreto.
 Calle de 18.00mts. de ancho aproximado.
 Drenaje municipal.

www.bajacreativo.net

Colindancias Notables de Referencia:

Ninguna de importancia

Vías de Acceso e Importancia de las Mismas :

Sobre Av. 20 de Noviembre

III.- DEL TERRENO

Tramo de Calle, Calles Transversales,

Limitrofes y Orientación:

Entre Blvd. Ferrocarril (Federico Benitez) y Av. 20 de Noviembre

Medidas y Colindancias según:

informacion proporcionada por el cliente

Superficie de terreno:

4,528.00 m²

segun predial

MEDIDAS Y COLINDANCIAS

Orientación	Distancia (mts.)	Colindancias
Norte	83.784	con lote 17, 3, 4 y 5
Este	35.000	con callejon Rancho Alegre
Sur	35.350	con lote 10 y 12
Este	50.250	con lote 12
Sur	30.405	Av. 20 de Noviembre
Oeste	84.926	con lote 13, 15 y 16

UBICACION EN LA ZONA





IV.- DESCRIPCION GENERAL DEL INMUEBLE

Topografía y configuración :	Terreno de forma irregular, comercial, intermedio relativamente plano.
Características panorámicas :	ninguna que se indique
Servidumbres y/o restricciones :	ninguna que se indique
Densidad habitacional permitida :	No disponible
Intensidad de construcción permitida :	No disponible
Uso Actual:	Almacenamiento y venta de piezas estructurales de acero y accs areas de almacenamiento, oficinas administrativas y ventas

Tipo de construcción:	Comercial/Industrial
Calidad :	Mediana
Número de Niveles:	tres
Estado de Conservación:	Bueno
Edad Aproximada de la Construcción:	construido en diferentes etapas
Vida Util Remanente :	25
Unidades rentables o Susceptible de Renta:	uno
Calidad del Proyecto:	adecuado
Porcentaje de indiviso:	no aplica
Area privativa:	no aplica m2

V.- ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCION.

A. - OBRA NEGRA O GRUESA:

Cimentación:	Aparentemente zapatas de concreto armado.
Estructura:	concreto armado, vigas de acero
Muros:	bloque
Entrepisos:	concreto reforzado, steel deck
Techos:	concreto reforzado, lamina galvanizada, steel deck
Azoteas:	no tiene
Bardas:	bloque

B. - REVESTIMIENTOS Y ACABADOS:

Aplanados Interiores:	pintura vinilica
Aplanados Exteriores:	pintura vinilica
Plafones:	tablarroca y plafon registrable
Lambrines:	no tiene
Pisos:	loseta comercial, concreto aparente
Pintura:	Comercial vinilica.
Escaleras:	concreto
Recubrimientos Especiales:	ninguno

**C.- CARPINTERIA:**

Cocina en melamina economica
Puertas de intercomunicación de tambor con chapa de melamina.

D.- INSTALACIONES HIDRAULICAS Y SANITARIAS:

Hidráulicas : Tubería Oculta de cobre y galvanizado, en diferentes diámetros.
Sanitarias : Tubería Oculta de ABS, en diferentes diámetros.
Mubles de baño: W.c y lavamanos color blanco de tipo comercial.
Muebles de Cocina: acero inoxidable

E.- INSTALACIONES ELECTRICAS:

Redes de alimentación: Entubada poliducto y alambre.
Tipo de iluminación: Flourescente y LED
Accesorios eléctricos: Comerciales de baquelita.
Tipo de energía: no disponible

F.- HERRERIA: de proteccion

G.- VENTANERIA: aluminio natural

H.- CERRAJERIA: Comercial.

I.- FACHADAS: austero

J.- INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS, ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS:

Instalaciones Especiales: ninguna
Elementos y Accesorios : bascula y grua
Obras Complementarias : estacionamiento y patio de maniobras

VI.- CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALUO

Los criterios utilizados para la elaboración del presente avaluo, serán por el Metodo Físico Directo y de Capitalización de Rentas o Indirecto, así como el Método de Elementos Comparables y de Investigación de Mercado; el método físico es el procedimiento racional, mediante el cual se determina el índice físico; el método de capitalización de rentas nos permite determinar el índice de capitalización, a partir de la renta efectiva que produce un inmueble, o bien, en función de la renta estimada que pudiera producir dicho inmueble.

El valor unitario aplicado, se fundamenta tomando en cuenta las características de ubicación, topografía, superficie, valor contextual, infraestructura y equipamiento urbano con que cuenta el inmueble.

En el análisis del presente avaluo, no se tomo en cuenta la situación legal del inmueble, así como sus posibles gravámenes.

Conceptos empleados en éste avaluo:

Coeficiente y motivo del Coeficiente: Se entiende como el demérito o premio que se le da al inmueble y se aplican las siguientes formulas:

$$FEd = [(0.100 \times VUT) + (0.900 \times VUR)] / VUT$$

FEd= Factor de Edad de la Construcción.

VUT= Vida Util Total.

VUR= Vida Util Remanente.

VII.- INVESTIGACION DE MERCADO

Investigación de Mercado.

Se investigaron en la zona valores de terrenos y construcciones similares o comparables, tanto en investigación de campo, como a personas o agencias relacionadas directamente con la actividad inmobiliaria, así como de nuestro propio banco de datos.

Precios de terrenos o construcciones en la zona o zonas similares:

Ubicación	Características	m2.	P.U. (\$/M2.)	Fuente
C. San Miguel Col. 20 de Noviembre, Tijuana, B.C.	Terreno relativamente plano, intermedio, forma regular.	673.14	\$14,335.00	Inmobroker 664 532 2748
Baños de Aguacaliente y Vía Rápida Col. 20 de Noviembre, Tijuana, B.C.	Terreno relativamente plano, en esquina, forma regular.	1885.00	\$24,215.00	propiedades.com
C. Nardo Col. 20 de Noviembre, Tijuana, B.C.	Terreno relativamente plano, intermedio, forma regular.	1362.00	\$15,685.00	Propiedades.com
Terreno Periodico Frontera Col. 20 de Noviembre, Tijuana, B.C.	Terreno relativamente plano, intermedio, forma regular.	17000.00	\$20,875.00	Sergio Gonzalez 664 188 6165

Nota: de acuerdo a las características, topográficas, de ubicación y servicios del predio que nos ocupa, se puede considerar el valor de: **\$19,808.33 pesos/m2.** Según las muestras obtenidas.

Terreno Comercial en Venta - 20 De Noviembre

20 de Noviembre, Tijuana

Disponible



Información de la propiedad

Precio de Venta
\$1,250 Dólares
Por m²

Código: PDVERHED1

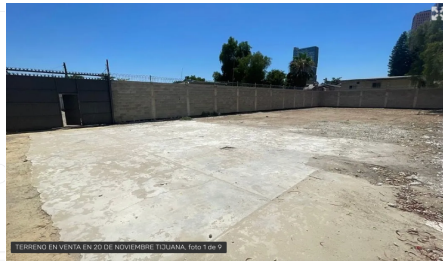
Edificios Terrenos Comerciales Comercial

Venta

Guardar

Imprimir / Compartir

Asesor Inmobiliario



\$9,650,000 MXN
En Venta

673.14 m²
de terreno



INMOBROKER REAL ESTATE

+526645322748

Tu nombre

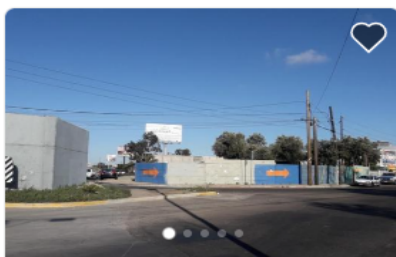
Email

Número de teléfono

Me interesa mucho esta propiedad y quiero recibir más información. (Gracias)

Enviar

Este sitio está protegido por iStockphoto, se aplican su Política de Privacidad y sus Condiciones del Servicio.



TERRENO HABITACIONAL VENTA

\$2,733,250 USD

Terreno en venta, Col. 20 de Noviembre, Tijuana, Baja California,...

1885 m²



TERRENO HABITACIONAL VENTA

\$1,293,900 USD

Venta de terreno 20 de Noviembre, 22100 Tijuana, B.C., Col. 20 de...

1362 m²

VIII.- VALOR FISICO O DIRECTO

A.- DEL TERRENO :

Lote Tipo o Predominante : Variable.

Valor de Calle o de Zona : \$19,808.33 pesos/m2

Factores de Eficiencia del Terreno.

FZO: Zona	FUB: Ubicación.	FFO: Forma	FFR: Frente	FSU: Superficie	FCOM: Comer.	FTO: Topografía
1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.90	1.00
Factor Resultante:					0.90	

Fracción	Superficie/m2.	Valor Unitario \$/M2.	Coeficiente	Motivo/Coefic.	Valor Parcial
Unica	4,528.00	19,808.33	0.90	FRe.	\$80,722,920.00
Total Sup. =	4,528.00		(A) Valor del Terreno =		\$80,722,920.00
			Valor Unitario Medio =		\$17,827.50

B.- DE LAS CONSTRUCCIONES :

El demérito aplicado a las construcciones será por Factor de edad y conservación.

Factor por Edad					
FE _d = (0.100xVUT) + (0.900xVUT-E)/VUT					
Tipo	Uso	Edad	F.conserv	F.edad	F.resultante
1	Bodega mayor	35	1.00	0.475	0.48
2	Administrativo	35	1.00	0.475	0.48
3	Servicios	35	1.00	0.475	0.48
Tipo	Area/ M2.	Valor Unitario De Reposición Nuevo	Demérito	Valor Unitario Neto de Reposición	Valor Parcial
1	1,280.00	\$12,200.00	0.475	\$5,795.00	\$7,417,600.00
2	505.00	\$18,500.00	0.475	\$8,787.50	\$4,437,687.50
3	1,123.00	\$9,200.00	0.475	\$4,370.00	\$4,907,510.00
Total Area =	2,908.00	(B) Valor de las Construcciones			\$16,762,797.50

*Total de area techada

C.- INSTALACIONES ESPECIALES Y OBRAS COMPLEMENTARIAS :

Valor de instalaciones especiales y obras complementarias para su funcionamiento:

DESCRIPCION	UNIDAD	P.U.	Cantidad	Indiviso	Importe
Sistema de grua Tramrail	pieza	\$410,000.00	1.00	no aplica	\$410,000.00
Bascula de piso Weighbridge	pieza	\$506,000.00	1.00	no aplica	\$506,000.00
Estacionamiento y maniobras	m2	\$262.20	2,132.00	no aplica	\$559,010.40
(C) Valor de las Instalaciones Especiales. =					\$1,475,010.40
VALOR FISICO O DIRECTO (A+B+C)			=	\$98,960,727.90	

IX.- VALOR POR CAPITALIZACION DE RENTAS

Deducciones:

Concepto	Porcentaje	Total	Concepto	Porcentaje	Total
Vacios	0.04	0.00	Seguros	0.00	0.00
Impuesto Predial	0.04	0.00	Otros	0.00	0.00
Servicio de Agua (en su caso)	0.00	0.00	Depr. Fiscal	0.00	0.00
Conservación y Mantenimiento	0.05	0.00	Deduc. Fiscal	0.00	0.00
Administración	0.00	0.00	Imp. S. Renta	0.16	0.00
Energía Eléctrica (en su caso)	0.00	0.00	Deducciones	0.29	0.00

Aplicación del Enfoque de Ingresos (productividad del inmueble):

Renta Real Efectiva	Renta Estimada de Mercado	Renta Bruta Total Mensual	Deducciones Mensuales 29%	Renta Neta Mensual	Renta Neta Anual	Capitalizando Renta Anual 8%
0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

X.- RESUMEN

Resumen de Valores Finales del Avalúo	Importe/Pesos
Valor Físico o Directo:	\$98,960,727.90
Valor de Capitalización de Rentas:	No aplica
Valor de Mercado:	\$98,960,727.90

XI.- CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSION

El presente avalúo, contiene los valores físico y de capitalización, los cuales están fundamentados con estudios de mercado en la zona, en el que se consideraron aquellos factores o condiciones que puedan ir en variaciones significativas de los valores, por lo que se puede concluir para efectos de éste avalúo, el valor de MERCADO es el más confiable.

La información necesaria para la elaboración de éste avalúo, fue proporcionada por el solicitante, por lo que se da por hecho la veracidad de la misma, ya que de ella se derivaron conceptos que podrían cambiar si ésta fuera diferente.

No se tomaron en cuenta la situación legal o posibles gravámenes.

Para la elaboración de éste avalúo, se realizó una inspección personal por parte del valuador firmante, para constatar las condiciones actuales que presenta el inmueble que nos ocupa.

En el presente documento, no existe por parte del valuador interés alguno por el inmueble valuado, así como tampoco que la compensación económica a recibir, este condicionada a la información o conclusión de un valor predeterminado o que dicho valor estimado favorezca la causa del cliente (solicitante)

Tipo de cambio considera de Pesos a Dolares según SAT: 17.38 x 1.00



XII.- CONCLUSION

Valor comercial redondeado	\$98,960,000.00	m.n.
(Son NOVENTA Y OCHO MILLONES NOVECIENTOS SESENTA MIL PESOS 00/100 M.N.).		
Esta cantidad representa el Valor Comercial del inmueble al día :		12 de junio 2026

PERITO VALUADOR

ARQ. DANIEL RENDON GUTIERREZ.

MAESTRIA EN VALUACION

No. Registro Estatal: **REGD201202**

REG. VALUADOR FISCAL No. RVF/202 TIJUANA B.C.

CED. PROF. FED. No. 7377931

CED. PROF. EDO. No. 020321-02/12

NOTA: El presente avaluo no tendrá validez para fin distinto del especificado en la carátula de éste documento.

El presente avalúo tendra una vigencia de UN AÑO, contados a partir de la fecha indicada en la carátula del mismo.

XIII.- REGISTRO FOTOGRAFICO

