

DICTAMEN DE VIABILIDAD TERRITORIAL

DVT URBAKASA

LOTE INDUSTRIAL EL CASTILLO

El Salto, Jalisco · 20.00 Hectáreas

— Caso Demostrativo —

CERTIFICADO DE AUDITORÍA TERRITORIAL

CAMPO	DATO
Activo	Lote Industrial El Castillo
Municipio / Estado	El Salto, Jalisco
Superficie total	20.00 Hectáreas (200,000 m ²)
Coordenadas centroide	20.505000° N -103.238000° O
Fecha de emisión	25 de septiembre de 2026
Número de dictamen	DVT-2026-001-ELS
Nivel de Viabilidad Institucional	Alto
Vocación Territorial	Industrial
Vigencia	1 año desde la fecha de emisión, con hasta 3 actualizaciones sin costo por cambio de fuente documental — ver Blindaje Legal
Tipo de documento	Caso Demostrativo — Activo Hipotético
Responsable del análisis	Urbakasa · Equipo de Análisis Territorial

El presente documento es un caso demostrativo elaborado por Urbakasa con fines ilustrativos. Los datos del activo son hipotéticos; el análisis de mercado, normativo, hídrico, eléctrico y logístico corresponde a información real del corredor de El Salto, Jalisco.

Este Dictamen es elaborado por el equipo de Urbakasa con metodología propia (UK2.0). No sustituye la revisión legal, técnica y ambiental que el comprador realice con sus propios asesores antes del cierre.

BLOQUE 1 • RESUMEN EJECUTIVO

El Dictamen de Viabilidad Territorial (DVT) es un análisis privado de Urbakasa —no un documento gubernamental, ni notarial—. Evalúa el activo “Lote Industrial El Castillo”, un predio hipotético de propiedad privada de 20.00 hectáreas ubicado en el municipio de El Salto, Jalisco, coordenadas 20.5050° N / -103.2380° O, dentro de la Zona Metropolitana de Guadalajara. El terreno cuenta con escrituras vigentes, libertad de gravamen y predial al corriente, con uso de suelo industrial confirmado y pozo de agua con concesión REPDA vigente.

El activo se ubica en el corredor industrial más activo del Occidente del país, con frente directo sobre la Carretera Guadalajara–Chapala y colindancia con las vías del Ferrocarril Kansas City Southern de México (KCSM), línea Guadalajara–Ocotlán–Ciudad de México. Estos dos frentes le otorgan una posición de accesibilidad y conectividad excepcional dentro del corredor.

La investigación confirma uso de suelo industrial respaldado por el Plan Parcial “El Castillo Sur” (SLT02/03 y SLT02/04). La infraestructura eléctrica cuenta con la Subestación El Salto (CFE, 115/13.8 kV) en el corredor. El acuífero Toluquilla (1402) tiene restricciones de nuevas concesiones, pero el activo cuenta con concesión REPDA vigente propia.

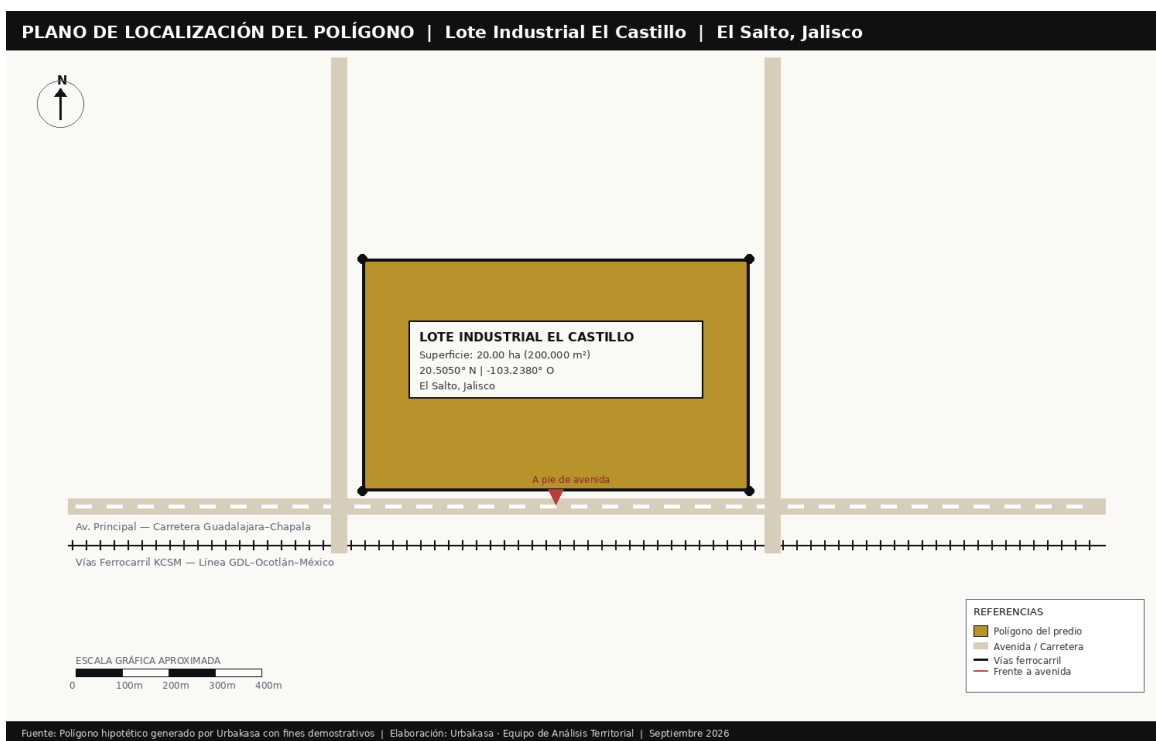
El precio solicitado es de \$2,400 MXN/m² sobre un predio de 200,000 m². El corredor El Salto–Ixtlahuacán de los Membrillos pasó de 900,000 m² de inventario industrial en 2017 a más de 2 millones de m² en 2024, concentrando el 100% de las transacciones industriales de la ZMG en el segundo trimestre de 2024. El uso óptimo identificado es el desarrollo de un parque industrial Clase A con acceso ferroviario, con un horizonte de entre 30 y 48 meses.

Nivel de Viabilidad Institucional resultante: Alto. El terreno cumple con lo que el comprador institucional necesita para decidir con confianza. Se recomienda para presentación inmediata ante banca patrimonial, desarrolladores de parques industriales y vehículos de inversión alternativos.

BLOQUE 2 · IDENTIDAD DEL ACTIVO

ELEMENTO	DATO	FUENTE
Denominación	Lote Industrial El Castillo	Propietario (caso demostrativo)
Municipio	El Salto, Jalisco	Hipotético / INEGI
Región	Zona Metropolitana de Guadalajara	IIEG Jalisco
Altitud aprox.	1,508 – 1,529 msnm	IIEG / INEGI
Coordenadas centroide	20.505000° N -103.238000° O	Polígono hipotético
Superficie declarada	20.00 ha (200,000 m ²)	Dato del propietario
Superficie calculada (KMZ)	20.00 ha (200,000 m ²) — sin diferencia relevante frente a la declarada	Verificación geoespacial Urbakasa
Forma del polígono	Cuadrada — 447 × 447 m aproximados	Generación geométrica desde KMZ
Régimen de propiedad	Privado	Propietario
Escrituras	Vigentes	Propietario
Libertad de gravámenes	Acreditada	Propietario
Predial	Al corriente	Propietario
Uso de suelo	Industrial confirmado	Constancia vigente — Propietario
Fuente de agua	Pozo propio con concesión REPDA	Propietario
Frente principal	A pie de Carretera Guadalajara–Chapala	Verificación geoespacial / Google Maps
Infraestructura contigua	Vías ferroviarias KCSM (línea GDL–Ocotlán–CDMX)	Verificación geoespacial / PDU El Salto
Uso actual del terreno	Baldío / Sin uso activo	Propietario
Contexto del entorno	Zona urbana con servicios — corredor industrial consolidado, no macrolote aislado	Verificación geoespacial Urbakasa

Plano de Localización del Polígono



Fuente: Polígono hipotético generado por Urbakasa con fines demostrativos | Elaboración: Urbakasa · Equipo de Análisis Territorial | Septiembre 2026

BLOQUE 3 • CERTEZA JURÍDICA

ELEMENTO JURÍDICO	ESTATUS	OBSERVACIÓN
Escritura pública	Vigente	Registrada ante notario público. Transmisión de dominio sin observaciones.
Régimen de propiedad	Privado — dominio pleno	Sin antecedente ejidal. Verificado en RAN (ran.gob.mx).
Libertad de gravámenes	Acreditada	Certificado formal del RPP del Estado de Jalisco. Sin hipotecas ni gravámenes activos.
Predial	Al corriente	Boleta de pago vigente. Sin adeudos en Catastro Municipal El Salto.
Litigios activos	Sin litigios	Sin expedientes en Poder Judicial del Estado de Jalisco.
Afectación por ANP	Sin afectación	Verificado en CONANP (geoportal.conanp.gob.mx). Fuera de polígonos de ANP.
Derechos de vía carretera	Sin afectación dentro del polígono	Franja de restricción SCT fuera del predio. Colindancia respetada.
Derechos de vía ferroviaria	Franja verificada — sin penetración al polígono	Consulta a KCSM/SCT confirma que la franja de restricción es de colindancia, no de cruce.
Traslape con zona federal	Sin traslape	Capa SEMARNAT de bienes nacionales revisada. Sin afectaciones.

Dictamen jurídico: el activo presenta el perfil jurídico más sólido posible, sin observaciones pendientes en esta unidad.

BLOQUE 4 · USO DE SUELO Y MARCO REGULATORIO

ELEMENTO NORMATIVO	ESTATUS / DATO	FUENTE
Constancia de uso de suelo	Industrial vigente	Dirección de Desarrollo Urbano, H. Ayto. El Salto
PDU Municipal vigente	Programa Municipal de Desarrollo Urbano de El Salto	Aprobado dic. 2006 — H. Ayuntamiento El Salto
Plan Parcial de referencia	Plan Parcial “El Castillo Sur” — SLT02/03 y SLT02/04	Aprobado feb. 2010 — H. Ayuntamiento El Salto
Clasificación de la zona	Industrial (I) — zona de parques y corredores industriales	PDU El Salto / Plan Parcial El Castillo Sur
Uso compatible confirmado	Industria ligera, mediana y pesada; bodegaje; logística	Constancia de uso de suelo vigente
Restricción aeroportuaria	Zona I de ruidos — uso industrial permitido	PDU El Salto
Ordenamiento ecológico	POEL El Salto 2011 vigente. Sin restricción para uso industrial.	SIGA Jalisco
Ordenamiento metropolitano	ZMG — Plan de Ordenamiento Territorial Metropolitano	SEDATU (visorurbano.sedatu.gob.mx)
Densidades y alturas	Industrial: sin restricción de altura en zona I. COS y CUS según plan parcial.	PDU municipal / Dirección de Obras El Salto

Contexto normativo: el activo cuenta con constancia de uso de suelo industrial vigente — el documento normativo más importante para cualquier operación de desarrollo en el corredor. El Plan Parcial “El Castillo Sur” consolida la zona como corredor industrial, lo que da continuidad regulatoria a la vocación del activo.

BLOQUE 5 · INFRAESTRUCTURA TÉCNICA

ELEMENTO	ESTATUS ACTUAL	OBSERVACIÓN	FUENTE
Agua — pozo propio	Pozo existente en el predio	Fuente de agua propia y autónoma.	Propietario
Concesión REPDA	Vigente	El acuífero Toluquilla tiene restricción de nuevas concesiones; este predio ya cuenta con derechos vigentes.	Propietario / REPDA
Energía — Subestación El Salto	CFE, 115/13.8 kV, en el corredor industrial	Se reporta la subestación más cercana con su tensión y capacidad instalada. La factibilidad puntual de interconexión requiere solicitud formal ante CFE Distribución.	CFE / CENACE
Contexto de capacidad eléctrica	Zona con múltiples parques industriales Clase A operando (Elite, FlexPark, Navea, Rize)	La operación consolidada de parques industriales Clase A en el corredor es una referencia de contexto, no una cifra de capacidad exacta disponible.	CENACE / PRODESEN 2024
Ferrocarril KCSM	Vías colindantes al sur del predio	Conectividad directa a red ferroviaria nacional y Puerto Lázaro Cárdenas. Posibilita andén ferroviario propio.	Verificación geoespacial / PDU El Salto
Frente sobre avenida principal	Carretera Guadalajara–Chapala — frente directo	Acceso inmediato sin servidumbres. Conectividad con Macrolibramiento (~12 km).	Verificación geoespacial / SCT
Gas natural	Gasoductos en el corredor industrial GDL	Sin brecha para uso industrial estándar.	CENAGAS
Telecomunicaciones	Cobertura completa en El Salto	Sin brecha.	IIEG Jalisco

Infraestructura eléctrica — detalle

ELEMENTO ELÉCTRICO	DATO	FUENTE
Subestación de referencia	Subestación El Salto — CFE Distribución	CFE / CENACE
Tensión	115 kV (transmisión) / 13.8 kV (distribución industrial)	CFE Distribución Jalisco
Distancia estimada a línea	1 – 3 km según posición exacta del polígono en el corredor	Estimación de gabinete
Nivel de tensión recomendado	Media tensión (MT) para industria ligera / Alta tensión (AT) para industria pesada	CFE — tarifas industriales
Costo estimado de acometida MT	\$500,000 – \$2,000,000 MXN según distancia y capacidad	Referencia de mercado del corredor
Costo estimado de acometida AT	\$2,000,000 – \$8,000,000 MXN (incluye subestación privada)	Referencia de mercado
Siguiente paso recomendado	Solicitar Estudio de Factibilidad Eléctrica a CFE Distribución Jalisco para el polígono específico	cfe.mx — trámite en línea

NOTA: La capacidad disponible exacta de interconexión no se reporta como dato propio: esa factibilidad puntual depende de una solicitud formal ante CFE Distribución que Urbakasa no puede anticipar ni garantizar.

BLOQUE 6 · ANÁLISIS TOPOGRÁFICO Y CAPEX DE URBANIZACIÓN

VARIABLE	DATO	FUENTE
Altitud del municipio	Entre 1,471 y 1,740 msnm. Cabecera: 1,529 msnm	IIEG Jalisco / INEGI 2024
Topografía dominante	Predominantemente plana (97% zonas planas)	IIEG / Plan Municipal El Salto
Pendiente estimada del predio	Plana — zona cuadrada en corredor plano del municipio	Estimación por topografía municipal
Tipo de suelo predominante	Feozem Lúvico y Chernozem — zona del corredor	INEGI Edafología / SGM
Clima	Semicálido semihúmedo. T° media: 20.4°C. Precipitación media anual: ~1,000 mm	IIEG Diagnóstico Municipal 2024
Movimiento de tierra estimado	Mínimo — topografía plana. Principalmente nivelación superficial.	Estimación de gabinete
CAPEX de urbanización básica (est.)	\$120 – \$280/m ² según nivel de habilitación	Referencia de mercado corredor El Salto 2025
CAPEX total estimado (20 ha)	\$240M – \$560M MXN (habilitación básica, sin construcción de nave)	Estimación de gabinete

Ventaja topográfica y geométrica: el polígono cuadrado de 20 ha en zona plana es un formato eficiente para el desarrollo de un parque industrial — minimiza el CAPEX de urbanización, maximiza el área vendible y facilita la traza modular de naves.

BLOQUE 7 · ANÁLISIS DE MERCADO TERRITORIAL

Tendencia del corredor El Salto – Ixtlahuacán de los Membrillos

INDICADOR	DATO	FUENTE
Inventario industrial 2017	~900,000 m ²	Real Estate Market / APIEJ 2024
Inventario industrial 2024	+2,000,000 m ² (+122% en 7 años)	Real Estate Market, jul. 2024
Demanda bruta Q2 2024	102,000 m ² (casi 3× vs. Q2 2023)	Solili / Real Estate Market, jul. 2024
Participación en transacciones ZMG Q2 2024	100% de las transacciones del trimestre	Real Estate Market, jul. 2024
Precio renta naves Clase A	~\$123 MXN/m ² /mes	BuscaBodegas.com 2024
Driver principal de demanda	Nearshoring, manufactura ligera, logística, e-commerce	APIEJ / Solili / AMPIP
Ocupación parques Clase A	Superior al 90% en parques consolidados del corredor	Solili / Real Estate Market 2024

Comparables de mercado — tierra en El Salto, Jalisco (2024–2025)

COMPARABLE	SUPERFICIE	PRECIO/M ²	CARACTERÍSTICAS
Terreno industrial (zona VIMIFOS/HERRALUM)	21,589 m ²	\$2,500	Con acceso a vías de ferrocarril. Sin UDS confirmado.
Terreno con uso I1 industrial ligero habilitado	~5,000 m ²	\$3,500–\$4,000	UDS I1 confirmado, bardeado, pavimentado.
Lote Parque Industrial 8 de Julio	725 m ²	\$9,400	PI Clase A habilitado — valor dentro de parque.
Lote Parque Industrial Rize	~1,012 m ²	\$7,800	PI consolidado — últimos lotes disponibles.
Tierra sin UDS industrial	4.75 ha	~\$2,000	Sin uso de suelo industrial. Tierra desnuda.
Lote Industrial El Castillo (este activo)	200,000 m ²	\$2,400	UDS industrial + pozo REPDA + frente avenida + KCSM.

NOTA METODOLÓGICA: Los comparables corresponden a precios de oferta/publicados; no reflejan necesariamente el precio de cierre de cada operación.

Posicionamiento de mercado: el precio de \$2,400/m² es competitivo incluso frente a tierra sin uso de suelo en el corredor (\$2,500/m² sin UDS). Este activo tiene UDS industrial confirmado, pozo con concesión REPDA, frente sobre avenida principal y colindancia ferroviaria — atributos que en el mercado corresponden a rangos de \$3,000–\$4,000/m² como tierra habilitada.

BLOQUE 8 · TESIS DE INVERSIÓN

Uso óptimo recomendado: Parque Industrial Clase A con acceso ferroviario.

SUPUESTO	VALOR	NOTA
Superficie total	200,000 m ²	20.00 ha — polígono cuadrado
Área vendible estimada (72%)	144,000 m ²	Deduciendo vialidades, áreas comunes y restricciones
Precio de adquisición	\$2,400/m ² — \$480,000,000 MXN total	Precio propietario
Precio objetivo — tierra habilitada Clase A	\$3,500 – \$4,200/m ²	Rango validado por comparables con UDS y REPDA
Precio objetivo — lotes dentro de PI Clase A	\$6,000 – \$9,000/m ²	Referencia PI consolidados El Salto
CAPEX de habilitación estimado	\$240M – \$400M MXN	Urbanización, vialidades, acometida eléctrica, accesos
TIR estimada — venta de tierra habilitada	22% – 30% anual (estimación)	Horizonte 12–18 meses
TIR estimada — desarrollo PI Clase A	28% – 38% anual (estimación)	Horizonte 36–48 meses

NOTA: El Dictamen va más allá de confirmar que el terreno cumple los requisitos: incluye una tesis de inversión con escenarios de valorización y retorno estimado, propios de cada activo. Toda cifra de esta tesis se comunica como estimación, nunca como dato garantizado.

BLOQUE 9 • ESTRUCTURA RECOMENDADA PARA LA OPERACIÓN

ELEMENTO	RECOMENDACIÓN	JUSTIFICACIÓN
Instrumento de adquisición	Compraventa directa con escrituración inmediata	El activo tiene escrituras vigentes y libertad de gravamen.
Fideicomiso de inversión	Recomendable para estructurar coinversión entre compradores	Permite estructurar derechos fideicomisarios entre participantes.
Estructura corporativa	SAPI o SAPI de CV para desarrollo conjunto	Permite aportación de tierra como capital y participación en plusvalía.
Orientación fiscal preliminar	Evaluar persona física vs. persona moral y timing de la enajenación	Orientación preliminar — no sustituye asesoría fiscal especializada.
Tipo de cierre	Sin condiciones suspensivas — activo elegible en estado actual	El activo cumple los criterios evaluados en este Dictamen.
Estructura de coinversión sugerida	60/40: capital del comprador / propietario como socio con plusvalía	El propietario aporta tierra + concesión REPDA + UDS; el comprador aporta desarrollo.

BLOQUE 10 • RIESGOS Y MITIGANTES

RIESGO	PROB.	IMPACTO	MITIGANTE
Franja de restricción KCSM dentro del polígono	Baja	Medio	Verificada con KCSM/SCT: la colindancia no penetra el polígono.
Capacidad eléctrica insuficiente para uso intensivo	Baja	Medio	Solicitar Estudio de Factibilidad Eléctrica a CFE Distribución antes de comprometer el uso final.
Cambio en PDU o plan parcial	Muy baja	Medio	El PDU de El Salto tiene vocación industrial consolidada.
Riesgo de contexto y entorno — reputación ambiental de la cuenca	Baja	Media	Solicitar estudio de suelo Fase 1 ambiental antes del cierre (add-on, ver Bloque 16).
Sobreoferta de tierra industrial en el corredor	Baja	Bajo	El corredor absorbió el 100% del mercado industrial de la ZMG en Q2 2024.
Fluctuación del tipo de cambio (demanda nearshoring)	Media	Medio	La demanda nearshoring está denominada en USD; diversificar mix de inquilinos.
Vencimiento de la concesión REPDA	Baja	Alto	Verificar vigencia y plazo; iniciar renovación con anticipación si el plazo es menor a 10 años.

BLOQUE II · CONCLUSIÓN, RECOMENDACIÓN Y RUTA DE ACCIÓN

Nivel de Viabilidad Institucional: Alto — el terreno cumple con lo que el comprador institucional necesita para decidir con confianza.

El activo “Lote Industrial El Castillo” presenta el perfil más completo dentro del corredor industrial de El Salto, Jalisco. Certeza jurídica sin observaciones, uso de suelo industrial vigente, concesión REPDA activa, frente sobre avenida principal y colindancia ferroviaria KCSM conforman una combinación de atributos escasa en el mercado.

El activo está listo para presentación ante comprador, desarrolladores de parques industriales, operadores Build to Suit o estructuraciones de co-inversión. El precio de adquisición de \$2,400/m² representa un punto de entrada atractivo respecto al valor de mercado de activos con perfil equivalente.

Ruta de Activación Inmediata

PASO	ACCIÓN	INSTITUCIÓN	PLAZO EST.	COSTO APROX.
1	Solicitar Estudio de Factibilidad Eléctrica (KVA disponibles y costo de acometida)	CFE Distribución Jalisco	15–30 días	Sin costo (trámite)
2	Confirmar por escrito con KCSM la franja de restricción colindante	Kansas City Southern de México / SCT	15–30 días	Sin costo (consulta)
3	Verificar vigencia y plazo restante de la concesión REPDA	CONAGUA / REPDA	5–10 días	Sin costo (consulta en línea)
4	Contratar levantamiento topográfico formal (add-on, no incluido en el DVT base)	Empresa de topografía certificada	15–30 días	\$30,000 – \$80,000 MXN
5	Realizar estudio de suelo Fase 1 ambiental (add-on, no incluido en el DVT base)	Consultora ambiental certificada	30–45 días	\$40,000 – \$100,000 MXN
6	Presentar activo ante comprador o desarrollador de PI	Urbakasa	Inmediato	—

Posición de Urbakasa: se presenta el activo sin condiciones pendientes. El corredor, la certeza jurídica, el uso de suelo, la concesión REPDA, el frente de avenida y el ferrocarril KCSM conforman el conjunto de atributos más completo disponible en el mercado de El Salto identificado en este análisis.

*El Salto, Jalisco, a 25 de septiembre de 2026.
Urbakasa · Equipo de Análisis Territorial*

BLOQUE 12 · ZONIFICACIÓN CONCEPTUAL INTERNA

La distribución conceptual aprovecha el polígono cuadrado de 20 ha y la doble frente (avenida + ferrocarril) para plantear el uso potencial por sub-zona. La colindancia ferroviaria se incorpora como uso condicional de la Zona A, ejemplo de una vocación posible dentro del predio — no como el eje único del concepto.

ZONA	SUPERFICIE EST.	% DEL TOTAL	USO PROPUESTO POR ZONA	ATRIBUTO HABILITANTE
Zona A — Logística ferroviaria	50,000 m ²	25%	Naves con andén ferroviario KCSM. Manufactura pesada, automotriz, agroalimentaria.	Colindancia KCSM al sur
Zona B — Industrial Clase A Norte	60,000 m ²	30%	Naves industriales premium con frente sobre avenida principal. Manufactura ligera y mediana.	Frente sobre Carretera GDL-Chapala
Zona C — Bodegaje / Logística	40,000 m ²	20%	Bodegas de distribución y last-mile.	Acceso doble: avenida + ferrocarril
Zona D — Servicios del parque	10,000 m ²	5%	Comedor industrial, gasolinera, taller, vigilancia, administración.	Centro del polígono
Zona E — Vialidades internas	24,000 m ²	12%	Red vial interna, circuito perimetral.	Optimización forma cuadrada
Zona F — Restricciones / buffer	16,000 m ²	8%	Barda perimetral, franja de amortiguamiento KCSM, áreas verdes.	Cumplimiento normativo

NOTA DE TERMINOLOGÍA: La Vocación Territorial de portada (clasificación normativa del activo completo) y el Uso Propuesto por Zona de este bloque (distribución interna en sub-zonas) son datos relacionados pero distintos. La zonificación deberá validarse con arquitecto o urbanista especializado en parques industriales.

BLOQUE 13 · RADIOS DE INFLUENCIA Y LOGÍSTICA

PUNTO DE REFERENCIA	DISTANCIA APROX.	TIEMPO APROX.	RELEVANCIA LOGÍSTICA
Aeropuerto Internacional de Guadalajara (GDL)	8 – 12 km	10 – 18 min	Crítica. 2° aeropuerto en operaciones nacionales, líder en carga.
Macrolibramiento de Guadalajara	~12 km	15 – 20 min	Alta. Conecta los ejes México–GDL, GDL–Colima, GDL–Tepic.
Carretera Guadalajara–Chapala	Frente directo	Acceso inmediato	Alta. Vialidad primaria del corredor.
Vías Ferrocarril KCSM (GDL–Ocotlán–CDMX)	Colindante	Acceso directo	Crítica. Conecta con Puerto Lázaro Cárdenas y red ferroviaria nacional.
Puerto de Lázaro Cárdenas (vía KCSM)	~450 km ferroviario	~6 hrs (tren)	Alta. Principal puerto del Pacífico para comercio exterior.
Centro de Guadalajara (ZMG)	~25 km	25 – 35 min	Media. Mercado laboral calificado y servicios corporativos.
Parques industriales vecinos (Elite, FlexPark, Navea, Rize)	En el corredor	5 – 15 min	Referencia de mercado. Confirman ecosistema industrial consolidado.

Diferenciador logístico: la combinación de frente sobre la Carretera Guadalajara–Chapala y colindancia KCSM posiciona al activo para operaciones multimodales carretera-ferrocarril, capacidad que muy pocos predios del corredor ofrecen.

BLOQUE 14 · ANÁLISIS DE FACTIBILIDAD HÍDRICA DE GABINETE

Análisis de gabinete con fuentes públicas oficiales. No sustituye estudio hidrogeológico formal.

ELEMENTO HÍDRICO	DATO	ESTATUS	FUENTE
Región hidrológica	RH12-E Santiago-Guadalajara	Zona de alta extracción industrial y urbana	CEA Jalisco
Acuífero de referencia	Toluquilla (clave 1402)	Déficit de disponibilidad media anual según DOF. Restricción de nuevas concesiones.	CONAGUA / DOF
Concesión REPDA del activo	Vigente — pozo propio en el predio	El activo tiene derechos de agua vigentes en un acuífero con restricción de nuevas concesiones.	Propietario / REPDA
Calidad del agua subterránea	Historial de nitratos elevados en pozos del sector El Salto (dato histórico público)	Análisis de calidad en sitio no incluido — add-on coordinable (ver Bloque 16).	IMTA / CONAGUA
Volumen disponible (pozo)	Según título REPDA vigente — volumen concesionado	Dato duro. El ajuste contra el requerimiento del proyecto es responsabilidad del comprador.	REPDA

NOTA: *El volumen concesionado se reporta como dato duro cuando está disponible. Nunca se comunica que el agua “alcanza” para un proyecto específico — ese ajuste es responsabilidad del comprador.*

BLOQUE 15 · MATRIZ DE VALOR EN RIESGO (VALUE AT STAKE)

ESCENARIO	PRECIO/M ²	VALOR TOTAL	CAPEX	PLAZO
Precio de adquisición (ofertado)	\$2,400	\$480M MXN	—	—
Venta tierra habilitada Clase A	\$3,500–\$4,200	\$700M–\$840M MXN	\$0 adicional	6–12 meses
PI fraccionado (lotes con infraestructura)	\$5,000–\$6,500	\$720M–\$936M MXN	\$240M–\$400M	24–36 meses
PI Clase A + frente ferroviario (desarrollado)	\$7,500–\$9,000	\$1,080M–\$1,296M MXN	\$400M–\$700M	36–48 meses

Value at Stake — resumen ejecutivo (estimaciones)

CONCEPTO	ESTIMACIÓN
Precio de adquisición (ofertado)	\$480,000,000 MXN
Valor de mercado inmediato (tierra con atributos completos)	\$700,000,000 – \$840,000,000 MXN
Valor proyectado máximo (PI Clase A + ferroviario desarrollado)	\$1,080,000,000 – \$1,296,000,000 MXN
Delta mínimo de valorización sobre precio de adquisición	\$220,000,000 MXN (+46%)
Delta máximo de valorización sobre precio de adquisición	\$816,000,000 MXN (+170%)
CAPEX de desarrollo mínimo (PI fraccionado)	\$240,000,000 – \$400,000,000 MXN
Horizonte de realización mínimo (venta tierra habilitada)	6 – 12 meses

NOTA: Los valores presentados son estimaciones con base en comparables de mercado documentados para el corredor de El Salto, Jalisco. Este es un caso demostrativo hipotético; los supuestos deben validarse con asesores especializados antes de cualquier decisión de inversión.

BLOQUE 16 • ANEXOS

DOCUMENTO / FUENTE	TIPO	ESTATUS	OBSERVACIÓN
Archivo KMZ del polígono	Cartográfico	Proporcionado (caso demostrativo)	Verificado — superficie calculada coincide con la declarada.
Plano de localización del polígono	Cartográfico	Generado — Bloque 2	Elaboración Urbakasa con PIL desde el KMZ.
Escritura pública	Jurídico	Vigente (caso demostrativo)	Transmisión de dominio sin observaciones.
Libertad de gravámenes	Jurídico	Acreditada	Certificado formal del RPP del Estado de Jalisco.
Pago de predial	Fiscal	Al corriente	Boleta de pago vigente.
Constancia de uso de suelo industrial	Normativo	Vigente	Dirección de Desarrollo Urbano, H. Ayto. El Salto.
Concesión REPDA — pozo propio	Hídrico	Vigente	Derechos de agua garantizados. Verificar volumen y plazo.
Estudio de Factibilidad Eléctrica CFE	Técnico eléctrico	Pendiente de solicitud	Tramitar en CFE Distribución Jalisco.
Levantamiento topográfico formal	Técnico	No incluido — add-on	No forma parte del DVT base; coordinable con aliados por costo adicional.
Estudio de suelo Fase 1 ambiental	Ambiental	No incluido — add-on	No forma parte del DVT base; coordinable con aliados por costo adicional.
Análisis de calidad de agua en sitio	Hídrico	No incluido — add-on	No forma parte del DVT base; coordinable con aliados por costo adicional.
Validación legal/técnica externa	Jurídico/técnico	No incluido — add-on	Disponible para operaciones de ticket alto, coordinable por costo adicional.



Urbakasa

Firma de Análisis y Adquisición Territorial
urbakasa.com

El presente Dictamen de Viabilidad Territorial (DVT) es un análisis privado de Urbakasa —no un documento gubernamental, ni notarial—. Es un documento demostrativo elaborado por Urbakasa con fines ilustrativos. El activo “Lote Industrial El Castillo” es un caso hipotético — los datos del predio son ficticios. El análisis de mercado, normativo, hídrico, eléctrico y logístico corresponde a información real del corredor de El Salto, Jalisco, obtenida de fuentes públicas oficiales.

Este Dictamen es de análisis de gabinete con fines informativos para la toma de decisiones. No constituye un avalúo oficial, asesoría jurídica formal, ni garantía de rendimiento o resultado de inversión. No certifica, no valida el precio, ni garantiza ningún resultado. Los supuestos financieros son estimaciones con base en información de mercado disponible a la fecha de emisión y deben ser validados por el comprador y sus asesores especializados antes de cualquier decisión de inversión.

Vigencia del Dictamen: este Dictamen tiene una vigencia de un año desde su fecha de emisión, con hasta tres actualizaciones sin costo dentro de ese periodo cuando una fuente documental del análisis cambie. Pasado el año o agotadas las tres actualizaciones, una actualización adicional se cotiza como Dictamen nuevo.

Add-ons no incluidos: este Dictamen no incluye estudio de suelo Fase 1 ambiental, levantamiento topográfico formal, análisis de calidad de agua en sitio, ni validación legal/técnica externa — disponibles como servicios adicionales coordinados con aliados especializados.

Urbakasa · Firma de Análisis y Adquisición Territorial · urbakasa.com · Caso Demostrativo — Septiembre 2026