



VALUACIÓN
PROFESIONAL
PENINSULAR

AVALÚO DE BIEN INMUEBLE

CASA HABITACIÓN

Elaborado conforme a las Normas Internacionales de Valuación (IVS 2025)

Fachada principal

Imagen de muestra

Fachada principal — imagen de muestra, sin georreferencia.

Solicitante	Sra. Margarita Estrella Pech (nombre ficticio)
Ubicación	Calle 33 No. 118, entre 22 y 24, Fraccionamiento de muestra, Mérida, Yucatán.
Cuenta catastral	00-0000 · Folio catastral de muestra
Propósito	Base para toma de decisiones de compraventa.
Base de valor	Valor de mercado (IVS 102)
Valor concluido	\$4,940,000 M.N.
Fecha de valuación / emisión	9 de septiembre de 2026
Valuador responsable	IC. Heide Joaquín Zetina Rodríguez

1. Resumen ejecutivo

El presente documento constituye un AVALÚO DE MUESTRA elaborado por Valuación Profesional Peninsular, S.A. de C.V. con el único fin de ilustrar el alcance, la estructura y el nivel de detalle de sus entregables. El inmueble, sus datos y sus comparables son FICTICIOS; el documento no ampara ningún bien real y carece de validez para cualquier trámite.

Concepto	Dato
Superficie de terreno	320.00 m ²
Superficie de construcción	210.00 m ²
Antigüedad / estado de conservación	9 años / bueno
Calidad de la construcción	Media alta (clase 5 del catálogo de costos empleado)
Enfoque de mercado (comparativo)	\$4,868,179
Enfoque de costos (físico)	\$5,546,416
Enfoque de ingresos (capitalización)	\$3,542,743
Ponderación de conciliación	Mercado 60% / Costos 30% / Ingresos 10%

VALOR CONCLUIDO

\$4,940,000.00 M.N.

(Cuatro millones novecientos cuarenta mil pesos 00/100 M.N.)

Valor unitario ≈ \$23,524/m² de construcción · Rango de valor: \$4,730,000 – \$5,150,000 M.N.

Vigencia: 6 meses a partir de la fecha de valuación.

2. Alcance del trabajo (IVS 101)

Conforme a la norma IVS 101, se establecen los términos y el alcance del encargo de valuación:

Elemento	Descripción
Estatus del valuador	Valuador profesional independiente, con cédula de especialidad en valuación, competente para el encargo y sin conflicto de interés respecto del activo o las partes.
Cliente	Sra. Margarita Estrella Pech (nombre ficticio).
Usuarios previstos	La solicitante y, en su caso, las partes de la operación.
Propósito de la valuación	Servir como base para que la propietaria decida el precio de salida de una eventual operación de compraventa.
Identificación del activo y derechos (IVS 400)	Derecho de propiedad en pleno dominio sobre el inmueble descrito, sin considerar mobiliario ni bienes muebles.
Base de valor	Valor de mercado (IVS 102).
Fecha de valuación	9 de septiembre de 2026 (fecha de referencia del caso de muestra).
Fecha del informe	9 de septiembre de 2026.
Extensión de la investigación (IVS 104)	CASO DE MUESTRA: no se practicó inspección física ni se consultó documento alguno. La investigación de mercado de venta, de terreno y de renta, así como las fuentes de costo de reposición, se sustituyeron por datos ficticios. En un encargo real, esta casilla declara el alcance efectivamente cubierto, incluida la consulta catastral y registral.
Naturaleza y fuente de la información	CASO DE MUESTRA: todos los datos son ficticios y no proceden de documento ni de inspección algunos. En un encargo real: documentación proporcionada por el solicitante e inspección física del inmueble.
Restricciones de uso, distribución y publicación	El informe se emite exclusivamente para el propósito y los usuarios previstos; no debe usarse para fines distintos ni publicarse sin autorización del valuador.
Moneda	Pesos mexicanos (M.N.).

2.1 Supuestos y supuestos especiales (IVS 102)

Supuestos generales:

- Se asume que la documentación e información proporcionada es veraz, completa y vigente a la fecha de valuación.
- Se asume que el inmueble cumple con la normatividad urbana, ambiental y de construcción aplicable, y que cuenta con los servicios públicos descritos.
- La inspección fue de carácter visual; se asume la inexistencia de vicios ocultos, contaminación o defectos estructurales no aparentes.

Supuestos especiales:

- Se supone la libre disposición del bien y el pleno dominio del titular.
- Al tratarse de una muestra, no se practicó inspección ni se consultó documento alguno.

3. Bases de valor y definiciones de conceptos (IVS 102)

3.1 Base de valor adoptada: Valor de mercado

La base de valor adoptada es el valor de mercado, definido por las Normas Internacionales de Valuación como:

“El monto estimado por el cual un activo o pasivo debería intercambiarse en la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto y un vendedor dispuesto, en una transacción en condiciones de plena competencia (arm’s length), después de una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado cada una con conocimiento, prudencia y sin compulsión.” (IVS 102, Valor de mercado).

3.2 Premisa de valor y mayor y mejor uso

El valor de mercado se estima bajo la premisa del mayor y mejor uso del inmueble (véase el apartado 5), el cual coincide con su uso actual de casa habitación.

3.3 Glosario de conceptos fundamentales

Concepto	Definición
Mayor y mejor uso	Uso de un activo que maximiza su potencial y que es física, legal y financieramente factible, resultando en el mayor valor.
Enfoque de valuación	Vía metodológica general para estimar el valor (mercado, costos o ingresos), IVS 103.
Homologación	Proceso de ajustar el valor de los comparables al sujeto mediante factores que reflejan sus diferencias (negociación, superficie, ubicación, calidad, edad, etc.).
Factor de homologación	Coeficiente que ajusta un atributo del comparable al del sujeto; mayor que la unidad si el sujeto es superior en ese atributo, y menor si es inferior.
Valor de reposición nuevo (VRN)	Costo de reponer una construcción nueva de utilidad equivalente, a precios de la fecha de valuación, incluyendo costos directos, indirectos y utilidad.
Valor neto de reposición (VNR)	VRN afectado por la depreciación acumulada de la construcción.
Depreciación	Pérdida de valor de la construcción por edad, uso, estado de conservación y obsolescencia funcional o económica.
Vida útil total	Período durante el cual una construcción o componente es funcionalmente útil.
Vida útil remanente	Años de vida útil que restan a la fecha de valuación: $VR = (Vida\ útil - Edad)$.
Valor contributivo del suelo	Aportación del terreno al valor del inmueble construido, que difiere del valor de un lote vacante con pleno aprovechamiento.
Obra complementaria	Elementos e instalaciones especiales valuados de forma independiente a la construcción principal (p. ej. alberca, sistema fotovoltaico).
Ingreso neto operativo (NOI)	Ingreso anual por renta menos vacancia, gastos de operación y predial.
Tasa de capitalización	Relación entre el NOI y el valor; en el modelo de Gordon equivale a $(r - g)$.
Tasa de descuento (r)	Rendimiento requerido por el inversionista; se integra por una tasa libre de riesgo más primas por iliquidez y por riesgo.

4. Marco normativo

- Normas Internacionales de Valuación (IVS) edición 2025, emitidas por el International Valuation Standards Council (IVSC), en vigor desde el 31 de enero de 2025: Normas Generales IVS 101 (Alcance del trabajo), IVS 102 (Bases de valor), IVS 103 (Enfoques de valuación), IVS 104 (Datos e insumos), IVS 105 (Modelos de valuación) e IVS 106 (Documentación y reporte); y Norma de Activo IVS 400 (Derechos sobre bienes inmuebles).
- Norma Mexicana NMX-R-081-SCFI-2015, “Servicios de valuación – Metodología”, aplicable de forma supletoria a casos privados.

5. Análisis de mayor y mejor uso (Highest and Best Use)

El mayor y mejor uso se determina evaluando cuatro criterios secuenciales:

Criterio	Análisis
Físicamente posible	El inmueble está construido, es funcional y se encuentra en uso.
Legalmente permitido	El uso habitacional es acorde con la zonificación de la zona.
Financieramente viable	La oferta y la demanda de la zona sostienen el uso actual.
Máximamente productivo	El uso habitacional es el que rinde el mayor valor residual.

Conclusión: el mayor y mejor uso del inmueble es su uso actual como casa habitación. La valuación se desarrolla bajo esta premisa.

6. Identificación y situación jurídica

Régimen de propiedad	Propiedad privada en pleno dominio (dato de muestra)
Titular	Dato de muestra
Escritura pública	Dato de muestra
Notaría	Dato de muestra
Inscripción en el RPP	Dato de muestra
Superficie según título	320.00 m ² (dato de muestra)
Medidas y colindancias	Conforme al título (datos de muestra)
Cuenta catastral	Dato de muestra
Predial	Al corriente según recibo (dato de muestra)

Prelación: en un avalúo real, las superficies, medidas y colindancias del título prevalecen sobre el plano o la cédula catastral.

Gravámenes: un avalúo real declara lo que se consultó en el Registro Público de la Propiedad y advierte que esa consulta no sustituye al Certificado de Libertad de Gravamen. VPP nunca declara la ausencia de gravámenes sobre un inmueble.

7. Descripción de la zona y el entorno urbano

El inmueble de muestra se ubica en una zona habitacional consolidada de nivel medio-alto, con vialidades pavimentadas, alumbrado público y banquetas.

El entorno cuenta con servicios de agua potable, drenaje sanitario, energía eléctrica, alumbrado, telefonía e internet, y recolección de residuos.

En un radio cercano se localizan escuelas, servicios de salud, comercio de abasto diario y accesos a vialidades primarias.

En un avalúo real, esta sección se sustenta con el uso de suelo OFICIAL (ISLA / PMDUM) y con fuentes citadas; aquí el texto es ilustrativo.

Equipamiento urbano (proximidad aproximada y fuente):

Tipo	Elemento	Proximidad aprox.	Fuente
Educación	Escuela primaria pública	600 m	Dato de muestra
Salud	Centro de salud	1.2 km	Dato de muestra
Abasto	Supermercado	900 m	Dato de muestra
Recreación	Parque de barrio	350 m	Dato de muestra
Vialidad	Avenida primaria	700 m	Dato de muestra

Servicios públicos e infraestructura:

Servicio / infraestructura	Disponibilidad / observación
Agua potable	Disponible, red municipal (JAPAY)
Drenaje sanitario	Disponible, red municipal
Energía eléctrica	Disponible, red aérea (CFE)
Alumbrado público	Disponible sobre la calle de acceso
Pavimentación	Calle pavimentada con concreto asfáltico
Banquetas y guarniciones	Existentes, en buen estado
Telefonía e internet	Disponible, varios proveedores
Transporte público	Ruta urbana sobre la avenida próxima
Recolección de residuos	Servicio municipal, tres veces por semana

8. Descripción del terreno

Característica	Descripción
Superficie	320.00 m ²
Frente	16.00 m
Fondo	20.00 m
Configuración	Regular, un frente
Topografía	Sensiblemente plana
Servicios	Agua, drenaje, energía eléctrica, alumbrado y pavimento
Uso de suelo	Habitacional (en un avalúo real se confirma con ISLA / PMDUM)
Unitario concluido	\$4,459.14 / m ² , media de cuatro lotes comparables homologados

9. Descripción de las construcciones y especificaciones

Casa habitación de dos niveles, estructura de concreto armado y muros de block, con 9 años de antigüedad y estado de conservación bueno.

Superficie	m ²
Terreno	320.00 m ²
Construcción cerrada — planta baja	110.90 m ²
Construcción cerrada — planta alta	83.00 m ²
Construcción cerrada (suma de niveles)	193.90 m ²
Cochera techada 28.00 m ² , computada al 35%	9.80 m ²
Terraza techada 18.00 m ² , computada al 35%	6.30 m ²
Superficie considerada (cerrada + volados computados)	210.00 m ²

Distribución. Planta baja: cochera techada para dos vehículos, sala, comedor, cocina integral, medio baño, cuarto de servicio y patio. Planta alta: tres recámaras, dos baños completos y estancia familiar.

Especificaciones constructivas y acabados.

Concepto	Especificación
Cimentación	Zapatas aisladas de concreto armado
Estructura	Columnas y trabes de concreto armado
Muros	Block de concreto aparente y aplanado
Entrepiso y azotea	Losa maciza de concreto armado
Aplanados	Mezcla cemento-arena, pintura vinílica
Pisos	Porcelanato en planta baja; laminado en recámaras
Cocina	Cocina integral con cubierta de cuarzo
Baños	Muebles de línea media; azulejo a media altura
Cancelería	Aluminio anodizado con cristal de 6 mm
Carpintería	Puertas de madera sólida y clósets
Herrería	Protecciones de herrería en planta baja
Instalación hidráulica	Tubería PPR; cisterna y tinaco
Instalación eléctrica	Oculto en poliducto; centro de carga
Instalaciones especiales	Minisplits, calentador solar, portón eléctrico

Instalaciones especiales y obra complementaria: minisplits en recámaras, calentador solar, portón eléctrico, cisterna y jardín.

10. Enfoques de valuación (IVS 103)

La norma IVS 103 reconoce tres enfoques de valuación. Su aplicabilidad al presente caso se resume así:

Enfoque	Definición (IVS 103)	Aplicación
Mercado (comparativo)	Estima el valor comparando el activo con activos idénticos o similares para los que existe información de precios.	Aplicado como enfoque principal (60%): existe oferta suficiente de inmuebles comparables en la zona.
Costos (físico)	Estima el valor con base en el costo de reponer el activo por otro de utilidad equivalente, menos la depreciación.	Aplicado como soporte (30%): estima el valor del terreno y de las construcciones depreciadas por componente.
Ingresos (capitalización)	Convierte los flujos de ingresos futuros del activo en un valor presente.	Aplicado con peso menor (10%): el inmueble es de uso habitacional propio, no productivo; aporta una referencia de razonabilidad.

Procedimiento, en términos sencillos: (1) se investiga la oferta de inmuebles comparables vigentes en la zona; (2) se ajusta el precio de cada comparable al del inmueble sujeto mediante factores que reflejan sus diferencias (negociación, superficie, ubicación, calidad, edad); (3) se obtiene un valor unitario homologado y, con él, el valor por el enfoque de mercado; (4) cuando aplica, se estiman también el valor por costos (terreno + construcción depreciada) y por ingresos (capitalización de rentas); y (5) se concilian los enfoques ponderando su confiabilidad, para concluir el valor.

11. Enfoque de mercado (comparativo)

Se investigó la oferta vigente de inmuebles comparables en la misma zona. En un avalúo real, cada comparable se documenta con descripción, medidas, precio publicado, portal, oferente, fecha de consulta y liga verificable.

$$VU_h = VU_o \times FRe ; FRe = FNeg \times FSup \times FUbic \cdot Lote \times FCal \times FEdad$$

donde: VU_h = valor unitario homologado; VU_o = valor unitario de oferta (\$/m² de construcción); FRe = factor resultante de homologación.

Definición y fórmula de cada factor:

$$FSup = (S_{comp} / S_{sujeto}) ^ e$$

donde: factor de superficie; e = elasticidad (0.08). Un comparable de mayor superficie tiene menor valor unitario, por lo que su unitario se ajusta al alza hacia el sujeto.

$$FCal = (1 + p) ^ (i_s - i_c)$$

donde: factor de calidad; p = 0.07 por nivel; i_s , i_c = índices de calidad del sujeto y del comparable (económico=0, medio=1, residencial=2, premium=3).

$$FEdad = VR_{sujeto} / VR_{comp} ; VR = (Vida \ útil - Edad) / Vida \ útil$$

donde: factor de edad por vida remanente; vida útil TOTAL de la vivienda = 70 años (para homologar comparables entre sí; no debe confundirse con las vidas útiles por componente del enfoque de costos). Sujeto más nuevo que el comparable $\Rightarrow FEdad > 1$; más viejo $\Rightarrow FEdad < 1$.

$FNeg$ (factor de negociación, oferta $\rightarrow$ transacción) asignado POR COMPARABLE: 0.850, 0.900, 1.000. $FUbic \cdot Lote$ = factor de ubicación que incorpora la diferencia de zona y el mayor excedente de terreno del sujeto, asignado por juicio del valuador.

Criterio del factor de negociación por comparable:

[E] $FNeg$ 1.000 — PRECIO DE OPERACIÓN CERRADA, no oferta: no procede descuento por negociación. Se conoce el precio de la operación consumada; el importe ya es de transacción y no de oferta.

[F] $FNeg$ 0.850. Precio de salida notoriamente por encima del resto de la muestra para atributos equivalentes, con exposición prolongada en el portal; se asume un margen de negociación mayor que el del conjunto.

Comparables considerados y sus datos:

Comp.	Precio (oferta / operación)	Const. m²	Terreno m²	Recámaras	Edad ef.	Zona
[A]	\$5,250,000	205.00	300.00	3 rec	8	Zona norte, privada
[B]	\$4,980,000	198.00	288.00	3 rec	11	Zona norte, fracc.
[C]	\$4,610,000	190.00	352.00	3 rec	12	Zona norte, calle int.
[D]	\$5,890,000	224.00	330.00	4 rec	7	Zona norte, privada
[E]	\$5,420,000	216.00	345.00	4 rec	10	Zona norte, esquina
[F]	\$5,080,000	202.00	310.00	3 rec	9	Zona norte, avenida

Las variables descriptivas se incluyen para verificar la comparabilidad funcional; no generan ajustes directos pero contextualizan las diferencias en valor unitario.

Homologación (valor unitario por m² de construcción):

Comp.	\$/m² oferta	FNeg	FSup	FUbic-Lote	FCal	FEdad	FRe	\$/m² homolog.
[A]	25,610	0.900	0.998	0.970	1.000	0.984	0.857	21,954
[B]	25,152	0.900	0.995	1.010	1.000	1.034	0.935	23,527
[C]	24,263	0.900	0.992	0.980	1.100	1.052	1.012	24,560
[D]	26,295	0.900	1.005	0.970	1.000	0.968	0.850	22,342
[E]	25,093	1.000	1.002	0.960	1.000	1.017	0.978	24,546
[F]	25,149	0.850	0.997	1.040	1.000	1.000	0.881	22,162

Valor de mercado = $(\sum VU_h / n) \times S_{\text{sujeto}} = \$23,181.81/\text{m}^2 \times 210.00 \text{ m}^2 = \$4,868,179.$

Fuentes: anuncios de muestra. En un avalúo real se citan los portales y las ligas consultadas, con su fecha.

Dispersión de la muestra homologada: $n = 6$ comparables · coeficiente de variación (CV) = 5.1% · muestra de confianza alta (CV < 10% alta · 10–20% media · > 20% baja). El rango de valor se deriva de esta dispersión (IVS 105, divulgación de la incertidumbre de valuación).

Comparables considerados y DESCARTADOS de la muestra (con su motivo):

Comparable	Precio	Sup. m²	Fuente / URL	Motivo del descarte
Casa de tres niveles, zona norte	\$7,450,000	310.00	Anuncio de muestra	Programa arquitectónico y superficie muy superiores al sujeto
Casa en obra negra, zona norte	\$3,200,000	195.00	Anuncio de muestra	Sin terminar: no comparable con un inmueble en operación
Casa de una planta, zona oriente	\$4,150,000	188.00	Anuncio de muestra	Fuera de la zona de influencia del sujeto

La inclusión de los descartados documenta la amplitud de la investigación de mercado y el criterio de selección, conforme a IVS 104 (datos e insumos).

12. Enfoque de costos (físico)

El enfoque de costos estima el valor como la suma del valor del terreno y el valor neto de reposición de las construcciones e instalaciones:

$$\text{Valor físico} = V_{\text{terreno}} + VNR_{\text{construcción}} + \text{Obra complementaria}$$

$$VNR = VRN \times (1 - D)$$

donde: VRN = valor de reposición nuevo (\$/m²); D = depreciación acumulada (fracción).

12.1 Valor del terreno

El suelo se valúa con base en la investigación de mercado de lotes comparables vacantes de la misma zona; el unitario resultante se adopta como la aportación del terreno al conjunto.

Comp.	Precio	Sup. m²	\$/m²	Frente m	Ubicación	Fuente
T1	\$1,620,000	300.00	\$5,400.00	15.00	Zona norte, calle interior	Anuncio de muestra
T2	\$1,742,400	352.00	\$4,950.00	16.00	Zona norte, avenida	Anuncio de muestra
T3	\$1,612,800	288.00	\$5,600.00	18.00	Zona norte, esquina	Anuncio de muestra
T4	\$1,959,800	410.00	\$4,780.00	20.00	Zona norte, calle interior	Anuncio de muestra

$$VU_{\text{terreno homologado}} = VU_o \times F_{\text{Neg}} \times F_{\text{Sup}} \times F_{\text{Fre}} \times F_{\text{Forma}} \times F_{\text{Ubic}}$$

Definición y fórmula de cada factor:

$$F_{\text{Sup}} = (S_{\text{comp}} / S_{\text{sujeto}})^{0.25}$$

donde: a mayor superficie del comparable, menor su precio unitario; se ajusta al alza.

$$F_{\text{Fre}} = (F_{\text{sujeto}} / F_{\text{comp}})^{0.125}$$

donde: el frente pesa la mitad que la superficie; topes 0.90–1.15.

$$F_{\text{Forma}} = (\text{fondo/frente del comp.} \div \text{fondo/frente del sujeto})^{0.125}$$

donde: penaliza los lotes de proporción más alargada que la del sujeto.

$$F_{\text{Ubic}} = (P_{\text{sujeto}} / P_{\text{comp}})^{0.5}$$

donde: P = puntaje de la rúbrica de ubicación (vialidad 30%, anclas 30%, consolidación 20%, prestigio 20%), calificada 1 a 4 por el valuador.

Homologación (valor unitario por m² de terreno):

Comp.	\$/m² oferta	FNeg	FSup	FFre	FForma	FUbic	FRe	\$/m² homolog.
T1	5,400.00	0.900	0.984	1.008	1.008	1.000	0.900	4,860
T2	4,950.00	0.900	1.024	1.000	1.012	0.913	0.851	4,215
T3	5,600.00	0.900	0.974	0.985	0.958	0.953	0.789	4,420
T4	4,780.00	0.900	1.064	0.972	0.975	1.000	0.908	4,342

Valor unitario de terreno adoptado = media de los 4 valores homologados = \$4,459.14/m². Dispersión de la muestra homologada: coeficiente de variación 5.4%. La rúbrica de ubicación de cada testigo se declara en el expediente del avalúo.

Este unitario procede de lotes vacantes comparables y se adopta como la aportación del suelo al conjunto. En un predio de aprovechamiento equivalente al del sujeto ambas magnitudes coinciden; cuando la construcción existente no agota el potencial del lote, el valor de contribución puede ser menor y así se hace constar.

Concepto	Valor
Valor unitario de terreno (de lotes comparables vacantes)	\$4,459.14/m²
Superficie de terreno valuada	320.00 m²
Valor del terreno	\$1,426,924

12.2 Valor de reposición y modelo de depreciación

Se adopta como valor de reposición nuevo el del modelo BIMSA Costos Valuador Ed. 62, casa habitación Clase 5 media alta, modelo 1085, p. 112 (base Mérida), equivalente a \$23,500.29/m², cuyo programa arquitectónico y nivel de acabados se toman como referencia para el sujeto; el modelo publicado corresponde a una vivienda de mayor superficie y número de niveles, por lo que se adopta únicamente su estructura de costo por partida. La depreciación se determina mediante un modelo híbrido por componente, en el que cada partida se deprecia con el método acorde a su naturaleza:

Lineal (instalaciones): $D = E / Vu$

No lineal — parábola de Kuentzle (cimentación y estructura): $D = (E / Vu)^2$

Ross-Heidecke (fachadas y acabados): $D = C_R + C_H \cdot (1 - C_R)$, $C_R = \frac{1}{2} [(E/Vu) + (E/Vu)^2]$

donde: E = edad efectiva; Vu = vida útil del componente; C_R = coeficiente de Ross (edad); C_H = coeficiente de Heidecke según estado de conservación.

$$D_{global} = 1 - [\sum VRN_i \cdot (1 - D_i) / \sum VRN_i]$$

Componente	Método	Vida	Edad ef.	C_H	VRN/m²	Depr.	VNR/m²
CIMENTACION	no-lineal	70	9	n/a	2,673	1.7%	2,629
ESTRUCTURA DE CONCRETO	no-lineal	70	9	n/a	3,501	1.7%	3,443
ALBAÑILERIA	ross-heidecke	35	9	0.0252	2,754	18.3%	2,251
INSTALACION HIDRAULICA	lineal	30	9	n/a	606	30.0%	424
INSTALACION SANITARIA	lineal	30	9	n/a	369	30.0%	259
INSTALACION ELECTRICA	lineal	30	9	n/a	746	30.0%	522
INSTALACION DE GAS	lineal	30	9	n/a	31	30.0%	21
ACABADOS INTERIORES	ross-heidecke	35	9	0.0252	4,544	18.3%	3,714
ACABADOS EXTERIORES	ross-heidecke	35	9	0.0252	2,513	18.3%	2,054
ACCESOS	ross-heidecke	30	9	0.0252	503	21.5%	395
CANCELERIA	ross-heidecke	25	9	0.0252	565	26.4%	416
MOBILIARIO FIJO	lineal	12	9	n/a	1,585	75.0%	396
EQUIPOS	lineal	15	9	n/a	43	60.0%	17
GUARDA	ross-heidecke	30	9	0.0252	1,122	21.5%	880
ACCESORIAS	ross-heidecke	30	9	0.0252	1,737	21.5%	1,363

Edad efectiva por componente: permite segregar elementos renovados (una instalación sustituida hace 3 años se deprecia por esos 3 años, no por la edad del inmueble). C_H = coeficiente de Heidecke correspondiente al estado de conservación declarado.

Depreciación global equivalente: 19.4% · VNR unitario depreciado: \$18,951.87/m².

La cochera y la terraza son áreas techadas no cerradas y se computan al 35% de su superficie real, conforme al criterio de VPP: 28.00 y 18.00 m² reales aportan 9.80 y 6.30 m² equivalentes. La superficie considerada de 210.00 m² es la suma de la construcción cerrada (193.90 m²) más esos equivalentes, y es la que se homologa y se deprecia.

Concepto	m²	Valor
Valor del terreno — 320.00 m² × \$4,459.14/m²	320.00	\$1,426,924
Valor neto de reposición de la construcción	210.00	\$3,979,893
Obra complementaria e instalaciones especiales	—	\$139,600

12.3 Obra complementaria e instalaciones especiales

Concepto	Valor
Barda perimetral — 38.00 m × \$1,850.00/m	\$70,300
Pavimento de patio — 45.00 m² × \$980.00/m²	\$44,100
Jardinería y riego — 60.00 m² × \$420.00/m²	\$25,200
Integración del valor físico	Valor
Valor del terreno	\$1,426,924
VNR de construcción	\$3,979,893
Obra complementaria e instalaciones especiales	\$139,600
VALOR FÍSICO	\$5,546,416

13. Enfoque de ingresos (capitalización de rentas)

Como tercera referencia se aplica el enfoque de ingresos mediante el modelo de capitalización directa de Gordon, que convierte el ingreso neto operativo en valor presente:

$$V = NOI / (r - g)$$

donde: V = valor; NOI = ingreso neto operativo anual; r = tasa de descuento (rendimiento requerido); g = tasa de crecimiento perpetuo. La tasa de capitalización implícita es (r – g).

$$NOI = RBA \times (1 - \Sigma \text{deducciones}) - \text{Predial}$$

donde: RBA = renta bruta anual; deducciones = vacancia, mantenimiento y seguros; predial = monto ANUAL REAL del recibo catastral del inmueble (no un porcentaje de la renta).

$$r = i_{\text{libre}} + \text{prima}_{\text{iliquidez}} + \text{prima}_{\text{riesgo}}$$

donde: i_{libre} = tasa libre de riesgo (Cetes 364 días); más primas por iliquidez y por riesgo del inmueble.

La renta de mercado se homologa de comparables de arrendamiento de la zona:

Comp.	Renta/mes	Const. m²	\$/m²	Ubicación	Fuente
R1	\$24,000	195.00	\$123.08	Zona norte, privada	Anuncio de muestra
R2	\$28,500	232.00	\$122.84	Zona norte, fraccionamiento	Anuncio de muestra
R3	\$21,500	178.00	\$120.79	Zona norte, calle interior	Anuncio de muestra
R4	\$29,000	240.00	\$120.83	Zona norte, privada	Anuncio de muestra

Homologación de rentas (renta mensual por m² de construcción):

Comp.	Renta/mes	Const. m²	\$/m²	FNeg	FSup	FEdad	FCal	FRé	\$/m² homolog.
R1	24,000	195.00	123.08	0.950	0.994	0.984	1.000	0.929	114.36
R2	28,500	232.00	122.84	0.950	1.008	1.052	1.000	1.007	123.72
R3	21,500	178.00	120.79	0.950	0.987	1.089	1.100	1.123	135.69
R4	29,000	240.00	120.83	0.950	1.011	0.953	1.000	0.915	110.59

FNeg de arrendamiento = 0.95 (el alquiler negocia menos que la venta). Renta unitaria homologada = media de los 4 valores = \$121.09/m² al mes; aplicada a los 210.00 m² de construcción del sujeto arroja una renta de mercado de \$25,428 mensuales. Coeficiente de variación de la muestra homologada: 8.0%.

Concepto	Valor
Renta mensual de mercado (homologada)	\$25,428
Renta bruta anual (RBA)	\$305,140
Deducciones (vacancia, mantenimiento, seguros)	16.5%
Predial anual (monto real del recibo catastral)	\$6,800
Ingreso neto operativo (NOI)	\$247,992
Tasa de capitalización implícita (r – g)	7.0%
VALOR POR CAPITALIZACIÓN	\$3,542,743

Integración de la tasa de descuento (build-up): r = Cetes 364d (6.00%) + prima de iliquidez (1.50%) + prima de riesgo (2.50%) = 10.00%; crecimiento perpetuo g = 3.00% (encuesta Banxico). Cap implícita r – g = 7.00%.

Fuente de la tasa base: Cetes a 364 días (Banco de México), valor de muestra.

Sensibilidad: el valor por capitalización es sensible a la renta de mercado y a las tasas (r, g); una variación de ±0.5 puntos en (r – g) modifica el valor de forma inversa y no lineal. Se reporta como referencia, no como enfoque gobernante para inmueble de uso propio.

14. Conciliación de los enfoques

Conforme a las normas IVS 103 y 105, se concilian los enfoques ponderando la calidad y la disponibilidad de la información que sostiene a cada uno. El enfoque de MERCADO recibe el mayor

peso (60%) porque se apoya en seis testigos del mismo segmento y zona, con una dispersión homologada baja, y porque es el que refleja el comportamiento real de compradores y vendedores para este tipo de inmueble. El enfoque de COSTOS pesa 30%: su valor de reposición procede de un catálogo publicado y su depreciación se modela por componente, pero la conversión de costo a valor depende de supuestos de vida útil y de estado que no se contrastan contra transacciones. El enfoque de INGRESOS pesa sólo 10%: se trata de una vivienda de uso propio, cuyo mercado natural es el de compradores para habitarla y no el de inversionistas; su renta de mercado se homologó de cuatro testigos y aporta una referencia de razonabilidad, no un indicador gobernante.

Enfoque	Valor	Peso
Mercado (comparativo)	\$4,868,179	60%
Costos (físico)	\$5,546,416	30%
Ingresos (capitalización)	\$3,542,743	10%
VALOR CONCILIADO	\$4,939,107	100%

Los pesos mostrados son los efectivamente aplicados; el valor conciliado es su media ponderada. Un enfoque marcado «No ponderado» se calculó y se reporta como referencia, pero no interviene en el valor.

Integración del valor: el terreno representa el 29% del valor conciliado y las mejoras el 71%. Se hace constar como dato descriptivo de la estructura del valor; este avalúo no invoca estudio alguno sobre proporciones típicas ni califica la proporción como sana o anómala.

15. Conclusión de valor

Con redondeo conservador, declarado conforme a la norma IVS 105, el valor de mercado concluido del bien inmueble, a la fecha de valuación, es:

VALOR CONCLUIDO \$4,940,000.00 M.N. <i>(Cuatro millones novecientos cuarenta mil pesos 00/100 M.N.)</i>
--

Valor unitario ≈ \$23,524/m² de construcción · Rango: \$4,730,000 – \$5,150,000 M.N.

16. Supuestos y condiciones limitantes

- Este documento es una MUESTRA con datos ficticios; no ampara ningún inmueble real.
- Se elabora conforme a los Estándares Internacionales de Valuación (IVS 2025).
- El valor se expresa en pesos mexicanos y corresponde a la fecha de valuación indicada.
- No se realizaron calas, pruebas destructivas ni estudios de mecánica de suelos.
- No se investigó la situación registral: un avalúo real declara los gravámenes consultados y advierte que ello no sustituye al Certificado de Libertad de Gravamen del RPP.
- Las superficies de un avalúo real prevalecen conforme a la escritura sobre el plano catastral.
- El valuador no tiene interés presente ni futuro en el inmueble.

17. Declaración de cumplimiento (IVS 106) y certificación del valuador

Declaración de cumplimiento. El presente avalúo ha sido elaborado de conformidad con las Normas Internacionales de Valuación (IVS) edición 2025 y con la Norma Mexicana NMX-R-081-SCFI-2015. Cualquier desviación respecto de las IVS, en su caso, se encuentra señalada en este informe.

Certificación. El valuador que suscribe certifica que, a su leal saber y entender:

- Las afirmaciones de hecho contenidas en este informe son verdaderas y correctas.

- Los análisis, opiniones y conclusiones están limitados únicamente por los supuestos y condiciones aquí expresados, y constituyen su opinión profesional personal, imparcial y sin sesgo.
 - No tiene interés presente ni prospectivo en el inmueble objeto del avalúo, ni relación o interés personal con las partes involucradas.
 - Sus honorarios no están condicionados al valor reportado ni a la consumación de la operación.
 - El valuador cuenta con la competencia y la experiencia necesarias para realizar el presente encargo.
- NO se practicó inspección física del inmueble; el alcance de la valuación es el declarado en los supuestos y condiciones limitantes.

Bajo protesta de decir verdad, manifiesto que la presente opinión de valor fue elaborada con imparcialidad y conforme a mi leal saber y entender.

IC. Heide Joaquín Zetina Rodríguez

Valuador responsable

Cédula profesional Ingeniero Civil: 2,553,764

Cédula de especialidad en Valuación: 4,011,320

Cédula Maestría en Finanzas: 10,918,321

Cédula Maestría en Derecho Fiscal: 13,781,306

Valuación Profesional Peninsular, S.A. de C.V.

Calle 50 Diagonal No. 460, Interior 24, C.C. La Gran Plaza, Col. Gonzalo Guerrero, Mérida, Yucatán, C.P. 97115 · Tels. 999 938 2015 / 999 938 2139 · vpp.com.mx · contacto@vpp.com.mx

Referencias

International Valuation Standards Council. (2025). International Valuation Standards 2025. Normas IVS 101, 102, 103, 104, 105, 106 y 400.

Secretaría de Economía. NMX-R-081-SCFI-2015. Servicios de valuación — Metodología. Aplicada de forma supletoria por tratarse de un encargo privado.

BIMSA. Costos Valuador, Ed. 62. Modelo 1085, casa habitación clase 5 media alta, p. 112. Fuente del valor de reposición nuevo y de su desglose por partida.

Banco de México. Encuesta sobre las expectativas de los especialistas en economía del sector privado. Fuente de la tasa de crecimiento perpetuo (g) del enfoque de ingresos.

Banco de México. Tasa de rendimiento de Cetes a 364 días. Base de la tasa libre de riesgo en la integración de la tasa de descuento.

Comparables de venta (referencia de cada testigo):

A: Portal de muestra (ficticio) · oferente: no aplica, testigo ficticio · fecha de consulta: 9 de septiembre de 2026 · sin liga: no corresponde a una publicación real

B: Portal de muestra (ficticio) · oferente: no aplica, testigo ficticio · fecha de consulta: 9 de septiembre de 2026 · sin liga: no corresponde a una publicación real

C: Portal de muestra (ficticio) · oferente: no aplica, testigo ficticio · fecha de consulta: 9 de septiembre de 2026 · sin liga: no corresponde a una publicación real

D: Portal de muestra (ficticio) · oferente: no aplica, testigo ficticio · fecha de consulta: 9 de septiembre de 2026 · sin liga: no corresponde a una publicación real

E: Portal de muestra (ficticio) · oferente: no aplica, testigo ficticio · fecha de consulta: 9 de septiembre de 2026 · sin liga: no corresponde a una publicación real

F: Portal de muestra (ficticio) · oferente: no aplica, testigo ficticio · fecha de consulta: 9 de septiembre de 2026 · sin liga: no corresponde a una publicación real

Comparables de terreno (referencia de cada testigo):

T1: Portal de muestra (ficticio) · oferente: no aplica, testigo ficticio · fecha de consulta: 9 de septiembre de 2026 · sin liga: no corresponde a una publicación real

T2: Portal de muestra (ficticio) · oferente: no aplica, testigo ficticio · fecha de consulta: 9 de septiembre de 2026 · sin liga: no corresponde a una publicación real

T3: Portal de muestra (ficticio) · oferente: no aplica, testigo ficticio · fecha de consulta: 9 de septiembre de 2026 · sin liga: no corresponde a una publicación real

T4: Portal de muestra (ficticio) · oferente: no aplica, testigo ficticio · fecha de consulta: 9 de septiembre de 2026 · sin liga: no corresponde a una publicación real

Comparables de arrendamiento (referencia de cada testigo):

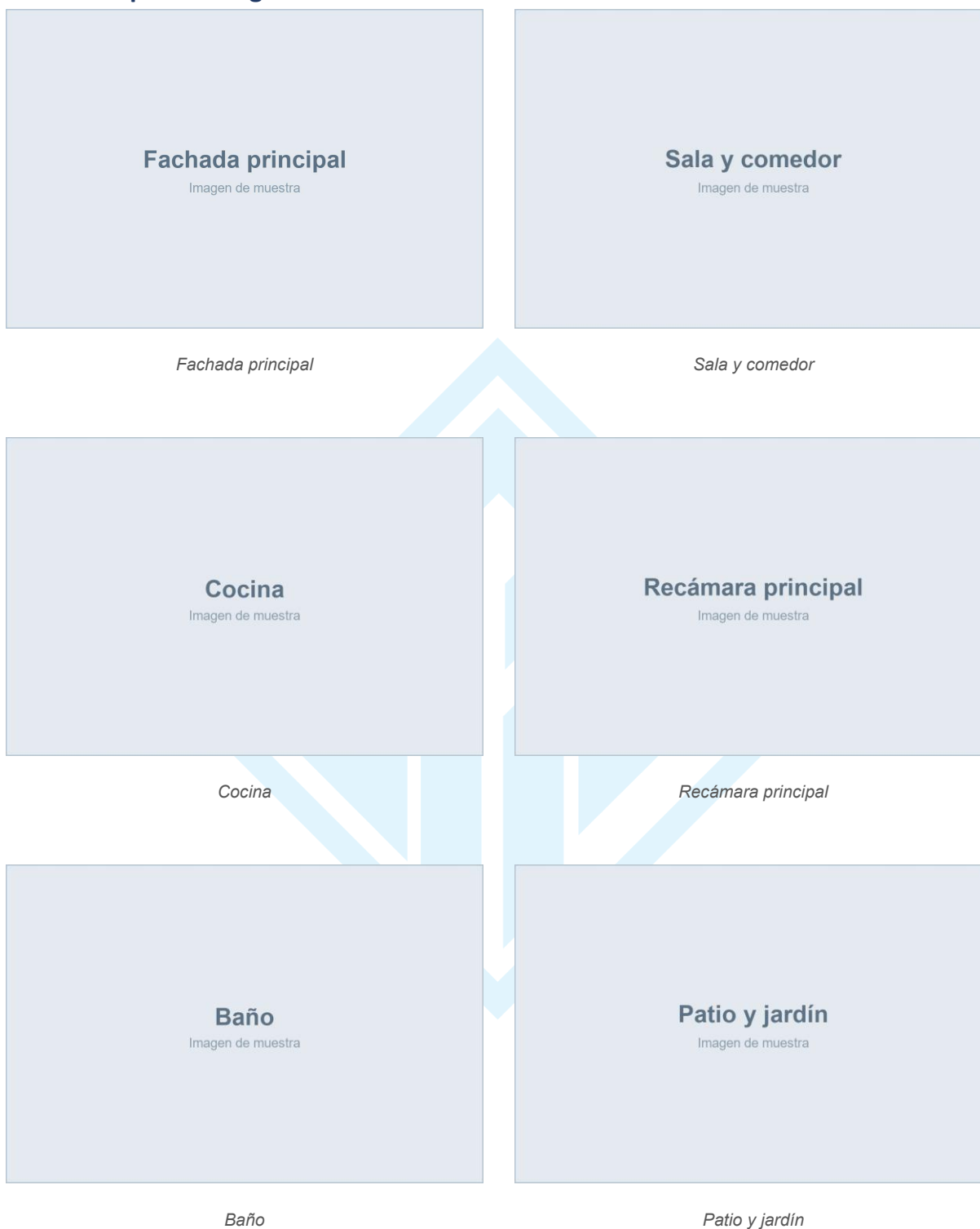
R1: Portal de muestra (ficticio) · oferente: no aplica, testigo ficticio · fecha de consulta: 9 de septiembre de 2026 · sin liga: no corresponde a una publicación real

R2: Portal de muestra (ficticio) · oferente: no aplica, testigo ficticio · fecha de consulta: 9 de septiembre de 2026 · sin liga: no corresponde a una publicación real

R3: Portal de muestra (ficticio) · oferente: no aplica, testigo ficticio · fecha de consulta: 9 de septiembre de 2026 · sin liga: no corresponde a una publicación real

R4: Portal de muestra (ficticio) · oferente: no aplica, testigo ficticio · fecha de consulta: 9 de septiembre de 2026 · sin liga: no corresponde a una publicación real

Anexo 1. Reporte fotográfico





Cochera



Anexo 2. Ubicación y documentación catastral

Ubicación en la ciudad

Imagen de muestra

Macro-ubicación — imagen de muestra

Croquis de localización

Imagen de muestra

Micro-ubicación — imagen de muestra

Cédula catastral

Imagen de muestra

Cédula catastral — documento de muestra

Plano catastral

Imagen de muestra

Plano catastral — documento de muestra