



VALUACIÓN
PROFESIONAL
PENINSULAR

AVALÚO DE BIEN INMUEBLE

TERRENO URBANO

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

Frente del predio

Imagen de muestra

Frente del predio — imagen de muestra, sin georreferencia.

Solicitante	Sr. Rodrigo Estrella Pech (nombre ficticio)
Ubicación	Calle 60 s/n, entre 45 y 47, 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	\$6,060,000 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 y la estructura de sus entregables para predios sin construcción. 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	1,250.00 m ²
Enfoque de mercado (comparativo)	\$6,057,881
Ponderación de conciliación	Mercado 100%

VALOR CONCLUIDO

\$6,060,000.00 M.N.

(Seis millones sesenta mil pesos 00/100 M.N.)

Valor unitario ≈ \$4,848/m² de terreno · Rango de valor: \$5,710,000 – \$6,410,000 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	Sr. Rodrigo Estrella Pech (nombre ficticio).
Usuarios previstos	El solicitante y, en su caso, las partes de la operación.
Propósito de la valuación	Servir como base para que el propietario decida el precio de salida de una eventual operación de compraventa del predio.
Identificación del activo y derechos (IVS 400)	Derecho de propiedad en pleno dominio sobre el predio descrito, sin construcciones ni mejoras adheridas.
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; los testigos de mercado son ficticios. En un encargo real esta casilla declara el alcance efectivamente cubierto.
Naturaleza y fuente de la información	CASO DE MUESTRA: todos los datos son ficticios y no proceden de documento ni de inspección algunos.
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 predio baldío.

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 predio es apto para desarrollo: plano, con frente y servicios.
Legalmente permitido	El uso habitacional es acorde con la zonificación de la zona.
Financieramente viable	La demanda de suelo de la zona sostiene el desarrollo.
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 predio baldío. 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	1,250.00 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 predio de muestra se ubica en una zona urbana en consolidación, sobre calle pavimentada y con frente a una vialidad secundaria de la ciudad.

La zona cuenta con agua potable, drenaje sanitario, energía eléctrica, alumbrado público, banquetas y guarniciones.

El entorno combina vivienda unifamiliar y comercio de barrio, con desarrollos habitacionales recientes en el radio inmediato.

En un avalúo real, el uso de suelo se confirma con el documento OFICIAL (ISLA / PMDUM) y se cita la fuente; aquí el texto es ilustrativo.

Equipamiento urbano (proximidad aproximada y fuente):

Tipo	Elemento	Proximidad aprox.	Fuente
Educación	Escuela primaria pública	800 m	Dato de muestra
Salud	Centro de salud	1.5 km	Dato de muestra
Abasto	Comercio de barrio	400 m	Dato de muestra
Recreación	Área verde	600 m	Dato de muestra
Vialidad	Vialidad secundaria	Al frente	Dato de muestra

Servicios públicos e infraestructura:

Servicio / infraestructura	Disponibilidad / observación
Agua potable	Disponible al frente, red municipal (JAPAY)
Drenaje sanitario	Disponible al frente, 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 el frente del predio
Telefonía e internet	Disponible en la zona
Transporte público	Ruta urbana sobre la vialidad secundaria
Recolección de residuos	Servicio municipal

8. Descripción del terreno

Característica	Descripción
Superficie	1,250.00 m ²
Frente	25.00 m
Fondo	50.00 m
Configuración	Regular, un frente
Topografía	Sensiblemente plana, a nivel de banquetta
Servicios	Agua, drenaje, energía eléctrica, alumbrado y pavimento
Uso de suelo	Habitacional (en un avalúo real se confirma con ISLA / PMDUM)
Construcciones	Ninguna; predio baldío y libre de mejoras

9. Enfoques de valuación (IVS 103)

Tratándose de un predio sin construcción, el enfoque aplicable es el de mercado (comparativo), por existir oferta suficiente de terrenos comparables en la zona. Los enfoques de costos e ingresos no resultan aplicables a un lote vacante que se valúa por su valor de mercado.

Enfoque	Definición (IVS 103)	Aplicación
Mercado (comparativo)	Estima el valor comparando el activo con activos similares para los que existe información de precios.	Aplicado como enfoque ÚNICO: oferta suficiente de terrenos comparables en la zona.

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.

10. Enfoque de mercado (comparativo)

Se investigó la oferta vigente de predios 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.

$$VU_h = VU_o \times FRe ; FRe = FNeg \times FSup \times FUbic \times FFre \times FForma$$

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

$$FUbic = (P_{\text{sujeto}} / P_{\text{comparable}})^{0.5}$$

donde: factor de ubicación; P = puntaje de una rúbrica de 4 variables (zona, ubicación dentro de la zona, vialidad/acceso y servicios/entorno).

$$FSup = (S_{\text{comp}} / S_{\text{sujeto}})^{0.25} \quad (\text{topes } 0.65 - 1.40)$$

donde: factor de superficie; el terreno de mayor superficie tiene menor valor unitario, por lo que su unitario se ajusta al alza hacia el sujeto.

$$FFre = (Frente_{\text{sujeto}} / Frente_{\text{comp}})^{0.125} \quad (\text{topes } 0.90 - 1.15)$$

donde: factor de frente; premia o castiga según el frente del lote respecto del sujeto.

$FNeg$ = factor de negociación (oferta→transacción). $FForma$ ajusta por la configuración/regularidad del lote. En la tabla, la columna combinada integra ubicación, frente y forma (asignados por juicio del valuador).

Comparables de terreno considerados:

Comp.	Precio (oferta)	Sup. m ²	\$/m ²	Frente m	Ubicación
[A]	\$6,900,000	1,150.00	\$6,000	23.00	Avenida secundaria
[B]	\$7,480,000	1,380.00	\$5,420	24.00	Calle pavimentada
[C]	\$6,250,000	1,040.00	\$6,010	26.00	Esquina
[D]	\$8,300,000	1,520.00	\$5,461	30.00	Dos frentes

Homologación (valor unitario por m² de terreno):

Comp.	\$/m ² oferta	FNeg	FSup	F zona/ubic/frente/forma	FRe	\$/m ² homolog.
[A]	6,000	0.900	0.979	0.932	0.822	4,930
[B]	5,420	0.900	1.025	1.028	0.948	5,141
[C]	6,010	0.900	0.955	0.891	0.766	4,605
[D]	5,461	0.900	1.050	0.913	0.863	4,709

Valor de mercado = $(\sum VU_h / n) \times S_{\text{terreno}} = \$4,846.30/\text{m}^2 \times 1,250.00 \text{ m}^2 = \$6,057,881$.

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

Dispersión de la muestra homologada: $n = 4$ comparables · coeficiente de variación (CV) = 4.9% · 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).

11. Conciliación de los enfoques

Tratándose de un predio sin construcción, los enfoques de costos e ingresos no resultan aplicables: no hay mejoras que reponer ni renta que capitalizar. El valor se concluye íntegramente por el enfoque de mercado, conforme a IVS 103 y 105.

Enfoque	Valor	Peso
Mercado (comparativo)	\$6,057,881	100%
VALOR CONCILIADO	\$6,057,881	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.

12. 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
\$6,060,000.00 M.N.
(Seis millones sesenta mil pesos 00/100 M.N.)

Valor unitario ≈ \$4,848/m² de terreno · Rango: \$5,710,000 – \$6,410,000 M.N.

13. 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 practicaron estudios de mecánica de suelos ni levantamiento topográfico.
- No se investigó la situación registral: un avalúo real declara lo consultado 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.

14. 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.

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



Anexo 1. Reporte fotográfico



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