



Avalúos Guadalajara

APPRAISAL GROUP S.C.

GUÍA 01 · VALUACIÓN INMOBILIARIA

¿Qué es un avalúo comercial?

Todo lo que hay que saber antes de pedir uno: qué es, para qué sirve, cómo se hace paso a paso, qué papeles te van a pedir, cuánto tarda y qué recibes al final.

EN UNA FRASE

Es el **precio más probable de venta** de tu inmueble bajo condiciones normales de mercado, sustentado técnicamente y firmado por un perito.

Ing. Ricardo Uribe Brambila

Perito Valuador · 31 años en el sector

Av. Tepeyac #266, Chapalita · Guadalajara, Jal.

WhatsApp 33 3156 4919 · avaluosguadalajara.com

Qué es exactamente

Un avalúo comercial es un **dictamen técnico elaborado por un perito valuador certificado**. Su objetivo es determinar el valor comercial de un inmueble *a una fecha específica* —no "en general", sino al día que se emite—, integrando tres grupos de variables:



Condiciones físicas y legales

Cómo está construido y cómo está de papeles.



Entorno urbano y económico

Dónde está y qué pasa alrededor.



Tendencias del mercado

Cómo se está moviendo la zona.

El resultado representa el **precio más probable de venta bajo condiciones normales de mercado**.

Es decir: no es lo que te gustaría que valiera, ni lo que pague. Es lo que el mercado pagaría hoy, sustentado con números.



El avalúo arranca en los papeles: escrituras, predial y situación jurídica del inmueble.

Para qué sirve

Estos son los diez usos por los que la gente pide un avalúo comercial:

— Determinación de valor comercial

— Repartición de bienes

— Operaciones de compraventa

— Fines fiscales

— Negociaciones entre particulares

— Toma de decisiones patrimoniales

— Garantías hipotecarias

— Determinación de rentas

— Juicios civiles y mercantiles

— Actualización de patrimonio empresarial

Cómo se hace, paso a paso

Ocho pasos. Ninguno se salta: cada uno sostiene al siguiente.



La inspección física es el paso 3: el perito va al inmueble y levanta el reporte fotográfico.

1

Solicitud

Se define la finalidad, el tipo de inmueble y el alcance. Aquí se decide qué clase de avalúo te toca.

2

Documentación

Revisión de la situación jurídica y técnica legal del inmueble.

3

Inspección física

El perito va al inmueble: ubicación, superficie, calidad de construcción, estado de conservación, servicios y reporte fotográfico.

4

Investigación de mercado

Ventas, ofertas vigentes, operaciones recientes y tendencias económicas de la zona.

5

Análisis técnico

Uso de suelo, potencial de desarrollo, plusvalía, riesgos y factibilidad de aprovechamiento.

6

Métodos de valuación

Se aplican los enfoques que correspondan al caso (**los cuatro, aquí abajo**).

7

Conciliación

Análisis técnico para determinar el valor más representativo entre los que arrojaron los métodos.

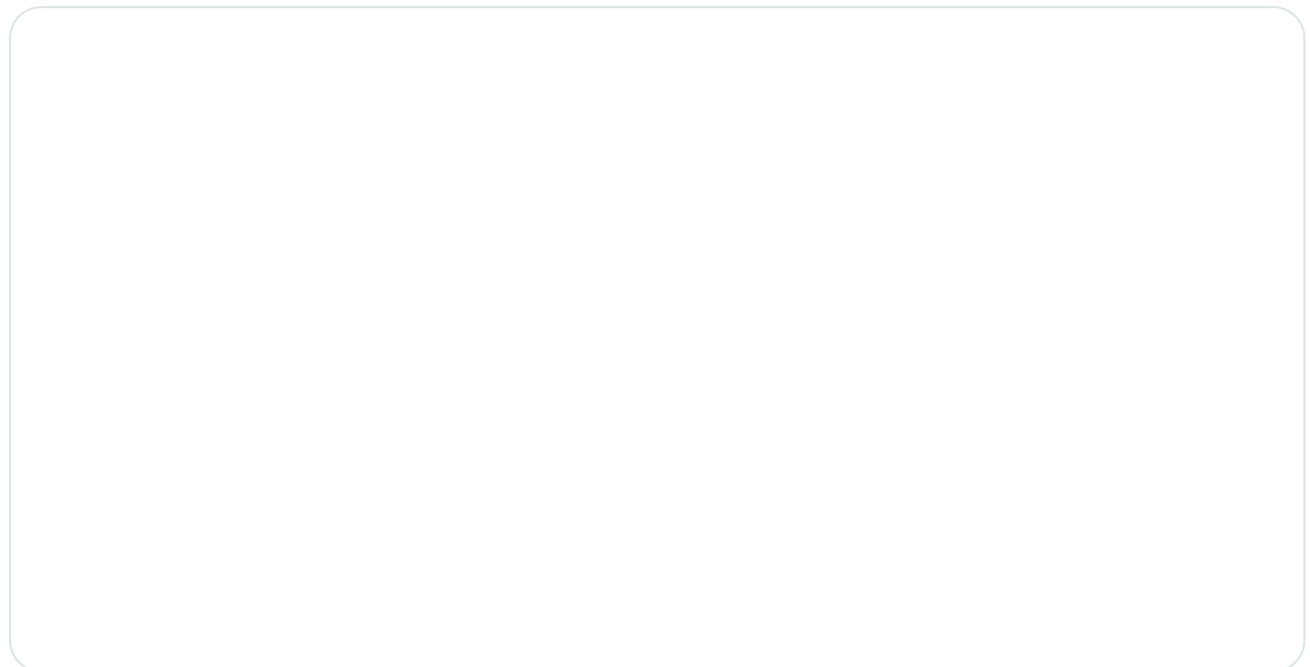
8

Dictamen

Emisión formal con descripción, cálculos, fundamentos y **la firma del perito**. Esa firma es la que le da efecto ante el banco, el notario o el juzgado.

Los cuatro métodos

Un solo método casi nunca cuenta la historia completa. Por eso se aplican los que correspondan y después se concilian.



Los comparables y las tendencias de la zona son la base del enfoque de mercado.

MÉTODO 1

Comparativo de mercado

Qué se ha vendido parecido, en la misma zona, y cómo se compara con el tuyo.

MÉTODO 2

Físico o de costos

Cuánto costaría reponerlo hoy, menos lo que se ha depreciado con los años.

MÉTODO 3

Capitalización de rentas

Cuánto produce de renta y qué vale ese flujo. Clave en inmuebles de inversión.

MÉTODO 4

Método residual

Para terrenos con potencial de desarrollo: se parte del proyecto que puede construirse encima.

Ver la guía del método residual →

Qué papeles necesitas

Depende de si el propietario es una persona o una empresa. Reúnelos completos de una vez y el avalúo sale más rápido.

Persona física

- ✓ Escritura pública o boleta predial
- ✓ Recibo de agua
- ✓ Identificación oficial y CURP
- ✓ Plano o régimen de condominio

Persona moral

- ✓ Acta constitutiva
- ✓ Poder del representante
- ✓ Constancia de situación fiscal
- ✓ Identificación del representante

¿Te falta alguno o no sabes cuál aplica en tu caso? Pregúntanos antes de juntar todo.

Cuánto tarda

Contando desde que está la documentación completa y hecha la visita.

VIVIENDA

2 a 4

días hábiles

LOCAL COMERCIAL

3 a 5

días hábiles

NAVE INDUSTRIAL

5 a 7

días hábiles

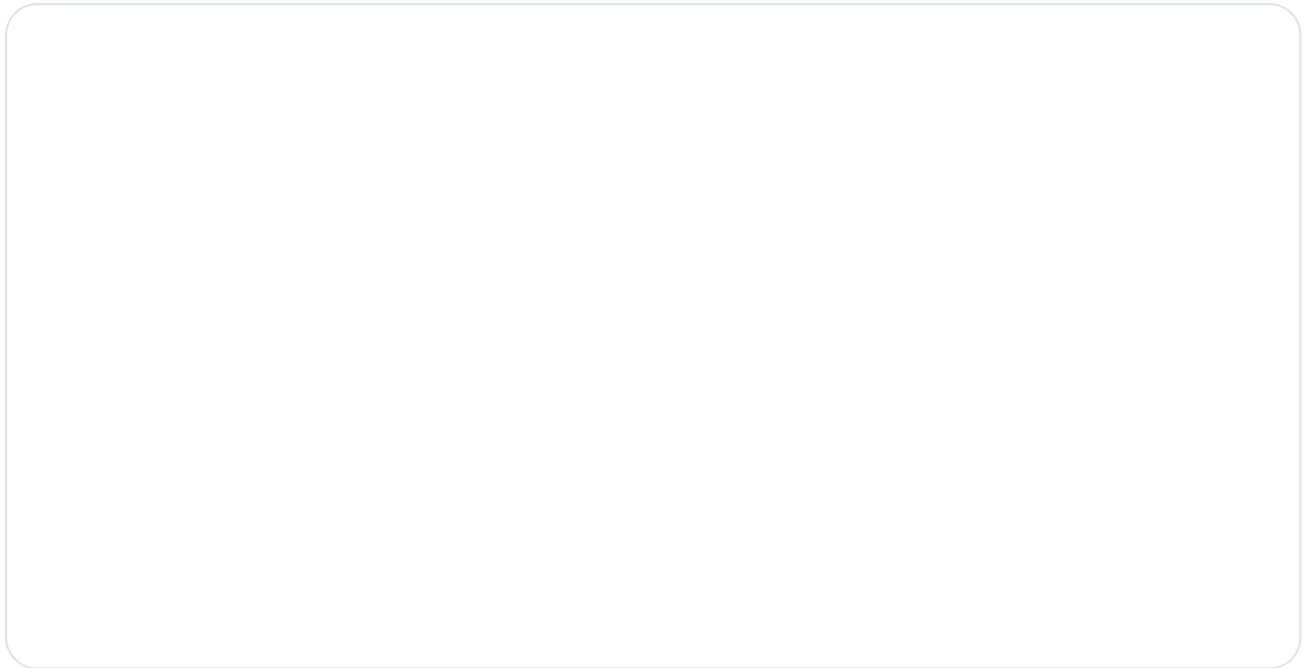
ESPECIALES

Según alcance

Se define en la cotización

Qué recibes al final

Un avalúo no es una hoja con un número. Es un expediente completo:



La firma del perito es lo que convierte el estudio en un documento con efecto legal.

1

Avalúo comercial firmado

2

Reporte fotográfico completo y planos de ubicación

3

Investigación de mercado y memoria de cálculo

Aquí es donde ves de dónde salió el número.

4

Conclusiones del valor comercial

5

Formato digital en PDF y copia impresa

La impresa, si la pides.

¿EMPEZAMOS?

Dinos qué inmueble es y para qué lo necesitas.

Te decimos qué avalúo aplica, qué papeles juntar y cuánto cuesta. La asesoría no tiene costo y la resolvemos por WhatsApp.

[Leer la guía del método residual](#)



Ing. Ricardo Uribe Brambila

Perito Valuador · Appraisal Group S.C. · 31 años en el sector



Avalúos Guadalajara · Appraisal Group S.C.

Servicios integrales de valuación, peritaje judicial y consultoría patrimonial

WhatsApp 33 3156 4919

Tel. 33 3121 2530 · 33 3121 7082