



Avalúos Guadalajara

APPRAISAL GROUP S.C.

GUÍA 02 · TERRENOS Y DESARROLLO

¿Qué es un avalúo por método residual?

Es la forma correcta de valorar un terreno con potencial de desarrollo. En vez de preguntarse cuánto vale el suelo, se parte de lo que puede construirse encima —y se trabaja hacia atrás.

EN UNA FRASE

El terreno vale **lo que sobra** del proyecto después de pagar todo lo que cuesta construirlo y la utilidad del desarrollador.

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

Es una metodología para determinar el **valor comercial de un terreno con potencial de desarrollo**, estimando el valor presente del proyecto inmobiliario que puede construirse sobre él.

La diferencia con un avalúo normal es de dirección. Un avalúo comparativo pregunta «¿a cómo se han vendido terrenos parecidos?». El residual pregunta «**¿qué se puede construir aquí, cuánto se vendería, cuánto costaría hacerlo... y cuánto queda para el suelo?**».

Por eso es el método correcto cuando el valor del terreno no está en lo que es hoy, sino en lo que puede llegar a ser.



Antes de valorar el suelo hay que dibujar —en papel— el proyecto que cabría encima.

La fórmula

Todo el método cabe en un renglón. El valor del terreno se obtiene **restando**, del valor esperado de venta del proyecto, todos los costos de desarrollarlo y la utilidad razonable del desarrollador:



Dicho en corto: el suelo vale *lo que sobra*. Si el proyecto que cabe ahí no da para pagar la construcción, los gastos y una ganancia sensata, el terreno vale menos —por más que el vecino pida otra cosa.



La corrida financiera es la que decide si el número del terreno se sostiene.

03

Para qué sirve

→ Determinar el **valor comercial del terreno**

→ Analizar la **factibilidad económica** del proyecto

→ Conocer el **potencial de desarrollo**

→ Apoyar **negociaciones de compra**

→ Obtener **financiamiento**

→ Respalda **decisiones de inversión**

Cuándo se usa

Si tu terreno entra en alguno de estos casos, el método residual es el que aplica:

— Terrenos para vivienda

— Desarrollos verticales

— Fraccionamientos

— Parques industriales

— Centros comerciales

— Hoteles

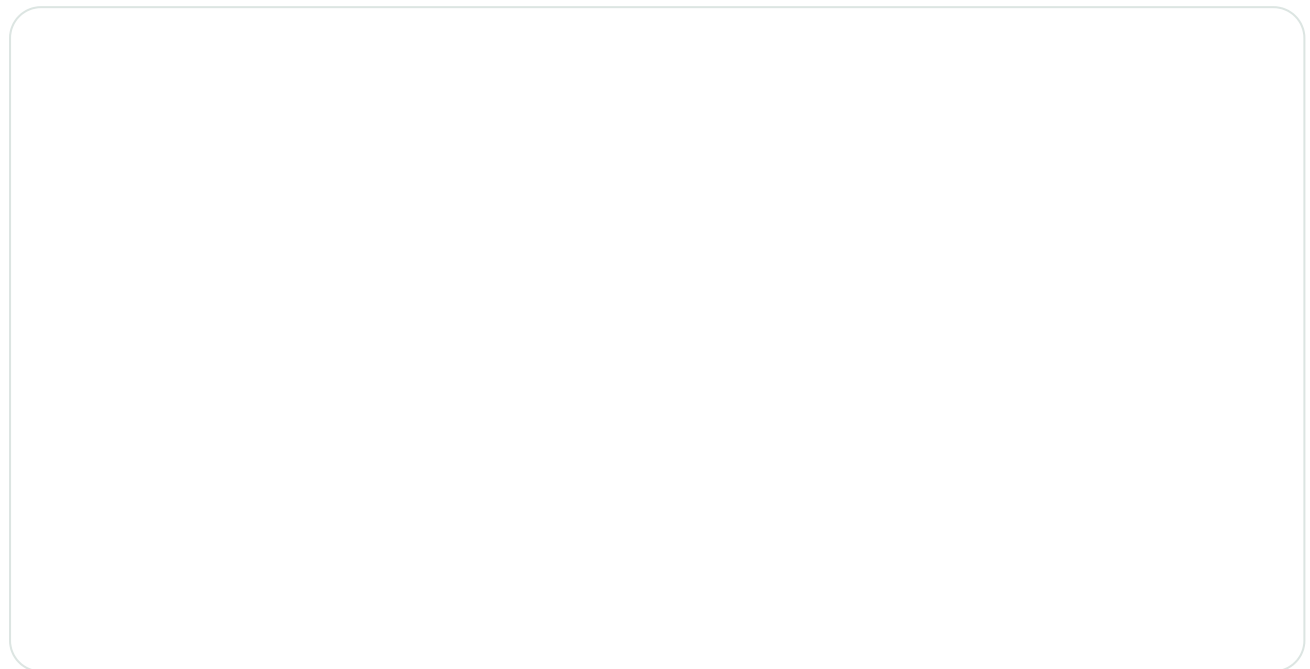
— Usos mixtos

— Proyectos turísticos

— Terrenos con cambio de uso de suelo

Cómo se hace, paso a paso

Diez pasos. Es más largo que un avalúo normal porque hay que diseñar —en papel— el proyecto que cabría ahí.



La investigación urbana —uso de suelo, COS, CUS, alturas— define cuánto se puede construir.

1

Definición del objetivo

Finalidad, tipo de desarrollo, horizonte y fecha.

2

Revisión documental

Análisis legal y técnico del predio.

3

Inspección física

Superficie, topografía, forma, accesos, servicios, colindancias, restricciones físicas y entorno.

4

Investigación urbana

Uso del suelo, COS, CUS, alturas, densidad, restricciones, áreas de cesión y normatividad municipal. Esto es lo que define cuánto se puede construir.

5

Investigación de mercado

Terrenos comparables, proyectos en desarrollo, valores de venta, absorción y plusvalía.

6

Desarrollo del proyecto hipotético

Viviendas o locales, superficie vendible, áreas comunes, estacionamientos y amenidades.

7

Estimación de ingresos

Precio de venta, ingresos totales, calendario de ventas y valor presente de ingresos.

8

Estimación de costos

Urbanización, construcción, instalaciones, licencias, derechos, supervisión, comercialización, gastos financieros, impuestos y utilidad del desarrollador.

9

Aplicación del método residual

Se aplica **la fórmula** con los números que arrojaron los pasos anteriores.

10

Dictamen

Descripción del predio, análisis urbano, estudio de mercado, proyecto conceptual, corrida financiera, memoria de cálculo y valor comercial del terreno.

Qué papeles necesitas

Son cinco frentes. Lo que marca «si existe» no es obligatorio, pero ayuda mucho a afinar el resultado.

Jurídica

Escritura pública

Certificado de libertad de gravamen

Predial vigente

Recibo de agua

Identificación del propietario

Técnica

Plano topográfico

Levantamiento georreferenciado

Plano catastral

Plano arquitectónico (si existe)

Mecánica de suelos (si existe)

Proyecto preliminar (si existe)

Urbanística

Uso del suelo

COS y CUS

Densidad

Alturas permitidas

Restricciones

Alineamiento y número oficial

Factibilidades de servicios

Comercial

Estudios de mercado

Ventas comparables

Proyectos similares

Valores de comercialización

Ritmo de absorción

Financiera

Costos de construcción

Presupuestos

Costos de urbanización

Costos indirectos

Gastos financieros

Costos de comercialización

Tasa de descuento

Utilidad esperada del desarrollador

¿No tienes todo? Se puede empezar con lo jurídico y lo urbanístico; el resto lo levantamos nosotros.

07

Cuánto tarda

Un residual toma más que un avalúo comercial: hay que diseñar el proyecto y correr la parte financiera.

TERRENOS URBANOS PEQUEÑOS

5 a 10

días hábiles

DESARROLLOS HABITACIONALES

10 a 20

días hábiles

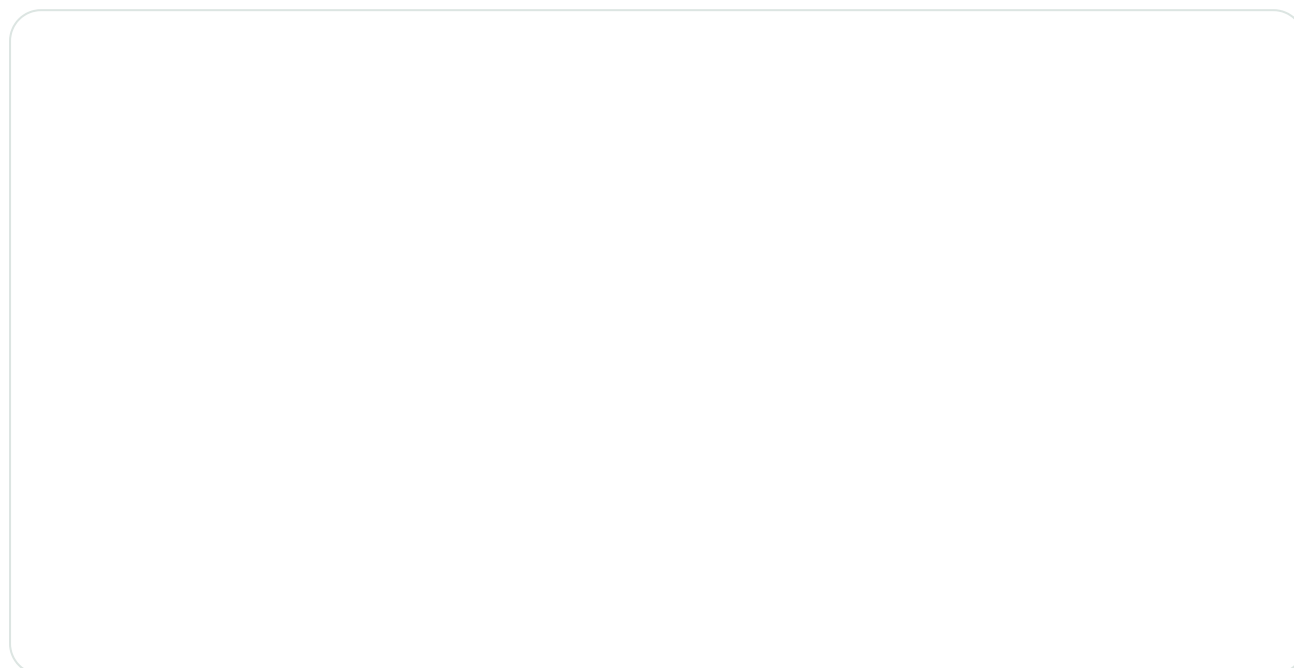
PROYECTOS DE GRAN ESCALA

15 a 30

días hábiles

Qué recibes al final

Nueve piezas. Varias de ellas te sirven aunque no vendas el terreno: el proyecto conceptual y la corrida financiera son material de trabajo.



El dictamen final incluye el proyecto conceptual, la corrida financiera y la memoria de cálculo.

1

Dictamen de valor residual

2

Estudio de mercado

3

Análisis del mejor y más rentable uso

4

Proyecto conceptual

5

Corrida financiera

6

Memoria de cálculo

7

Valor comercial del terreno

8

Reporte fotográfico

9

Archivo PDF y versión impresa (si se solicita)

¿EMPEZAMOS?

Cuéntanos del terreno y de lo que tienes en mente.

Con la superficie, la ubicación y el uso de suelo ya podemos decirte si el residual es el método que te conviene y cuánto costaría. Sin compromiso.

[Leer la guía del avalúo comercial](#)



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