

DATOS DEL INMUEBLE

Tipo de inmueble casa — Venta

UBICACIÓN

Calle / Número Calle de Ejemplo #123
Colonia / Fracc. Supermanzana 20
Municipio / Estado Benito Juárez, Quintana Roo, C.P. 77500

SUPERFICIES

Superficie const.	130 m²	Recámaras	3
Superficie terreno	200 m²	Baños	2
		Estacionamientos	2

CARACTERÍSTICAS FÍSICAS

Antigüedad 8 años (año 2018)
Estado de conserv. Bueno
Acabados Bueno
Estrato Medio

ASPECTOS LEGALES Y URBANOS

Tenencia	Escriturado	Vialidad	Vialidad secundaria
Uso de suelo	Habitacional		
Servicios urbanos	Agua potable · Drenaje · Energía eléctrica		

VALOR COMERCIAL ESTIMADO

\$3,280,000 MXN

Rango: \$3,071,000 MXN — \$3,483,000 MXN

\$25,208 MXN/m²

Terreno: \$818,000 MXN · Construcción: \$2,459,000 MXN

Tres millones doscientos ochenta mil pesos 00/100 M.N.

Estimación vigente al 15 de diciembre de 2026

Grado de confianza

A (Muy alto)

95% confianza

RENTABILIDAD ESTIMADA

RENTA MENSUAL ESTIMADA

\$18,500 MXN

CAP RATE (BRUTO ANUAL)

0.1%

Rentabilidad bruta: renta anual ÷ valor estimado. No incluye gastos ni vacancia.

INMUEBLES COMPARABLES — PROCEDENCIA Y PAPEL EN EL CÁLCULO

#	ANUNCIO / PORTAL	FECHA · ANTIG.	M² REC/BA	PRECIO	\$/M²	DIST.	PAPEL
1	Av. Bonampak, Supermanzana 4 Inmuebles24	01/08/26 46 días	128 3/2	\$3,340,800	\$26,100	0.21 km	Ancla
2	Calle Cedro, Supermanzana 20 Lamudi	20/07/26 58 días	135 3/2.5	\$3,429,000	\$25,400	0.34 km	Ancla
3	Retorno 3, Álamos II Vivanuncios	27/08/26 20 días	118 3/2	\$3,186,000	\$27,000	0.42 km	Ancla
4	Av. Nichupté, Supermanzana 16 Propiedades.com	29/06/26 79 días	140 4/3	\$3,486,000	\$24,900	0.45 km	Ancla
5	Calle Sur, Supermanzana 24 Inmuebles24	02/09/26 14 días	122 3/2	\$3,208,600	\$26,300	0.47 km	Ancla
6	Av. La Luna, Supermanzana 43 Lamudi	14/08/26 33 días	131 3/2	\$3,379,800	\$25,800	0.49 km	Ancla
7	Calle Roble, Supermanzana 20 Inmuebles24	19/08/26 28 días	90 2/2	\$5,580,000	\$62,000	0.38 km	Fuera de banda
8	Priv. Coral, Álamos I Vivanuncios	04/07/26 74 días	125 3/2	\$3,325,000	\$26,600	0.5 km	Ancla

8 anuncios reales de casa hasta 0.50 km del inmueble; 7 formaron la mediana que ancló el valor; 1 quedó fuera de la banda [mediana×0.5, mediana×2.0]. Papel: Ancla = su \$/m² formó la mediana; Fuera de banda = real pero descartado por precio atípico; Referencia = se muestra como contexto y no determinó el valor. La antigüedad se mide a la fecha del reporte y la fecha es la de publicación declarada o, en su defecto, la de observación del anuncio.

El valor estimado se ancló directamente a los comparables reales de esta tabla.

CONCILIACIÓN DEL VALOR — CÓMO SE CALCULÓ

ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO

Comparables que formaron la mediana	7
Dispersión del cúmulo (IQR / mediana)	4.6%
Mediana de \$/m² (precio de lista)	\$26,100
Factor de negociación (lista a cierre)	× 0.97
\$/m² negociado	\$25,317
× superficie del sujeto (130 m²)	\$3,291,210

MEZCLA Y RESULTADO

Valor del modelo de factores	\$3,195,450
Peso comparables / modelo	85% / 15%
Valor final (redondeado a miles)	\$3,277,000
Rango publicado	± 6%

TERRENO Y CONSTRUCCIÓN

\$/m² de terreno de referencia en la zona	\$4,092
Valor del terreno (200 m²)	\$818,000
Valor de la construcción	\$2,459,000

Comparables buscados hasta 500 m del inmueble, solo de superficie comparable. El modelo de factores parte de una tasa base por tipo y estrato, ajustada por zona (geo), antigüedad, conservación, acabados y demás características declaradas. Cuando hay al menos 3 comparables reales dentro de la banda, su mediana negociada se mezcla con el modelo con el peso indicado; el rango refleja la dispersión observada. Nada de esta tabla se recalcula al leer el reporte: son los valores que el motor produjo al generarlo.

DATOS DEL SOLICITANTE

Nombre	Reporte de muestra — propiedad de ejemplo
Propósito	Muestra

METODOLOGÍA

- Enfoque comparativo de mercado (homologación SHF), combinado con un modelo de ajustes por factores cuando no hay suficientes comparables reales en la zona.
- Búsqueda de comparables en anillos crecientes de 150 a 500 m hasta reunir suficientes publicaciones activas, solo entre inmuebles de superficie comparable (entre la mitad y el doble de la del sujeto) — ver distancia real de cada uno en la sección de comparables.
- Factor de Estado de Conservación (Varela calibrado)
- Factor geográfico calibrado con avalúos de referencia y datos de mercado a nivel nacional (ver [valuum.app/legal/metodologia](#)).
- Ajuste por negociación: -7% (obs. mercado MX)

Este documento es una Estimación de Valor de Referencia con fines informativos. NO constituye un avalúo oficial certificado por perito. Para efectos fiscales, hipotecarios o legales, contrate a un perito valuador certificado ante el SAT.