Cuánto Vale Mi Casa, servicio de opinión de valor de Brambilas Inmobiliaria

# OPINIÓN DE VALOR

Informe de opinión de valor de inmueble urbano

**Documento de muestra, sin validez: todos los datos de este informe son ficticios y se presentan únicamente con fines de ejemplo**

| | |
|---|---|
| **Folio** | OV-MUESTRA |
| **Fecha de la valuación** | 18 de noviembre de 2026 |
| **Fecha del informe** | 18 de noviembre de 2026 |
| **Solicitante** | Propietario de ejemplo |
| **Inmueble** | Casa habitación en Calle de las Jacarandas 100 (dirección ficticia), colonia Jardines del Valle (colonia ficticia), El Grullo, Jalisco, C.P. 48740 |
| **Finalidad** | conocer el valor comercial estimado de su casa para valorar una posible venta entre particulares |
| **Base de valor** | Valor comercial |

VALOR COMERCIAL OPINADO

## $1,900,000

Un millón novecientos mil pesos 00/100 M.N.

Rango de la opinión: $1,800,000 a $2,000,000

Este documento es una opinión de valor con fines informativos, elaborada con la metodología de la valuación profesional. No es un avalúo oficial, no lo firma un perito valuador certificado ni registrado y no sustituye al avalúo que en su caso exija una institución de crédito, una autoridad o un juzgado.

MUESTRA

# 1. IDENTIFICACIÓN DE LAS PARTES Y DEL ENCARGO

### 1.1 Responsable de la opinión

La presente opinión de valor la elabora y la respalda Brambilas Inmobiliaria, que la suscribe como responsable de la opinión. Brambilas Inmobiliaria es una empresa de intermediación, venta de casas y terrenos, construcción, remodelación y asesoría legal inmobiliaria, con operación y conocimiento directo del mercado de El Grullo, Autlán de Navarro y la región.

### 1.2 Solicitante

La opinión se emite a solicitud de Propietario de ejemplo, quien proporcionó la información y las fotografías del inmueble que se relacionan en la sección 4 de este informe.

### 1.3 Finalidad de la opinión

La finalidad de este informe es conocer el valor comercial estimado de su casa para valorar una posible venta entre particulares. El uso del documento se limita a esa finalidad y al solicitante, conforme a las restricciones de la sección 12.

### 1.4 Base de valor

La base de valor aplicada es el valor comercial, entendido como la cantidad estimada en dinero por la que un inmueble puede intercambiarse en la fecha de la valuación, entre un comprador y un vendedor dispuestos a actuar, en una transacción libre, después de una comercialización adecuada y con conocimiento de causa, sin que ninguna de las partes actúe bajo coacción.

### 1.5 Fechas

La fecha de la valuación, a la que se refieren las condiciones de mercado y los precios investigados, es el 18 de noviembre de 2026. La fecha de emisión de este informe es el 18 de noviembre de 2026.

### 1.6 Metodología y norma de referencia

La metodología aplicada sigue los lineamientos de la Norma Mexicana NMX-R-081-SCFI-2015, Servicios de valuación, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 19 de abril de 2016, en lo relativo a la identificación del responsable y del cliente, la finalidad, la identificación del inmueble, la base de valor, las fechas de valuación y de informe, la amplitud de la investigación, la naturaleza y la procedencia de la información, las suposiciones, las restricciones de uso, los enfoques de valuación y el monto concluido. Seguir la norma en la metodología no convierte a este documento en un avalúo oficial, porque no lo firma un perito valuador certificado ni registrado.

# 2. IDENTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

| | |
|---|---|
| **Ubicación** | Calle de las Jacarandas 100 (dirección ficticia) |
| **Colonia** | Jardines del Valle (colonia ficticia) |

MUESTRA

| | |
|---|---|
| **Municipio y estado** | El Grullo, Jalisco |
| **Código postal** | 48740 |
| **Tipo de inmueble** | Casa habitación |
| **Uso actual** | Habitacional, ocupada por su propietario |
| **Régimen de propiedad** | Propiedad privada, según información del solicitante |
| **Superficie de terreno** | 200 m² |
| **Superficie de construcción** | 150 m² |
| **Edad estimada** | 10 años |
| **Estado de conservación** | Bueno |

### 2.1 Distribución

La vivienda se distribuye en dos niveles. En la planta baja se encuentran la cochera para un auto, la sala, el comedor, la cocina, un medio baño y el patio de servicio. En la planta alta se encuentran tres recámaras y un baño completo. La construcción deja un patio posterior amplio, condición apreciada en las colonias consolidadas de la ciudad.

### 2.2 Características constructivas

Construcción de clase media, conforme a los criterios de clasificación de la sección 2.4, con estructura de concreto armado, muros de block y tabique con aplanados, losa de concreto, pisos de loseta cerámica, cancelería de aluminio, cocina con muebles de madera y baños con muebles y azulejo de nivel medio. Su estado de conservación es bueno, con el mantenimiento normal de una vivienda habitada y sin reparaciones importantes pendientes, según la información y las fotografías aportadas por el solicitante.

### 2.3 Servicios e infraestructura de la zona

La colonia del inmueble es una colonia consolidada de El Grullo, con agua potable, drenaje, energía eléctrica, alumbrado público, telefonía y calles pavimentadas. El centro de la ciudad, con el comercio, el mercado, los bancos y la presidencia municipal, queda a pocas cuadras, y en la misma zona se encuentran escuelas de nivel básico y los servicios de salud de la ciudad.

### 2.4 Clasificación de la construcción y de los acabados

La construcción y sus acabados se clasifican con los criterios de la práctica de clasificación que reconoce la Norma Mexicana NMX-R-081-SCFI-2015. Con esos criterios, la construcción se clasifica primero por su clase general, en la escala que usa la valuación en México: mínima, económica, interés social, media, buena, muy buena y de lujo, y la clase se determina por el proyecto, por la estructura y por los materiales de la obra básica. Los acabados se clasifican además por su categoría, según su calidad, y se describen por espacio, con el material y la calidad predominantes en pisos, muros y plafones, como se asienta en la tabla siguiente.

MUESTRA

| Espacio | Pisos | Muros | Plafones y techos | Calidad predominante |
|---|---|---|---|---|
| Estancia y comedor | Loseta cerámica | Block y tabique con aplanado y pintura | Losa de concreto con aplanado y pintura | Media |
| Recámaras | Loseta cerámica | Block y tabique con aplanado y pintura | Losa de concreto con aplanado y pintura | Media |
| Cocina | Loseta cerámica | Azulejo en la zona húmeda y aplanado con pintura en el resto | Losa de concreto con aplanado y pintura | Media |
| Baños | Loseta cerámica | Azulejo en la regadera y aplanado con pintura en el resto | Losa de concreto con aplanado y pintura | Media |
| Patio de servicio y cochera | Firme de concreto | Block con aplanado y pintura | Sin plafón, estructura a la vista | Media |
| Fachada | No aplica | Block y tabique con aplanado y pintura | No aplica | Media |

Con base en la estructura, en los materiales de la obra básica y en los acabados descritos, la construcción se clasifica como de clase general media, con categoría de acabados media. Esta clasificación es la que corresponde al costo de reposición por metro cuadrado aplicado en el enfoque de costos, en la sección 6.2, y a la vida útil considerada en la depreciación.

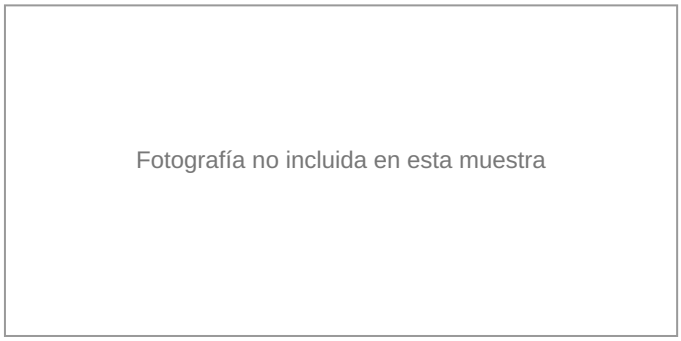
Los acabados y las características asentados en esta clasificación son los declarados por el solicitante y se verificaron contra las fotografías del inmueble que forman parte de este informe en la sección 3: en las fotografías se contrastaron los materiales y las calidades visibles de pisos, muros, plafones, cocina, baños y fachada con lo declarado, y el resultado de esa verificación se asienta a continuación.

Resultado de la verificación en esta muestra: el documento es una muestra con datos ficticios y no se incluyen fotografías reales, por lo que la verificación se describe a manera de ejemplo. En una opinión real, en este espacio se declara si lo observado en las fotografías coincide con los acabados declarados por el solicitante o se asientan las diferencias encontradas, con su efecto en la clase asignada y en el costo de reposición aplicado.

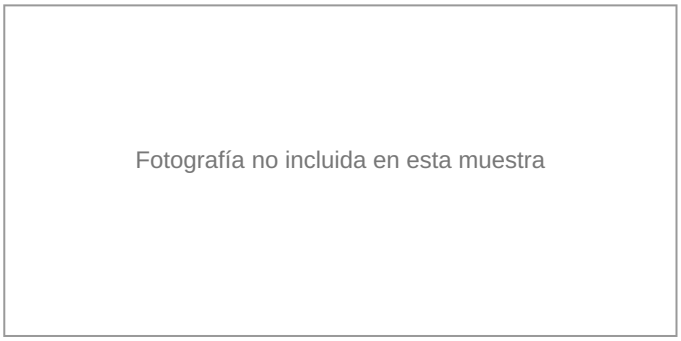
## 3. FOTOGRAFÍAS DEL INMUEBLE

Las fotografías siguientes fueron proporcionadas por el solicitante y forman parte de la información en la que se apoya esta opinión. Las fotografías cumplen además una función de verificación: con ellas se contrastaron los acabados y las características declarados por el solicitante, conforme a lo asentado en la sección 2.4, y por eso forman parte integrante de este informe.

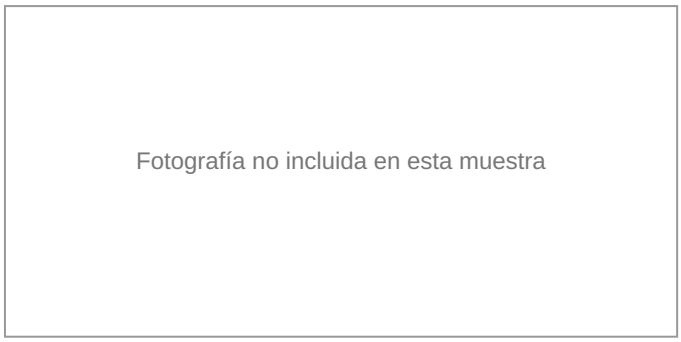
MUESTRA



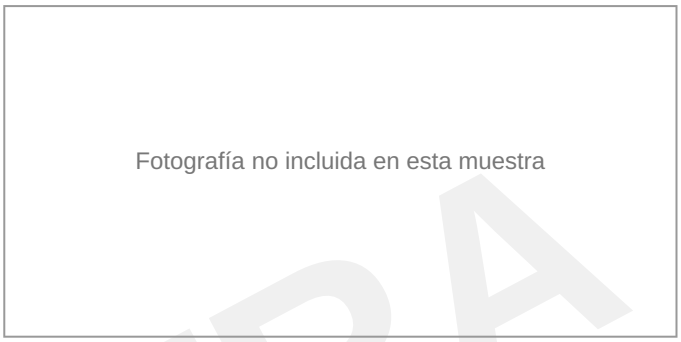

Fachada



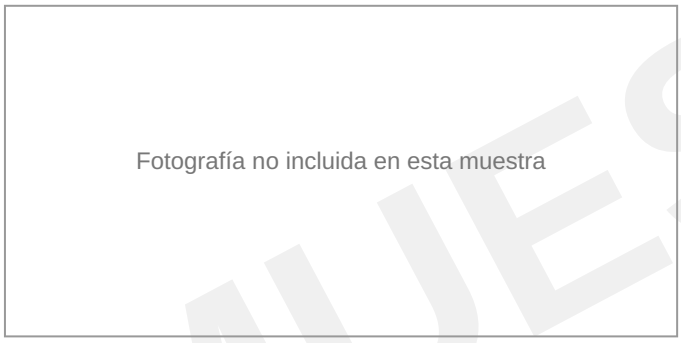

Sala y espacios sociales



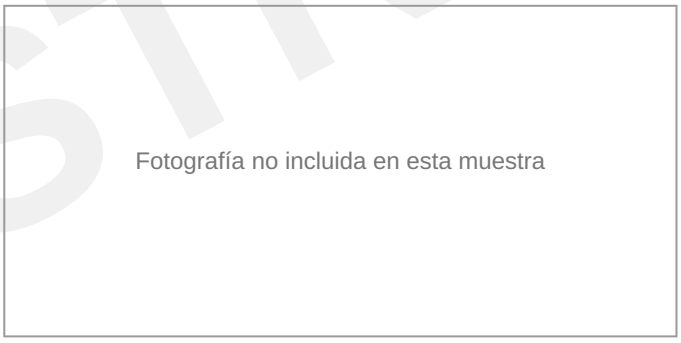

Cocina




Recámara




Baño




Patio y cochera

MUESTRA

## 4. AMPLITUD DE LA INVESTIGACIÓN, NATURALEZA Y FUENTES DE LA INFORMACIÓN

La investigación realizada por Brambilas Inmobiliaria comprendió dos partes. La primera es la información del inmueble: los datos, las medidas y las fotografías proporcionados por el solicitante, que se relacionan en las secciones 2 y 3 y que se toman como veraces conforme a las suposiciones de la sección 11. La segunda es la investigación de mercado: la búsqueda de inmuebles comparables en oferta alrededor de la dirección del inmueble, en su misma colonia y en las calles y colonias cercanas, en los portales inmobiliarios, en las redes sociales donde la gente de la región anuncia sus propiedades y en la cartera y el registro de operaciones de Brambilas Inmobiliaria, con anuncios vigentes o publicados dentro del año anterior a la fecha de la valuación.

Todos los precios de los comparables que se citan en este informe son precios de oferta publicados, con su fuente y su fecha, y no precios de cierre de escritura. Por esa razón los precios se ajustan dentro de cada enfoque mediante factores de homologación, que incluyen el factor de negociación, y la opinión se expresa

como un valor concluido con su rango, y no como una cifra única sin margen. El alcance de esta opinión es documental y de mercado: salvo que se indique expresamente en este informe, no incluye visita de verificación, medición en sitio, estudio de título ni revisión registral del inmueble.

La investigación comprendió también la verificación fotográfica del inmueble, como parte de su amplitud. Los acabados declarados por el solicitante, es decir, los materiales y las calidades de pisos, muros, plafones, cocina, baños y fachada, se contrastaron uno a uno con las fotografías aportadas, que forman parte integrante de este informe en la sección 3. La clasificación de la construcción y de los acabados de la sección 2.4 se apoya en esa verificación: cuando lo observado en una fotografía difiere de lo declarado por el solicitante, prevalece lo observado en la fotografía y la diferencia se asienta en esa misma sección, con su efecto en la clase asignada y en el costo de reposición aplicado.

Nota sobre esta muestra: todos los datos de este informe son ficticios, incluidos el inmueble, los comparables y las cifras, y se presentan únicamente para mostrar el formato y la metodología del documento. En una opinión real, los datos provienen de la ficha que llena el solicitante, de las fotografías que aporta y de la investigación de mercado de su zona, con cada comparable citado con su fuente y su fecha.

## 5. ENFOQUE DE COMPARACIÓN DE MERCADO

El enfoque de comparación de mercado estima el valor a partir de los precios de inmuebles semejantes que se ofrecen en el mercado en la misma zona del inmueble analizado. Es el enfoque que mejor refleja el comportamiento real de compradores y vendedores, y en esta opinión los comparables se buscaron primero en la misma colonia y en las calles cercanas, como lo practica la valuación profesional, y solo después en zonas equivalentes de la misma ciudad. Los precios de oferta se homologan al inmueble analizado con factores que corrigen las diferencias de negociación, de ubicación, de superficie y de tiempo transcurrido desde la publicación del anuncio.

| Comparable | Ubicación | Fuente y fecha | Precio de oferta | Terreno | Construcción | $ por m² de construcción |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Casa de ejemplo 1, en la misma calle del inmueble | La misma colonia del inmueble | Anuncio de ejemplo, portal inmobiliario, octubre de 2026 (dato ficticio) | $1,960,000 | 180 m² | 140 m² | $14,000 |
| Casa de ejemplo 2, en colonia vecina | Colonia vecina, de ubicación ligeramente superior | Anuncio de ejemplo, red social, septiembre de 2026 (dato ficticio) | $2,160,000 | 220 m² | 160 m² | $13,500 |

Notas de los comparables: los dos comparables de esta tabla son ejemplos ficticios creados para esta muestra y no corresponden a anuncios reales ni a propiedades existentes. En una opinión real, los comparables se buscan primero en la misma colonia y en las calles cercanas del inmueble analizado, y cada uno se cita con su fuente y su fecha de publicación.

MUESTRA

### 5.1 Homologación de los comparables

| Comparable | $ por m² original | Factor de negociación | Factor de ubicación | Factor de superficie | Factor de tiempo | Factor neto | $ por m² homologado |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Comparable de ejemplo 1 | $14,000 | 0.95 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 0.95 | $13,300 |
| Comparable de ejemplo 2 | $13,500 | 0.95 | 0.95 | 1.00 | 1.00 | 0.90 | $12,184 |

El factor neto de cada comparable es el producto de sus factores parciales y se muestra redondeado a dos decimales. El precio unitario homologado que se adopta para el inmueble es de $12,750 por metro cuadrado de construcción, y su aplicación es la siguiente: 150 m² por $12,750 igual a $1,912,500, que es el valor del inmueble por el enfoque de comparación de mercado.

## 6. ENFOQUE DE COSTOS

El enfoque de costos estima el valor como la suma del valor del terreno, considerado como si estuviera libre de construcción, más el valor actual de las construcciones, que se obtiene del costo de reposición a nuevo menos la depreciación acumulada por la edad y por el estado de conservación. La depreciación se calcula con el método de Ross-Heidecke, que es el método estándar en la valuación en México: combina el factor de Ross, que depende de la fracción de vida útil transcurrida, con el coeficiente de Heidecke, que depende del estado de conservación, y reconoce un valor residual del diez por ciento del costo a nuevo.

### 6.1 Valor del terreno

La colonia del inmueble se valúa con los comparables de suelo urbano de la misma ciudad, homologados a sus condiciones: colonia consolidada, con todos los servicios y dentro de la mancha urbana. Los comparables utilizados son los siguientes.

| Comparable de suelo | Fuente y fecha | $ por m² | Factor de homologación | $ por m² homologado |
|---|---|---|---|---|
| Lote de ejemplo en la misma colonia | Anuncio de ejemplo, portal inmobiliario, octubre de 2026 (dato ficticio) | $2,600 | 0.95 | $2,470 |
| Lote de ejemplo en colonia vecina | Anuncio de ejemplo, red social, septiembre de 2026 (dato ficticio) | $2,400 | 1.05 | $2,520 |
| Lote de ejemplo en fraccionamiento nuevo | Publicidad de ejemplo de la desarrolladora, octubre de 2026 (dato ficticio) | $2,200 | 1.15 | $2,530 |

El promedio de los valores homologados es de $2,507 por metro cuadrado. Los factores corrigen, según el caso, la negociación propia de los precios de oferta y la ubicación de cada zona frente a la colonia del

MUESTRA

inmueble. Los comparables de suelo de esta muestra son ejemplos ficticios; en una opinión real, cada comparable se cita con su fuente y su fecha de publicación. El valor unitario del suelo que se adopta es de $2,500 por metro cuadrado, y el valor del terreno resulta de multiplicarlo por la superficie: 200 m² por $2,500 igual a $500,000.

### 6.2 Valor de la construcción

| | |
|---|---|
| Superficie de construcción | 150 m² |
| Costo de reposición por metro cuadrado, calidad media | $13,000 |
| Valor de reposición a nuevo | $1,950,000 |
| Vida útil total considerada | 60 años |
| Edad estimada y fracción de vida transcurrida | 10 años, 16.7 por ciento de la vida útil |
| Factor de Ross | 0.097 |
| Coeficiente de Heidecke, estado Bueno | 0.0252, es decir 2.52 por ciento |
| Depreciación combinada de Ross-Heidecke | 12.00 por ciento |
| Valor residual, diez por ciento del valor a nuevo | $195,000 |
| Depreciación aplicable | $210,600 |
| **Valor actual de la construcción** | **$1,739,400** |

El costo de reposición por metro cuadrado se toma de las referencias paramétricas nacionales publicadas por el Centro Nacional de Ingeniería de Costos de la CMIC y por Bimsa Reports para la calidad correspondiente, aplicado en la parte baja de su rango por el costo local de la mano de obra en la región, criterio que Brambilas Inmobiliaria documenta en su base de precios. La fórmula de la depreciación combinada es K igual a A más (1 menos A) por C, donde A es el factor de Ross y C es el coeficiente de Heidecke, y el valor actual se obtiene restando al valor a nuevo la depreciación aplicada sobre la parte depreciable, que es el valor a nuevo menos el valor residual.

### 6.3 Valor por el enfoque de costos

| | |
|---|---|
| Valor del terreno | $500,000 |
| Valor actual de la construcción | $1,739,400 |
| **Valor por el enfoque de costos** | **$2,239,400** |

MUESTRA

## 7. ENFOQUE DE INGRESOS

El enfoque de ingresos, también llamado de capitalización de rentas, estima el valor del inmueble a partir de la renta que es capaz de producir: se calcula la renta neta anual que el inmueble puede generar, ya descontados los gastos de operación, y se capitaliza a la tasa que el mercado reconoce para inmuebles de su tipo y de su zona. Este enfoque es concluyente cuando el inmueble se encuentra arrendado o cuando existen rentas comparables verificadas en su zona, porque entonces el valor refleja lo que un inversionista pagaría por ese flujo de ingresos.

Para esta muestra se supone, a manera de ejemplo, una renta mensual de $9,500, acorde con las rentas de vivienda semejante en la ciudad. La renta bruta anual es de $114,000. Descontados los gastos de operación, que se estiman en el 15 por ciento de la renta bruta (vacancia entre contratos, mantenimiento, predial y administración), la renta neta anual resulta de $96,900. Capitalizada a la tasa del 6 por ciento anual, que es la que el mercado reconoce para vivienda de este tipo en la región, el valor por el enfoque de ingresos es de $1,615,000.

Nota: la renta y la tasa utilizadas son datos de ejemplo de esta muestra ficticia. En una opinión real, la renta se apoya en el contrato de arrendamiento del inmueble o en rentas comparables verificadas de su zona.

## 8. CONCILIACIÓN DE LOS ENFOQUES

| Enfoque | Valor resultante |
|---|---|
| Comparación de mercado | $1,912,500 |
| Costos | $2,239,400 |
| Ingresos | $1,615,000 |

El enfoque de comparación de mercado se apoya en oferta de vivienda semejante en la misma colonia y en una colonia vecina, homologada al inmueble, y es el que mejor refleja el precio al que la vivienda usada se intercambia en El Grullo, por lo que se adopta como concluyente, con un valor de $1,912,500 que se redondea a $1,900,000. El enfoque de costos arroja $2,239,400, una cifra mayor, porque parte del costo de reposición a nuevo: en las ciudades pequeñas de Jalisco el costo de construir de nuevo supera de manera sistemática al valor de intercambio de la vivienda ya existente, por lo que este enfoque se toma como referencia superior. El enfoque de ingresos arroja $1,615,000, que refleja lo que pagaría un inversionista por la renta del inmueble y se toma como referencia para ese perfil de comprador. En consecuencia, el valor comercial opinado del inmueble es el resultante del enfoque de comparación de mercado.

## 9. EL PORQUÉ DEL VALOR

**Ubicación y entorno.** El inmueble se encuentra en una colonia habitacional consolidada dentro de la mancha urbana de El Grullo, con calles pavimentadas y todos los servicios, en una zona tranquila y de vivienda familiar.

**Cercanía a zonas comerciales y servicios.** El centro de la ciudad, con el comercio, el mercado, los bancos y la presidencia municipal, queda a pocas cuadras de la colonia, y las escuelas de nivel básico y los servicios de salud se encuentran en la misma zona, lo que hace atractiva la ubicación para vivir.

MUESTRA

**Plusvalía.** Las colonias consolidadas con servicios sostienen valores de suelo iguales o mayores que los de los fraccionamientos nuevos de la orilla de la ciudad, porque el comprador de una casa usada busca servicios y cercanía, no solo suelo, y esa demanda sostiene los precios de la vivienda terminada.

**Características propias del inmueble.** El terreno, de 200 metros cuadrados, es amplio frente al lote tipo de los desarrollos nuevos de la ciudad, cuyos lotes rondan entre 105 y 150 metros cuadrados. La construcción, de 150 metros cuadrados en dos niveles, se encuentra en buen estado de conservación, lo que reduce el gasto inmediato que un comprador tendría que hacer al adquirirla.

## 10. CONCLUSIÓN

VALOR COMERCIAL OPINADO

**$1,900,000**

Un millón novecientos mil pesos 00/100 M.N.

Rango de la opinión: $1,800,000 a $2,000,000, a la fecha de la valuación, 18 de noviembre de 2026

Nota: este documento es una muestra con datos ficticios. En una opinión real, esta sección asienta las referencias adicionales del caso concreto, como el precio de oferta del propietario cuando el inmueble se encuentra anunciado.

El rango expresa el margen razonable dentro del cual puede cerrarse una negociación por el inmueble en las condiciones actuales de su mercado: el valor concluido es la cifra central de la opinión y el rango reconoce que el precio final de una compraventa depende también de la negociación entre las partes, de la urgencia de cada una y de las condiciones de pago.

## 11. SUPOSICIONES Y CONDICIONES LIMITANTES

Primera: la información, las medidas y las fotografías proporcionadas por el solicitante se toman como veraces y completas, y las superficies de terreno y de construcción asentadas en este informe son las declaradas por el solicitante. Segunda: esta opinión no incluye visita de verificación, medición en sitio, estudio de título ni revisión en el Registro Público de la Propiedad, salvo que se indique expresamente lo contrario en la sección 4. Tercera: se supone que el inmueble se encuentra en situación legal regular y libre de gravámenes, limitaciones o adeudos que pudieran afectar su valor, sin que esta opinión constituya una verificación jurídica del inmueble. Cuarta: los precios de los comparables son precios de oferta publicados en las fechas citadas, no precios de cierre, y por ello se ajustan con factores de homologación que incluyen la negociación esperada. Quinta: el valor opinado corresponde a las condiciones del mercado en la fecha de la valuación, y los cambios posteriores del mercado, de la zona o del propio inmueble pueden modificarlo. Sexta: las características constructivas, la edad y el estado de conservación se estiman a partir de la información y de las fotografías aportadas, por lo que una inspección física detallada podría precisar la depreciación aplicada.

MUESTRA

## 12. RESTRICCIONES DE USO Y LEYENDAS

Este documento se emite exclusivamente para el solicitante identificado en la sección 1 y para la finalidad declarada en la misma sección. No puede utilizarse para una finalidad distinta, ni ser invocado por terceros, ni reproducirse parcial o totalmente sin incluir estas leyendas, sin la autorización escrita de Brambilas Inmobiliaria. Este documento no es válido como avalúo para trámites de crédito, fiscales, judiciales, notariales o administrativos que requieran un avalúo firmado por un perito valuador certificado y registrado ante la autoridad o la institución correspondiente.

La estructura y la metodología de este informe siguen los lineamientos de la Norma Mexicana NMX-R-081-SCFI-2015, Servicios de valuación, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 19 de abril de 2016. La aplicación de esa norma es metodológica y no otorga a este documento el carácter de avalúo oficial, porque su elaboración y su firma no corresponden a un perito valuador certificado ni registrado.

**Leyenda final:** esta opinión de valor se basa en la información y en las fotografías proporcionadas por el propietario del inmueble y en la investigación de mercado de Brambilas Inmobiliaria. No constituye un avalúo oficial y, en su momento, deberá ser rectificada y validada por un perito valuador certificado cuando se requiera para un trámite.

**Brambilas Inmobiliaria**
Responsable de la opinión
18 de noviembre de 2026

Contacto: brambilasinmobiliaria@gmail.com

MUESTRA