



Ciencia Latina Revista Científica Multidisciplinar, Ciudad de México, México.
ISSN 2707-2207 / ISSN 2707-2215 (en línea), septiembre-octubre 2025,
Volumen 9, Número 5.

https://doi.org/10.37811/cl_rcm.v9i5

VALUACIÓN DE BIENES INMUEBLES Y POTENCIAL DE RECUPERACIÓN DE ESPACIOS URBANOS: ESTUDIO DE CASO EN ACAPULCO

**REAL ESTATE VALUATION AND POTENTIAL FOR URBAN
SPACE RECOVERY: A CASE STUDY IN ACAPULCO**

Iván Tejedo González
Universidad Hipócrates

Patricia González Reyna
Universidad Hipócrates

Juan Enrique Tejedo García de Alba
Universidad Hipócrates

DOI: https://doi.org/10.37811/cl_rcm.v9i5.20233

Valuación de bienes inmuebles y potencial de recuperación de espacios urbanos: estudio de caso en Acapulco

Iván Tejedo González¹a20192583@uhipocrates.edu.mx<https://orcid.org/0009-0001-5385-7599>

Universidad Hipócrates

Acapulco de Juárez, México

Patricia González Reynaarcreyna@hotmail.com<https://orcid.org/0009-0003-2206-8014>

Universidad Hipócrates

Acapulco de Juárez, México

Juan Enrique Tejedo García de Albaingenriquetejedo@gmail.com<https://orcid.org/0009-0006-5497-2640>

Universidad Hipócrates

Acapulco de Juárez, México

RESUMEN

El presente trabajo analiza la valuación de un inmueble mediante los enfoques comercial y físico, considerando también la influencia de la reutilización de espacios urbanos. Se describe el proceso técnico de avalúos, incluyendo la recopilación de información sobre la propiedad, la selección de comparables y la aplicación de tablas de homologación con factores como ubicación, superficie, edad, conservación y equipamiento cercano. El valor comercial del inmueble se determinó en \$1,424,847.00 pesos mexicanos, mientras que el valor físico actual es de \$1,051,180.00 pesos mexicanos, reflejando diferencias derivadas de los factores considerados en cada enfoque y del estado de conservación. La reutilización de espacios urbanos mostró un porcentaje de inversión del 16% y una rentabilidad potencial del 35%, equivalente a \$373,667.00 pesos mexicanos. Los resultados evidencian que la planificación y adecuación del espacio pueden incrementar el valor físico del inmueble, facilitando su eventual oferta al valor comercial. Este estudio ofrece un panorama del proceso de valuación inmobiliaria y muestra la relación entre el estado actual de la propiedad, su reutilización y los efectos económicos derivados.

Palabras clave: Avalúo comercia, avalúo físic, reutilización urbana; valoración de inmuebles

¹ Autor principal

Correspondencia: a20192583@uhipocrates.edu.mx

Real Estate Valuation and Potential for Urban Space Recovery: A Case Study in Acapulco

ABSTRACT

This study analyzes the valuation of a property using commercial and physical approaches, considering the impact of urban space reuse. The appraisal process includes collecting detailed information about the property, identifying comparable sales, and applying standardization tables that incorporate factors such as location, area, age, conservation status, and surrounding amenities. The commercial value of the property was determined to be MXN \$1,424,847.00, while the current physical value was MXN \$1,051,180.00, reflecting variations derived from the factors applied in each approach and the condition of the building. The reuse of urban spaces demonstrated a 16% investment requirement and a potential return of 35%, equivalent to MXN \$373,667.00. These results highlight that planned adaptation and maintenance of the property can increase its physical value, providing the possibility of offering it at its commercial value. The study presents an integrated perspective on property valuation, illustrating the relationship between the current state of a property, its functional reuse, and the associated economic outcomes. By considering both physical and commercial factors, the research contributes to understanding how strategic interventions in abandoned or underutilized urban spaces can enhance property value and support broader urban development objectives.

Keywords: commercial appraisal, physical appraisal, urban reuse, property valuation

Artículo recibido 25 agosto 2025

Aceptado para publicación: 25 setiembre 2025



INTRODUCCIÓN

La palabra reutilizar se refiere a la acción o práctica de usar algo nuevamente; este nuevo uso puede coincidir con el original o diferir de él. El término está relacionado con conceptos como replicar, reproducir, reanalizar y reestudiar (Van de Sandt, 2019). Los espacios urbanos abandonados son particularmente susceptibles a esta práctica. En Acapulco de Juárez, Guerrero, México, en la Colonia Centro, sobre la calle Morelos, existe un edificio de departamentos en estado de conservación deteriorado y abandono, que requiere mantenimiento mínimo.

Los inmuebles ubicados en zonas céntricas de una ciudad suelen ser atractivos para inversionistas por la rentabilidad que ofrecen (Gallimore et al., 1996). Asimismo, en destinos turísticos como el caso de Acapulco de Juárez, estos influyen directamente con la imagen de la ciudad, por lo cual va más allá de la rentabilidad, sino que es integral (Vega Calderón et al., 2025; García-Serna et al., 2024; García-Serna et al., 2023y García-Serna et al., 2025) .donde, los espacios urbanos abandonados pueden generar consecuencias como deterioro estético, subutilización del inmueble y depreciación inmobiliaria (Tejedo y González, 2024).

El objetivo de esta investigación es determinar el porcentaje de inversión necesario para reutilizar dicho inmueble, comparándolo con su valor actual en función de su condición de conservación. Para ello se aplicará un avalúo comercial mediante dos enfoques: el enfoque de mercado y el enfoque físico. Se realizará una investigación de comparables de ventas de terrenos y de departamentos, considerando las características particulares del inmueble sujeto de estudio (Ramírez Gómez, 2023). Se elaborarán tablas de homologación de los comparables con factores tales como edad, estado de conservación y ubicación. Posteriormente, se estimará el valor correspondiente a cada uno de los enfoques (Estrada Ornelas, 2021). Se incorpora también perspectiva teórica sobre reutilización adaptativa de edificaciones patrimoniales. Según Bullen y Love (2011), la reutilización adaptativa posibilita aprovechar la energía ya embebida del edificio existente, reduciendo residuos de demolición y contribuyendo a la sostenibilidad, aunque con desafíos técnicos, económicos y de diseño. Por su parte, Yung y Chan (2012) identifican que uno de los principales obstáculos es la viabilidad económica del nuevo uso, así como los costos de regulación, mantenimiento y adaptación al marco normativo vigente, especialmente en edificaciones con valores patrimoniales.



Una vez obtenido el “Valor A” (el valor actual) y el “Valor B” (el valor tras la reutilización), se calculará el porcentaje de inversión requerido con base en los enfoques físico y de mercado. Además, se evaluará la rentabilidad del proyecto mediante fórmulas financieras. El propósito principal es estimar ese porcentaje y conocer la viabilidad que implica reutilizar espacios urbanos en valoraciones de bienes inmuebles.

METODOLOGÍA

La presente investigación se sustenta en un enfoque económico con base teórico-documental, fundamentado en el planteamiento de Hausman (1989), quien sostiene que los estudios en economía requieren teorías sólidas y procedimientos analíticos sistemáticos. Bajo esta perspectiva, no se emplea un diseño muestral tradicional, sino que se recurre al análisis de datos secundarios y comparables del mercado inmobiliario.

Para alcanzar el objetivo planteado, se recopilará información sobre ofertas de terrenos y departamentos semejantes al inmueble sujeto de estudio, considerando variables como ubicación, estado de conservación, antigüedad y características constructivas. Esta selección de comparables permitirá elaborar un análisis del mercado con apoyo de un avalúo comercial, herramienta que posibilita estimar el valor de un bien inmueble a partir de datos reales y ajustados a condiciones equivalentes. De acuerdo con Morri y Benedetto (2019), los enfoques de mercado y físico constituyen la base más utilizada y reconocida para la valuación de propiedades, ya que permiten contrastar los valores observados en el mercado con estimaciones derivadas de características físicas y costos de reposición.

La información recopilada será sometida a procesos de homologación con factores como edad, estado de conservación y localización, con el propósito de que los valores obtenidos sean comparables y reflejen de manera objetiva las condiciones del inmueble sujeto. Este procedimiento se enmarca en lo que Mooya (2016) describe como “anclaje teórico del valor inmobiliario”, en el que los factores de localización y estado se integran para obtener una estimación que represente adecuadamente el comportamiento del mercado.

De manera complementaria, se revisará literatura académica y normativa relacionada con la reutilización de espacios urbanos, especialmente en contextos de valoración inmobiliaria, para construir un marco conceptual sólido que respalde los hallazgos empíricos. La información proveniente de fuentes como

libros, artículos científicos y bases de datos inmobiliarias permitirá incorporar una perspectiva amplia y actualizada del fenómeno, contribuyendo a explicar cómo la ubicación geográfica del inmueble influye en su atractivo de inversión y en su potencial plusvalía.

Con este enfoque metodológico, el estudio busca integrar la teoría económica, la evidencia documental y la práctica valuatoria en un análisis coherente que permita, en etapas posteriores del trabajo, estimar el porcentaje de inversión y la rentabilidad potencial asociados con la reutilización del inmueble analizado, sin anticipar resultados ni juicios de valor en esta sección.

MARCO CONCEPTUAL

Reutilización

Sánchez García (2020) relata su experiencia durante el confinamiento de 2020 a causa del COVID-19, en la que describe cómo el espacio urbano fue afectado, particularmente para la población joven. Durante los primeros meses de la pandemia, la mayoría de los espacios lúdicos de Madrid permanecieron cerrados, lo que obligó a que la juventud desarrollara actividades recreativas en espacios diseñados principalmente para la movilidad. Sánchez García (2020) compara esta situación con la práctica del Parkour, señalando que las actividades infantiles realizadas en espacios urbanos durante el confinamiento comparten con dicha disciplina la finalidad de transformar el uso de estos espacios con fines lúdicos.

En la práctica de la reutilización puede emplearse el término *DIY* (“do it yourself” o “hazlo tú mismo”), que alude a realizar acciones por cuenta propia. García (2017) expone el caso de un skatepark en Madrid, surgido sobre escombros generados por una empresa constructora que quebró, dejando el terreno en estado de abandono y afectando indirectamente a los inmuebles circundantes. Según el autor, la comunidad skater reutilizó el espacio urbano mediante la autogestión, generando elementos arquitectónicos propios de su cultura, como barandales y rampas. Aunque algunas estructuras eran efímeras por depender de recursos de los propios usuarios, el objetivo fue aprovechar el espacio para la práctica de su actividad y propiciar convivencia entre los participantes. Este caso se registra como un ejemplo de la importancia del *DIY* en la reutilización de espacios urbanos.

La reutilización no es exclusiva de los espacios urbanos; en el ámbito arquitectónico, los materiales de diseño también son susceptibles de reutilización. Sin embargo, Gorgolewski (2019) explica que este

proceso no resulta adecuado para todas las ciudades, pues depende de la antigüedad y características de cada urbe. Las ciudades jóvenes suelen contar con disponibilidad de espacio y recursos locales suficientes, mientras que las ciudades con mayor tiempo de existencia, densidad poblacional y demanda de materiales tienden a fomentar la reutilización de materiales de construcción y diseño arquitectónico. Bastos et al. (2015) señalan que los departamentos ubicados en zonas céntricas presentan mayor interés de mercado que los situados en zonas suburbanas, al concentrar ventajas sociales, económicas y energéticas. Según los autores, los hogares suburbanos emiten más emisiones por el uso de transporte en comparación con viviendas en zonas céntricas, donde los servicios suelen encontrarse a distancia peatonal.

En el caso del inmueble sujeto, localizado en la calle Morelos de la colonia Centro de la ciudad y puerto de Acapulco de Juárez, Guerrero, su ubicación ofrece un potencial de consumo energético moderado. Por su cercanía al mar, la ventilación natural podría reducir la necesidad de sistemas mecánicos tanto de día como de noche. No obstante, Heeren et al. (2015) destacan que factores constructivos como la estructura de concreto armado y divisiones de mampostería influyen en la sensación térmica y el consumo energético, por lo que resultan importantes acciones como impermeabilización, aplicación de pintura en muros exteriores y películas anti-UV en cancelerías para optimizar el confort térmico y el ahorro de energía.

Espacios Urbanos

El concepto de espacio urbano depende de la perspectiva de quien lo observa. Para algunos, se define por su grado de apertura (abierto, semiabierto o privado); para otros, por su carácter estético o funcional. A lo largo de la historia, las formas arquitectónicas han respondido a contextos únicos. Krier y Rowe (1979) subrayan la importancia de recordar los fundamentos y orígenes de la urbe para perfeccionar su desarrollo urbano y mejorar la calidad de vida de las ciudades.

Siguiendo a Krier (1979), la función de los espacios urbanos trasciende las actividades públicas y privadas, pues influyen en la vida cotidiana de los habitantes, su comportamiento y la manera en que se desplazan por la ciudad. Estos espacios también inciden en el diseño de edificaciones futuras que pueden derivar en mejoras o deterioros sociales, culturales y arquitectónicos.

Jaglarz (2023) destaca la relevancia del color en los entornos urbanos. El color determina el

comportamiento de las personas y puede influir en sus emociones, aunque cada individuo lo percibe de forma distinta. Definir un color adecuado para un entorno es una tarea compleja; sin embargo, este elemento debería valorarse al mismo nivel que el diseño, dado su potencial social y psicológico.

Un ejemplo de percepción individual lo presenta Eboy (2018) en un libro ilustrado sobre su experiencia en Tokio, donde plasma patrones y colores representativos de la ciudad. A través de esquemas cromáticos, ofrece una paleta visual que refleja la organización y armonía de la urbe, mostrando cómo el color puede determinar la sensación visual de los espacios urbanos.

En la historia de París en 1837 se observa que los factores políticos y sociales inciden en el estado de los espacios urbanos. Bongrand (2021) documenta cómo, en aquel contexto, las políticas y acciones de gobernantes repercutieron en la calidad de vida y en la configuración del espacio público.

La ciudad y puerto de Acapulco de Juárez, Guerrero, enfrenta actualmente desafíos sociales y de infraestructura, agravados por fenómenos naturales como el huracán Otis. Fierro Leyva (2024) sostiene que estos acontecimientos generan condiciones singulares que dificultan las comparaciones directas con otras urbes.

En este contexto, el presente trabajo tiene como objetivo determinar el valor futuro de un departamento ubicado en Acapulco de Juárez, afectado por el huracán Otis y actualmente en estado de abandono. Se emplearán métodos de valuación de bienes inmuebles (enfoque de mercado y enfoque físico) para determinar la rentabilidad potencial del proyecto a partir de la reutilización de espacios urbanos. El inmueble se ubica sobre la calle Morelos, colonia Centro, con vía principal de acceso la Costera Miguel Alemán, vía secundaria la avenida Cuauhtémoc y vía terciaria la propia calle Morelos. El edificio cuenta en planta baja con locales comerciales y en niveles superiores con departamentos de una o dos recámaras; el sujeto del estudio se encuentra en el segundo nivel, en estado de conservación deficiente. Tejedo y González (2024) plantean la cuestión de la posibilidad de transformar zonas abandonadas. Definen estos espacios como lienzos en blanco que pueden asumir diversos propósitos, desde mejorar la imagen urbana hasta aumentar la plusvalía de la zona. En este estudio se busca, mediante la aplicación de métodos de valuación inmobiliaria, estimar el aumento potencial de valor que podría derivarse de la reutilización y mejora del inmueble analizado.



RESULTADOS Y DISCUSIÓN

Existen diversos tipos de avalúos; entre los más comunes se encuentran el catastral y el comercial. El avalúo catastral corresponde al valor determinado por la autoridad gubernamental con fines tributarios, principalmente para el cálculo del impuesto predial y la declaración de bienes patrimoniales ante las instancias fiscales. Este valor no coincide con el comercial, ya que el avalúo comercial estima el precio de mercado del inmueble para una posible compraventa. Este último se fundamenta en tres enfoques de valoración: mercado, físico y capitalización de rentas (Santamaría y Cruz, 2018).

Para la elaboración del avalúo comercial es indispensable definir con precisión el objetivo del estudio, es decir, el propósito para el que se realiza. Los avalúos comerciales pueden solicitarse para fines bancarios, hipotecarios, jurídicos o, con mayor frecuencia, para operaciones de compraventa. La información requerida incluye la identificación del propietario y del solicitante del avalúo, la ubicación exacta y coordenadas geográficas del inmueble, copia de la escritura donde se describan medidas, colindancias y superficie del terreno, planos arquitectónicos para el cálculo de áreas construidas, comprobantes del pago del impuesto predial, un reporte fotográfico actualizado y la descripción de la macrolocalización y microlocalización del bien. Asimismo, es necesario identificar las vías primarias y secundarias de acceso y los equipamientos cercanos para su análisis dentro del documento (Ramírez Gómez, 2023). Con esta información se completan los apartados del formato de avalúo (por ejemplo, características generales, características particulares y reporte fotográfico) utilizando herramientas como hojas de cálculo para sistematizar los datos.

Posteriormente, se procede al desarrollo del enfoque de mercado. Para este trabajo se recopilaron comparables de venta tanto de terrenos como de departamentos, con el objetivo de obtener el valor del terreno por metro cuadrado y, de manera independiente, el valor de la construcción. Estos comparables deben ajustarse a parámetros semejantes a los del inmueble sujeto, el cual cuenta con una superficie de terreno de 240.89 m² y una superficie construida de 88.39 m². Para cada comparable es necesario registrar la fecha de consulta, ubicación, topografía, superficies de terreno y construcción, imágenes de referencia, precio ofertado, fuente, número de contacto y, en caso necesario, observaciones adicionales. En este estudio se consideraron cuatro comparables para terreno y seis comparables para departamentos. Los precios se registraron en pesos mexicanos (Epley, 1997). Estos datos permiten construir las tablas



de homologación y análisis que se presentan en las Figuras 1 y 2, donde se muestran los valores obtenidos para su posterior interpretación en términos de mercado y de características físicas del inmueble.

Figura 1. *Tabla de comparables de ventas de terreno del sujeto.*

TIPO DE INMUEBLE	FECHA	No.
Terreno	06/09/25	1
UBICACIÓN		
Progreso, Acapulco de Juárez, Guerrero		
TOPOGRAFIA	USO DE SUELO	
Plano	H-2/35	
SUP. TERRENO	SUP. CONST.	
264.00 m²		
PRECIO	VALOR POR M²	
\$2,200,000	\$8,333	
FOTOGRAFÍA		
		
FUENTE Y TELÉFONO		
https://www.lamudi.com.mx/detalle/41032-73-efbe0e788573-424d-195e805-b9f1-7557		
OBSERVACIONES		
Ninguna		

TIPO DE INMUEBLE	FECHA	No.
Terreno	06/09/25	2
UBICACIÓN		
La Guínea, Barrio La Guínea, Acapulco de Juárez		
TOPOGRAFIA	USO DE SUELO	
Plano	H-2/35	
SUP. TERRENO	SUP. CONST.	
326.00 m²		
PRECIO	VALOR POR M²	
\$2,200,000	\$6,748	
FOTOGRAFÍA		
		
FUENTE Y TELÉFONO		
https://www.inmuebles24.com/propiedades/clasificado/vecitein-terreno-en-venta-centrico-		
OBSERVACIONES		
Ninguna		

TIPO DE INMUEBLE	FECHA	No.
Terreno	06/09/25	3
UBICACIÓN		
, Colonia Las Playas, C.P. 39390		
TOPOGRAFIA	USO DE SUELO	
Ascendente	H-2/35	
SUP. TERRENO	SUP. CONST.	
187.00 m²		
PRECIO	VALOR POR M²	
\$2,050,000	10,963	
FOTOGRAFÍA		
		
FUENTE Y TELÉFONO		
https://propiedades.com/inmuebles/terreno-habitacional-en-venta-las-playas-querrero-		
OBSERVACIONES		
Ninguna		

TIPO DE INMUEBLE	FECHA	No.
Terreno	06/09/25	4
UBICACIÓN		
Progreso, Acapulco de Juárez, Guerrero		
TOPOGRAFIA	USO DE SUELO	
Plano	HM-4/35	
SUP. TERRENO	SUP. CONST.	
1,291.00 m²		
PRECIO	VALOR POR M²	
\$12,500,000	\$9,682	
FOTOGRAFÍA		
		
FUENTE Y TELÉFONO		
https://www.lamudi.com.mx/detalle/41032-73-5d2a476609ad-2bd0-211bc122-a0b1-3c45		
OBSERVACIONES		
Ninguna		

TIPO DE INMUEBLE	FECHA	No.
Terreno	06/09/25	5
UBICACIÓN		
TOPOGRAFIA	USO DE SUELO	
SUP. TERRENO	SUP. CONST.	
PRECIO	VALOR POR M²	
FOTOGRAFÍA		
FUENTE Y TELÉFONO		
OBSERVACIONES		
Ninguna		

TIPO DE INMUEBLE	FECHA	No.
Terreno	06/09/25	6
UBICACIÓN		
TOPOGRAFIA	USO DE SUELO	
SUP. TERRENO	SUP. CONST.	
PRECIO	VALOR POR M²	
FOTOGRAFÍA		
FUENTE Y TELÉFONO		
OBSERVACIONES		
Ninguna		

Nota. Tomado del avalúo comercial del sujeto cuya elaboración es propia.

Figura 2 Tabla de comparables de ventas de departamento del sujeto.

TIPO DE INMUEBLE	FECHA	No.	TIPO DE INMUEBLE	FECHA	No.	TIPO DE INMUEBLE	FECHA	No.
Departamento	11/06/25	1	Departamento	11/06/25	2	Departamento	06/09/25	3
UBICACIÓN			UBICACIÓN			UBICACIÓN		
Fraccionamiento morimba, Fraccionamiento Mozimba, Acapulco de Juárez			Gabriel Cruz Díaz 58, Col. Balcones de Costa Azul, Fraccionamiento Balcones de Costa Azul, Acapulco			NIÑOS HERROES, Progreso, Acapulco de Juárez		
TOPOGRAFIA			TOPOGRAFIA			TOPOGRAFIA		
USO DE SUELO			USO DE SUELO			USO DE SUELO		
SUP. TERRENO			SUP. TERRENO			SUP. TERRENO		
SUP. CONST.			SUP. CONST.			SUP. CONST.		
90.00 m²			75.00 m²			88.00 m²		
PRECIO			PRECIO			PRECIO		
VALOR POR M²			VALOR POR M²			VALOR POR M²		
\$1,500,000			\$1,650,000			\$1,670,000		
\$16,667			\$22,000			\$18,977		
FOTOGRAFIA			FOTOGRAFIA			FOTOGRAFIA		
								
FUENTE Y TELÉFONO			FUENTE Y TELÉFONO			FUENTE Y TELÉFONO		
https://www.inmuebles24.com/propiedades/clasificado/veclanin-departamento-planta-baja-en-observaciones			https://www.inmuebles24.com/propiedades/clasificado/veclanin-departamento-suite-de-observaciones			https://www.inmuebles24.com/propiedades/clasificado/veclanin-departamentos-nuevos-en-observaciones		
OBSERVACIONES			OBSERVACIONES			OBSERVACIONES		
3 recamaras, 2 baños y 1 estacionamiento			1 recamara, 2 baños, 1 estacionamiento			3 recamaras, 2 baños y 1 estacionamiento		

TIPO DE INMUEBLE	FECHA	No.	TIPO DE INMUEBLE	FECHA	No.	TIPO DE INMUEBLE	FECHA	No.
Departamento	06/09/25	4	Departamento	06/09/25	5	Departamento	06/09/25	6
UBICACIÓN			UBICACIÓN			UBICACIÓN		
Zona DE Hospitales, Acapulco, Unidad habitacional Vicente Guerrero FOVISSSTE, Acapulco de Juárez			Calle Lima en El Centro por La Gasolinera Modelo			Depto Cand Encino Av Cuauhtemoc Col El Roble		
TOPOGRAFIA			TOPOGRAFIA			TOPOGRAFIA		
USO DE SUELO			USO DE SUELO			USO DE SUELO		
SUP. TERRENO			SUP. TERRENO			SUP. TERRENO		
SUP. CONST.			SUP. CONST.			SUP. CONST.		
85.00 m²			70.00 m²			73.00 m²		
PRECIO			PRECIO			PRECIO		
VALOR POR M²			VALOR POR M²			VALOR POR M²		
\$1,400,000			\$820,000			\$1,300,000		
\$16,471			\$11,714			\$17,808		
FOTOGRAFIA			FOTOGRAFIA			FOTOGRAFIA		
								
FUENTE Y TELÉFONO			FUENTE Y TELÉFONO			FUENTE Y TELÉFONO		
https://www.inmuebles24.com/propiedades/clasificado/veclanin-en-venta-departamento-nor-observaciones			https://www.inmuebles24.com/propiedades/clasificado/veclanin-se-vende-departamento-observaciones			https://www.inmuebles24.com/propiedades/clasificado/veclanin-departamento-en-av-observaciones		
OBSERVACIONES			OBSERVACIONES			OBSERVACIONES		
3 recamaras, 2 baños y 1 estacionamiento			2 recamaras y 1 baño			2 recamaras, 1 baño y 1 estacionamiento		

Nota. Tomado del avalúo comercial del sujeto cuya elaboración es propia.

Posteriormente, para obtener el resultado del enfoque de mercado, los datos de los comparables se procesan mediante tablas de homologación, considerando diversos factores tales como zona, ubicación, superficie, antigüedad, factor de forma, características de la calle, equipamientos cercanos, así como el factor de comercialización, que indica si el bien se encuentra en oferta o ya ha sido vendido y si dispone de estacionamiento. La integración de estos factores permite calcular un factor resultante que se aplica al valor unitario del metro cuadrado simple. Con ello se determina el valor del metro cuadrado homologado de cada comparable. Una vez obtenidos los valores homologados, estos se suman y se dividen entre el número total de comparables utilizados, en este caso, seis, con lo cual se obtiene el precio promedio del metro cuadrado homologado, que puede utilizarse para efectuar el cálculo final del enfoque de mercado (Estrada Ornelas, 2021) (véase Figura 3).

Figura 3. Tabla de homologación de mercado.

Construcciones que hayan sido vendidas o que se encuentren ofertándose para su venta													
No.	Calle, No., Colonia, Delegación, Municipio, Poblado	Edad	Area m² Terr.	Area m² Const.	Teléfono			Informante					
1	Fraccionamiento mozimba, Fraccionamiento Mozimba, Acapulco d	28		90.00									
2	Gabriel Cruz Díaz 58, Col. Balcones de Costa Azul, Fraccionamien	27		75.00									
3	NIÑOS HERROES, Progreso, Acapulco de Juárez	31		88.00									
4	Zona DE Hospitales, Acapulco, Unidad habitacional Vicente Guerr	30		85.00									
5	Calle Lima en El Centro por La Gasolinera Modelo	40		70.00									
6	Depto Cond Encino Av Cuauhtemoc Col El Roble	30		73.00									
No.	Oferta \$	Area m²	\$/m²	Factores de Homologación para la construcción (VENTA)								\$/m²	
				Cus	Zona	Ubica.	Superf.	Edad	Fnegoc.	Estacionamiento	FRe		
1	1,500,000	90.00	16,667	1.00	1.10	1.00	1.00	0.99	0.95	0.95	0.99	16,500	
2	1,650,000	75.00	22,000	1.00	0.90	1.00	0.97	0.99	0.95	0.95	0.78	17,160	
3	1,670,000	88.00	18,977	1.00	0.95	1.00	1.00	1.00	0.95	0.95	0.86	16,320	
4	1,400,000	85.00	16,471	1.00	1.10	1.00	0.99	1.00	0.95	0.95	0.99	16,306	
5	820,000	70.00	11,714	1.00	1.20	1.00	0.96	1.04	0.95	1.00	1.14	13,354	
6	1,300,000	73.00	17,808	1.00	1.10	1.00	0.97	1.00	0.95	0.95	0.96	17,096	
Edad :		30	Años										
Area construida del inmueble analizado (sujeto) :				88.39				M²		Valor homologado:		16,120	
Valor estimado de Mercado \$/M²		Factor de Comercialización		Valor resultante de Mercado \$/M²			Area construida M²			Valor de Mercado \$			
16,120		1.00		16,120			88.39			1,424,847			
RESULTADO POR ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO										1,424,847			

Nota. Tomado del avalúo comercial del sujeto cuya elaboración es propia.

El valor del metro cuadrado, con base en la tabla de homologación de ventas de departamentos, es de \$16,120.00 pesos mexicanos por metro cuadrado de construcción. La superficie de construcción del sujeto es de 88.39 metros cuadrados; al multiplicar el valor resultante de mercado por el área construida se obtiene la cantidad de \$1,424,847.00 pesos mexicanos como valor de mercado.

En cuanto al valor físico, este se determina de manera distinta. En primer lugar, se obtiene la estimación del valor del terreno mediante la elaboración de la tabla de homologación de las ventas de terreno. De esta forma se obtiene el valor del metro cuadrado, que posteriormente se multiplica por la superficie del terreno del sujeto y por el porcentaje de indiviso que le corresponde (con ello se llega al valor estimado del terreno).

Una vez estimado el valor del terreno, se procede a calcular el valor de la construcción. Para este cálculo se utiliza el valor de reposición nuevo (V.R.N.), recuperado del libro Costos Paramétricos con fecha de publicación del primero de julio de dos mil veinticinco (González Meléndez, 2025), así como el factor de conservación y la antigüedad, que se multiplican entre sí para obtener un único factor. Este factor se aplica al (V.R.N.), y el resultado se multiplica por la superficie de construcción para obtener el valor de la construcción. Posteriormente se realiza la estimación del valor de las instalaciones especiales,



elementos accesorios y obras complementarias. En este caso, el sujeto cuenta con pasillos verticales y una barda colindante; el proceso es análogo al cálculo del valor de la construcción, considerando el indiviso correspondiente. Finalmente, se suman los valores estimados del terreno, de la construcción y de las obras complementarias para obtener el valor físico total del inmueble (véase Figura 4).

Figura 4. *Tabla de homologación del valor físico del “Valor A”.*

ESTIMACION DEL VALOR DE TERRENO

Fracción	Area M ²	Valor Unitario \$/M ²	Factor Resultante Fre.	Motivo del Coeficiente	Valor Unitario Resultante \$/M ²	Valor Parcial \$
1	240.89	9,100	1.02	Superficie	9,282.00	223,594.00
SUMA		240.89	Indiviso	0.10000000	SUBTOTAL (A) :	223,594.00

B).- CONSTRUCCIONES

ESTIMACION DEL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES

Descripción	Area M ²	FACTORES DE DEPRECIACION APLICADOS				V. N. R. \$/M ²	Valor Parcial \$
		V. R. N. \$/M ²	Conser- vación	Edad	Factor obtenido		
Departamento Habitación	88.39	14,689	0.82	0.61	0.50	7,344.73	649,200.69
SUMA		88.39					
VALOR NETO DE REPOSICION PROMEDIO :		7,340.00				SUBTOTAL (B) :	649,200.69

C).- INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS

ESTIMACION DEL VALOR DE INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS

Descripción	Uni- dad	Detalle	Cantidad	FACTORES DE DEPRECIACION APLICADOS				V. N. R. \$	Indiviso	Valor Parcial \$
				V. R. N. \$	Conser- vación	Edad	Factor obtenido			
Barda colindante	m2	Aplanadas c	166.00	1,691	0.82	0.61	0.50	845.39	10.00%	14,033
Pasillos verticales	m2	De concreto	109.32	2,765	0.82	0.61	0.50	1,382.65	10.00%	15,115
									SUBTOTAL (C) :	29,148
RESULTADO DEL ENFOQUE DE COSTOS (A)+(B)+(C) :									\$	901,943

Nota. Tomado del avalúo comercial del sujeto cuya elaboración es propia.

El valor obtenido mediante el enfoque físico, correspondiente al estado actual del inmueble, es de \$901,943.00 pesos mexicanos. Este monto se toma como “Valor A” (que representa el valor del estado actual del sujeto). Posteriormente, se presenta la tabla de homologación del “Valor B” (que corresponde al escenario de reutilización del inmueble). El resultado que se obtenga de este último se comparará con el “Valor A” para calcular el porcentaje de inversión que se deriva de la relación entre ambos valores (véase Figura 5).

Figura 5. Tabla de homologación del valor físico del “Valor B”.

ESTIMACION DEL VALOR DE TERRENO

Fracción	Area M²	Valor Unitario \$/M²	Factor Resultante Fre.	Motivo del Coeficiente	Valor Unitario Resultante \$/M²	Valor Parcial \$
1	240.89	9,100	1.02	Superficie	9,282.00	223,594.00
SUMA	240.89		Indiviso	0.10000000	SUBTOTAL (A) :	223,594.00

B).- CONSTRUCCIONES

ESTIMACION DEL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES

Descripción	Area M²	FACTORES DE DEPRECIACION APLICADOS				V. N. R. \$/M²	Valor Parcial \$
		V. R. N. \$/M²	Conser- vación	Edad	Factor obtenido		
Departamento Habitación	88.39	14,689	1.00	0.61	0.61	8,960.57	792,024.78
SUMA	88.39						
VALOR NETO DE REPOSICION PROMEDIO :		8,960.00				SUBTOTAL (B) :	792,024.78

C).- INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS

ESTIMACION DEL VALOR DE INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS

Descripción	Unidad	Detalle	Cantidad	FACTORES DE DEPRECIACION APLICADOS				V. N. R. \$	Indiviso	Valor Parcial \$
				V. R. N. \$	Conser- vación	Edad	Factor obtenido			
Barda colindante	m2	Aplanadas c	166.00	1,691	1.00	0.61	0.61	1,031.37	10.00%	17,121
Pasillos verticales	m2	De concreto	109.32	2,765	1.00	0.61	0.61	1,686.83	10.00%	18,440
									SUBTOTAL (C) :	35,561
RESULTADO DEL ENFOQUE DE COSTOS (A)+(B)+(C) :								\$		1,051,180

Nota. Tomado del avalúo comercial del sujeto cuya elaboración es propia.

El resultado del “Valor B”, considerando la reutilización completa del inmueble sujeto, es de \$1,051,180.00 pesos mexicanos, para obtener el porcentaje que esta inversión se realiza una formula:

$$\text{Porcentaje de inversión} = \frac{\text{"Valor B"}}{\text{"Valor A"}} - 1$$

Al realizar la formula queda de la siguiente manera:

$$\text{Porcentaje de inversión} = \frac{1,051,180.00}{901,943.00} - 1 = 0.16$$

Como resultado, es un 0.16 lo que se traduce a un 16% de inversión con la reutilización de este. Por último, se obtendra el porcentaje de rentabilidad sobre el valor comercial contra el valor físico ya con las mejoras, para este se realiza la siguiente formula:

$$\text{Porcentaje de rentabilidad} = \frac{\text{"Valor comercial"}}{\text{"Valor físico con la reutilización"}} - 1$$

Al realizar la formula queda de la siguiente manera:

$$\text{Porcentaje de rentabilidad} = \frac{1,424,847.00}{1,051,180.00} - 1 = 0.35$$



El valor comercial del inmueble se determinó en \$1,424,847.00 pesos mexicanos, mientras que el valor físico, correspondiente al estado actual, es de \$901,943.00 pesos mexicanos. La diferencia entre ambos valores se explica principalmente por la aplicación de la tabla de homologación. En el enfoque comercial, se consideran factores como la ubicación y la edad del inmueble, mientras que en el enfoque físico se incluyen principalmente la antigüedad y el factor de conservación, este último no reflejado en el valor de mercado.

La reutilización del espacio urbano influye directamente en la mejora del factor de conservación, tanto en la estimación del valor de la construcción como en las obras complementarias. La inversión necesaria para la reutilización del inmueble representa un incremento del 16% en el valor físico, considerando que se trata de un inmueble de interés social, sin cajones de estacionamiento propios ni con derecho de uso. Con estas modificaciones, el valor físico estimado del inmueble alcanza los \$1,051,180.00 pesos mexicanos, lo que permite calcular un porcentaje de rentabilidad del 35%, equivalente a una ganancia de \$373,667.00 pesos mexicanos.

En términos prácticos, el valor comercial con el estado actual del inmueble (Valor A) dificulta la posibilidad de una compraventa inmediata. Sin embargo, mediante la reutilización del inmueble (Valor B), es posible incrementar el valor físico, acercándolo al valor de mercado, y así obtener un margen de rentabilidad significativo para potenciales inversionistas. Este resultado refleja la relevancia de considerar la reutilización dentro de los procesos de valuación de bienes inmuebles en entornos urbanos.

CONCLUSIONES

La reutilización de los espacios urbanos, en el marco de la valuación de bienes inmuebles, se presenta como una estrategia que puede generar beneficios económicos al propietario, al tiempo que contribuye al mejor aprovechamiento del entorno urbano. La inversión calculada para la reutilización permite incrementar el valor del inmueble, y la rentabilidad derivada se traduce en ganancias cuantificables en moneda local.

Asimismo, la reutilización de inmuebles abandonados aporta beneficios indirectos a la comunidad, al mejorar la percepción y funcionalidad de los espacios urbanos cercanos, impactando de manera positiva en aspectos sociales, culturales y económicos. Sin embargo, es relevante considerar los factores externos que pueden influir en la valuación y en la efectividad de la inversión, tales como la historia de la ciudad,



la ubicación geográfica, las políticas públicas, la infraestructura urbana y el tejido social.

En este contexto, el presente estudio evidencia que la reutilización de espacios urbanos, evaluada desde los enfoques físico y de mercado, constituye un procedimiento viable y oportuno dentro de la práctica de la valuación de bienes inmuebles, permitiendo establecer criterios de inversión y potencial rentabilidad de manera fundamentada.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- An, D. W., & Lee, J.-Y. (2023). Implications of renovated buildings in Yeonnam-Dong, Seoul, an area under commercial gentrification. *Sustainability*, 15(3), 1960. <https://doi.org/10.3390/su15031960>
- Bastos, J., Batterman, S. A., & Freire, F. (2015). Significance of mobility in the life-cycle assessment of buildings. *Building Research & Information*, 44(4), 376–393. <https://doi.org/10.1080/09613218.2016.1097407>
- Beckert, J., & Aspers, P. (Eds.). (2011). *The worth of goods: Valuation and pricing in the economy*. Oxford University Press.
- Bongrand, C. (2021). *Louis Vuitton: l'audacieux*. Gallimard.
- Bullen, P. A., & Love, P. E. D. (2011). Adaptive reuse of heritage buildings. *Structural Survey*, 29(5), 411–421. https://www.researchgate.net/publication/235274709_Adaptive_reuse_of_heritage_buildings <https://doi.org/10.1108/02630801111182439>
- Drucker, P. F. (2017). *The theory of the business* (Harvard Business Review Classics). Harvard Business Press.
- Eboy. (2018). *Louis Vuitton travel book – Tokyo*. Louis Vuitton Malletier.
- Epley, D. (1997). A note on the optimal selection and weighting of comparable properties. *Journal of Real Estate Research*, 14(2), 175–182. <https://doi.org/10.1080/10835547.1997.12090895>
- Estrada Ornelas, L. J. (2021). Consideraciones sobre el factor de negociación en las tablas de homologación de avalúos inmobiliarios. *Vinculatégica EFAN*, 7(2), 587–598. <https://doi.org/10.29105/vtga7.1-126>
- Fierro Leyva, M. (2024). La solidaridad con los territorios devastados por Otis en Guerrero, 2023.



- Revista Mexicana de Estudios de los Movimientos Sociales*, 8(1).
<https://revistamovimientos.mx/ojs/index.php/movimientos/article/view/386>
- Gallimore, P., Fletcher, M., & Carter, M. (1996). Modelling the influence of location on value. *Journal of Property Valuation and Investment*, 14(1), 6–19.
<https://doi.org/10.1108/14635789610107444>
- García Serna, E., Yepes Gonzalez, E., Baquero, E., Godínez Melo, M. V., & García Heredia, D. (2024). Marketing turístico y gestión de imagen: variables para la promoción de destinos: Tourism marketing and image management: variables for destination promotion. *LATAM Revista Latinoamericana De Ciencias Sociales Y Humanidades*, 5(6), 2193 – 2207.
<https://doi.org/10.56712/latam.v5i6.3152>
- García, R. S. (2017). DIY y la reutilización del espacio urbano: El caso del escombros Skatepark en Madrid. *Revista Española de Educación Física y Deportes: REEFD*, (418), 352–359.
- García-Serna, E., Baldovinos Leyva, I., & Añorve García, E. (2025). Influencia de la Imagen Percibida en el Comportamiento Futuro de los Habitantes de Acapulco: Hacia una Estrategia de Políticas Públicas. *Revista Latinoamericana De Ciencias Sociales - Relacis*, 3(2), 71-86.
<https://doi.org/10.5281/zenodo.16347002>
- García-Serna, E., Hernández-Lobato, L., y Solís-Radilla, M.M. (2023) Imagen percibida como detonante para la innovación y competitividad empresarial en el sector turístico. *Revista Revoluciones*. 5(12); 8-19
https://www.researchgate.net/publication/392857610_Turismo_Gastronomico_y_Sostenibilidad_Imagen_del_Destino_para_la_Identidad_Cultural <https://doi.org/10.35622/j.r.2023.012.001>
- González Meléndez, R. (2025). *Costos paramétricos*. Instituto Mexicano de Ingeniería de Costos.
- Gorgolewski, M. (2019). The architecture of reuse. In *IOP Conference Series: Earth and Environmental Science*, 225(1), 012030. IOP Publishing. <https://doi.org/10.1088/1755-1315/225/1/012030>
- Hausman, D. M. (1989). Economic Methodology in a Nutshell. *Journal of Economic Perspectives*, 3(2), 115-127. <https://www.aeaweb.org/articles?id=10.1257/jep.3.2.115>
- Heeren, N., Mutel, C. L., Steubing, B., Ostermeyer, Y., Wallbaum, H., & Hellweg, S. (2015). Environmental impact of buildings: What matters? *Environmental Science & Technology*,

- 49(16), 9832–9841. <https://doi.org/10.1021/acs.est.5b01735>
- Jaglarz, A. (2023). Perception of color in architecture and urban space. *Buildings*, 13(8), 2000. <https://doi.org/10.3390/buildings13082000>
- Krier, R., & Rowe, C. (1979). *Urban space* (p. 17). Academy Editions.
- Mooya, M. M. (2016). *Real Estate Valuation Theory: A Critical Appraisal*. Springer. <https://link.springer.com/book/10.1007/978-3-662-49164-5>
- Morali, O., & Yilmaz, N. (2022). An analysis of spatial dependence in real estate prices. *The Journal of Real Estate Finance and Economics*, 64(1), 93–115. <https://doi.org/10.1007/s11146-020-09794-1>
- Morri, G., & Benedetto, P. (2019). *Commercial Property Valuation: Methods and Case Studies*. John Wiley & Sons. <https://doi.org/10.1002/9781119512141>
- Pagourtzi, E., Assimakopoulos, V., Hatzichristos, T., & French, N. (2003). Real estate appraisal: A review of valuation methods. *Journal of Property Investment & Finance*, 21(4), 383–401. <https://doi.org/10.1108/14635780310483656>
- Ramírez Gómez, C. (2023). *Marco metodológico elaboración de avalúos comerciales en procesos de adquisición de predios por oferta voluntaria*. <http://hdl.handle.net/10882/13516>
- Sánchez García, R. (2020). La reutilización lúdica del espacio urbano en tiempos de la COVID-19. *Sociología del Deporte*, 1(1), 25–28. <https://doi.org/10.46661/socioldeporte.4999>
- Santamaría, C., & Cruz, H. A. (2018). El avalúo comercial como instrumento para eliminar la lesión enorme en la compraventa de bienes inmuebles urbanos entre particulares. <http://hdl.handle.net/11349/13540>
- Tejedo-González, I., & González-Reyna, P. (2024). Transformación urbana de una zona abandonada: ¿Posible o imposible?. INUDI. <https://doi.org/10.35622/inudi.c.02.27>
- Van de Sandt, S. Dallmeier-Tiessen, S. y Artemis Lavasa, V.P. (2019). The definition of reuse. *Data Science Journal*, 18, 22, 1–19. <https://doi.org/10.5334/dsj-2019-022>
- Vega Calderón , A. A., García-Serna, E., Yepes Gonzalez , E., & Rodriguez Franky, F. E. (2025). Administración Turística: La Arquitectura como parte de la Imagen Percibida de Destinos Turísticos. *Ciencia Latina Revista Científica Multidisciplinar*, 9(2), 4567–4582.



https://doi.org/10.37811/cl_rcm.v9i2.17238

Yung, E. H. K., & Chan, E. H. W. (2012). Implementation challenges to the adaptive reuse of heritage buildings: *Habitat International*; 352-361. <https://uwaterloo.ca/heritage-resources-centre/references/implementation-challenges-adaptive-reuse-heritage-buildings>

