

Tendencias y desafíos de la valuación inmobiliaria en ciudades representativas de Chiapas, México

Trends and challenges in real estate valuation in representative cities of Chiapas, Mexico

doi: <https://doi.org/10.32870/rvcs.v0i20.327>

ANNEL MARTÍNEZ HERNÁNDEZ

Universidad Autónoma de Chiapas, México. ORCID: 0009-0008-0484-6923
Correo electrónico: annel.martinez@unach.mx

RUBER TRUJILLO SAMAYOA*

Universidad Autónoma de Chiapas, México. ORCID: 0000-0002-8406-3011
Correo electrónico: ruber.trujillo@unach.mx

* Autor de correspondencia.

CARLOS OCTAVIO CRUZ SÁNCHEZ

Universidad Autónoma de Chiapas, México. ORCID: 0009-0005-2254-3561
Correo electrónico: cocruz@unach.mx

Recepción: 21 de abril de 2025, Aceptación: 20 de marzo de 2026.

RESUMEN

Esta investigación estudia el poder de la valuación inmobiliaria en Chiapas como una herramienta técnica y social para la gestión de los territorios, la financiación de la inversión pública y privada y la toma de decisiones sobre activos, y discute las tendencias, desafíos y oportunidades de la práctica de valoración local. El enfoque fue descriptivo y se aplicó a través de una revisión documental de normas nacionales e internacionales (INDAABIN, IVSC, RICS) y un análisis empírico de 25 avalúos de 2020 a 2025 en las principales ciudades de Chiapas (Tuxtla Gutiérrez, San Cristóbal de las Casas, Tapachula, Palenque). La muestra se conformó utilizando un método de muestreo por conveniencia, donde se distribuyeron encuestas anónimas a tasadores expertos. Analizamos enfoques de mercado/costo/ingreso, analizamos factores de estandarización y concluimos resultados de valor. La mayoría de las propiedades tasadas se concentran en el rango de

ABSTRACT

This research examines the power of real estate valuation in Chiapas as both a technical and social instrument for territorial management, the financing of public and private investment, and decision-making regarding assets. It explores the trends, challenges, and opportunities within the practice of local property appraisal. The study employed a descriptive approach, implemented through a documentary review of national and international standards (INDAABIN, IVSC, RICS), and an empirical analysis of 25 appraisals conducted between 2020 and 2025 in the principal cities of Chiapas (Tuxtla Gutiérrez, San Cristóbal de las Casas, Tapachula, and Palenque). The sample was constructed using a convenience sampling method, whereby anonymous surveys were distributed to expert appraisers. Market, cost, and income approaches were analyzed, along with standardization factors, leading to conclusions regarding property values. The majority of appraised

\$500,000 a \$2,000,000, lo que significa estabilidad y valores de medio a medio-alto. Estos incluyen los principales desafíos, que son la ausencia de comparables y bases de datos actualizadas sobre entradas de mercado, oportunidades en capacitación técnica y uniformidad metodológica. No todos los avalúos de la entidad son reportados, sino que son una aproximación estadística de la muestra representativa que permite identificar patrones locales. El objetivo del estudio es investigar la evaluación de bienes raíces en Chiapas con respecto a dimensiones normativas, sociales y territoriales. En Chiapas, la valoración inmobiliaria sirve como una herramienta estratégica para avanzar en la transparencia, la equidad territorial y la sostenibilidad urbana.

Palabras clave: Valuación; bien inmueble; enfoques de valuación; mercado inmobiliario; Planeación territorial.

INTRODUCCIÓN

La valuación inmobiliaria es el proceso de determinar el valor de una propiedad o inmueble en un momento específico. Este proceso puede involucrar diversas metodologías y factores, como la ubicación, el tamaño, el estado de conservación de la propiedad, las características del mercado inmobiliario y comparaciones con propiedades similares en la zona. En México, existen lineamientos establecidos por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales (INDAABIN, 2020) y la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF) (Sociedad Hipotecaria Federal, 2017), los cuales marcan criterios técnicos y metodológicos para la valuación de bienes inmuebles. La valuación es esencial para diferentes operaciones como la compra o venta de bienes raíces, la obtención de financiamiento, crédito hipotecario, inversión pública, el desarrollo de proyectos, la determinación de impuestos, entre otras.

Históricamente, la valuación inmobiliaria en México ha transitado de ser una práctica empírica y aislada a convertirse en una disciplina técnica con fundamentos normativos, económicos y sociales bien establecidos (Santos Tafoya, 2015).

properties fall within the range of \$500,000 to \$2,000,000 MXN, indicating stability and mid to upper-mid value levels. Key challenges identified include the lack of comparable data and updated databases on market inputs, while opportunities lie in technical training and methodological consistency. Not all appraisals within the region are formally reported; rather, the findings represent a statistical approximation based on a representative sample that enables the identification of local patterns. The objective of the study is to investigate real estate valuation in Chiapas in relation to regulatory, social, and territorial dimensions. In this context, property valuation serves as a strategic tool to promote transparency, territorial equity, and urban sustainability.

Keywords: Valuation; real estate; valuation approaches; real estate market; territorial planning.

El crecimiento urbano, la demanda de vivienda y la necesidad de planeación territorial han propiciado el desarrollo de marcos legales y técnicos que regulan la valoración de forma más precisa y profesional.

El valor de la propiedad raíz es creado, mantenido, modificado o destruido por la interacción de cuatro grandes influencias: influencias sociales, influencias económicas, influencias políticas, influencias naturales o físicas (Meave, 1997). Estas influencias son dinámicas y están en constante cambio, lo cual repercute directamente en la evolución del valor de los bienes inmuebles. Las influencias sociales se refieren al crecimiento poblacional y la distribución geográfica del nivel social de la población; las influencias económicas se basan en las tendencias comerciales e industriales del mercado, así como en la disponibilidad de créditos y dinero por parte de la población. Por su parte, las influencias políticas engloban las decisiones institucionales y normativas sobre el uso del suelo, financiamiento y políticas relacionadas con la vivienda. Finalmente, las influencias naturales o físicas incluyen fenómenos como sismos, inundaciones o la calidad del suelo,

los cuales pueden modificar exclusivamente el valor de una propiedad.

Una valoración adecuada no solo es indispensable para operaciones comerciales, sino que también representa una herramienta fundamental para la gestión pública, la atracción de inversión y la planeación del desarrollo urbano y territorial. El conocimiento preciso del valor de los bienes inmuebles permite establecer precios justos, diseñar políticas tributarias eficientes, evaluar la factibilidad de proyectos de infraestructura y promover un desarrollo urbano equilibrado y sostenible (Eguino, 2019). En el contexto actual, además, la valoración también cobra importancia ante los desafíos globales del cambio climático, la sostenibilidad ambiental y la invulnerabilidad urbana, especialmente en regiones con alta vulnerabilidad como Chiapas (Sellars, 2024).

A lo largo de las últimas décadas, se han desarrollado diversos estudios sobre los enfoques de valuación inmobiliaria en México, cada uno aportando perspectivas y metodologías aplicadas a distintos contextos del país. Estos estudios conforman el estado del arte de la presente investigación, y permiten comprender los desafíos técnicos, normativos y prácticos que enfrentan los valuadores, especialmente en contextos donde el mercado inmobiliario es poco dinámico o carece de información confiable. Por ejemplo, Hidalgo (Hidalgo Silva, 2004) propone la necesidad de homogenizar los procedimientos de valuación de los bienes raíces que rigen los aspectos técnicos y éticos, unificando así los criterios que permitan una mayor integración conceptual y disciplinaria; Valles (Valles Flores, 2011) presenta una técnica para obtener el valor de mercado de inmuebles habitacionales en mercados poco dinámicos cuando no existen comparables; Ramírez (Ramírez Argote, 2015) ofrece una visión integral sobre la valoración inmobiliaria en México, con énfasis en los diferentes enfoques y metodologías aplicadas al sector habitacional, incluyendo viviendas de interés social; y Salas (Salas Tafoya, 2015) analiza el proceso de valuación en México, resalta la importancia del enfoque de mercado como principal guía del valor, puesto que el valor

de los inmuebles es determinado por la oferta y la demanda. En 2017, Abarca (Abarca Jiménez, 2017) explica el proceso de un avalúo inmobiliario proponiendo una comparación de una alternativa de propuesta a un inmueble ya edificado. Gutiérrez (Gutiérrez & Pérez, 2018) estudia el enfoque de costos aplicados a la valoración de viviendas nuevas en fraccionamientos de interés social, considerando los costos de construcción y depreciación; Sánchez (Sánchez Ayala, 2019) explora la dinámica de precios y la valoración de viviendas de interés social en las zonas periféricas de Tuxtla Gutiérrez, comparando los enfoques de mercado y de costos; Martínez (Martínez, 2020) analiza la relevancia del enfoque de mercado en la valoración de viviendas de interés social en ciudades mexicanas medianas, incluidas Tuxtla Gutiérrez y otras ciudades del sur del país. Por último, Villalobos (Villalobos González & Del Campo Saray, 2022) propone una herramienta auxiliar en el proceso de valuación de inmuebles habitacionales para localidades con mercado poco dinámico mediante el uso de factores de preferencia medidos para la obtención del valor de mercado. En años más recientes, han profundizado en la aplicación del enfoque de costos, la dinámica de precios en zonas periféricas y el desarrollo de herramientas auxiliares para mercados inmobiliarios con actividad escasa.

En este contexto, el estado de Chiapas representa un caso particular de estudio debido a su amplia diversidad geográfica, cultural y socioeconómica. La valuación inmobiliaria en la entidad enfrenta retos singulares derivados de la heterogeneidad territorial y la carencia de instrumentos de medición actualizados. Ciudades como Tuxtla Gutiérrez, San Cristóbal de las Casas, Tapachula y Palenque presentan dinámicas inmobiliarias contrastantes, con mercados que varían notablemente en términos de oferta, demanda, precios, uso del suelo y niveles de formalidad (Comité Estatal de Información Estadística y Geográfica, 2025). Esta variable obliga a adoptar enfoques más sensibles a las condiciones locales, y a disponer de herramientas analíticas precisas que permitan comprender el valor real de los inmuebles

y así tomar decisiones informadas, tanto a nivel individual como institucional.

Una problemática frecuente en Chiapas es que muchas personas son propietarias de terrenos o viviendas, pero desconocen el valor real de sus propiedades. Esta situación se vuelve especialmente delicada cuando se necesita llevar a cabo una operación como la compraventa, la herencia, la donación o el uso del inmueble como garantía. La falta de información sobre el valor actual del bien puede generar incertidumbre, desacuerdos y decisiones mal fundamentadas. Esta realidad refleja una problemática más amplia en México, donde la calidad y disponibilidad de información catastral y registral varía considerablemente entre regiones. En Chiapas, esta situación se ve agravada por la informalidad en la tenencia de la tierra, la limitada infraestructura técnica y la escasa disponibilidad de bases de datos del mercado inmobiliario local, lo que impide un desarrollo transparente y equitativo del sector.

Ante ello, el papel del valuador cobra una dimensión clave; su trabajo técnico y ético no solo consiste en emitir un dictamen de valor, sino también en aportar seguridad jurídica y confianza tanto al mercado como a los actores institucionales. Su intervención es esencial para garantizar que las decisiones patrimoniales y de inversión se basen en criterios objetivos y verificables.

Por estas razones, fomentar una cultura de la valoración inmobiliaria se vuelve prioritario, ya que una estimación objetiva y profesional del valor de los bienes inmuebles contribuye no solo a la seguridad jurídica de las operaciones, sino también a la eficiencia económica del mercado, la justicia tributaria y la planificación territorial. El objetivo de este trabajo es analizar la importancia de la valuación inmobiliaria en Chiapas, destacando su utilidad en la gestión del territorio, la inversión pública y privada, la regularización de la tenencia de la tierra y la toma de decisiones que afectan directamente el bienestar de las personas y el desarrollo regional.

MÉTODOS

El presente estudio se enmarca en una metodología descriptiva y aplicada, centrada en el análisis técnico y teórico de los distintos enfoques de valuación inmobiliaria utilizados en el contexto del estado de Chiapas, México. La investigación se llevó a cabo con base en el estudio documental de normativas vigentes, como la NMX-R-081-SC-FI-2015 (Secretaría de Economía, 2015) emitida por la Secretaría de Economía, así como los lineamientos técnicos establecidos por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales (INDAABIN, 2020) y otras fuentes especializadas en valuación como Mark R. Ratterman, Elli Pagourtzi y organismos como el Appraisal Institute y el International Valuation Standards Council (IVSC).

Se realizó una revisión comparativa de casos de estudio, incluyendo una metodología de muestreo por conveniencia donde se aplicó una encuesta por medio de formularios de Google; estas encuestas fueron aplicadas de forma anónima y voluntaria. La información se utilizó exclusivamente con fines académicos y sin recopilar datos personales de los participantes; se indujo a los peritos valuadores con preguntas respecto a lo que se quería revelar, como lo son el uso de los enfoques de mercado, de costos y de ingresos, con el fin de identificar los criterios que determinan la elección del método más apropiado en función del tipo de inmueble y su entorno económico.

La muestra analizada en este estudio está conformada por 25 avalúos realizados entre los años 2020 y 2025 en distintos municipios del estado de Chiapas, en donde se toman en cuenta ciudades como Tuxtla Gutiérrez, San Cristóbal de las Casas, Tapachula y Palenque al ser las cuatro ciudades del estado de Chiapas con mayor desarrollo inmobiliario según la Asociación Mexicana de Profesionales Inmobiliarios (AMPI Sección Chiapas, 2025). En su informe, la AMPI afirma que su organización en Chiapas cuenta con secciones en Tuxtla Gutiérrez, San Cristóbal de las Casas, Tapachula y Palenque, lo que evidencia que estas ciudades funcionan como polos del mercado inmobiliario en la entidad. Si bien el número

de casos puede considerarse limitado desde una perspectiva estadística, la selección se sustenta en un criterio técnico intencionado, propio del ejercicio profesional de la valuación inmobiliaria; aunado a esto, otra de las razones que incide en esta muestra es la imposibilidad de representar todas las muestras de las 4 ciudades principales en el ámbito inmobiliario a nivel estado. Los casos incluidos fueron elegidos por su diversidad tipológica (habitacional, terreno con construcción, vivienda en condominio, etc.) y su distribución geográfica en distintas zonas urbanas con mayor desarrollo inmobiliario, lo cual permite obtener una lectura representativa de las condiciones valuatorias contemporáneas en Chiapas.

Asimismo, el carácter empírico y aplicado de los avalúos responde a la metodología empleada en la práctica valuatoria profesional, donde las fuentes de información no derivan exclusivamente de registros públicos, sino de trabajos técnicos certificados y desarrollados por peritos valuadores, bajo normatividad vigente. Esto fortalece la validez de los datos en esta investigación, ya que se trata de información primaria obtenida de campo, con base en observación directa, análisis comparativo y aplicación de los enfoques de costo, mercado e ingresos.

Se reconoce que la heterogeneidad de los casos en cuanto a superficie, ubicación y valor podría influir en la dispersión de los resultados; sin embargo, dicha diversidad es reflejo fiel de la estructura urbana fragmentada y desigual del territorio chiapaneco, por lo que constituye un elemento analítico más que una limitante metodológica. En este sentido, los resultados no buscan establecer inferencias generalizables a todo el estado, sino describir tendencias valuatorias y correlaciones empíricas con muestras y resultados de carácter probabilístico.

MARCO TEÓRICO

La valuación inmobiliaria es una disciplina técnica, económica y social que busca determinar el valor justo de un bien inmueble en un con-

texto de mercado específico. Este valor no solo refleja las condiciones físicas y funcionales del bien, sino también las dinámicas urbanas, sociales y económicas que lo rodean. En ese sentido, la valuación se convierte en un instrumento fundamental para comprender la estructura y evolución del territorio, la gestión del suelo y el desarrollo de políticas públicas relacionadas con la vivienda, la inversión y la planeación urbana.

De acuerdo con Mark R. Ratterman (2014), la valuación inmobiliaria se basa en el principio de sustitución, según el cual el valor de un bien está determinado por el costo de adquirir otro de características equivalentes. Esta noción se complementa con los enfoques estandarizados de valuación, que permiten determinar el valor de manera objetiva y verificable. Por su parte, Elli Pagourtzi et al. (2003) destacan que la valuación es una práctica multidimensional que integra criterios técnicos, económicos y sociales, y que, en contextos urbanos, debe adaptarse a las variaciones del mercado, la disponibilidad de información y las condiciones locales.

La práctica de la valuación se rige por la Norma Mexicana NMX-R-081-SCFI-2015, emitida por la Secretaría de Economía, la cual establece los lineamientos metodológicos y técnicos para la estimación de valores de bienes inmuebles. Esta norma reconoce tres enfoques principales: enfoque de mercado, enfoque de costos y enfoque de ingresos, cada uno con fundamentos teóricos y aplicaciones específicas.

ENFOQUE DE MERCADO

El enfoque de mercado, también denominado como método de comparación, parte de la comparación directa con operaciones recientes de bienes similares, considerando variables como ubicación, tamaño, uso del suelo, estado de conservación y entorno urbano. Según el Appraisal Institute (2013), este enfoque es el más representativo de las condiciones reales de oferta y demanda, y refleja el comportamiento del consumidor y la percepción del valor en el mercado.

Para su aplicación, es indispensable identificar al menos tres bienes comparables que se encuen-

tren actualmente en venta y que presenten características físicas, funcionales y locativas similares al bien a valorar (Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, 2017). Los comparables deben ser homologados mediante factores como ubicación, superficie, calidad constructiva, antigüedad, estado de conservación y servicios disponibles. Este método es especialmente útil en mercados activos donde la información de precios de compraventa es accesible y verificable, ya que permite reflejar con mayor fidelidad el comportamiento real del mercado.

ENFOQUE DE COSTOS

El enfoque de costos, también llamado método físico o de reposición, determina el valor de reposición nuevo (VRN) de una propiedad, es decir, el costo actual de construcción de un inmueble con características similares, considerando materiales, mano de obra, equipamiento y condiciones del mercado (Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, 2017). A este valor se le aplican deducciones correspondientes por depreciación física, funcional y económica, con el fin de obtener el valor neto de reposición (VNR). Este enfoque es particularmente útil cuando se trata de bienes atípicos, inexistentes en el mercado o que no presentan suficientes comparables, como sucede en zonas rurales, propiedades institucionales, inmuebles únicos o edificaciones con usos especiales.

Las fuentes para determinar los costos incluyen manuales técnicos como el de INDAABIN (INDAABIN, 2020), presupuestos de obra, listas de precios unitarios y catálogos regionales de costos de construcción.

ENFOQUE DE INGRESOS

El enfoque de ingresos, también denominado método de capitalización de rentas, se fundamenta en los principios de anticipación de beneficios, competencia y mejor y mayor uso (Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, 2017). Este método considera el valor presente de los ingresos futuros esperados por la explotación

económica de la propiedad, ya sea a través de rentas, arrendamientos o actividades productivas.

La estimación se basa en la recopilación y análisis de rentas de inmuebles comparables en la misma zona, identificando al menos tres comparables en renta, para posteriormente aplicar una tasa de capitalización acorde al riesgo y características del inmueble. Este método es comúnmente aplicado a inmuebles comerciales, industriales o residenciales con fines de inversión, como edificios de departamentos, locales comerciales, oficinas y terrenos en renta. Se utiliza principalmente para propiedades que generan ingresos. El enfoque de ingresos, respaldado por el International Valuation Standards Council (IVSC, 2021), valora el inmueble con base en su capacidad de generar rentas futuras, descontadas a valor presente. Este método es ampliamente utilizado en la valuación de inmuebles comerciales, industriales o destinados al arrendamiento.

Ahora bien, autores mexicanos como Cortés y Ordaz (2017) y Ramos Arizpe (2019) subrayan que la valuación en contextos regionales, como el estado de Chiapas, debe considerar factores socioeconómicos y territoriales específicos. La heterogeneidad urbana, la informalidad del suelo, la accesibilidad a servicios y la falta de información sistematizada generan particularidades que influyen en la estimación del valor. De esta manera, el proceso valuatorio no solo se convierte en un ejercicio técnico, sino también en una herramienta para el análisis urbano y la planificación territorial.

A nivel internacional, autores como Mark R. Ratterman (2014) y Elli Pagourtzi et al. (2003) conciben la valuación inmobiliaria como un proceso técnico estandarizado que busca garantizar objetividad, transparencia y comparabilidad en la estimación del valor, sustentado en el comportamiento del mercado y en métodos cuantitativos verificables. En contraste, los autores mexicanos como Cortés y Ordaz (2017) y Ramos Arizpe (2019) proponen una visión más contextual, en la que intervienen factores territoriales, sociales y económicos. Mientras la teoría internacional prioriza la homogeneidad metodológica y la con-

sistencia de datos, la literatura nacional enfatiza la adaptación de los enfoques valuatorios a las realidades locales como la informalidad del suelo, la diversidad urbana o la disparidad en la disponibilidad de información. Así, la comparación entre ambas perspectivas revela que la práctica valuatoria en contextos como Chiapas requiere equilibrar la rigurosidad técnica internacional con una comprensión contextual del entorno social y territorial.

Cada uno de estos métodos presenta ventajas y limitaciones, y su selección depende de la naturaleza del inmueble, el propósito del avalúo, la disponibilidad de datos confiables y el dinamismo del mercado local. En algunas valuaciones es posible emplear uno o más enfoques de manera complementaria, comparando los resultados y generando un valor final ponderado, dependiendo del juicio técnico del perito valuador.

En este estudio se aplicaron los enfoques según correspondía a las características del bien inmueble analizado. La elección del método respondió a criterios técnicos normativos y a condiciones del entorno socioeconómico local, priorizando la transparencia metodológica, la coherencia en la selección de datos y el cumplimiento de estándares profesionales. Asimismo, se contemplaron factores contextuales como la disponibilidad de información de mercado en Chiapas, la presencia de zonas con escasa dinámica inmobiliaria y la necesidad de adaptar los procedimientos técnicos a un entorno donde frecuentemente coexisten la formalidad e informalidad en la propiedad de los bienes.

RESULTADOS

La entidad chiapaneca presenta una marcada heterogeneidad en sus dinámicas urbanas y rurales, lo cual influye directamente en el comportamiento del mercado inmobiliario. Se seleccionaron como zonas representativas las ciudades de Tuxtla Gutiérrez, San Cristóbal de las Casas, Tapachula y Palenque, por su importancia regional, volumen de transacciones inmobiliarias, pre-

sencia de proyectos de urbanización y contraste entre zonas consolidadas y áreas de expansión, según la Asociación Mexicana de Profesionales Inmobiliarios (AMPI Sección Chiapas, 2025).

Estas ciudades presentan distintas realidades en cuanto al acceso a servicios, infraestructura urbana, vocación del suelo y nivel de desarrollo inmobiliario, permitiendo observar cómo influyen estos valores en la estimación del valor de los bienes raíces (Comité Estatal de Información Estadística y Geográfica, 2025). Asimismo, se consideran fenómenos como la informalidad en la tenencia de la tierra, la escasa actualización catastral en algunos municipios y la limitada disponibilidad de información pública del mercado, lo que representa un desafío para los procesos de valuación profesional en la región.

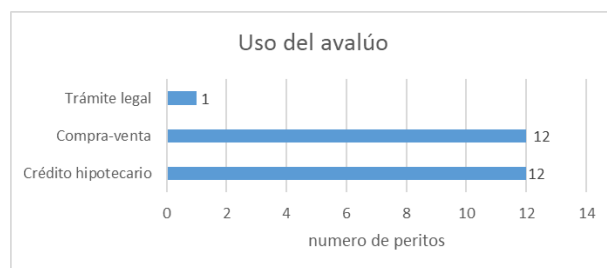
Para llevar a cabo esta investigación, se revisaron 25 avalúos de bienes inmuebles realizados entre los años 2020 y 2025. Este análisis permitió observar el comportamiento de los valores inmobiliarios en distintos contextos urbanos y semiurbanos del estado. Se levantaron datos específicos de cada inmueble, como ubicación, superficie del terreno y construcción, antigüedad, estado físico, servicios disponibles y uso del suelo. Cabe recalcar que el formulario fue publicado a modo de que los peritos valuadores de las cuatro ciudades principales con desarrollo mobiliario, en un tiempo máximo de 15 días, pudieran registrar sus avalúos anónima y voluntariamente. La información se utilizó exclusivamente con fines académicos y sin recopilar datos personales de los participantes. Las respuestas netas son los 25 avalúos presentados de forma anónima; la selección se realizó sin filtro alguno y sin exclusiones, ya que el formulario especificaba únicamente el registro de avalúos para las cuatro ciudades principales, que para este trabajo era necesario conocer.

La aplicación de los enfoques de valuación fue la siguiente: Se aplicó el enfoque de mercado utilizando comparables disponibles en oferta, considerando ajustes de homologación. Se estimó el enfoque de costos calculando el valor de reposición con base en catálogos regionales y aplicando los factores de depreciación pertinentes. En los

casos aplicables, se implementó el enfoque de ingresos, evaluando la capacidad de generar rentas y utilizando tasas de capitalización adecuadas.

Se compararon los resultados obtenidos por cada enfoque en los 25 casos analizados, identificando cuál arrojaba valores más representativos de mercado según el tipo y ubicación del inmueble. Se integraron los resultados en diferentes figuras de análisis, evaluando la pertinencia de cada enfoque y su aplicabilidad en el contexto inmobiliario chiapaneco. A continuación, se presenta un resumen de los resultados obtenidos a través de los diferentes enfoques de valuación.

Figura 1
Uso del avalúo

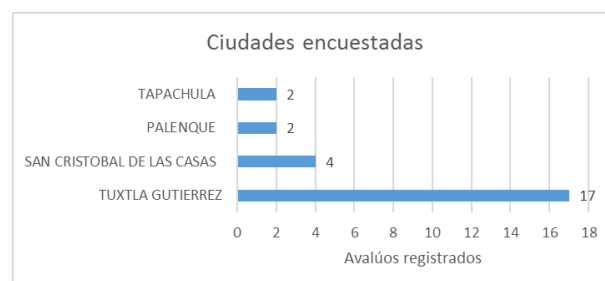


Fuente: Elaboración propia, obtenida por medio de encuestas aplicadas mediante Google Forms, 2025. (Toda la información se recolectó de forma anónima y se utilizó exclusivamente con fines académicos).

La Figura 1 presenta los resultados obtenidos de los 25 avalúos realizados por peritos valuadores en las cuatro ciudades principales (Tuxtla Gutiérrez, San Cristóbal de las Casas, Tapachula y Palenque), con el objetivo de identificar el uso principal para el cual fueron elaborados. Los datos revelan que el 48% de los avalúos (12 casos) se destinaron a la gestión de créditos hipotecarios; para compraventa, el 48% (12 casos) y el 4% (1 caso) se enfocó en el trámite legal. Estos dos usos (compraventa y crédito hipotecario) representan la totalidad del 96% de las respuestas, lo que evidencia que las operaciones de carácter comercial y financiero constituyen los principales motivos por los cuales se solicitan avalúos en el contexto específico analizado, sin generalizar las respuestas de la entidad.

Estos resultados permiten concluir que, en su mayoría, los avalúos inmobiliarios en el área de estudio están orientados a respaldar procesos de transacción de bienes inmuebles y servir como instrumentos para la obtención de financiamiento, aspectos que refuerzan su relevancia en el mercado inmobiliario local.

Figura 2
Municipio del inmueble valuado



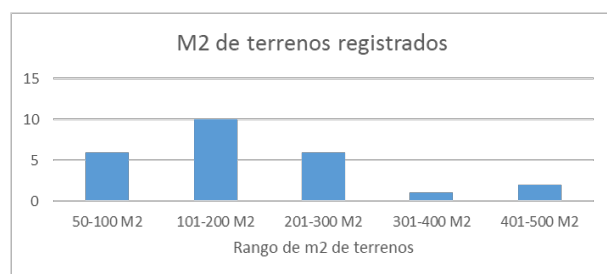
Fuente: Elaboración propia, obtenida por medio de encuestas aplicadas mediante Google Forms, 2025.

La Figura 2 proporciona una representación visual de la distribución geográfica de los inmuebles objeto de valuación dentro de las diferentes ciudades que se contemplaron para analizar los avalúos en zonas con mayor desarrollo inmobiliario.

En la figura, se destaca la mayor cantidad de avalúos registrados por ciudad consultada, reflejando no solo la actividad económica en esos sectores, sino también la demanda habitacional y comercial. Es pertinente mencionar que estos resultados no infieren la totalidad de avalúos de la entidad o siquiera de las ciudades consultadas, sino una muestra representativa y un muestreo por conveniencia que se realizó como en la metodología se describe.

La presentación de estos datos es de importancia para entender el contexto de la valuación inmobiliaria en Chiapas, ya que la ubicación geográfica impacta drásticamente en el valor de las propiedades y en las decisiones de inversión de los compradores y valuadores. Avalúos

Figura 3
M2 de terreno

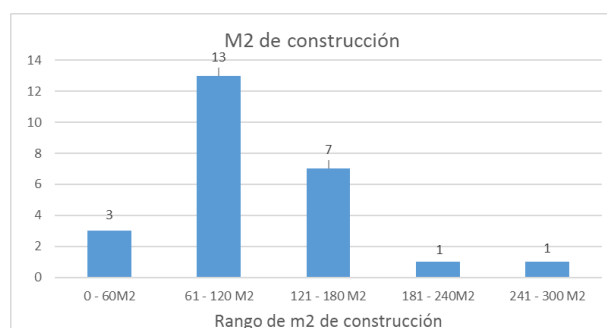


Fuente: Elaboración propia, obtenida por medio de encuestas aplicadas mediante Google Forms, 2025.

En la Figura 3, se representan los datos registrados en su totalidad respecto a la superficie total en metros cuadrados de los terrenos de los inmuebles valuados registrados en el formulario, permitiendo analizar la variabilidad en el tamaño de las propiedades y su impacto en el valor de mercado. Es pertinente mencionar que estos resultados no inferen la totalidad de avalúos de la entidad o siquiera de las ciudades consultadas, sino una muestra representativa y un muestreo por conveniencia que se realizó como en la metodología se describe.

En este caso, los metros cuadrados de los terrenos se presentan en forma de rangos, ya que, al ser cantidades variables, la repetición de los datos es poco probable e incluso nos ayuda a entender la tendencia del valor resultante en las valuaciones.

Figura 4
M2 de construcción

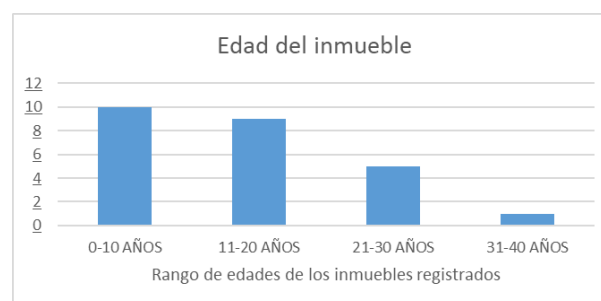


Fuente: Elaboración propia, obtenida por medio de encuestas aplicadas mediante Google Forms, 2025.

Esta Figura 4 indica la cantidad de metros cuadrados construidos en cada inmueble, lo que es crucial para evaluar la relación entre el área construida y el valor de la propiedad. Es pertinente mencionar que estos resultados no inferen la totalidad de avalúos de la entidad o siquiera de las ciudades consultadas, sino una muestra representativa y un muestreo por conveniencia que se realizó como en la metodología se describe.

En este caso, los metros cuadrados de las construcciones se presentan en forma de rangos, ya que, al ser cantidades variables, la repetición de los datos es poco probable e incluso nos ayuda a entender la tendencia del valor resultante en las valuaciones.

Figura 5
Edad del inmueble (años)



Fuente: Elaboración propia, obtenida por medio de encuestas aplicadas mediante Google Forms, 2025.

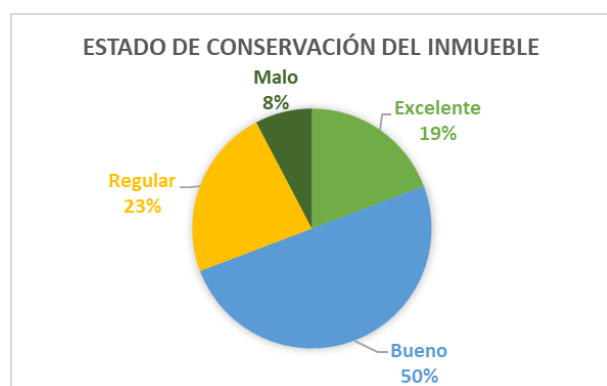
En la Figura 5, se comparte el análisis estadístico de la muestra, integrada por 25 avalúos recabados mediante encuestas a peritos valuadores; evidencia que la mayoría de los inmuebles analizados se encuentran en rangos de antigüedad de 0 a 10 años (40%) y 11 a 20 años (36%), mientras que un 20% pertenece al rango de 21 a 30 años y únicamente un 4% supera los 31 años de construcción. Este comportamiento estadístico sugiere una predominancia de edificaciones relativamente recientes dentro del mercado inmobiliario analizado, lo cual incide positivamente en su valor de mercado debido a menores niveles de depreciación y mejores condiciones estructurales y funcionales.

Desde la perspectiva valuatoria, la edad del inmueble constituye una de las variables más

determinantes en la estimación del valor, ya que influye directamente en la depreciación física, funcional y económica del bien (IVSC, 2023; Appraisal Institute, 2020). En concordancia con los lineamientos de la Norma Mexicana NMX-C-459-ONNCCE-2017 y las International Valuation Standards Council (IVSC, 2023), la edad de la construcción debe analizarse conjuntamente con el estado de conservación y el mantenimiento recibido, factores que pueden mitigar o acelerar el proceso de depreciación. En este sentido, los datos reflejan una tendencia favorable hacia la preservación del valor, dado que la mayoría de los inmuebles se encuentra en etapas tempranas de vida útil, donde el costo de reposición es bajo y el rendimiento funcional es alto.

Finalmente, es pertinente aclarar que los resultados obtenidos no infieren la totalidad de avalúos de la entidad o siquiera de las ciudades consultadas, sino una muestra representativa y un muestreo por conveniencia de carácter no probabilístico, aplicado exclusivamente para mostrar una tendencia general sobre la antigüedad de las propiedades valuadas. Por tanto, los hallazgos deben interpretarse dentro del marco metodológico descrito, reconociendo que las variaciones locales y contextuales pueden influir en los resultados y en la percepción de valor dentro del mercado inmobiliario de Chiapas.

Figura 6
Estado de conservación del inmueble



Fuente: Elaboración propia, obtenida por medio de encuestas aplicadas mediante Google Forms, 2025.

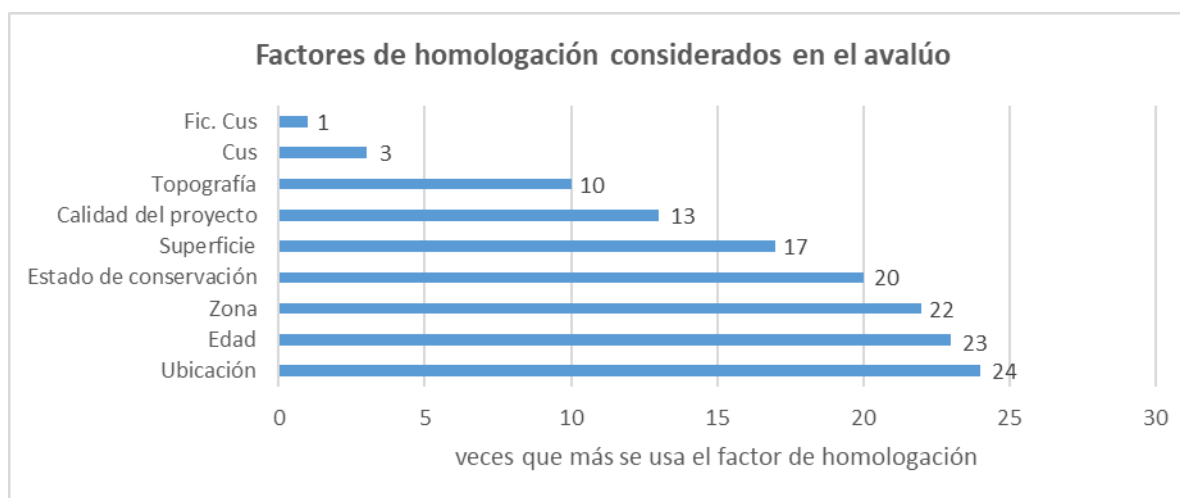
La Figura 6 muestra el análisis estadístico obtenido a partir de los avalúos registrados realizados por peritos valuadores; muestra que el 50 % de los inmuebles presentan un estado de conservación bueno, seguido por un 23 % en estado regular, un 19 % en excelente estado y un 8 % en estado malo. Estos resultados reflejan una tendencia positiva en las condiciones físicas y de mantenimiento de los bienes valuados, pues más de dos tercios (69 %) se encuentran entre las categorías de “bueno” y “excelente”.

Desde la perspectiva de la valuación inmobiliaria, el estado de conservación constituye uno de los factores más influyentes en la estimación del valor de un bien inmueble, dado que incide directamente en su vida útil remanente, costos de reposición y nivel de funcionalidad (Sociedad de Tasación de España, 2021; IVSC, 2023). De acuerdo con los lineamientos establecidos por el International Valuation Standards Council (IVSC) y las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS 13), la condición física del inmueble debe evaluarse objetivamente mediante criterios comparativos y observables.

El comportamiento estadístico obtenido sugiere que la mayoría de los inmuebles mantienen niveles adecuados de conservación, lo cual es coherente con lo establecido en la Norma Mexicana NMX-C-459-ONNCCE-2017, que resalta la importancia del mantenimiento preventivo como elemento de preservación del valor. Asimismo, la baja proporción de inmuebles en condiciones malas (8 %) indica que los casos de deterioro severo son poco representativos dentro de la muestra. Es pertinente mencionar que, estos resultados no infieren la totalidad de avalúos de la entidad o si quiera de las ciudades consultadas, sino una muestra representativa y un muestreo por conveniencia que se realizó como en la metodología se describe.

En la figura anterior, se presenta una categorización de los factores de homologación que fueron considerados durante el proceso de valuación del inmueble según las respuestas registradas; esta categorización fue recabada en su generalidad, sin filtros de exclusión. Las respuestas nos

Figura 7
Factores de homologación considerados en el avalúo



Fuente: Elaboración propia, obtenida por medio de encuestas aplicadas mediante Google Forms, 2025.

brindan un resultado en el que los peritos valedores registraron sus factores de homologación según ellos creyeron más pertinentes en cada valuación realizada y se graficaron para obtener los índices de utilidad, es decir, cuáles son más o menos comunes. Este análisis es fundamental, ya que los factores de homologación permiten establecer comparaciones precisas y relevantes entre propiedades similares en el mercado, asegurando que el avalúo refleje de manera efectiva las condiciones y características específicas del inmueble.

Los resultados de esta figura muestran que los factores de homologación más utilizados por los peritos valuadores son la ubicación con un 96% de uso (24 de 25 casos), la edad de la construcción con un 92% de uso (23 de 25) y la zona con un 88% de uso (22 de 25), seguidos por el estado de conservación con un 80% de uso (20 de 25) y la superficie con un 68% de uso (17 de 25). Estos elementos se identifican como los criterios más determinantes en los procesos de comparación y ajuste dentro de la metodología de valuación inmobiliaria.

De acuerdo con el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales (INDAABIN, 2020), los factores de localización, zona y edad estructural inciden directamente en el valor de mercado por su relación con la accesibilidad, ser-

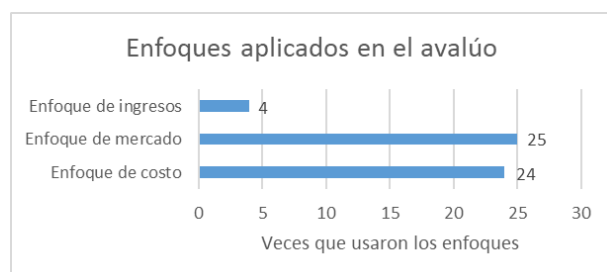
vicios urbanos y nivel de depreciación, lo cual coincide con los resultados obtenidos. Asimismo, a nivel internacional, el International Valuation Standards Council (IVSC, 2023) enfatiza que la ubicación y la edad constituyen variables críticas para la estimación de valor, ya que reflejan tanto la dinámica del entorno urbano como el ciclo de vida de las edificaciones.

En contraste, factores como la topografía con un 40% de uso (10 de 25), la calidad del proyecto con un 52% de uso (13 de 25) y el coeficiente de utilización del suelo (CUS y FIC. CUS), con valores menores hasta un 16% de uso (3 y 1 respectivamente), muestran una menor incidencia en la práctica local. Esto puede deberse a que los avalúos residenciales en contextos urbanos en estas cuatro ciudades presentan condiciones topográficas relativamente uniformes y una aplicación limitada de parámetros normativos cuantitativos, priorizando criterios empíricos y de observación directa sobre los físicos y normativos (INEGI, 2022; RICS, 2021).

Por tanto, los resultados reflejan una tendencia metodológica en los peritos valuadores locales hacia la ponderación de factores perceptuales y contextuales como la ubicación y el estado de conservación por encima de los estrictamente técnicos, lo que sugiere la necesidad de fortalecer la

estandarización de los criterios de homologación con base en los lineamientos de valuación reconocidos a nivel nacional e internacional. Es pertinente mencionar que, estos resultados no inferen la totalidad de avalúos de la entidad o si quiera de las ciudades consultadas, sino una muestra representativa y un muestreo por conveniencia que se realizó como en la metodología se describe.

Figura 8
Enfoques aplicados en el avalúo



Fuente: Elaboración propia, obtenida por medio de encuestas aplicadas mediante Google Forms, 2025.

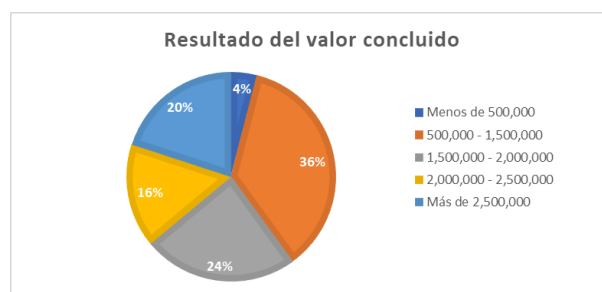
La Figura 8 presenta un análisis estadístico de los enfoques aplicados en el proceso de valuación inmobiliaria; refleja una tendencia predominante hacia el uso del enfoque de mercado (25 casos) y del enfoque de costo (24 casos), mientras que el enfoque de ingresos tiene una aplicación significativamente menor (4 casos). Esta distribución coincide con lo señalado por la Asociación Mexicana de Profesionales Inmobiliarios (AMPI, 2025) y con estudios internacionales (IVSC, 2023; RICS, 2022), que destacan el enfoque comparativo de mercado como el método más empleado debido a su capacidad para reflejar de forma directa las condiciones reales de oferta y demanda en el entorno local. La cercanía entre los valores del método de mercado y de costo sugiere que los valuadores en al menos las cuatro ciudades con mayor desarrollo inmobiliario combinan técnicas de referencia empírica con análisis de reposición, buscando equilibrio entre el contexto del mercado y los costos de construcción vigentes.

Desde una perspectiva metodológica, la preferencia por estos enfoques revela una estructura de práctica profesional alineada con los están-

dares internacionales de valuación, los cuales promueven el uso de métodos comparativos y de costo en mercados con información limitada o en desarrollo (IVSC, 2023; Appraisal Institute, 2020). La baja aplicación del enfoque de ingresos puede atribuirse a la menor disponibilidad de información financiera confiable o al tipo de inmuebles analizados, lo que confirma la importancia del contexto económico local en la selección del método más adecuado. En este sentido, la estadística obtenida permite no solo identificar tendencias de aplicación, sino también comprender los factores estructurales que influyen en la toma de decisiones técnicas de los peritos valuadores.

Es pertinente mencionar que los resultados aquí expuestos no inferen la totalidad de los avalúos realizados en la entidad, ni representan de forma general los datos valuatorios de las ciudades consultadas, sino que corresponden a una muestra representativa obtenida mediante un muestreo por conveniencia, como se describe en la metodología. Por tanto, los hallazgos deben interpretarse como una aproximación exploratoria que contribuye al entendimiento de las prácticas locales, más que como una generalización estadística del universo valuatorio.

Figura 9
Resultado del valor concluido



Fuente: Elaboración propia, obtenida por medio de encuestas aplicadas mediante Google Forms, 2025.

El análisis del valor concluido de los inmuebles, representado en la Figura 9, muestra una mayor concentración dentro del rango de \$500,000 a \$1,500,000, que agrupa el 36 % del total de los casos analizados. En segundo lugar, destacan las propiedades valuadas entre \$1,500,000 y \$2,000,000,

con un 24 %, seguidas de aquellas con valores superiores a \$2,500,000, que representan un 20 %. Los inmuebles comprendidos entre \$2,000,000 y \$2,500,000 alcanzan un 16 %, mientras que los valores inferiores a \$500,000 constituyen únicamente el 4 %.

Esta distribución evidencia que la mayoría de los inmuebles se ubican dentro de un rango medio y medio-alto, reflejando un comportamiento estable en el mercado inmobiliario local. Según la Asociación Mexicana de Profesionales Inmobiliarios (AMPI, 2025) y el International Valuation Standards Council (IVSC, 2023), este tipo de concentración responde principalmente a factores como la localización, el tipo de construcción y las condiciones socioeconómicas del entorno, en concordancia con las tendencias observadas en ciudades intermedias del sur de México.

Desde una perspectiva metodológica, la dispersión moderada de los valores confirma la consistencia técnica en los métodos aplicados por los valuadores, particularmente en los enfoques de mercado y de costo, coincidiendo con los lineamientos del Appraisal Institute (2020) y RICS (2022).

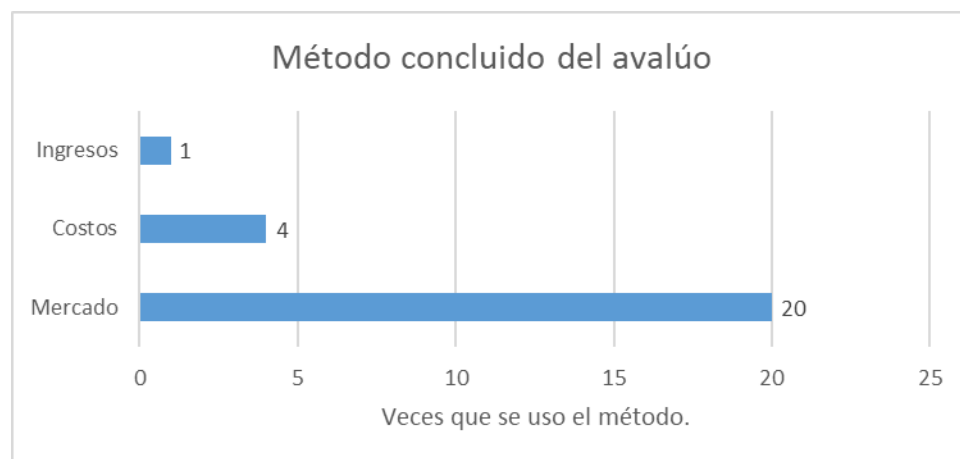
Es importante aclarar que los resultados presentados no representan la totalidad de los avalúos de la entidad ni pretenden generalizar la realidad inmobiliaria de las ciudades analizadas. Se trata de una muestra representativa obtenida

mediante un muestreo por conveniencia, cuyo propósito es ofrecer una aproximación estadística que permita identificar tendencias y rangos predominantes de valor, sin inferir conclusiones globales sobre el mercado.

En esta Figura 10, los resultados obtenidos evidencian que el método de mercado predomina como el enfoque más utilizado por los peritos valuadores, representando el 80 % de las 25 valuaciones analizadas. Este hallazgo coincide con lo establecido en la Norma Internacional de Valuación 105 (IVSC, 2021) y en los Lineamientos para la Elaboración de Avalúos Inmobiliarios emitidos por la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF, 2019), donde se destaca que el método de mercado es el más apropiado cuando existen suficientes comparables recientes, pues refleja de manera más precisa el comportamiento del mercado y las condiciones reales de oferta y demanda. La tendencia estadística observada sugiere que este método ofrece un mayor grado de objetividad y transparencia frente a los métodos de costos o de ingresos.

Por su parte, el método de costos, con una incidencia del 16 %, se emplea principalmente en propiedades nuevas o con características únicas donde no existen comparables directos, tal como lo señalan autores como Ratcliff (1972) y Pagourtzi et al. (2003), quienes argumentan que este enfoque es útil en mercados incipientes o en casos

Figura 10
Método concluido



Fuente: Elaboración propia, obtenida por medio de encuestas aplicadas mediante Google Forms, 2025.

donde el valor físico del inmueble tiene relevancia particular. En cambio, el método de ingresos, con solo un 4 %, muestra su limitada aplicación en el contexto local, lo que puede asociarse a la baja proporción de inmuebles destinados a la renta o a la escasa disponibilidad de información financiera confiable para su aplicación, fenómeno también documentado en estudios de valuación latinoamericanos (Gómez & Rueda, 2018).

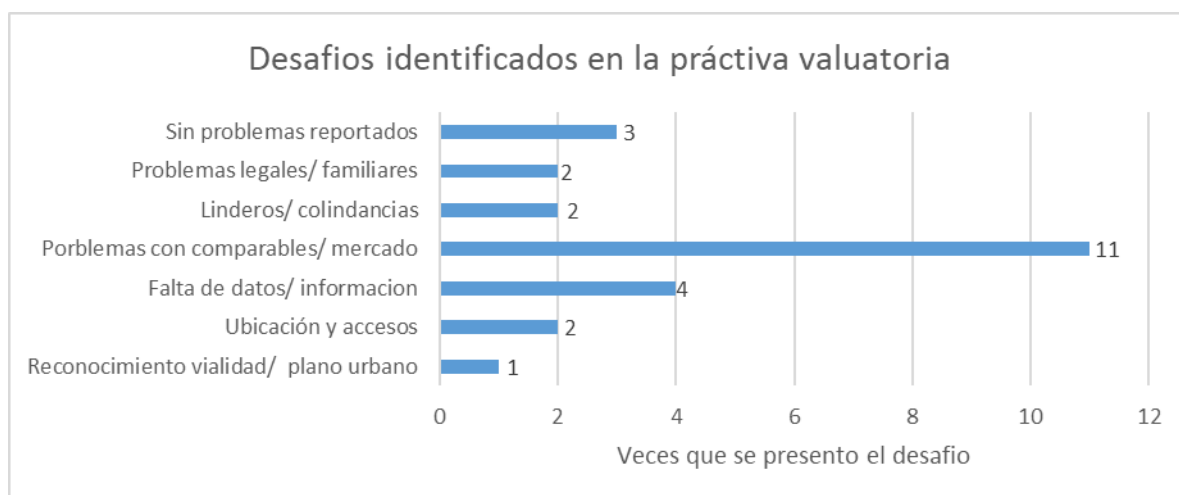
Es pertinente mencionar que estos resultados no inferen la totalidad de los avalúos de la entidad ni de las ciudades consultadas, sino que corresponden a una muestra representativa obtenida por conveniencia, como se detalla en la metodología. Los datos fueron recabados mediante un formulario de Google aplicado a peritos valuadores, obteniendo un total de 25 registros. Por lo tanto, los resultados deben interpretarse como un acercamiento estadístico exploratorio que refleja tendencias entre profesionales activos en el campo de la valuación, pero sin pretender generalizar los comportamientos del mercado inmobiliario en su conjunto.

Los resultados que se presentan en la Figura 11 muestran que el principal desafío en la práctica valuatoria es la falta de comparables o información de mercado, reportado por el 44 % de los participantes (11 de 25 valuaciones). Este hallaz-

go coincide con lo señalado por la International Valuation Standards Council (IVSC, 2021) y por la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF, 2019), que reconocen la disponibilidad y confiabilidad de datos como un factor determinante para la precisión del valor de mercado. La ausencia de bases de datos integradas y actualizadas limita la objetividad y la trazabilidad de los valores concluidos, afectando la consistencia metodológica entre valuadores y el cumplimiento de los estándares internacionales de transparencia y justificación técnica.

Asimismo, un 16 % de los peritos reportó la falta de información o datos técnicos como obstáculo, seguida por situaciones relacionadas con linderos, colindancias y accesos (8 %), así como problemas legales o familiares (8 %). Estos resultados reflejan los desafíos estructurales del contexto valuatorio mexicano, donde la fragmentación catastral y la disparidad normativa entre municipios generan incertidumbre en la delimitación y registro de inmuebles (Rivas & Hernández, 2020). Además, la carencia de información accesible sobre antecedentes registrales y usos de suelo dificulta la aplicación uniforme de los métodos de valuación, un problema también documentado en contextos latinoamericanos por Gómez y Rueda (2018), quienes destacan la ne-

Figura 11
Desafíos identificados en la práctica valuatoria



Fuente: Elaboración propia, obtenida por medio de encuestas aplicadas mediante Google Forms, 2025.

cesidad de fortalecer la gestión de datos territoriales y la interoperabilidad institucional.

Es importante señalar que estos resultados no representan la totalidad de los avalúos de la entidad ni de las ciudades consultadas, sino que corresponden a una muestra representativa obtenida mediante un muestreo por conveniencia, descrito en la metodología. Los datos fueron recabados a través de un formulario de Google aplicado a peritos valuadores con experiencia activa, con un total de 25 registros válidos. En consecuencia, los resultados deben interpretarse como una aproximación exploratoria de las tendencias percibidas en la práctica valuatoria, sin pretender generalizar a la totalidad del gremio, pero sí aportando evidencia útil para comprender los principales retos que enfrentan los profesionales del sector.

Los resultados de la Figura 12 revelan que la principal oportunidad identificada en la práctica valuatoria corresponde a las recomendaciones técnicas y metodológicas, señaladas por el 28 % de los participantes (7 de 25 valuaciones). Este hallazgo coincide con lo propuesto por el International Valuation Standards Council (IVSC, 2021) y la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF, 2019), que destacan la importancia de fortalecer la capacitación y la actualización normativa de los valuadores para asegurar prácticas homogéneas y confiables. La evidencia estadística sugie-

re que los profesionales del sector reconocen la necesidad de reforzar los fundamentos técnicos de la valuación y de promover la adopción de estándares internacionales que mejoren la calidad de los informes y su transparencia.

Asimismo, la información del mercado inmobiliario y la ubicación o zona comercial fueron consideradas por el 16 % de los encuestados respectivamente, lo que refleja el valor que los peritos asignan al análisis contextual y a la disponibilidad de datos geográficos y económicos en sus avalúos. Autores como Pagourtzi et al. (2003) y Gómez y Rueda (2018) coinciden en que la integración de fuentes de información más amplias y actualizadas permite una valoración más precisa del entorno y su influencia en el valor del inmueble. Del mismo modo, oportunidades vinculadas con la academia, la asesoría profesional y el apoyo al solicitante (8 % cada una) evidencian la creciente conciencia sobre la colaboración interdisciplinaria y la profesionalización continua del gremio, en línea con las tendencias internacionales de formación y transparencia en la valuación (Rivas & Hernández, 2020).

Cabe aclarar que estos resultados no pretenden generalizarse a la totalidad de los avalúos de la entidad ni de las ciudades consultadas, sino que derivan de una muestra representativa obtenida por conveniencia, integrada por 25 registros de peritos valuadores que respondieron un for-

Figura 12
Oportunidades identificadas en la práctica valuatoria



Fuente: Elaboración propia, obtenida por medio de encuestas aplicadas mediante Google Forms, 2025.

mulario de Google. Por lo tanto, los datos deben interpretarse como una aproximación estadística exploratoria que identifica tendencias y percepciones relevantes dentro del ejercicio valuatorio actual. Aun con sus limitaciones, los resultados ofrecen una visión constructiva sobre las áreas de oportunidad que pueden fortalecer la práctica profesional y contribuir al desarrollo sostenido del sector inmobiliario en Chiapas.

DISCUSIÓN

La valuación inmobiliaria en México se rige por un marco normativo que establece lineamientos técnicos para garantizar la objetividad, transparencia y fundamentación de los avalúos (Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales (INDAABIN, 2020). En este contexto, la presente tabla comparativa sistematiza los principales aspectos que intervienen en el proceso de valuación de bienes inmuebles en el estado de Chiapas. Cada aspecto, desde la ubicación geográfica hasta los métodos utilizados, responde a criterios establecidos por normas oficiales, como la NMX-R-081-SCFI-2015 Prácticas de Valuación para Bienes Inmuebles (Secretaría de Economía, 2015), así como las disposiciones del Manual de Valuación Inmobiliaria emitido por el INDAABIN.

La consideración de variables como superficie, estado de conservación, edad del inmueble y métodos aplicados obedece a lo estipulado en la Norma Técnica Complementaria de Valuación del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal (Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, 2024), aplicable por analogía a otras entidades federativas. Asimismo, se reconoce la importancia de aplicar factores de homologación según lo establecido por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI, 2025) y el uso de enfoques comparables que permitan la equidad en el análisis de mercado.

Esta tabla no solo representa un instrumento metodológico, sino que también refleja la aplicación práctica de los principios valorativos que

sustentan la disciplina conforme al marco legal y técnico vigente en Chiapas (ver Tabla 1).

En este sentido, la valuación inmobiliaria debe entenderse dentro de los procesos de transformación urbana, donde el valor del suelo no solo depende de atributos físicos o normativos, sino también de las dinámicas de producción del espacio urbano (Lefebvre, 1974; Harvey, 2008).

Desde una perspectiva crítica, el valor inmobiliario refleja las tensiones entre el capital, el territorio y la planificación urbana. David Harvey (2008) señala que el suelo urbano se convierte en una mercancía cuya valorización obedece a la lógica del capital más que a criterios de bienestar social. Esto implica que la valuación no es un acto neutral: puede reforzar o mitigar desigualdades territoriales, dependiendo de cómo se apliquen los criterios técnicos en contextos con profundas diferencias socioeconómicas, como el caso de Chiapas.

Por otro lado, Henri Lefebvre (1974) plantea que el espacio urbano es una construcción social donde confluyen dimensiones económicas, políticas y simbólicas. En este sentido, la valuación debería considerar no solo factores cuantificables (superficie, estado de conservación, localización), sino también las formas de apropiación social del territorio, los usos comunitarios del suelo y las condiciones de acceso a infraestructura y servicios básicos. En estados con alta diversidad cultural y desigualdad territorial como Chiapas, estas dimensiones adquieren una relevancia particular, pues el valor del suelo no siempre refleja la realidad social o el potencial de desarrollo de las comunidades.

La ausencia de una perspectiva integral puede derivar en un abordaje meramente descriptivo, donde la valuación se reduce a un ejercicio técnico, desconectado de los procesos urbanos más amplios. En cambio, integrar teorías económicas del valor del suelo, como las de Ricardo (1817) o Alonso (1964), permitiría comprender mejor las dinámicas de localización, accesibilidad y demanda que influyen en los precios del suelo urbano y rural. Dichas teorías señalan que el valor del suelo depende de su productividad o

Tabla 1
Tabla comparativa de discusión de resultados

Aspecto	Descripción	Importancia en la valuación
Uso del avalúo	Propósitos específicos para los cuales se realiza la valuación de un inmueble.	Establece el contexto en el que se llevará a cabo el proceso de valuación y guía el enfoque y las metodologías a emplear.
Municipio del inmueble valuado	Distribución geográfica de inmuebles en Chiapas.	Ayuda a identificar tendencias regionales y demanda del mercado inmobiliario.
M2 de terreno	Superficie total en m2 de los terrenos valuados.	Relaciona el tamaño del terreno con el valor de la propiedad.
M2 de construcción	Metros cuadrados construidos en cada inmueble.	Fundamental para evaluar el valor en relación con el espacio utilizable.
Edad del inmueble	Antigüedad de los inmuebles valuados.	Indica posibles depreciaciones o valorizaciones dependiendo del mercado.
Estado de conservación	Clasificación del estado físico del inmueble (bueno, regular, malo).	Afecta directamente el valor y atractivo de la propiedad para los comparadores.
Factores de homologación considerados	Diversos factores usados para establecer el valor.	Proporciona un marco para asegurar consistencia y precisión en la valuación.
Métodos aplicados	Métodos utilizados para valorar los inmuebles.	Muestra la variedad de enfoques que pueden aplicarse según el contexto.
Resultado del valor concluido	Valor final determinado para cada inmueble valuado.	Refleja la evaluación y te permite comparar propiedades similares.
Método concluido	Método específico usado para obtener el valor final.	Destaca la metodología elegida, proporcionando transparencia al proceso.
Desafíos identificados	Principales retos enfrentados por valuadores.	Es clave para entender las limitaciones en la práctica y áreas de mejora.
Oportunidades identificadas	Áreas de mejora y desarrollo en la práctica valuatoria.	Indica potenciales innovaciones para optimizar la valuación en el futuro.

Fuente: Elaboración propia, 2025.

accesibilidad, pero en contextos contemporáneos como los de las ciudades intermedias mexicanas, factores como la especulación y la expansión urbana descontrolada también intervienen decisivamente (Harvey, 2012).

En el caso de las cuatro ciudades analizadas (que no representan la totalidad de la entidad o siquiera de estas mismas ciudades), los procesos de urbanización recientes muestran una expansión periférica muchas veces desvinculada de la planificación, no precisamente la más sostenible.

Las áreas urbanas crecen sobre suelos rurales o agrícolas sin la infraestructura necesaria, alterando ecosistemas y afectando la resiliencia ambiental. La valuación inmobiliaria, en este escenario, debería incorporar criterios de sostenibilidad y cambio climático, siguiendo las recomendaciones del Panel Intergubernamental sobre Cambio Climático (IPCC, 2023), que subraya la importancia de integrar la evaluación ambiental en la toma de decisiones urbanas y de inversión.

Autores como Smith (1984) y Soja (2010) proponen analizar la “producción desigual del espacio” y el papel de los mercados inmobiliarios en la segregación socioespacial. Esto es útil para comprender cómo, en ciudades chiapanecas como Tuxtla Gutiérrez, San Cristóbal de Las Casas, Tapachula o Palenque, la valoración del suelo se concentra en zonas de mayor desarrollo, mientras que otras áreas quedan subvaluadas y marginadas del proceso de inversión pública y privada.

En este contexto, la valuación inmobiliaria debería trascender su función administrativa para convertirse en una herramienta de planeación territorial y justicia espacial. Como sostiene Roca Cladera (2003), el valor del suelo no puede entenderse sin considerar el entorno urbano y las políticas públicas que lo configuran. Por ello, los criterios de valuación deben armonizarse con los objetivos de desarrollo urbano sostenible, la protección ambiental y la equidad territorial establecidos por la Agenda 2030 (Organización de las Naciones Unidas (ONU), 2015).

El vínculo entre valuación, sostenibilidad y cambio climático resulta esencial. El valor del suelo puede reflejar riesgos ambientales como vulnerabilidad ante inundaciones o erosión que en muchas ocasiones no son considerados en los métodos tradicionales. La discusión sobre la valuación en Chiapas no debe limitarse a la medición del valor, sino a su papel en la gestión integral del territorio. La identificación de desafíos y oportunidades debe enmarcarse en un debate sobre cómo los instrumentos valuatorios pueden contribuir al desarrollo equilibrado, inclusivo y sostenible de las ciudades chiapanecas.

CONCLUSIÓN

El análisis de la valuación inmobiliaria en esta investigación permite comprenderla no solo como un proceso técnico de estimación de valor, sino como un instrumento estratégico para la gestión territorial, la equidad social y la sostenibilidad ambiental. Los resultados obtenidos demuestran

que el enfoque de mercado se mantiene como el método predominante en la práctica valuatoria local, debido a su capacidad para reflejar las condiciones reales del intercambio y su alineación con los lineamientos del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales (INDAABIN, 2020). Sin embargo, este predominio también evidencia la necesidad de fortalecer la integración de los enfoques de costos e ingresos para contextos con limitada información de mercado, como los observados en las cuatro ciudades chiapanecas.

El estudio evidencia una estructura valuatoria funcional, pero aún anclada en un modelo descriptivo que requiere evolucionar hacia una comprensión más compleja del territorio. Como advierte Lefebvre (1974), el espacio urbano no es un mero soporte físico, sino una construcción social que expresa relaciones de poder, desigualdad y acceso a recursos. En Chiapas, esta afirmación cobra especial relevancia: la valorización del suelo urbano refleja una dualidad entre las zonas con alto desarrollo inmobiliario como Tuxtla Gutiérrez, San Cristóbal de las Casas, Palenque y Tapachula y aquellas marginadas de la inversión y la planeación. En este sentido, el proceso valuatorio puede contribuir a perpetuar o corregir dichas desigualdades, dependiendo de su orientación metodológica y de su integración con políticas urbanas inclusivas.

Desde la perspectiva de Harvey (2012), la producción y apropiación del espacio responde a lógicas de acumulación del capital. En Chiapas, donde la informalidad del suelo y la fragmentación territorial son frecuentes, el valor inmobiliario tiende a concentrarse en áreas de alta rentabilidad, relegando territorios con menor infraestructura o valor comercial. Esta dinámica reafirma la necesidad de incorporar en la valuación criterios de justicia espacial (Soja, 2010) y sostenibilidad ambiental, con el fin de mitigar los efectos de la expansión urbana descontrolada y promover un desarrollo urbano más equitativo.

La investigación confirma que la práctica valuatoria en Chiapas enfrenta desafíos estructurales relacionados con la falta de información

de mercado, la limitada actualización catastral y la ausencia de bases de datos interoperables, lo que coincide con lo señalado por Gómez y Rueda (2018) y por el International Valuation Standards Council (IVSC, 2023). Estas limitaciones restringen la objetividad y comparabilidad de los avalúos, afectando la transparencia en los procesos de inversión y planeación. Por ello, urge fortalecer los sistemas de información inmobiliaria, la capacitación continua de los peritos valuadores y la vinculación entre instituciones públicas, académicas y profesionales.

Más allá del cumplimiento normativo, la valuación inmobiliaria debe asumirse como una herramienta de diagnóstico territorial y de apoyo a la planeación sostenible. Incorporar criterios de riesgo ambiental, eficiencia energética y vulnerabilidad urbana, tal como recomienda el Panel Intergubernamental sobre Cambio Climático (IPCC, 2023), permitiría valorar no solo el presente económico de los inmuebles, sino también su resiliencia futura frente a escenarios de cambio climático.

Finalmente, la valuación inmobiliaria en Chiapas representa una puerta de entrada a la equidad territorial y a la sostenibilidad urbana. La consolidación de una práctica valuatoria crítica, interdisciplinaria y contextualizada puede transformar el avalúo en un instrumento de política pública, contribuyendo a la distribución justa del valor del suelo y al fortalecimiento del desarrollo regional. Así, el reto del gremio valuatorio chiapaneco no es únicamente perfeccionar la técnica, sino redefinir el valor como expresión del bienestar colectivo, la justicia espacial y el derecho al territorio (Harvey, 2008; ONU, 2015).

REFERENCIAS

- Abarca Jiménez, R. (2017). Proceso de métodos de valuación para inmuebles en la Ciudad de México. *Ciudad de México: Universidad Nacional Autónoma de México*. Recuperado de <https://tesiuamdocumentos.dgb.unam.mx/ptd2017/mayo/0758810/0758810.pdf>
- Alonso, W. (1964). Location and land use: Toward a general theory of land rent. *Cambridge, MA: Harvard University Press*. Recuperado de <https://www.hup.harvard.edu/catalog.php?isbn=9780671876707>
- Appraisal Institute (2020). The Appraisal of Real Estate (15.^a ed.). *Chicago, IL: Appraisal Institute*. Recuperado de <https://www.appraisal.org/store/the-appraisal-of-real-estate-15th-edition/>
- Asociación Mexicana de Profesionales Inmobiliarios (AMPI). (2025). Informe sobre tendencias de valuación en México 2025. *Ciudad de México: AMPI Nacional*. Recuperado de <https://www.ampi.org>
- Asociación Mexicana de Profesionales Inmobiliarios (2025, 19 de junio). Anuncian octavo Foro Inmobiliario. *Cuarto Poder Chiapas*. <https://www.cuartopoder.mx/chiapas/anuncian-octavo-foro-inmobiliario/538547>
- A. M. Meave (Meave, A. M.). (1997). *Introducción a la valuación inmobiliaria*. Querétaro: Universidad Autónoma de Querétaro. Recuperado de <https://www.uaq.mx>
- Berke, P. R. & Conroy, M. M. (2000). *Are we planning for sustainable development?* Journal of the American Planning Association, 66(1), 21–34. <https://doi.org/10.1080/01944360008976081>
- Comité Estatal de Información Estadística y Geográfica (07 de febrero de 2025). *CEIEG*. Obtenido de CEIEG: <https://www.ceieg.chiapas.gob.mx/info-estadistica>
- Eguino, H. (2019). Catastro, valoración inmobiliaria y tributación municipal: experiencias para mejorar su articulación y efectividad. *Banco Interamericano de Desarrollo*. Recuperado de <https://publications.iadb.org/publications/spanish/document/Catastro-valoracion-inmobiliaria-y-tributacion-municipal-Experiencias-para-mejorar-su-articulacion-y-efectividad.pdf>
- Harvey, D. (1973). Social Justice and the City. *Baltimore: Johns Hopkins University Press*. Recuperado de <https://jhupbooks.press.jhu.edu/title/social-justice-and-city>
- Harvey, D. (2008). The right to the city. *New Left Review*, 33, 23–40. Recuperado de <https://newleftreview.org/issues/ii33/articles/david-harvey-the-right-to-the-city>
- Harvey, D. (2012). Rebel Cities: From the Right to the City to the Urban Revolution. *London: Ver-*

- so. Recuperado de <https://www.versobooks.com/books/913-rebel-cities>
- Hidalgo Silva, S. L. (2004). *Teorías y criterios formativos del valor en bienes inmuebles*. Nuevo León: Universidad Autónoma de Nuevo León. Recuperado de <https://www.uanl.mx>
- Hiernaux, D. (2010). *Los espacios de la globalización: nuevas geografías urbanas en América Latina*. México: UNAM. Recuperado de <https://www.unam.mx>
- IFRS Foundation (2013). *IFRS 13 – Fair Value Measurement*. Recuperado de <https://www.ifrs.org/content/dam/ifrs/publications/pdf/ifrs-standards/english/2013/ifrs-13.pdf>
- INDAABIN — Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales (2017). *Glosario de términos en materia de avalúos*. México: INDAABIN. Recuperado de <https://www.gob.mx/indaabin>
- INDAABIN (2020). *Manual de Normas y Lineamientos Técnicos en materia de Avalúos*. México: INDAABIN. Recuperado de <https://www.gob.mx/indaabin/documentos/manual-de-normas-y-lineamientos-tecnicos-en-materia-de-avaluos>
- Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales (INDAABIN) (2020). *Manual de Valuación Inmobiliaria*. Gobierno de México. Recuperado de <https://www.gob.mx/indaabin>
- INEGI — Instituto Nacional de Estadística y Geografía (marzo de 2025). Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI). Recuperado de <https://www.inegi.org.mx/>
- INEGI — Guía metodológica de factores de homologación para avalúos inmobiliarios (2025). Recuperado de <https://www.inegi.org.mx>
- International Valuation Standards Council (IVSC) (2021). *International Valuation Standards (IVS 105: Valuation Approaches and Methods)*. London: IVSC. Recuperado de <https://www.ivsc.org/standards>
- International Valuation Standards Council (IVSC) (2023). *International Valuation Standards (IVS 2023)*. London: IVSC. Recuperado de <https://www.ivsc.org/standards/ivs-2023>
- IFRS Foundation (2013). *IFRS 13 – Fair Value Measurement*.
- Jim, C. Y. (2004). Green-space preservation and allocation for sustainable greening of compact cities. *Cities*, 21(4), 311–320. <https://doi.org/10.1016/j.cities.2004.04.004>
- Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI) (2025). *Guía metodológica de factores de homologación para avalúos inmobiliarios*. Recuperado de <https://www.inegi.org.mx>
- International Valuation Standards Council (IVSC) (2023). *International Valuation Standards 2023*. London: IVSC. Recuperado de <https://www.ivsc.org>
- International Valuation Standards Council (IVSC) (2021). *IVS 105: Valuation Approaches and Methods*. Recuperado de <https://www.ivsc.org/standards/ivss>
- Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales (INDAABIN) (2020). *Manual de Valuación Inmobiliaria*. Gobierno de México.
- Jim, C. Y. (2004). *Green-space preservation and allocation for sustainable greening of compact cities*
- Lefebvre, H. (1974). *La production de l'espace*. París: Anthropos. Recuperado de <https://www.cairn.info>
- Lefebvre, H. (1974). *La production de l'espace*. Anthropos. <https://archive.org/search.php?query=La%20production%20de%20l%27espac>
- Martínez, D. (2020). *Aplicación del enfoque de mercado en la valoración de viviendas de interés social en México*. Economía y Territorio, 45–67. Recuperado de <https://www.economiaysterriorevista.mx>
- Meave, A. M. (1997). *Introducción a la Valuación Inmobiliaria*. Querétaro: Universidad Autónoma de Querétaro. Recuperado de <https://www.uaq.mx>
- NMX-R-081-SCFI-2015: Prácticas de Valuación para Bienes Inmuebles (10 de marzo de 2016). *Secretaría de Economía*. Recuperado de <https://economia-nmx.gob.mx/normas/nmx/2010/nmx-r-081-scfi-2015.pdf>
- Norma Mexicana NMX-C-459-ONNCCE-2017 (2017). Industria de la construcción – Evaluación del estado de conservación de edificaciones – Método de inspección y clasificación. *Organismo Nacional de Normalización y Certificación de la Construcción y Edificación*. Recuperado de <https://www.onncce.org.mx>
- Organización de las Naciones Unidas (ONU) (2015). *Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible*. Recuperado de <https://sdgs.un.org/2030agenda>
- 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 Argote, P. (2015). *Manual de Valuación Inmobiliaria en México*. México: Trillas. Recuperado de <https://www.trillas.mx>
- Ratcliff, R. (1972). *Valuation for Real Estate Decisions*. Santa Cruz: Democrat Press. Recuperado de <https://archive.org>
- Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal (08 de mayo de 2024). *Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal*. Recuperado de https://data.consejeria.cdmx.gob.mx/images/leyes/reglamentos/RGTO_DE_CONSTRUCCIONES_DEL_DISTRITO_FEDERAL_8.pdf
- Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal — Norma Técnica Complementaria de Valuación (2024). *Gaceta Oficial de la Ciudad de México*. Recuperado de <https://data.consejeria.cdmx.gob.mx>
- Ricardo, D. (1817). *On the principles of political economy and taxation*. London: John Murray. Recuperado de <https://www.gutenberg.org/ebooks/33310>
- Rivas, M. & Hernández, P. (2020). La gestión catastral como base para la transparencia valuatoria en México. *Revista Mexicana de Estudios Urbanos y Regionales*, 12(3), 89–104.
- Roca Cladera, J. (2003). Valoración del suelo urbano: De la teoría a la práctica. *Ciudad y Territorio: Estudios Territoriales*, 35(136), 283–308. Recuperado de <https://rua.ua.es/dspace/handle/10045/6814>
- Roca Cladera, J. & Burns, M. C. (2001). *La estructura espacial del valor del suelo urbano*. Barcelona: Universidad Politécnica de Cataluña. Recuperado de <https://upcommons.upc.edu>
- Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) (2022). *Valuation – Global Standards* (Red Book Global Edition). London: RICS. Recuperado de <https://www.rics.org/uk/products/data-products/valuation--global-standards-red-book/>
- Ramírez Argote, P. (2015). *Manual de Valuación Inmobiliaria en México*.
- Salas Tafoya / Santos Tafoya, J. M. (2015). El modelo de Valuación Inmobiliaria en México. *Revista Iberoamericana para la Investigación y el Desarrollo Educativo (RIDE)*, 6(11), 1–24. Recuperado de <https://www.ride.org.mx/index.php/RIDE/article/view/196/866>
- Sánchez Ayala, A. (2019). La valoración de viviendas de interés social en zonas periféricas de ciudades mexicanas: caso Tuxtla Gutiérrez. *Revista de Estudios Urbanos y Regionales*, 115–128. https://www.dgip.unach.mx/images/pdf-REVISTA-QUEHACERCIENTIFICO/QUEHACERCIENTIFICO-2012-jul-dic/caracteristicas_fisicas_vivienda_popular.pdf
- Sellers, N. (2024). *Sustainability and residential property valuation (paper 12625)*. Proceedings of FIG 2024. Recuperado de https://www.fig.net/resources/proceedings/fig_proceedings/fig2024/papers/tso4b/TS04B_sellers_12625.pdf
- Sassen, S. (2001). *The Global City: New York, London, Tokyo*. Princeton: Princeton University Press. Recuperado de <https://press.princeton.edu/books/paperback/9780691120336/the-global-city>
- Secretaría de Economía (2015). NMX-R-081-SCFI-2015: Prácticas de Valuación para Bienes Inmuebles. *Diario Oficial de la Federación*. Recuperado de <https://economia-nmx.gob.mx/normas/nmx/2010/nmx-r-081-scfi-2015.pdf>
- SHF-Sociedad Hipotecaria Federal (2017). *Manual de Valuación Inmobiliaria*. México: SHF. Recuperado de <https://www.gob.mx/shf>
- SHF-Sociedad Hipotecaria Federal (2019). *Lineamientos para la elaboración de avalúos inmobiliarios*. Ciudad de México: SHF. Recuperado de <https://www.gob.mx/shf/acciones-y-programas>
- Smith, N. (1984). *Uneven Development: Nature, Capital and the Production of Space*. Oxford: Blackwell. Recuperado de <https://www.wiley.com/en-us/Uneven+Development%3A+Nature%2C+Capital+and+the+Production+of+Space-p-9780631181643>
- Smith, N. (1996). *The New Urban Frontier: Gentrification and the Revanchist City*. London: Routledge. Recuperado de <https://www.routledge.com/The-New-Urban-Frontier-Gentrification-and-the-Revanchist-City/Smith/p/book/9780415119796>
- Soja, E. W. (2010). *Seeking Spatial Justice*. Minneapolis: University of Minnesota Press. Recuperado de <https://www.upress.umn.edu/book-division/books/seeking-spatial-justice>
- Santos Tafoya, J. M. (2015). Modelo de valuación inmobiliaria en México. *Revista Iberoamericana para la Investigación y el Desarrollo Educativo (RIDE)*, 6(11), 1–24. Recuperado de <https://www.ride.org.mx/index.php/RIDE/article/view/196/866>

- www.ride.org.mx/index.php/RIDE/article/view/196/866
- Universidad de Sonora (s. f.). *Historia y desarrollo de la valuación en México* (Tesis de licenciatura). Repositorio Institucional de la Universidad de Sonora. Recuperado de <https://tesis.uson.mx/digital/tesis/docs/7419/capitulo1.pdf>
- Valles Flores, M. G. (2011). *Valuación de inmuebles habitacionales para obtención del valor de mercado en mercados poco dinámicos, caso: Sombrerete, Zac. Aguascalientes*. <http://hdl.handle.net/11317/981>
- Villalobos González, A. C. & Del Campo Saray, F. J. (2022). *Valuación de inmuebles habitacionales con mercado inmobiliario poco dinámico: caso Encarnación de Díaz, Jalisco, México*. <https://doi.org/10.18861/aniam.2022.12.2.3243>

Financiamiento.

La presente investigación no recibió financiamiento específico.

Conflicto de interés.

Los autores declaran no tener conflictos de interés en relación con la investigación, la autoría y/o la publicación del presente artículo.

Uso de inteligencia artificial.

Los autores declaran que no se utilizaron herramientas de inteligencia artificial generativa en la elaboración del manuscrito o, en su caso, que su uso se limitó exclusivamente al apoyo lingüístico y de redacción, manteniendo en todo momento la responsabilidad sobre el contenido y las conclusiones del trabajo.

Contribución de autoría.

Los autores participaron en la conceptualización, desarrollo, análisis y redacción del manuscrito, de conformidad con los principios de la taxonomía CRediT (Contributor Roles Taxonomy), y aprobaron la versión final para su publicación.