

— PARA EMPRESAS Y CAPITAL INSTITUCIONAL —

Antes de mover a tu equipo, *confirma si el activo lo merece.*

Dictamen de Viabilidad Territorial (DVT) — el análisis que resuelve, en 5 días hábiles, qué activos merecen el tiempo de tu equipo. El filtro lo hace UK2.0; la decisión final sigue siendo tuya.

SOLICITAR MI DICTAMEN →

VER QUÉ INCLUYE

Nacional

COBERTURA DEL SERVICIO

5 días hábiles

ENTREGA

QUIÉNES SOMOS

Urbakasa es una *Firma de Análisis y Adquisición Territorial*.

Especializada en terrenos con potencial agrícola, habitacional e industrial: localizamos el activo que tu empresa aún no tiene, o confirmamos el que ya tienes en la mira, con el mismo método — fuentes oficiales y datos de mercado, no opiniones.

Criterio validado | Riesgo mitigado.

• EL PROBLEMA

El costo más caro no es el tiempo — es comprometer a tu equipo antes de saber si vale la pena.

Cuando tu equipo detecta un terreno de interés, tiene que confirmarlo: disponibilidad de agua y energía, vocación real de uso, riesgos legales, planes de desarrollo de la zona. Validar todo esto — internamente o con terceros— normalmente toma semanas o meses y ocupa a tu equipo legal, técnico y de planeación mientras dura el proceso.

Tu equipo avanza en tu pipeline con el análisis de UK2.0 — generando mejores resultados sin crecer la plantilla.

En Urbakasa hemos visto que un precio atractivo no dice si el terreno sirve para lo que tu empresa necesita hacer ahí — eso es justo lo que confirma el Dictamen, antes de que tu equipo gaste tiempo evaluándolo.

- **DICTAMEN DE VIABILIDAD TERRITORIAL (DVT)**

Es un análisis privado de Urbakasa —no un documento gubernamental, ni notarial—.

El DVT resuelve en 5 días hábiles qué activos merecen el tiempo de tu equipo — el filtro lo hace UK2.0, la decisión final sigue siendo tuya.

UK2.0 —la plataforma propiedad de Urbakasa, creada para consultar, cruzar y procesar información de terrenos y de mercado en fuentes oficiales, junto con la información que el equipo ingresa directamente— analiza de manera estructurada y consistente cualquier activo, siempre con el mismo criterio, sin importar quién lo solicite. El resultado se entrega como ADN Territorial: un perfil propio del terreno, generado por método, no por opinión.

• **TU DVT INCLUYE**

Todo lo que necesitas para decidir — sin sorpresas después.

- ✓ Dictamen completo (12 bloques), cada dato respaldado por fuente oficial verificable
- ✓ Entrega en 5 días hábiles, contados desde que tengamos tu pago y tu información completa
- ✓ Garantía de vigencia — hasta 3 actualizaciones sin costo en 12 meses
- ✓ Add-on de validación externa disponible — costo adicional, ofrecido de forma proactiva

\$22,500

MXN · IVA incluido

PRECIO ÚNICO — NO CAMBIA CON EL TAMAÑO DEL PROYECTO,
PORQUE EL RIGOR DE UK2.0 TAMPOCO CAMBIA CON QUIÉN LO PIDE.

QUÉ INCLUYE

Doce bloques de análisis — *pensados para tu equipo, no para llenar un documento.*

Cada bloque contesta una pregunta que tu equipo tendría que investigar por su cuenta antes de comprometer tiempo o presupuesto en el activo. El Dictamen te la entrega completa, con el mismo rigor, en 5 días hábiles.

01 Identidad del activo trazada a fuente (INEGI, IIEG, catastro municipal, propietario) Tu equipo no negocia sobre una descripción genérica — el terreno llega con el mismo nivel de detalle que usa el capital institucional para decidir.	02 Certeza jurídica cruzada contra escritura, RPP, catastro, Poder Judicial, CONANP, SCT y SEMARNAT Tu equipo legal no descubre un problema abierto a medio camino de la operación.
03 Uso de suelo confirmado contra constancia municipal, PDU, plan parcial y ordenamiento vigente Tu equipo de planeación parte de lo que ya está documentado, no de una interpretación por confirmar.	04 Disponibilidad de agua y energía con nivel técnico (concesión, subestación más cercana con tensión y capacidad instalada, costo estimado de acometida) Tu equipo dimensiona el proyecto sobre un dato de infraestructura real, no sobre la suposición de que "sí hay servicios".
05 Análisis hídrico de gabinete (acuífero, calidad de agua, riesgo de inundación, volumen disponible) El recurso más crítico para tu proyecto deja de ser una incógnita desde el día uno.	06 Topografía y CAPEX de urbanización estimado Tu equipo conoce el costo real de habilitar el terreno antes de comprometer presupuesto, no después.

07 Análisis de mercado con comparables reales — más el indicador que aplique según el uso óptimo (mano de obra disponible en industrial; déficit de vivienda e índice de precios en habitacional) Tu equipo negocia el precio sobre lo que el mercado ya está pagando, con el dato adicional que realmente pesa en ese tipo de proyecto — no uno genérico de relleno.	08 Tesis de inversión con escenarios de valorización y retorno estimado, propios de cada activo El Dictamen va más allá de confirmar que el terreno cumple los requisitos: tu equipo entiende qué se puede construir sobre él y qué retorno puede generar bajo cada escenario.
09 Estructura recomendada para la operación, con orientación fiscal preliminar Tu equipo llega a la mesa con una ruta de cierre planteada, no con un predio suelto que hay que estructurar desde cero. Siempre remite a asesor fiscal especializado.	10 Matriz de riesgos con su mitigante, incluidos riesgos de contexto y entorno (reputación ambiental de la zona, atención regulatoria) Ningún riesgo relevante queda sin nombrar — tu equipo negocia un riesgo ya evaluado, no uno oculto.
11 Radios de influencia, conectividad logística y ruta de activación con próximos pasos Tu equipo sabe exactamente qué falta por confirmar y ante quién, en vez de depender de una impresión general de la ubicación.	12 Zonificación conceptual interna: distribución del terreno en sub-zonas de uso potencial, cada una con el uso que mejor le corresponde El terreno deja de discutirse como un solo bloque uniforme — tu equipo entiende de entrada cómo se divide y qué uso tiene sentido en cada parte, antes de invertir en un plan maestro formal.

ANTES DE QUE PREGUNTES

Lo que tu equipo *ya se está preguntando.*

Antes de que tu equipo invierta una sola hora en un terreno, el Dictamen ya te dice si vale la pena esa hora.

01 ¿5 días es suficiente para ser riguroso? El DVT evita que tu equipo pase semanas validando un solo activo mientras el resto del pipeline espera.	02 ¿Y si el activo no iba a calificar desde el inicio? El DVT evita que tu equipo invierta días de trabajo en un activo que no iba a calificar. Tiempo disponible para el siguiente proyecto.
03 ¿Por qué el mismo precio sin importar el proyecto? El precio del Dictamen no cambia con el tamaño del proyecto — porque el rigor de UK2.0 tampoco cambia con quién lo pide.	04 ¿Quién audita el análisis? Cada dato del Dictamen está trazado a una fuente oficial verificable — no es una opinión de Urbakasa. Y para operaciones de mayor ticket, puedes sumar una validación legal/técnica externa antes de cerrar.

RESULTADO

Nivel de *Viabilidad Institucional*.

Cada Dictamen se entrega con una clasificación en carátula.

ALTO

Listo para decidir

El terreno cumple con lo que el comprador institucional necesita para decidir con confianza.

MEDIO

Con observaciones puntuales

El terreno cumple con la mayoría de lo necesario, con puntos específicos que conviene resolver antes de decidir.

BAJO

Información igual de accionable

El terreno presenta observaciones relevantes que requieren atención antes de considerarlo para adquisición.

TRANSPARENCIA

Lo que el Dictamen *no incluye* — declarado, no oculto.

- Estudio de suelo Fase 1 ambiental
- Levantamiento topográfico formal
- Análisis de calidad de agua en sitio (muestra directa del pozo)
- Validación legal/técnica externa

Los cuatro se pueden coordinar con aliados especializados, por costo adicional. El volumen de agua concesionado se reporta como dato duro cuando está disponible; el ajuste contra el requerimiento específico de tu proyecto es responsabilidad de tu equipo. Los comparables de mercado corresponden a precios de oferta/publicados, no necesariamente de cierre.

"Este Dictamen es elaborado por el equipo de Urbakasa con metodología propia (UK2.0). No sustituye la revisión legal, técnica y ambiental que el comprador realice con sus propios asesores antes del cierre."

12 meses

VIGENCIA DESDE LA EMISIÓN

Hasta 3

ACTUALIZACIONES SIN COSTO

Garantía de vigencia: si una fuente oficial cambia dentro de los 12 meses después de tu Dictamen, lo actualizamos sin costo — hasta 3 veces en ese periodo.

CONFIDENCIALIDAD

La documentación se solicita directo a quien la tiene — el propietario o tú, si ya cuentas con ella. Fuera de esa conversación, nadie más tiene acceso.

Ya funcionó antes — *no es una promesa.*

Family offices · Banca patrimonial · Empresas desarrolladoras (industrial · habitacional · agroindustrial) · Propietarios de macrolotes en varios estados del país

"Soy director de un family office en CDMX. Durante años compramos terrenos por recomendación o intuición, y no siempre fueron buenas decisiones. Con el Dictamen de Urbakasa evaluamos cinco terrenos: dos pasaron el filtro, y fueron los que terminamos comprando. Nos ayudó a descartar rápido lo que no valía la pena, y dedicarle tiempo real a lo que sí."

DIRECTOR DE FAMILY OFFICE · CDMX

"Soy desarrollador industrial, con presencia en todo México. Me volví cliente frecuente del Dictamen de Urbakasa porque me facilita evaluar terrenos a distancia — solo voy a conocerlo y tratarlo cuando ya sé que vale la pena."

DESARROLLADOR INDUSTRIAL · MONTERREY, N.L.

Elegir con quién trabajar deja de ser un acto de confianza — *es una decisión que se puede verificar.*

Método

Un método, no una opinión

Nadie negocia contra la opinión de quien le cayó bien o mal — negocia contra un método que entrega el mismo resultado sin importar quién lo pida. UK2.0 cruza la información técnica, legal y de mercado que compone el Dictamen antes de que el terreno llegue a ti.

Red

Tu equipo ve lo que otros no ven

Tu equipo accede a activos que no salen al mercado abierto — antes de que cualquier otro comprador los vea. UK2.0 cruza información pública con conocimiento de red territorial que no está disponible en un análisis genérico.

Trayectoria

Prometer, lo puede hacer cualquiera

Puedes verificar cada resultado con casos reales — no con una cifra que Urbakasa elige mostrar. Nosotros no prometemos, demostramos.

Solicita tu *Dictamen*.

Respuesta el mismo día hábil, resultado en 5 días hábiles.

Tomamos los Dictámenes en el orden en que llegan, con cupo limitado cada semana.

↳ Quiero validar un activo específico

↳ Quiero conocer el proceso del Dictamen

↳ Quiero hablar con el equipo

SOLICITAR MI DICTAMEN →

Criterio validado | Riesgo mitigado.

Los testimonios compartidos en nuestro contenido son casos reales de clientes, anonimizados por confidencialidad. · © Urbakasa · Documento confidencial