

Dictamen de Viabilidad Territorial (DVT)

Tu terreno analizado, listo para el *comprador*.

El Dictamen de Viabilidad Territorial (DVT) es un análisis privado de Urbakasa que facilita la venta de tu terreno. Con él, el próximo interesado en comprarlo recibe lo que normalmente le llevaría semanas investigar por su cuenta, y eso te ayuda a cerrar la venta en menos tiempo.

5 días hábiles

Entrega

\$22,500 MXN, IVA incluido

Precio único

Todo México

Aplica en

El DVT no es un documento gubernamental, ni notarial.

Por qué importa

El comprador no espera a que la información de tu terreno esté completa: decide sobre el que ya la tiene.

El Dictamen reúne todo lo que normalmente se pide semana tras semana — mercado, energía, agua, documentación. Con él, tu terreno deja de acumular semanas o meses antes de llegar a una negociación. Esto te da prioridad frente a otros terrenos de la zona.

Hasta

12 meses

con información completa.

Hasta

6 años

sin ella.

En Urbakasa hemos visto que tener la información completa acorta bastante el tiempo de venta.

Contenido del dictamen · 1/3

Todo lo que el comprador necesita ver, antes de que lo pida.

01

Qué es el terreno, con cada dato respaldado por su fuente

INEGI, IIEG, catastro municipal y el propio propietario cruzan cada dato de identidad del terreno — el terreno queda descrito con el mismo nivel de detalle que usa el comprador institucional para decidir.

02

Situación jurídica, revisada en fuentes oficiales

Escritura, RPP, catastro, Poder Judicial, CONANP, SCT y SEMARNAT — el terreno llega listo para el comprador, sin preguntas legales abiertas.

03

Qué se puede construir, según la normativa vigente

Constancia municipal, PDU, plan parcial y ordenamiento ecológico/metropolitano vigentes — lo que se puede construir no depende de una interpretación, sino de lo que ya está documentado.

04

Agua y energía disponibles, y lo que cuesta conectarlas

Disponibilidad de agua y energía verificada — concesión, subestación más cercana con tensión, capacidad instalada y costo estimado de acometida.

Todo lo que el comprador necesita ver, antes de que lo pida.

05

Agua: acuífero, calidad, riesgo de inundación y volumen disponible

Acuífero, calidad de agua, riesgo de inundación y volumen disponible — se sabe desde el inicio cuánta agua hay y en qué condición está.

06

Topografía y costo estimado de urbanizar

Pendientes, cortes y rellenos necesarios, con el costo estimado de habilitación del terreno — antes de comprometer el proyecto, no después.

07

Mercado de la zona: a cuánto se ofrecen terrenos similares

Comparables de oferta en tu corredor, más los indicadores que más pesan según el uso previsto del terreno. El análisis puede considerar, cuando corresponda, mano de obra disponible, déficit de vivienda, índice de precios y otras variables sectoriales.

08

Qué uso conviene darle al terreno y cuánto podría valer en cada caso

Qué uso puede tener el terreno y qué escenarios de valorización se desprenden de cada alternativa, con cifras propias de tu activo dentro del documento entregado.

Todo lo que el comprador necesita ver, antes de que lo pida.

09

Cómo conviene cerrar la operación, con orientación fiscal preliminar

Plantea la ruta de cierre (compraventa, fideicomiso o coinversión) y da una orientación fiscal preliminar. Orienta, pero no lo define, ni lo certifica: se confirma con tu asesor fiscal.

10

Riesgos del terreno, cada uno con la forma de reducirlo

Riesgos técnicos y jurídicos del activo, más una lectura aparte de reputación ambiental de la zona o atención regulatoria del corredor — lo que se negocia es un riesgo ya evaluado, no uno oculto.

11

Ubicación y logística: accesos, distancia a nodos y próximos pasos

Accesos, distancia a nodos logísticos y próximos pasos concretos para activar el valor de la ubicación.

12

Cómo se puede dividir el terreno y qué uso le toca a cada parte

Distribución del terreno en sub-zonas de uso potencial — por ejemplo, logística ferroviaria en la franja que colinda con vía férrea, cuando aplica. El terreno deja de discutirse como un bloque uniforme: cada parte, con el uso que mejor le corresponde.

Cómo funciona

De tu información a tu Dictamen.

5 días hábiles, contados desde que recibamos tu pago y tu información completa.

Día 1

Pago e información completa

Confirmas tu pago y nos compartes la información del terreno — es el punto de partida de los 5 días hábiles.

Durante

Análisis con UK2.0

Cruzamos la información técnica, legal y de mercado de tu terreno con lo que nuestro equipo verifica directamente en campo, con el mismo criterio siempre.

Día 5

Entrega de tu DVT

Recibes tu Dictamen de Viabilidad Territorial completo, listo para presentarse al comprador.

El DVT aplica a cualquier macrolote del país. La profundidad de cada bloque puede variar según el estado, el municipio y las condiciones del terreno — la calidad del análisis nunca cambia, solo la cantidad de fuentes disponibles.

Respaldo

Quién lo elabora y cómo se verifica.

Este Dictamen es elaborado por el equipo de Urbakasa con UK2.0, la plataforma de Urbakasa: cada dato está trazado a una fuente oficial verificable — INEGI, IIEG, catastro, RPP, Poder Judicial, CONANP, SCT, SEMARNAT, REPDA, entre otras — no es una opinión de Urbakasa.

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.

Con esa información ya validada, tu abanico de compradores deja de limitarse a uno: puedes promocionar tu terreno por tu cuenta o a través de nuestra red de compradores, con el precio y las condiciones que tú decidas. Pasado el año, o agotadas las tres actualizaciones, una actualización adicional se cotiza como un Dictamen nuevo.

Casos reales

Ya funcionó antes — no es una promesa.

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

"Busqué comprador durante cuatro años."

"Siempre la misma respuesta: que iban a investigar y me avisaban, pero ya no volvían. Con el DVT fue distinto — al primer interesado que llegó, le tomó una semana decidirse; ya tenía la información que necesitaba. Firmamos en notaría 45 días después de tener el Dictamen. Estoy feliz."

Propietario de macrolote · Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco

"Entre las veces que mostré el predio y el tiempo que pasé esperando respuestas que nunca llegaron, gasté mucho más que lo que costó el DVT."

"Si lo hubiera tenido desde el principio, habría vendido años antes."

Propietario de macrolote · Querétaro

"Vendí mi superficie con el DVT a través de Urbakasa a un fondo de inversión."

"Me pagaron el precio correcto y todo salió como debía. Antes de eso, solo perdía el tiempo."

Propietario de macrolote · Toluca, Estado de México

"Llevaba tres años con mi asesor de confianza intentando vender, sin resultado."

"Pedí el DVT y a los dos meses ya teníamos comprador — fue el mismo asesor de siempre quien cerró la venta con una empresa. En tres meses, contados desde que saqué el Dictamen, ya estábamos firmando en notaría. Me pagaron exactamente lo acordado. Se los recomiendo."

Propietario de macrolote (cliente de asesor aliado) · Monterrey, Nuevo León

Los testimonios compartidos en nuestro contenido son casos reales de clientes, anonimizados por confidencialidad.

Sobre Urbakasa

Urbakasa es la firma especializada en macrolotes — terrenos con potencial agrícola, habitacional, industrial y turístico, además de otros usos definidos por el requerimiento.

Un terreno o un requerimiento que pasa por Urbakasa deja de depender de la opinión de una sola persona — se evalúa con el mismo criterio que ya usa el capital institucional para decidir.

Operación en todo México, con especialización en el Occidente del país.

Criterio validado | Riesgo mitigado.

Preguntas frecuentes · 1/2

Lo que normalmente preguntan los propietarios.

Si mi terreno tiene puntos por resolver, ¿el Dictamen me perjudica frente al comprador?

No. El Dictamen no expone tu terreno: muestra su situación real, con cada riesgo y cómo reducirlo. Un terreno que no se puede analizar es justo el que muchos compradores descartan. Con las condiciones claras, el precio se establece sobre comparables de mercado y no sobre una suposición.

¿El DVT sustituye un avalúo o un trámite oficial?

No. El Dictamen de Viabilidad Territorial es un análisis privado de Urbakasa —no un documento gubernamental, ni notarial— que no sustituye un avalúo oficial, ni asesoría jurídica o fiscal formal; es el filtro previo que establece las condiciones reales de un terreno.

¿El DVT garantiza que voy a vender mi terreno?

No. Te da el respaldo técnico que el comprador serio exige para considerar y evaluar tu terreno — no garantiza una venta, pero sí te pone en la conversación correcta.

¿El DVT me dice cuánto vale mi terreno?

No. El precio siempre lo pones tú. El DVT contrasta ese precio contra comparables reales de mercado — así sabes si tu precio es competitivo antes de negociar, con datos, no con una corazonada.

¿El DVT me ayuda con la parte fiscal?

Sí, te orienta. El Dictamen plantea opciones sobre cómo conviene cerrar la operación y qué considerar en lo fiscal, por ejemplo como persona física o moral, o el momento de la venta. No lo define, ni lo certifica: esos detalles se confirman con tu asesor fiscal antes de cerrar.

Preguntas frecuentes · 2/2

Lo que normalmente preguntan los propietarios.

¿Qué pasa si mi terreno no tiene agua o buena infraestructura?

El DVT documenta la realidad del terreno tal cual es. Esa honestidad es justamente lo que le da credibilidad ante el comprador; muchas veces hay cualidades que el mismo propietario desconoce y el DVT documenta.

¿Puedo presentar el DVT con más de un comprador?

Sí. El documento es tuyo y puedes presentarlo ante cualquier comprador. Salvo que tengamos una propuesta formal por parte de uno de nuestros clientes: en ese caso te avisaremos para que pauses la promoción de forma temporal, mientras se cierra la venta.

¿Cuándo se paga el DVT?

Al solicitar el servicio, antes de iniciar el análisis.

¿Por qué me toca pagar a mí el DVT y no al comprador?

El terreno que llega listo al comprador entra directo a la decisión.

¿El DVT incluye estudio de suelo, levantamiento topográfico o análisis de agua en sitio?

No, esos servicios no forman parte del Dictamen base. Pero podemos coordinarlos con nuestros aliados especializados, por un costo adicional al del DVT.

Inversión

Tu terreno analizado, listo para el comprador.

El Dictamen te da prioridad frente a otros terrenos, acorta el análisis del comprador y reúne en un solo documento el análisis completo de tu terreno, tema por tema y con su fuente oficial.

Tu DVT incluye

- ◇ Dictamen completo (12 bloques), cada dato respaldado por fuente oficial verificable.
- ◇ Tu Dictamen listo en 5 días hábiles, contados desde que recibamos tu pago y tu información completa.
- ◇ Garantía de vigencia — hasta 3 actualizaciones sin costo en 12 meses.
- ◇ Presentación activa de tu terreno a nuestra red de compradores.

\$22,500

MXN · IVA incluido

Entrega en 5 días hábiles.

Se paga al solicitar el servicio, antes de iniciar el análisis.

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

 Solicitar mi DVT

Agendar una llamada

Ver DVT completo en PDF



Criterio validado | Riesgo mitigado.

© Urbakasa · urbakasa.com

El DVT no es un documento gubernamental, ni notarial.

No sustituye la revisión legal, técnica y ambiental que el comprador realice con sus propios asesores antes del cierre;
para operaciones de mayor ticket, puede sumarse una validación legal/técnica externa antes de cerrar, con costo
adicional.