

Esquina sobre Boulevard Solidaridad, colonia Solidaridad · 1,850 m²

Emitida el 30 de agosto de 2026 · Fuentes consultadas del 28 al 30 de agosto de 2026 ·

Entregada en HTML y PDF · Cada dato dice de dónde viene y qué tan confiable es:

VERIFICADO **REFERENCIAL** **SUPUESTO** **AUSENTE**. Lo que no sabemos aparece como ausente, no como estimación.

Comercio de barrio

USO CON MEJOR SUSTENTO; CONSULTORIOS EN PLANTA ALTA

3,100–3,900 m²

CONSTRUIBLES EN TOTAL; 1,295 M² EN PLANTA BAJA

310 negocios

EN 500 M; SALUD 1.4 VECES LA CIUDAD · DENUE MAY-2026

Agua

LO PRIMERO POR CONFIRMAR: FACTIBILIDAD SIN SOLICITAR

PUNTO DE PARTIDA

Por confirmar: factibilidad de agua y número de claves

Tu terreno está en un corredor mixto que admite comercio, servicios, oficinas, vivienda y salud, con hasta tres niveles. La zona tiene 310 negocios en 500 metros, con comercio al por menor y servicios de salud por encima del promedio de la ciudad, y 1,240 hogares alrededor con jefes de familia más jóvenes que el promedio. Lo que hoy condiciona cualquier decisión no es la norma ni el mercado: es la factibilidad de agua, que nadie ha solicitado, y el número de claves del predio, que tú confirmas con la boleta predial.

QUÉ DECISIÓN SOSTIENE HOY ESTE TERRENO

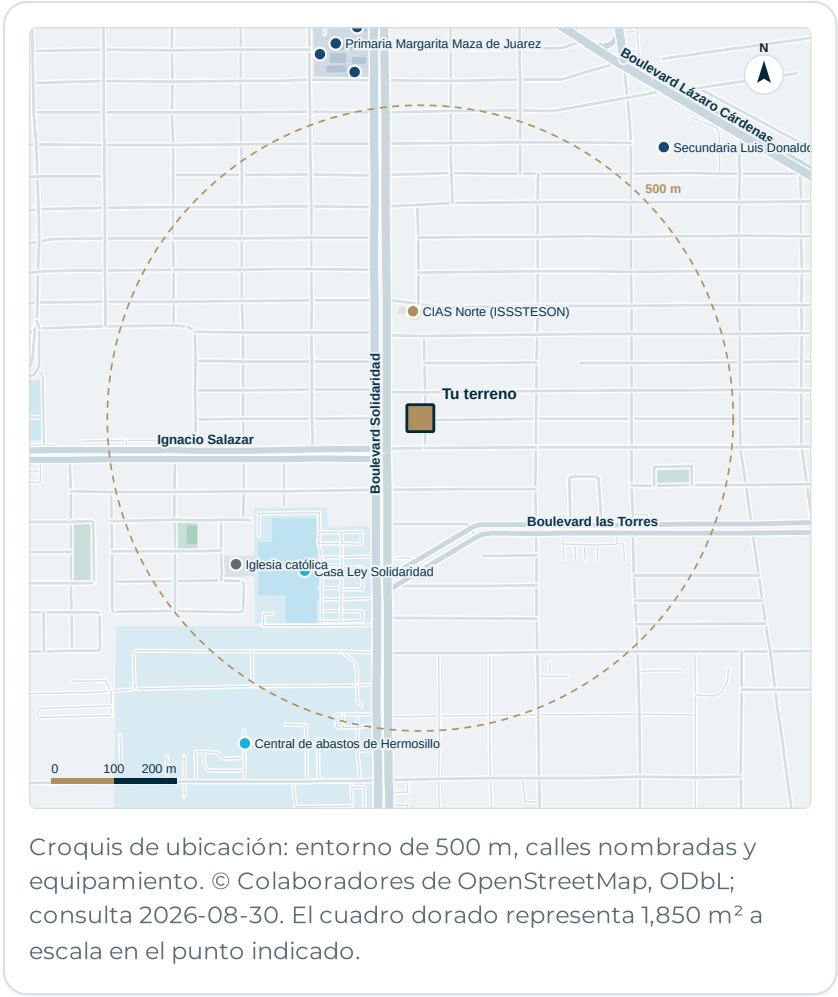
Avanzar a un anteproyecto de comercio de barrio con consultorios, condicionado a la factibilidad de agua.

Si la factibilidad resulta negativa o limitada, el uso que se sostiene es vivienda en renta de menor escala, 12 a 16 unidades. Si resulta positiva, el terreno sostiene también la mezcla de local abajo y vivienda arriba, que usa mejor los tres niveles.

Lo que tenías en mente: "Quiero que me digan qué sostiene". Coincide.

1 Tu terreno

Dónde está y lo que se sabe del predio con capas públicas y con lo que declaraste. Ninguna de estas capas identifica propietarios; ninguna se reproduce aquí, se cita. El croquis muestra el punto que indicaste y un área de referencia; no es la geometría legal del predio.



Ubicación en Hermosillo: vialidades principales y centro. El centro queda a 3.3 km al sureste del predio.

UBICACIÓN

Colonia	Solidaridad · Colonia · CP 83116 VERIFICADO
Dirección	Esquina Boulevard Solidaridad e Ignacio Salazar, entre Ignacio Salazar y Felix Soria SUPUESTO
Coordenadas	29.11720, -110.99180 · punto indicado en el mapa REFERENCIAL

Vialidades
cercanas

Boulevard
Solidaridad (68
m); Ignacio
Salazar (73 m);
Boulevard las
Torres (193 m)

REFERENCIAL

Superficie	1,850 m ² declarados; consistente con el polígono de referencia REFERENCIAL
Frentes	Esquina; dos frentes de 24 y 77 m aproximados REFERENCIAL
Topografía	Plano, pendiente menor a 2% REFERENCIAL
Entorno construido	Comercio de barrio y vivienda de 1 a 2 niveles REFERENCIAL
Redes al frente	Agua, drenaje y energía presentes. Esto dice que existen, no que tengan capacidad: la capacidad la responde la factibilidad. REFERENCIAL
Riesgo hidrológico	Fuera de las zonas de inundación del programa director de drenaje pluvial REFERENCIAL
Afectaciones de paso	Sin líneas, ductos, canales ni vías que crucen el predio, según capas públicas y tu declaración SUPUESTO
Frente a corredor	Sí; Boulevard Solidaridad (68 m) REFERENCIAL

2 Lo que permite la norma

Lectura de tabla del programa de desarrollo urbano vigente. El parámetro que obliga lo emite la autoridad, con escritura inscrita a la vista.

Zona	Corredor mixto REFERENCIAL
Usos que admite	Comercio, servicios, oficinas, vivienda, salud REFERENCIAL
Ocupación (COS 0.7)	Cuánto del terreno puedes ocupar en planta baja: 1,295 m ² REFERENCIAL

Terreno	1,850 m ²
Planta baja (COS 0.7)	1,295 m ²
Total (CUS 2.1)	3,100 a 3,900 m ²

Volumen construible de referencia. El total se muestra como rango porque entre el máximo de tabla (3,885 m²) y lo que un proyecto real aprovecha suele haber 15 a 20% de diferencia por circulaciones, cajones y retiros.

Construcción (CUS 2.1)	Cuánto puedes construir en total, sumando niveles: hasta 3,885 m ² REFERENCIAL
Altura	Hasta 3 niveles sin estudio adicional REFERENCIAL
Cajones	1 por cada 30 a 40 m ² de comercio y consultorios: 80 a 130 para 3,100 a 3,900 m ² VERIFICADO
Restricciones y usos condicionados	Sin restricción adicional en tabla; ninguno de los tres usos con mejor sustento está condicionado REFERENCIAL
Parámetros de tabla (Ajustes-3)	Tabla 42 PMDUH 2023 · MX: COS 0.7 · CUS 2.8 · CUS MAX 4.2 con dictamen · 4 niveles/ 16 m (6 niveles/ 25 m con CUS MAX) · lote mínimo 200 m ² y frente 10 m. Si la constancia clasifica el bulevar como corredor tipo B: mismos parámetros; tipo C: CUS 4.2 y 6 niveles REFERENCIAL
Intensidad y permeable (Ajustes-3)	Tabla 40: 1,850 m ² ocupados clasifican como intensidad MEDIA (300–3,000 m ²) salvo altura mayor de 23 m o aforo mayor de 250 personas. Tabla 41: rango 250–3,500 m ² → 5% permeable y 2.5% vegetada del predio VERIFICADO

Traducido: en planta baja caben hasta 1,295 m² techados; sumando 3 niveles, entre 3,100 y 3,900 m² en total. Eso equivale a 14 a 18 locales de 60 a 80 m², o 12 a 16 departamentos de 65 a 80 m².

3 Lo primero que conviene saber

No revisamos escrituras ni la situación legal del predio. Lo que declaraste aparece como supuesto; lo que nadie ha confirmado aparece como ausente. Una respuesta

desfavorable no cancela el caso: cambia la conversación de "qué se puede construir" a "qué hay que resolver antes".

Régimen de propiedad	Privada con escritura, declarado; escritura no revisada SUPUESTO
Decisor	Un solo decisor, declarado SUPUESTO
Predial	Al corriente, declarado SUPUESTO
Claves del predio	Sin dato: lo confirmas con tu boleta predial. Si son dos claves, conviene fusionarlas antes de cualquier trámite. AUSENTE
Sucesión o litigio	No declarado; sin dato público AUSENTE
Validación catastral	En una lectura real, aquí aparece la validación contra el padrón 2026 del Catastro municipal: superficie de terreno por clave, construcción registrada, uso catastral y ubicación, comparadas con la ficha del cliente. Nunca datos de titularidad. En esta muestra: sin validar (caso ilustrativo). AUSENTE

POR QUÉ IMPORTA

Todo trámite se presenta sobre una clave y lo firma un decisor. Si el predio tiene dos claves, la constancia de uso de suelo saldría por partes y la licencia también. Si hay más de un dueño, cualquier trámite exige representación. Ninguna de las dos cosas la resuelve esta lectura; las dos conviene resolverlas antes de pagar un anteproyecto.

Qué tendría que pasar para que cambie: una boleta predial con una sola clave y un solo titular cierra los dos puntos el mismo día.

4 Lo que pide el mercado de su zona

Quién vive alrededor, qué negocios ya operan, qué se renta y qué se vende. Radio de 500 m para negocios y hogares; 1 km para precios. Cada dato con fuente y fecha.

Quién vive alrededor · Censo 2020 por área geoestadística **VERIFICADO**

4,090

PERSONAS EN EL ÁREA CENSAL

1,240

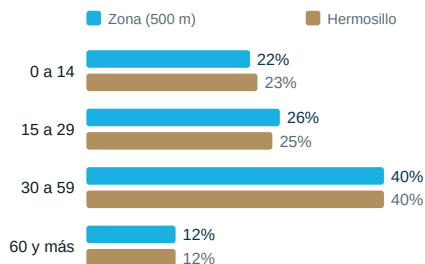
HOGARES · 3.3 PERSONAS POR HOGAR (CIUDAD 3.4)

38%

HOGARES CON JEFE MENOR DE 40 AÑOS (CIUDAD 33%)

8.7%

VIVIENDAS DESHABITADAS (CIUDAD 11.2%)



Estructura de edad, porcentaje de la población. Censo 2020 por área geoestadística; consulta 29 de agosto de 2026.

Edad mediana	30 años (ciudad 29)
Escolaridad promedio	10.8 años (ciudad 11.0)
Hogares con automóvil	68% (ciudad 72%)
Hogares con internet	71% (ciudad 74%)

Lectura: hogares un poco más jóvenes y más pequeños que el promedio, con menos vivienda vacía. Es el perfil que sostiene comercio de barrio diario y vivienda en renta de 2 recámaras.

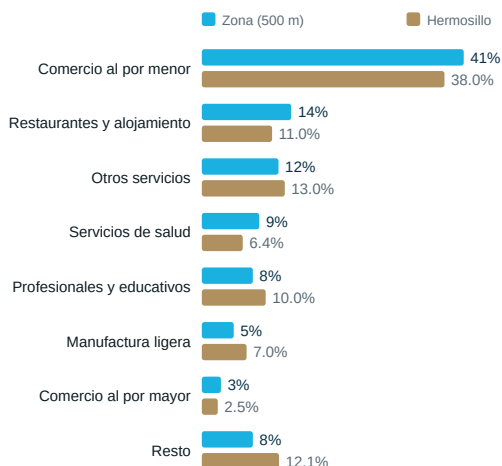
Qué negocios ya operan en 500 m • DENUE mayo 2026 VERIFICADO

310
UNIDADES
ECONÓMICAS EN 500
M

41%
COMERCIO AL POR
MENOR • 1.1 VECES LA
CIUDAD

9%
SERVICIOS DE SALUD •
1.4 VECES LA CIUDAD

84%
NEGOCIOS DE 0 A 5
PERSONAS (CIUDAD
87%)



Mezcla de negocios por sector, porcentaje de unidades económicas. Zona: 310 unidades en 500 m. Ciudad: 39,059 unidades en Hermosillo. DENUE mayo 2026; consulta 29 de agosto de 2026.

SECTOR	ZONA	%	CIUDAD	ÍNDICE
Comercio al por menor	127	41%	38.0%	1.1
Restaurantes y alojamiento	43	14%	11.0%	1.3
Otros servicios	37	12%	13.0%	0.9
Servicios de salud	28	9%	6.4%	1.4
Profesionales y educativos	25	8%	10.0%	0.8
Manufactura ligera	15	5%	7.0%	0.7
Comercio al por mayor	9	3%	2.5%	1.2
Resto	26	8%	12.1%	0.7

Índice = participación en la zona ÷ participación en la ciudad. Arriba de 1.2 el sector está sobrerrepresentado; abajo de 0.8, subrepresentado. Salud (1.4) y restaurantes (1.3) son la especialización del corredor; oficinas y servicios profesionales (0.8) no.

Ancas en 700 m

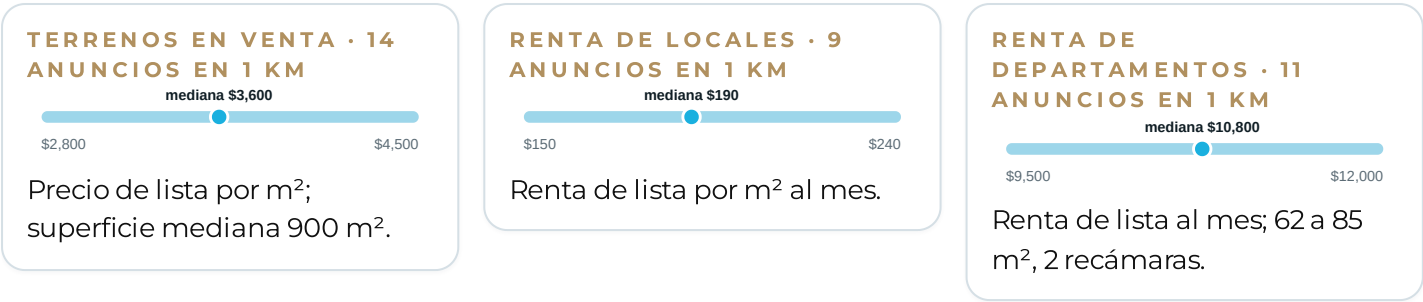
ANCLA	DISTANCIA	QUÉ APORTA
CIAS Norte (ISSSTESON)	170 m	Explica la demanda de consultorios y farmacias
Casa Ley Solidaridad	310 m	Ancla de compra diaria; flujo vehicular y peatonal
Iglesia católica	380 m	Concentración semanal de vecinos
Secundaria Luis Donaldo Colosio	580 m	Dos picos de tránsito de familias al día
Central de abastos de Hermosillo	590 m	Ancla de compra diaria; flujo vehicular y peatonal
Primaria Margarita Maza de Juárez	610 m	Dos picos de tránsito de familias al día
Pabellón Misiones	660 m	Formato comercial ya cubierto; competencia para una plaza, no para locales a pie de calle

Qué falta y qué está saturado

- **Falta:** locales nuevos a pie de calle con cajones; en 1 km no hay oferta comercial nueva publicada. **REFERENCIAL**
- **Falta:** departamentos en renta de 2 recámaras: 11 anuncios en 1 km y un solo proyecto nuevo (24 unidades, en preventa). **REFERENCIAL**
- **Saturado:** plaza comercial con ancla; el formato ya existe a 350 m. **REFERENCIAL**
- **Sin dato:** absorción de producto nuevo. No existe serie pública con periodo y fuente; no se estima. **AUSENTE**

Precios de la zona, tomados del mercado · portales inmobiliarios, agosto 2026

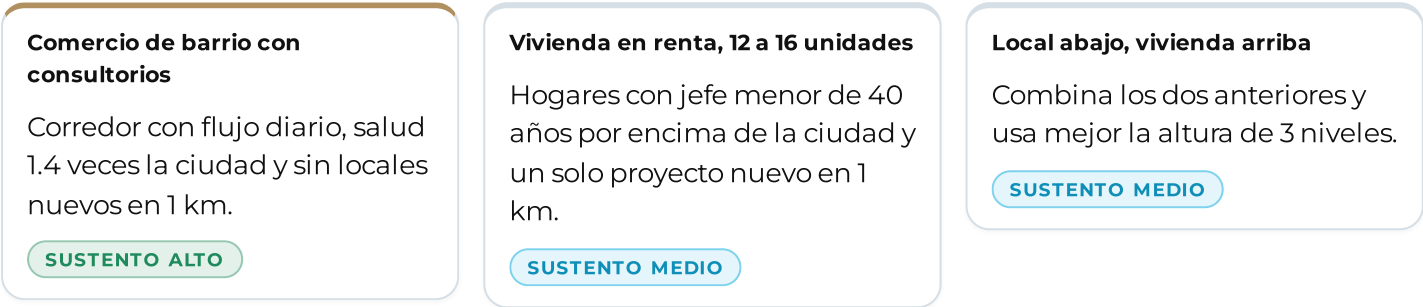
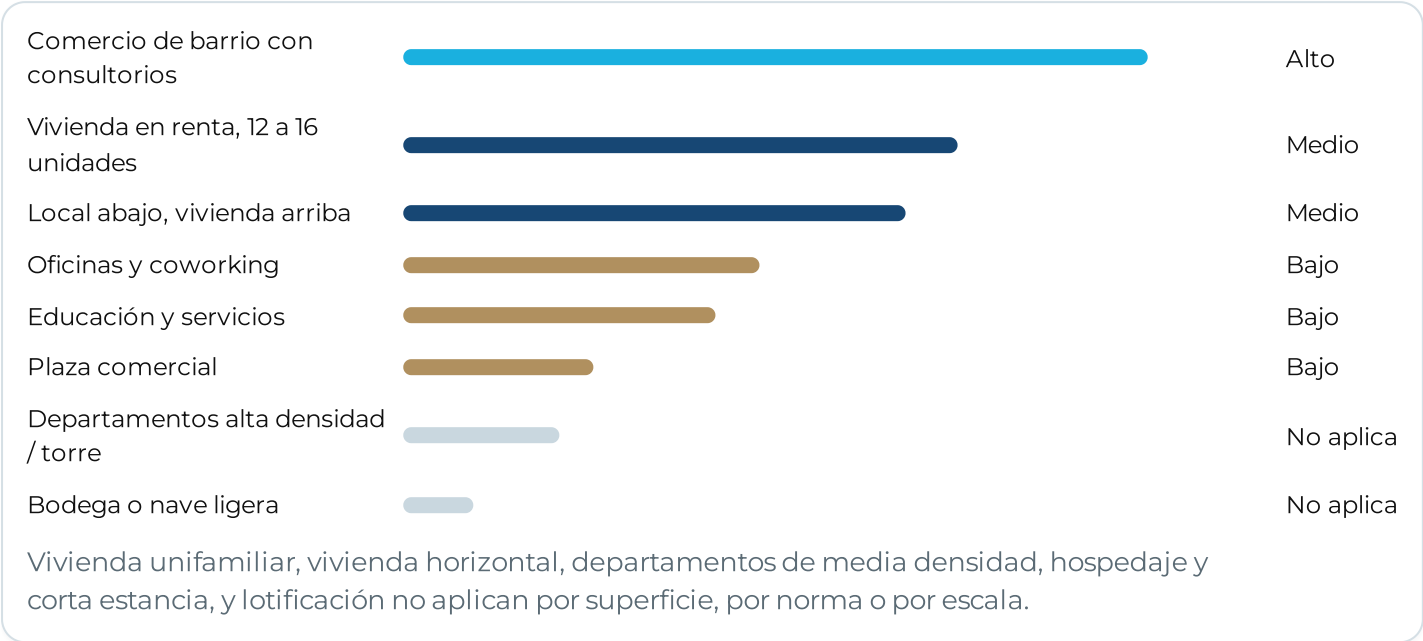
REFERENCIAL



Son referencias de mercado publicadas por terceros, tomadas el agosto 2026. No son una cotización nuestra ni una valuación de tu terreno. Un avalúo por perito registrado resuelve el valor del suelo; las listas de portales no lo resuelven.

5 Usos que sostiene tu terreno, ordenados por sustento

Cada uso se ordena por qué tan bien lo sostienen, juntos, la norma, el mercado y el número. No es una lista de ideas: es una jerarquía con la razón de cada posición.



Lo que tenías en mente: "Quiero que me digan qué sostiene". Coincide. Si hubieras traído un uso que no aparece entre los tres primeros, aquí diría por qué y bajo qué condición cambiaría.

#	USO	SUSTENTO	POR QUÉ OCUPA ESA POSICIÓN
---	-----	----------	----------------------------

1	Comercio de barrio con consultorios	Alto	Corredor con flujo diario, salud 1.4 veces la ciudad y sin locales nuevos en 1 km. La norma lo admite en planta baja sin estudio adicional.
2	Vivienda en renta, 12 a 16 unidades	Medio	Hogares con jefe menor de 40 años por encima de la ciudad y un solo proyecto nuevo en 1 km. Escala menor que la que permite la norma: la limita la absorción, no el terreno.
3	Local abajo, vivienda arriba	Medio	Combina los dos anteriores y usa mejor la altura de 3 niveles. Exige régimen de condominio y dos accesos; la esquina lo facilita.
4	Oficinas y coworking	Bajo	La zona admite oficinas, pero la demanda de la zona es de consumo diario, no de empleo de escritorio. Sin oferta comparable para referenciar renta.
5	Educación y servicios	Bajo	Dos escuelas en 600 m cubren la demanda básica; un uso educativo privado exigiría cajones y patio que la superficie no da con holgura.
6	Plaza comercial	Bajo	1,850 m ² quedan cortos para una plaza con ancla y estacionamiento en planta; la plaza de barrio a 350 m ya cubre ese formato.
7	Departamentos alta densidad / torre	No aplica	La altura de 3 niveles sin estudio adicional lo descarta hoy; cambiaría con un parámetro distinto emitido por la autoridad.
8	Bodega o nave ligera	No aplica	El corredor mixto no admite el uso y el entorno es de vivienda de 1 a 2 niveles.

6 Qué conviene resolver antes, y en qué orden

Lo que puede detener el proyecto más adelante, en el orden en que conviene atenderlo y qué depende de qué. Los plazos y costos los publica el municipio y se consultan al momento; aquí no se promete ningún plazo de autoridad.

- 01 Confirmar el número de claves del predio y, si son dos, fusionarlas**
Propietario con su boleta predial; fusión ante el municipio
- 02 Constancia de uso de suelo y congruencia**
Municipio · depende de 01
- 03 Factibilidad de agua y drenaje**
Organismo operador de agua · depende de 01
- 04 Alineamiento y número oficial**
Municipio · depende de 02
- 05 Revisión de impacto de movilidad**
Municipio · depende de 02, 04
- 06 Licencia de construcción**
Municipio · depende de 02, 03, 04, 05
- 07 Factibilidad eléctrica y conexión de servicios**
Empresa suministradora · depende de 04

ORDEN DE MAGNITUD

Derechos y licencias	\$90,000 a \$160,000 para esta escala · tarifario municipal 2026 VERIFICADO
Inversión de referencia	\$38 a \$56 millones sin terreno, 3,100 a 3,900 m ² a \$12,300 a \$14,400 por m ² · catálogo de costos 2026 REFERENCIAL

Orden y dependencias. Las líneas doradas muestran de qué paso depende cada uno.

Valor del
suelo

Las listas de portales no son
concluyentes; lo resuelve un
avalúo **AUSENTE**

Es un orden de magnitud para dimensionar la
decisión, no un presupuesto. Los escenarios con
superficies, unidades, cajones y rangos de
inversión por uso se preparan aparte, con una
sesión de trabajo contigo.

#	QUÉ	QUIÉN LO EMITE	QUÉ RESUELVE	DEPENDEN- DE
01	Confirmar el número de claves del predio y, si son dos, fusionarlas Conviene atenderlo primero: de él dependen los siguientes.	Propietario con su boleta predial; fusión ante el municipio	Quién firma y sobre qué superficie se tramita todo lo demás	—
02	Constancia de uso de suelo y congruencia Resuelve norma e hidrología con escritura inscrita a la vista.	Municipio	Norma aplicable y riesgo hidrológico en un solo acto	01
03	Factibilidad de agua y drenaje Condiciona los tres usos con mejor sustento.	Organismo operador de agua	Capacidad real de la red para el uso elegido	01
04	Alineamiento y número oficial	Municipio	Límites del predio frente a la vía pública	02
05	Revisión de impacto de movilidad Por la escala, probable exención; se confirma al momento.	Municipio	Accesos y cajones para la escala del proyecto	02, 04
06	Licencia de construcción	Municipio	Autorización para construir el proyecto ejecutivo	02, 03, 04, 05
07	Factibilidad eléctrica y conexión de servicios Puede solicitarse en paralelo a la licencia.	Empresa suministradora	Carga disponible y punto de conexión	04

7 Qué decisión sostiene hoy este terreno

Avanzar a un anteproyecto de comercio de barrio con consultorios, condicionado a la factibilidad de agua.

Qué tendría que pasar para que cambie

- Factibilidad de agua negativa o limitada: el uso que se sostiene pasa a vivienda en renta de menor escala, 12 a 16 unidades.
- Dos claves sin fusionar o más de un titular: ningún uso avanza hasta resolverlo; el orden de trámites no cambia, se retrasa.
- Un parámetro de altura distinto emitido por la autoridad: entraría en juego la mezcla de local abajo y vivienda arriba a mayor escala.

QUÉ FALTA POR CONFIRMAR

- 01 Factibilidad de agua y drenaje: sin ella, cualquiera de los tres usos queda condicionado.
- 02 Número de claves y titulares: define si hay fusión y quién firma.
- 03 Valor del suelo: un avalúo lo resuelve; las listas no.
- 04 Absorción de producto nuevo: no existe serie pública; se sustituye con la oferta publicada y con la entrevista comercial del anteproyecto.

Qué sigue

Si decides avanzar, el siguiente paso es una conversación con la dirección que puede llevar el terreno de la idea a la obra: escenarios con superficies, unidades y rangos de inversión, y una sesión de trabajo contigo. Se cotiza según el caso.

SUELO33

Tu lectura está lista. Qué sostiene hoy tu terreno: comercio de barrio con consultorios, condicionado a la factibilidad de agua. Lo primero por resolver: número de claves del predio. Te la mandamos en HTML y PDF, con fuente y fecha en cada dato.

8 Fuentes de esta lectura

Treinta y tres datos, cada uno con su fuente, su fecha de edición o de consulta y su nivel de confianza. Ningún dato derivado de registros de propiedad se muestra; se trabajó con fuentes públicas y con tu declaración.

Verificado · 7

Referencial · 18

Supuesto · 4

Ausente · 4

Estado de los 33 datos de esta lectura: 7 verificados, 18 referenciales, 4 supuestos (declarados por ti) y 4 ausentes.

#	BLOQUE	DATO	RESULTADO	FUENTE	FECHA	CONFIANZA

1	A · Sitio	Superficie	1,850 m ² declarados; consistente con el polígono de referencia	Propietario; capa pública de manzanas	Consulta 28 ago 2026	REFERENCIAL
2	A · Sitio	Frentes	Esquina; dos frentes de 24 y 77 m aproximados	Capa de vialidades del municipio	Consulta 28 ago 2026	REFERENCIAL
3	A · Sitio	Topografía	Plano, pendiente menor a 2%	Continuo de elevaciones INEGI	Edición 2013 · consulta 28 ago 2026	REFERENCIAL
4	A · Sitio	Entorno construido	Comercio de barrio y vivienda de 1 a 2 niveles	Imagen satelital pública	Toma 2025 · consulta 28 ago 2026	REFERENCIAL
5	A · Sitio	Redes al frente	Agua, drenaje y energía presentes (existencia, no capacidad)	Capas de servicios del municipio	Consulta 28 ago 2026	REFERENCIAL
6	A · Sitio	Riesgo hidrológico	Fuera de zonas de inundación identificadas	Programa director de drenaje pluvial (citado, no reproducido)	Edición vigente · consulta 28 ago 2026	REFERENCIAL
7	A · Sitio	Afectaciones de paso	Ninguna línea, ducto, canal o vía detectada	Capas públicas + declaración del propietario	Consulta 28 ago 2026	SUPUESTO
8	A · Sitio	Frente a corredor	Sí; vialidad secundaria con transporte a 120 m	Capa de vialidades y rutas de transporte	Consulta 28 ago 2026	REFERENCIAL
9	B · Norma	Zona	Corredor mixto	Programa de desarrollo urbano vigente	Edición vigente · consulta 29 ago 2026	REFERENCIAL
10	B · Norma	Usos que admite	Comercio, servicios, oficinas, vivienda, salud	Tabla de usos del programa	Edición vigente · consulta 29 ago 2026	REFERENCIAL

11	B · Norma	Ocupación (COS)	0.7 del terreno en planta baja: 1,295 m ²	Tabla de parámetros del programa	Edición vigente · consulta 29 ago 2026	REFERENCIAL
12	B · Norma	Construcción (CUS)	2.1 veces el terreno: hasta 3,885 m ² totales	Tabla de parámetros del programa	Edición vigente · consulta 29 ago 2026	REFERENCIAL
13	B · Norma	Altura	Hasta 3 niveles sin estudio adicional	Tabla de parámetros + reglamento de construcción	Reglamento 2025 · consulta 29 ago 2026	REFERENCIAL
14	B · Norma	Cajones	1 por cada 30 a 40 m ² de comercio y consultorios: 80 a 130	Norma técnica de proyecto arquitectónico	Edición vigente · consulta 29 ago 2026	VERIFICADO
15	B · Norma	Restricciones al frente	Sin restricción adicional registrada en tabla	Tabla de parámetros del programa	Edición vigente · consulta 29 ago 2026	REFERENCIAL
16	B · Norma	Usos condicionados	Ninguno de los tres con mejor sustento está condicionado en tabla	Tabla de usos del programa	Edición vigente · consulta 29 ago 2026	REFERENCIAL
17	C · Legal de entrada	Régimen de propiedad	Privada con escritura, declarado; escritura no revisada	Declaración del propietario	30 ago 2026	SUPUESTO
18	C · Legal de entrada	Decisor	Un solo decisor, declarado	Declaración del propietario	30 ago 2026	SUPUESTO
19	C · Legal de entrada	Predial	Al corriente, declarado	Declaración del propietario	30 ago 2026	SUPUESTO
20	C · Legal de entrada	Claves del predio	Sin dato: lo confirma el propietario con su boleta predial	Boleta predial	—	AUSENTE

21	C · Legal de entrada	Sucesión o litigio	No declarado; sin dato público	Declaración del propietario	—	AUSENTE
22	D · Mercado	Población y hogares	4,090 personas; 1,240 hogares; 3.3 por hogar	Censo 2020 por área geoestadística	Edición 2020 · consulta 29 ago 2026	VERIFICADO
23	D · Mercado	Perfil de edad	38% de hogares con jefe menor de 40 años (ciudad 33%)	Censo 2020 por área geoestadística	Edición 2020 · consulta 29 ago 2026	VERIFICADO
24	D · Mercado	Vivienda	1,240 habitadas; 118 deshabitadas (8.7%; ciudad 11.2%)	Censo 2020 por área geoestadística	Edición 2020 · consulta 29 ago 2026	VERIFICADO
25	D · Mercado	Negocios en 500 m	310 unidades; comercio al por menor 41%; salud 9%, 1.4 veces la ciudad	DENUE	Edición mayo 2026 · consulta 29 ago 2026	VERIFICADO
26	D · Mercado	Anclas cercanas	Plaza de barrio 350 m; primaria 280 m; secundaria 600 m; unidad médica 450 m	DENUE + capas de equipamiento	Mayo 2026 · consulta 29 ago 2026	VERIFICADO
27	D · Mercado	Precios de la zona	Terrenos \$2,800 a \$4,500 por m ² ; locales \$190 por m ² al mes; departamentos \$9,500 a \$12,000 al mes	Portales inmobiliarios (precios de lista)	Agosto 2026 · consulta 30 ago 2026	REFERENCIAL
28	D · Mercado	Absorción de producto nuevo	Sin serie pública con periodo y fuente. No se estima.	—	—	AUSENTE
29	E · Escenarios	Superficie construible	1,295 m ² en planta baja; 3,100 a 3,900 m ² en total	Superficie × parámetros de tabla	Cálculo 30 ago 2026	REFERENCIAL

30	E · Escenarios	Unidades de referencia	14 a 18 locales de 60 a 80 m ² , o 12 a 16 departamentos de 65 a 80 m ²	Superficie construible ÷ tipologías típicas	Cálculo 30 ago 2026	REFERENCIAL
31	E · Escenarios	Inversión de referencia	\$38 a \$56 millones sin terreno (\$12,300 a \$14,400 por m ²)	Catálogo de costos de construcción 2026	Edición 2026 · consulta 30 ago 2026	REFERENCIAL
32	E · Escenarios	Derechos y licencias	\$90,000 a \$160,000 para esta escala	Tarifario municipal	Edición 2026 · consulta 30 ago 2026	VERIFICADO
33	E · Escenarios	Valor del suelo	Listas de portales no concluyentes; lo resuelve un avalúo	Portales inmobiliarios	Agosto 2026	AUSENTE

Cómo leer las etiquetas

VERIFICADO

Fuente pública verificable, con fecha. Se puede citar tal cual.

REFERENCIAL

Lectura de tabla, capa o listado de terceros. Requiere confirmación con la autoridad o con un perito antes de decidir sobre ese dato.

SUPUESTO

Lo declaraste tú. No lo revisamos; lo usamos tal cual y lo marcamos.

AUSENTE

No hay dato. Se muestra vacío, nunca estimado.

Fuentes públicas usadas

- Programa de desarrollo urbano vigente de Hermosillo: zonificación, tabla de usos y parámetros (consulta 29 ago 2026)
- IMPLAN Hermosillo, PMDUH 2023, capítulo 10 Zonificación — tabla de zonas y parámetros (carpeta Ajustes-3): Tablas 38–42 (consulta 30 ago 2026)
- Reglamento de construcción municipal, edición 2025, y norma técnica de proyecto arquitectónico (consulta 29 ago 2026)
- Catastro municipal de Hermosillo, padrón de predios 2026: validación de superficie, uso y ubicación por clave (en lecturas reales; sin datos de titularidad)
- Programa director de drenaje pluvial: zonas de inundación, citado, no reproducido (consulta 28 ago 2026)
- Capas públicas del municipio: manzanas, vialidades, rutas de transporte, servicios y equipamiento (consulta 28 ago 2026)
- © Colaboradores de OpenStreetMap, ODbL: calles, equipamiento y ubicación del predio para el croquis (consulta 30 ago 2026)
- INEGI, Continuo de elevaciones 2013 e imagen satelital pública 2025 (consulta 28 ago 2026)

- INEGI, Censo de Población y Vivienda 2020 por área geoestadística básica (consulta 29 ago 2026)
- INEGI, DENU, edición mayo 2026 (consulta 29 ago 2026)
- Portales inmobiliarios, precios de lista, agosto 2026 (consulta 30 ago 2026)
- Tarifario municipal 2026 de derechos y licencias (consulta 30 ago 2026)
- Catálogo de costos de construcción 2026 (consulta 30 ago 2026)
- Declaración del propietario en la revisión de entrada (30 ago 2026)

DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD Y FIRMAS

Esta lectura fue preparada, revisada y validada conforme al método SUELO33: cada dato declara su fuente, su fecha y su nivel de confianza, lo ausente se muestra ausente y el parámetro que obliga lo emite la autoridad. Las personas firmantes respaldan la integridad del diseño metodológico, la lectura normativa y la transparencia en la presentación de los resultados.

TRES33

Arq. Horacio Padilla Quirarte

Dirección de proyectos · Lectura técnica, normativa y de obra

TRES33 Gerencia de Proyectos · Hermosillo, Sonora

EXACTO RESEARCH

Juan C. Reyes Valdez

Investigador principal · Diseño metodológico y análisis de datos

EXACTO Research · Hermosillo, Sonora

Caso ilustrativo: la ubicación es real, pero los datos de norma, legal y mercado son parámetros típicos de un corredor mixto, no del predio. Esta lectura es una opinión de potencial con fines informativos; no es avalúo, dictamen ni licencia, y no sustituye constancias municipales ni avalúos emitidos por perito registrado. El parámetro que obliga lo emite la autoridad con escritura inscrita a la vista. Los precios de mercado son referencias publicadas por terceros. Reduce tu exposición a decisiones tardías; no la elimina. SUELO33 es un producto de TRES33 Gerencia de Proyectos; el análisis de mercado y el tratamiento de datos los desarrolla EXACTO Research.

TRES33 · Construir sin caos es posible.

SUELO33 · Lectura completa · folio SL33-M-0001 · Hermosillo, Sonora · 30 de agosto de 2026