

## RESUMEN

El presente trabajo realiza el análisis de mayor y mejor uso de un terreno urbano con uso de suelo mixto en la ciudad de Hermosillo, Sonora, en función de una amplia investigación de mercado para conocer a fondo sus características. Basándose en el estudio de mercado, se establecieron los usos probables para el predio y se decidieron los usos de locales comerciales, oficinas y departamentos. Se determinó el valor de mercado del terreno en su estado actual y se obtuvo el valor por ingresos por medio de rentas para cada uso probable. Se utilizó la aplicación del método de valuación residual estático para llevar a cabo el análisis de mayor y mejor uso, considerando que el tiempo necesario para la ejecución del proyecto no es mayor a un año. Se obtuvo el valor residual para cada uno de los usos probables y el valor más alto obtenido fue para el de locales comerciales. Se concluye que el mayor y mejor uso para el terreno, es el de locales comerciales, ya que cumple con las pruebas de permisibilidad legal, posibilidad física, viabilidad financiera y presentó la máxima productividad.

**Palabras clave:** *mayor y mejor uso; terreno urbano; investigación de mercado; método residual estático; valor.*