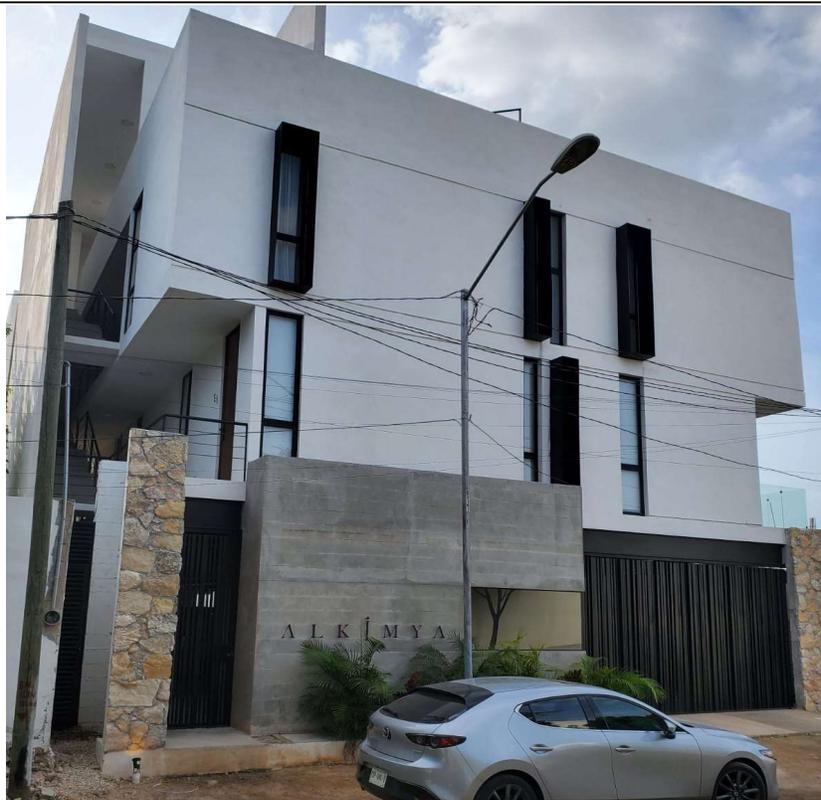


AVALÚO INMOBILIARIO



SOLICITANTE: CLAUDIA GARY.

PROPIETARIO: CAUDIA AMELIA GONZALEZ.

UBICACIÓN: CALLE 36 NO. 300 CONDOMINIO DENOMIADO ALKIMIA, DEPARTAMENTO ANDALUZ 8, NIVEL 2.

VALOR COMERCIAL: \$ 4,452,210.00

I. Antecedentes

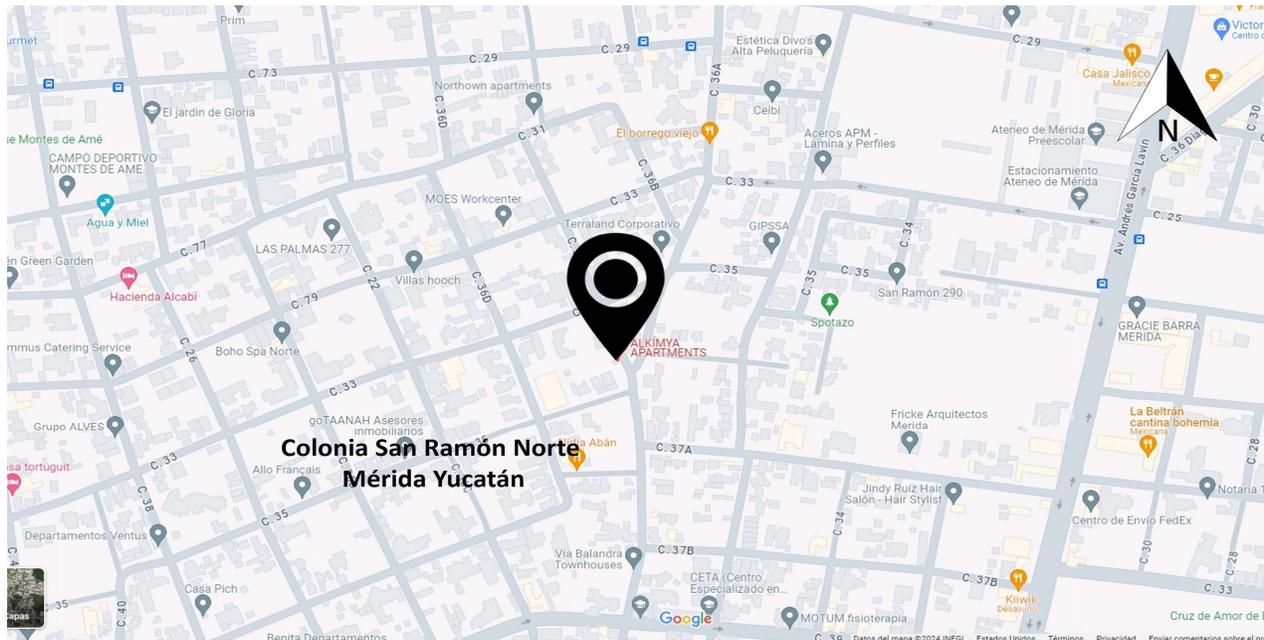
SOLICITANTE DEL AVALÚO:	CLAUDIA GARY.
VALUADOR:	M. V. ENRIQUE ALBERTO CAMINO MEZQUITA.
FECHA DEL AVALÚO:	22 DE ENERO DE 2024.
INMUEBLE QUE SE VALÚA:	CASA HABITACIÓN.
UBICACIÓN DEL INMUEBLE:	CALLE 36 NO. 300 CONDOMINIO DENOMIADO ALKIMIA, DEPARTAMENTO ANDALUZ 8, NIVEL 2.
RÉGIMEN DE PROPIEDAD:	CONDOMINIO.
PROPIETARIO DEL INMUEBLE:	CAUDIA AMELIA GONZALEZ.
OBJETO DEL AVALÚO:	OBTENER EL VALOR COMERCIAL.
PROPÓSITO:	COMPRA VENTA.
Nº CATASTRAL:	35-0387.

II. Características Urbanas

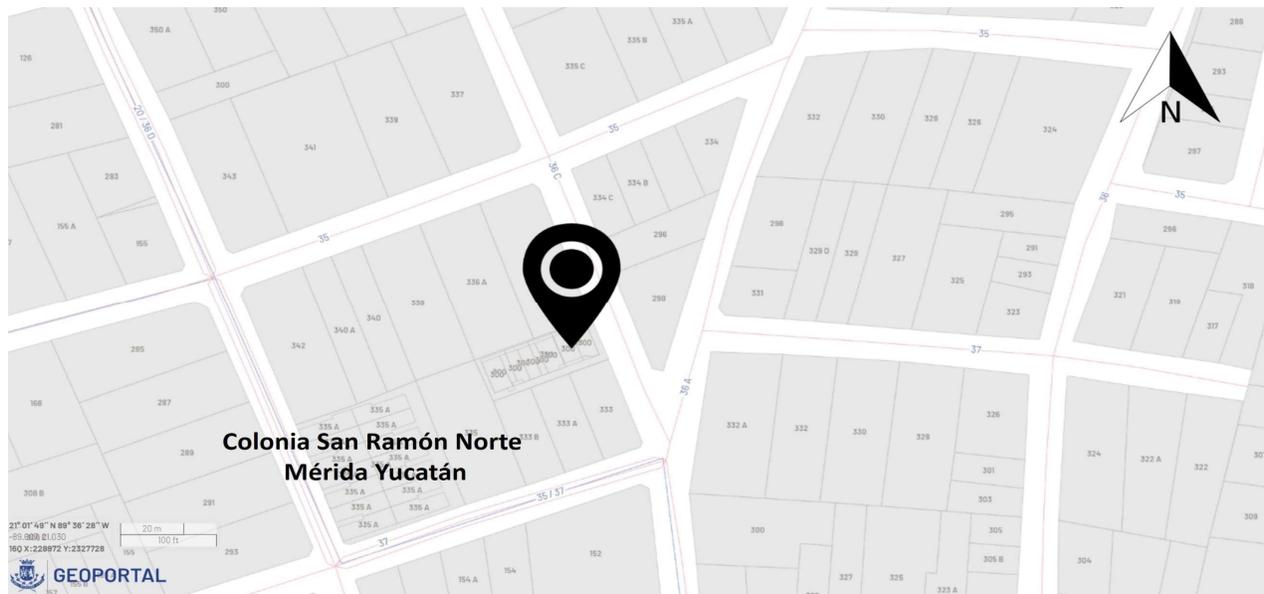
CLASIFICACIÓN DE LA ZONA:	URBANO
TIPO DE CONSTRUCCIÓN DOMINANTE:	VIVIENDA URBANA
ÍNDICE DE SATURACIÓN DE LA ZONA:	MEDIO-ALTO.
NIVEL SOCIOECONOMICO	ALTO
POBLACIÓN:	MEDIO
CONTAMINACIÓN AMBIENTAL:	NO REPORTADO
USO DEL SUELO:	HABITACIONAL.
VÍAS DE ACCESO E IMPORTANCIA DE LAS MISMAS :	PREDIO SOBRE CALLE 36-C (TERCIARIA), A 25 METROS DE CALLE 36-A (SECUNDARIA) Y A 520 M DE LA AVENIDA ANDRES GARCÍA LAVÍN.
SERVICIOS PÚBLICOS:	LUZ, AGUA Y TELEFÓNIA.
EQUIPAMIENTO URBANO:	CALLE DE TERRACERÍA.

III. Terreno

MACROLOCALIZACION:



MICROLOCALIZACION:





TRAMOS DE CALLE, CALLES
TRANSVERSALES LIMÍTROFES Y
ORIENTACIÓN:

DEPARTAMENTO ANDALUZ AOCHO UNIDAD DE PROPIEDAD EXCLUSIVA IDENTIFICADA COMO DEPARTAMENTO A OCHO NIVEL DOS DEL CONDOMINIO ALKIMYA, CONSTITUIDO EN EL PREDIO NÚMERO TRESCIENTOS DE LA CALLE TREINTA Y SEIS C DELA COLONIA SAN RAMÓN NORTE, UBICADO EN LA MANZANA DOSCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE DE LA SECCIÓN CATASTRAL DIECISÉIS, DE LA CIUDAD Y MUNICIPIO DE MÉRIDA, ESTADO DE YUCATÁN CON UNA SUPERFICIE DE CONSTRUCCION EXCLUSIVA DE DOSCIENTOS DIEZ PUNTO TREINTA Y UN METROS CUADRADOS; DE FIGURA IRREGULAR CUYO PERIMETRO SE DESCRIBE COMO SIGUE: PARTIENDO DEL VÉRTICE DEL ÁNGULO NORESTE CON RUMBO SURESTE MIDE DOCE PUNTO CUARENTA METROS; DE AQUÍ AL SUROESTE MIDE SEIS PUNTO VEINTISIETE METROS; DE AQUÍ AL NOROESTE MIDE UNO PUNTO VEINTE METROS; DE AQUÍ AL SUROESTE MIDE UNO PUNTO SETENTA Y TRES METROS; DE AQUÍ AL NOROESTE MIDE DIEZ METROS; DE AQUÍ AL NOROESTE MIDE UNO PUNTO VEINTE METROS; DE AQUÍ AL NORESTE MIDE TRES PUNTO SESENTA Y OCHO METROS; Y DE AQUÍ AL NORESTE, CERRANDO EL PERIMETROS MIDE CUATRO PUNTO TREINTA Y DOS METROS. SUS LINDEROS SON: AL NORTE ESPACIO AÉREO; AL ESTE EL DEPARTAMENTO EGIPTO NUEVE DEL CONDOMINIO ALKIMYA; AL SUR EL ÁREA COMÚN DENOMINADA PASILLO Y AL OESTE EL DEPARTAMENTO ANDALUZ SIETE DEL CONDOMINIO ALKIMYA. LE CORRESPONDE LOS CAJONES DE ESTACIONAMIENTO IDENTIFICADOS LOS NÚMEROS CINCO Y SEIS, CON UNA SUPERFICIE DE DOCE PUNTO CINCUENTA METROS CUADRADOS CADA UNO.

MEDIDAS Y COLINDANCIAS SEGÚN:

ESCRITURA Y CROQUIS CATASTRAL.

SUPERFICIE PRIVATIVA:

235.31 M2

AREAS COMUNES

PROPORCIONAL TERRENO:

105.61 M2

PROPORCIONAL CONSTRUCCIÓN:

83.7 M2

SUPERFICIE DE

CONSTRUCCIÓN PRIVADA:

141.34 M2

CONFIGURACIÓN Y

TOPOGRAFÍA:

POLÍGONO IRREGULAR DE SUPERFICIE PLANA.

CARACTERÍSTICAS

PANORÁMICAS Y/O URBANAS:

VISTA PANORÁMICA A ÁREAS COMUNES.

IV. Descripción General del Inmueble

USO ACTUAL:	CASA HABITACIÓN.
NUMERO DE NIVELES:	2
VIDA UTIL TOTAL:	70.00 AÑOS
EDAD:	2.00 AÑOS
VIDA UTIL REMANENTE:	68.00 AÑOS
ESTADO DE CONSERVACIÓN:	MUY BUENO.
CALIDAD DE PROYECTO:	BUENO.
UNIDADES RENTABLES:	1
ASPECTO ESTRUCTURAL DEL INMUEBLE:	ESTABLE

V. Elementos de la Construcción

a).- Obra negra o gruesa

CIMIENTOS:	CIMENTACIÓN DE MAMPOSTERÍA DE PIEDRA LAJA DE LA REGIÓN ASENTADA CON MORTERO CEMENTO-CAL-POLVO Y ELEMENTOS AISLADOS DE CONCRETO REFORZADO
ESTRUCTURA:	SISTEMA DE MUROS DE CARGA CON CONSOLIDADO CON ELEMENTOS DE CONCRETO REFORZADO.
MUROS:	MUROS DE MAMPOSTERÍA DE BLOCK VIBROPRESADO.
ENTREPISOS:	NO APLICA.
TECHOS:	LOSA DE VIGUETA Y BOVEDILLA.
AZOTEAS:	CON ACABADO A BASE DE DERRETIDO CALCRETO MASILLA, CON PTRETIL DE BLOCK.
BARDAS:	CON CIMIENTOS Y MUROS DE DE BLOCK VIBROPRESADO.

b).- Revestimientos y acabados interiores

APLANADOS:	RECUBRIMIENTO A 3 CAPAS A BASE DE RICH-EMPARCHE Y ESTUCO.
PLAFONES:	RECUBRIMIENTO A 3 CAPAS A BASE DE RICH-EMPARCHE Y ESTUCO.
LAMBRINES:	RECUBRIMIENTO A 3 CAPAS A BASE DE RICH-EMPARCHE Y ESTUCO.

PISOS: RELLENO UNIFORME CON FIRME DE CONCRETO Y RECUBRIMIENTOS DE MOSAICO CERÁMICO.

ZOCLOS: DE MOSAICO CERÁMICO.

ESCALERAS: DE MOSAICO CERÁMICO.

PINTURA: PINTURA VINILICA.

RECUBRIMIENTOS ESPECIALES: NO APLICA.

c).- Carpintería

PUERTAS: ABATIBLES TIPO TAMBOR CON ESTRUCTURA DE BARROTES DE MADERA Y CUBIERTAS DE TRIPLAY, CON ACABADO DE BARNIZ ENTINTADO.

GUARDARROPAS: CLOSET CON REPISAS DE LISTONADO DE MADERA, CON ACABADO DE BARNIZ ENTINTADO.

LAMBRINES O PLAFONES: NO APLICA

PISOS: NO APLICA

d).- Instalaciones hidráulicas y sanitarias

HIDRÁULICAS: SUMINISTRO DE LA RED PÚBLICA, ALIMENTACIÓN A TINACO Y PRESIÓN POR GRAVEDAD, LA TUBERÍA Y ACCESORIOS SON DE CPVC.

MUEBLES DE BAÑO: MUEBLES DE BAÑO CERÁMICOS LINEA RESIDENCIAL.

MUEBLES DE COCINA: MESETAS DE CONCRETO CON RECUBRIMIENTO DE GRANITO.

e).- Instalaciones eléctricas

INSTALACIÓN EN BAJA TENSIÓN CON CONDUCTORES DE COBRE.

INSTALACIONES :

f).- Herrería

ESCALERA ESPIRAL A BASE DE PERFILES DE ACERO COMERCIAL Y PERGOLA CON VIGAS IPR Y PERFILES TUBULARES EN TERRAZA DE AZOTEA.

g).- Vidriería

CRISTAL TRANSPARENTE MONTADO SOBRE ALUMINO.

h).- Cerrajería

CERRADURAS LINEA COMERCIAL.

i).- Fachadas

NO APLICA

j).- Instalaciones especiales, elementos accesorios y obras complementarias

NO APLICA

VI. Consideraciones Previas al Avalúo

Se investigaron valores comerciales de la zona para establecer el valor del terreno, así mismo, se visitó el inmueble con el fin de apreciar el estado en que se encuentra y las características de su entorno inmediato.

DEFINICIONES

Enfoque Comparativo de Mercado

Es la estimación de valor por medio del análisis y comparación en el mercado de ventas recientes, de un bien igual o similar al valuado, para concluir en el precio más probable de venta. Siempre se deberán homologar los bienes comparables al sujeto.

Enfoque de Costos (Físico o Directo)

Es la estimación de valor por medio del análisis de los costos necesarios para reponer o construir un bien con las mismas características y condiciones del bien valuado. Básicamente parte de determinar el costo del bien valuado como nuevo, depreciándolo en función de su estado y condiciones.

Enfoque de Ingresos (Capitalización de Rentas)

Es la estimación del valor por medio del análisis del valor presente de los posibles ingresos o beneficios futuros de un bien (o de su posesión); y es usualmente medido mediante la capitalización de un nivel específico de ingresos o rentas.

Valor Comercial

Es el precio más probable que puede tener una propiedad o un bien, en un mercado competitivo y abierto, bajo todas las condiciones para una venta justa, con el comprador y vendedor cada uno actuando prudente y debidamente informados, y suponiendo que el precio no está afectado por un estímulo indebido. Implícita en esta definición es la consumación de una venta en una fecha determinada, y la transferencia del título del vendedor al comprador bajo condiciones en las que:

- t Comprador y vendedor están típicamente motivados.
- t Ambas partes están bien informadas o bien aconsejadas, y actúan de acuerdo con lo que consideran su mejor interés.
- t Se permitió un tiempo razonable de exposición en el mercado abierto.
- t El pago es hecho en términos de contado en moneda nacional o en términos de un arreglo comparable a este.
- t El precio representa la condición normal para la propiedad vendida, sin ser afectado por un financiamiento especial o creativo, o concesiones de venta otorgadas por cualquiera que esté asociado con dicha venta.

**Principio de Sustitución**

El valor de reemplazo de una propiedad es establecido por el valor de otra igual o similar y que preste la misma función, lo cual esta fundamentado en que no es razonable que un comprador pague más por un bien que esta siendo valuado que el costo de un equivalente sustituto.

Edad Efectiva.

Es la edad aparente de un activo en comparación con un activo nuevo similar. Frecuentemente calculada, mediante la deducción de la Vida Útil Remanente del activo de la Vida Útil Normal.

Vida Útil Remanente. (V.U.R.)

Es la vida física remanente que se estima tendrán los bienes, en condiciones aceptables de utilización.

Vida Útil Normal. (V.U.N.)

Es la vida, usualmente en términos de años, que un bien durará antes de deteriorarse hasta llegar a una condición en la cual no pueda ser utilizado. Es derivada de estadísticas de durabilidad y del estudio de bienes específicos bajo condiciones actuales de operación.

Valor de Reposición Nuevo (V.R.N.)

Es el costo a precios actuales, de un bien nuevo o similar, que tenga la utilidad o función equivalente más próxima al bien que se está valuando, con las características que la técnica o tecnología hubiera introducido dentro de los modelos considerados equivalentes.

Valor Neto de Reposición (V.N.R.)

Es la cantidad estimada, en términos monetarios, a partir del Valor de Reproducción Nuevo o Reposición Nuevo, deduciendo deméritos existentes debidos al deterioro Físico, a la Obsolescencia Funcional, a la Obsolescencia Económica y a la Obsolescencia por la Edad de cada bien valuado.

Factor de Superficie:

Corresponderá al factor aplicable por las diferencias de área entre los comparables y el sujeto.

Factor de Uso:

Corresponderá al factor aplicable por las diferencias de usos e intensidades de construcción entre los comparables y el sujeto.

Factor de Zona:

Corresponderá al factor aplicable por las diferencias de grado de importancia o calidad de las vialidades sobre las que se localiza o sé accesa a los comparables o al sujeto.

Factor de Ubicación :

Corresponderá al factor aplicable por las diferencias de localización en la manzana, calidad de servicios, cercanía a centros de importancia (comerciales, de servicios, etc.)

Factor de Forma:

Corresponderá al factor aplicable por las diferencias de regularidad o irregularidad entre los comparables y el sujeto.

Factor de Topografía:

Corresponderá al factor aplicable por las diferencias de topografía entre los comparable y el sujeto.

Factor de Comercialización:

Corresponderá al factor aplicable por la diferencia que se observa entre un valor de oferta y un valor de cierre.

INVESTIGACIÓN DE MERCADO

TERRENOS

Referencia	UBICACIÓN	Area M²	VALOR TOTAL	Valor Unitario	INFORMO	TELÉFONO
1-T	TEMOZÓN NORTE, MÉRIDA YUC.	311.63	\$ 1,555,000.00	4,989.89	RAKE GRUPO INMB.	9991517900
	https://www.easybroker.com/agent/mls_properties/terreno-en-temozon-norte-f655355d-6fba-41af-a03a-2ac6aba1155c					
2-T	TEMOZÓN NORTE, MÉRIDA YUC.	329.39	\$ 1,976,340.00	6,000.00	NS BIENES RAICES	5591479119
	https://www.easybroker.com/agent/mls_properties/terreno-residencial-temozon-norte-listo-para-entrega-temozon-norte					
3-T	TEMOZÓN NORTE, MÉRIDA YUC.	336.00	\$ 1,440,000.00	4,285.71	ILÉ YUCATÁN B.R.	9997508864
	https://www.easybroker.com/agent/mls_properties/excelente-ubicacion-de-terreno-en-temozon-norte					
4-T	TEMOZÓN NORTE, MÉRIDA YUC.	168.81	\$ 950,000.00	5,627.63	PREMIUN LAND INMB.	9991019753
	https://www.easybroker.com/agent/mls_properties/terreno-en-venta-de-163-81-m2-en-temozon-norte					

VENTAS DE INMUEBLES

Referencia	UBICACIÓN	Area Terreno	Area Constr.	Valor Total	Valor Unitario	INFORMO	TELÉFONO
1-V	SANTA GERTRUDIS COPO, MÉRIDA YUC.	47.45	47.45	\$ 2,300,000.00	48,472.08	URBANOVA	999464240
	https://www.easybroker.com/agent/mls_properties/departamento-al-norte-de-merida-santa-gertrudis-copo-e23fe67e-540f-4323-bbb9-95be898f6251						
2-V	TEMOZÓN NORTE, MÉRIDA YUC.	73.95	73.95	\$ 2,749,000.00	37,173.77	TRES65 INMOBILIARIA	9992399890
	https://www.easybroker.com/agent/mls_properties/departamentos-en-venta-en-temozon-norte-8a27e14a-9bdc-479d-9547-32a0f3937971						
3-V	SN. RAMÓN NTE., MÉRIDA YUC.	84.00	84.00	\$ 2,450,000.00	29,166.67	QUARTUM REAL STATE	7228518520
	https://www.easybroker.com/agent/mls_properties/departamento-ankara-temozon						
4-V	MONTES DE AMÉ, MÉRIDA YUC.	118.90	118.90	\$ 4,695,000.00	39,486.96	PREFECT HOME YUC.	9991776603
	https://www.easybroker.com/agent/mls_properties/se-vende-departamentos-de-lujo-en-prana-comunidad-holistica						
5-V	TEMOZÓN NORTE, MÉRIDA YUC.	103.00	103.00	\$ 2,550,000.00	24,757.28	NUEVE QUINCE INMB.	9991568832
	https://www.easybroker.com/agent/mls_properties/loft-en-venta-en-privada-campocielo						

HOMOLOGACIÓN DE VALORES

TERRENO

Lote en Estudio

M²

340.92

Referencia	Valor Unitario	FACTORES DE AJUSTE								Valor Homologado
		F.Sup.	F.Urb.	F.Zona	F.Ubic.	F.Forma	F.Uso	F.Com.	F.Resu	
1-T	\$ 4,989.89	1.04	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.90	0.9369	\$ 4,674.79
2-T	\$ 6,000.00	1.05	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.90	0.9443	\$ 5,665.80
3-T	\$ 4,285.71	1.05	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.90	0.9470	\$ 4,058.50
4-T	\$ 5,627.63	0.95	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.90	0.8583	\$ 4,830.16
VALOR RESULTANTE										\$ 4,807.31
VALOR UNITARIO A APLICAR										\$ 4,810.00

VENTAS

Superficie en estudio:

M²

141.34

Referencia	Valor Unitario	FACTORES DE AJUSTE								Valor Homologado
		F.Sup.	F.Uso	F.Zona	F.Ubic.	F.Calid	F.Edad	F.Com.	F.Resu	
1-V	\$ 48,472.08	0.8556	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.950	0.813	\$ 39,400.05
2-V	\$ 37,173.77	0.9116	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.950	0.866	\$ 32,193.68
3-V	\$ 29,166.67	0.9284	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.950	0.882	\$ 25,723.30
4-V	\$ 39,486.96	0.9756	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.950	0.927	\$ 36,597.48
5-V	\$ 24,757.28	0.9558	1.00	1.00	1.00	1.05	1.00	0.950	0.953	\$ 23,603.88
	\$ 35,811.35									
VALOR RESULTANTE										\$ 31,503.68
VALOR UNITARIO A APLICAR										\$ 31,500.00

VII. Aplicación del Enfoque Comparativo de Mercado

Tipo 1	141.34	M ²	a	\$ 31,500.00	/M ² =	\$ 4,452,210.00
Resultado por enfoque comparativo de mercado						\$ 4,452,210.00
Valor comparativo de mercado						

VIII. Aplicación del Enfoque de Costos (Valor Físico o Directo)

a).- DEL TERRENO:

LOTE TIPO : 160.00 = M²

VALORES DE CALLE PARA EL LOTE TIPO: \$ 4,810.00 / M²

FRACC.	AREA M ²	VALOR UNITARIO	COEF.	CONCEPTO	VALOR NETO	V A L O R
1	340.92	\$ 4,810.00	1.0000	Interior	\$ 4,810.00	\$ 1,639,825.20

TOTAL: 340.92 M² **TOTAL** \$ 1,639,825.20

PRECIO MEDIO: \$ 4,810.00 / M²

b).- DE LAS CONSTRUCCIONES:

TIPO	AREA M ²	V.R.N. \$	F. VIDA	F. OBS.	F. USO	V.N.R. UNIT. \$	VALOR
1	111.25	18,500.00	0.971	0.990	0.990	17,613.80	\$ 1,959,534.93
2	30.09	6,750.00	0.971	0.990	0.990	6,426.66	\$ 193,378.07

TOTAL: 141.34 M² **TOTAL** \$ 2,152,913.00

VALOR UNITARIO O PREDOMINANTE: \$ 15,232.16 / M²

c).- DE LAS INSTALACIONES ESPECIALES:

UND.	CONCEPTO	CANT.	V.R.N. \$	F.VIDA	F.OBS.	F.USO	V.N.R. \$	VALOR
M2	-	-	-				-	
M2	-	-	-				-	
M2	-	-	-				-	
		-					\$ -	

TOTAL \$ -

Enfoque de Costos (Valor Físico o Directo) a + b + c

\$ 3,792,738.20

X. Resumen de Valores

Enfoque Comparativo de Mercado (Valor Comparativo de Mercado)	\$	4,452,210.00
Enfoque de Costos (Valor Físico o Directo)	\$	3,792,738.20

XI. Consideraciones Previas a la Conclusión

Los valores encontrados se consideran adecuados al objetivo señalado. Por las características del inmueble y el propósito de estudio, consideramos que su valor comercial es el valor obtenido por el enfoque comparativo de Mercado, el resultado en números redondos.

XII. CONCLUSION

Valor de Mercado: \$ 4,452,210.00

Esta cantidad representa el valor de comercial al día 22 DE ENERO DE 2024.

MAESTRO VALUADOR



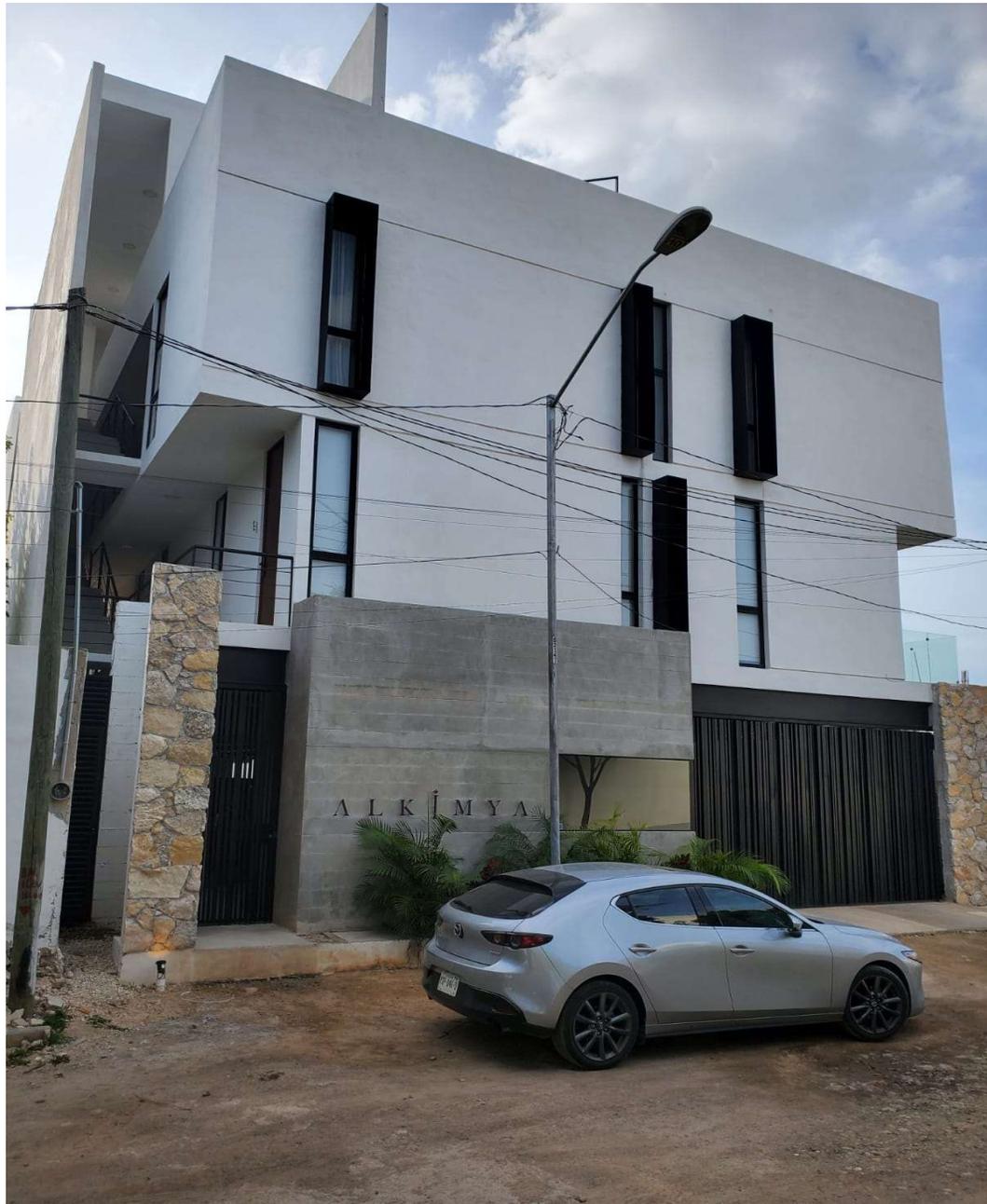
M. V. ENRIQUE ALBERTO CAMINO MEZQUITA.
CED.PROF: 09250109



P

ANEXO FOTOGRAFICO

FACHADA



VISTA INTERIOR



ANEXO FOTOGRAFICO

VISTA INTERIOR

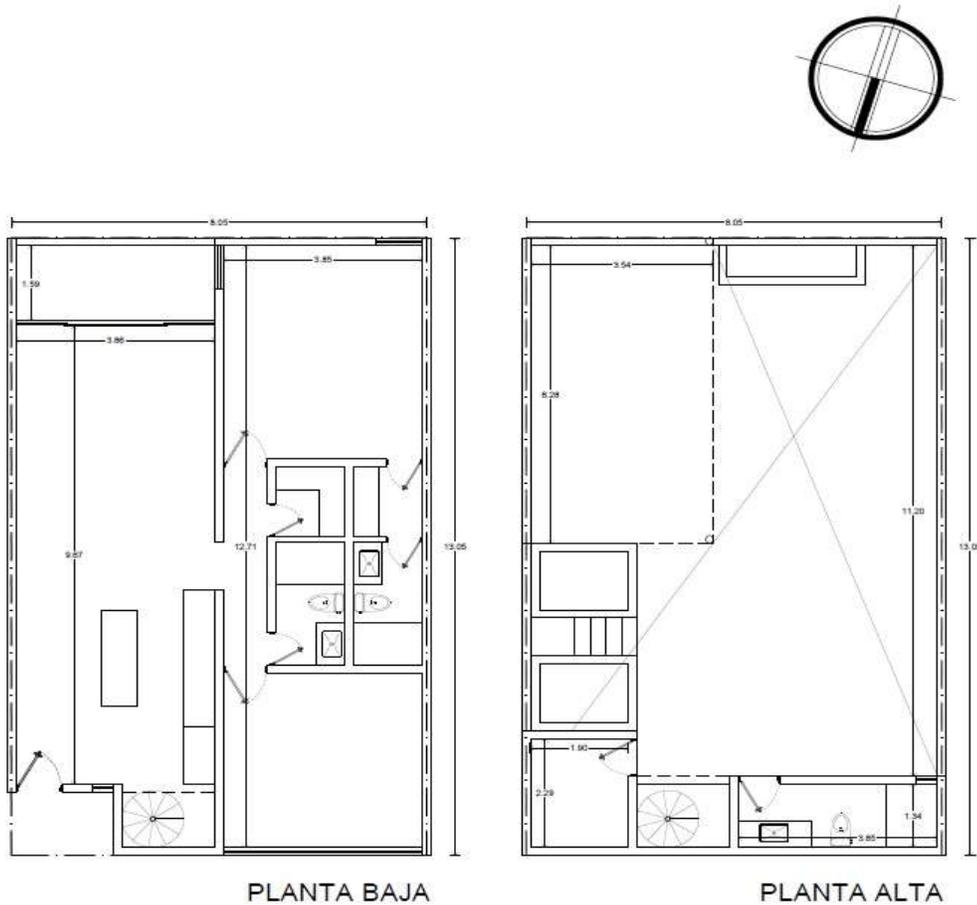


VISTA EXTERIOR



ANEXO FOTOGRAFICO

CROQUIS DE LEVANTAMIENTO



CONCEPTO	CANTIDAD	UNIDAD	%
SUPERFICIE COMÚN PROPORCIONAL	105.61	M2	100
SUPERFICIE CONST. PROPORCIONAL			
SUPERFICIE DEPARTAMENTO	210.31	M2	199.14
2 CAJONES ESTACIONAMIENTO	12.5		
SUP. CONSTRUCCIÓN T1 (CERRADA)	111.25	M2	105.34
SUP. CONSTRUCCIÓN T1 (APORTICADA)	30.09	M2	28.49
TOTAL CONSTRUCCIÓN	141.34		
AREA LIBRE DE CONSTRUCCIÓN (ROOF)	68.97	M2	65.31