



Fecha de la Estimación:

lunes, 08 de enero de 2024

Nombre Perito: José Manuel De Santiago Rivas

Solicitante: MARIA ANGELA VAZQUEZ CAMACHO

Cordemex C. 59 # 285 Mérida Yucatán; móvil 3316057756

Folio interno:

COM-080124-01

AVALÚO

I.- ANTECEDENTES

Nombre del Solicitante: MARIA ANGELA VAZQUEZ CAMACHO
Nombre del Propietario: MARIA ANGELA VAZQUEZ CAMACHO
Fecha de Visita: lunes, 08 de enero de 2024
Inmueble que se Valúa: Casa habitación
Objeto del Avalúo: Estimar el Valor comercial
Propósito del Avalúo: Estimar el Valor comercial **Uso:** Casa habitación
Ubicación del Predio: PIEDRA ANTIGUA **Destino:** Casa habitación
Calle Exterior: Calle privada
Calle Interior: NA
No. Exterior: 30778 **No. Interior:** NA
Lote: 1 **Manzana:** NA
Nombre de la Colonia: Temozón Norte
Nombre del Conjunto: PIEDRA ANTIGUA
Municipio: Mérida
Estado: Yucatán
Código Postal: 97302

Régimen de Propiedad: Propiedad privada

Número Catastral	NA	Tablaje	30778	Folio electrónico	1033196
-------------------------	----	----------------	-------	--------------------------	---------



II.- CONCLUSIÓN

Valor comercial: \$4,417,386.81
(CUATRO MILLONES CUATROCIENTOS DIECISIETE MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y SEIS PESOS 81/100 M.N.)



Fecha de la Estimación:

lunes, 08 de enero de 2024

Nombre Perito: José Manuel De Santiago Rivas

Solicitante: MARIA ANGELA VAZQUEZ CAMACHO

Cordemex C. 59 # 285 Mérida Yucatán; móvil 3316057756

Folio interno:

COM-080124-01

III.- ENTORNO

Clasificación de la zona	Media	Uso de Suelo:	Mixto habitacional
Tipo de construcción predominante	Casas habitación		
Índice de saturación en la zona	50%	Densidad de población	Media
Vías de acceso	Circulando por la calle 85 Diagonal, girar al norte en calle 40, tras 300 metros se encuentra la privada Piedra Antigua, objeto de este avalúo		
Infraestructura disponible en %	100%		
Agua Potable	Sí tiene	Gas Natural	No tiene
Electrificación	Sí tiene	Telefonía	Sí tiene
Vialidades	Sí tiene	Señalización y nomenclatura	Sí tiene
Alumbrado Público	Sí tiene	Equipamiento Urbano	Sí tiene
Drenaje	Sí tiene	Acceso controlado	Sí tiene
Nivel de Infraestructura total	90%		
Equipamiento urbano	Cuenta con equipamiento en el entorno, el inmueble se ubica en una zona con servicios de infraestructura.		

IV.- LOCALIZACIÓN DEL INMUEBLE

Medidas y Colindancias del Predio según:

Deslinde catastral certificado

AL NORTE EN OCHO PUNTO CERO UN METROS CON EL TABLAJE CATASTRAL CATORCE MIL TRESCIENTOS DIECISIETE; AL ESTE EN VEINTICINCO PUNTO OCHENTA Y UN METROS CON LA VIVIENDA DOS; AL SUR EN TRES PUNTO SETENTA Y CINCO METROS EN FORMA CURVA CON ÁREA COMÚN DE BANQUETA; AL SUR EN CUATRO PUNTO CUARENTA Y OCHO METROS CON EL ÁREA COMÚN DE JARDÍN Y AL OESTE EN VEINTISÉIS PUNTO OCHENTA Y UN METROS CON EL TABLAJE CATASTRAL CATORCE MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y CINCO.



Superficie total.	290.000 m2	indiviso:	NA	Sup. Individual:	290.000 m2
Topografía y configuración:		Regular:	X	Irregular:	
Coordenadas		Inclinado		Plano	X
21.055353, -89.623253		No. De Frentes:	1	Pendiente:	0%



Fecha de la Estimación:

lunes, 08 de enero de 2024

Nombre Perito: José Manuel De Santiago Rivas

Solicitante: MARIA ANGELA VAZQUEZ CAMACHO

Cordemex C. 59 # 285 Mérida Yucatán; móvil 3316057756

Folio interno:

COM-080124-01

V.- ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN

A) Obra Negra o Gruesa:

Cimientos:	Mamposteado, zapatas aisladas
Estructura:	De concreto armado
Muros:	Block con castillos de concreto y dalas de concreto
Bardas:	Block con castillos de concreto y dalas de concreto
Entrepisos:	Losa aligerada de concreto
Techos:	Losa aligerada de concreto
Azoteas:	Pretiles y chaflanes
Escaleras:	Rampa de concreto

B) Revestimientos y Acabados:

Espacios Arquitectónicos

	Pisos
Recibidor	Loseta cermaica
Estancia - Comedor	Loseta ceramica
Cocina	Loseta ceramica
Recamaras	Loseta ceramica
Baños	Loseta ceramica
Patio de Servicio	Piso de concreto
Estacionamiento	Psio de concreto
Fachada	NA.

Muros

Aplanados de cemento pulido
Azulejo
Aplanados de cemento pulido
NA.
Cemento pulido

Plafón

Cemento pulido
NA.
Cemento pulido
NA.

C) Carpintería: Madera de calidad comercial

D) Instalación Hidro-Sanitaria: Oculta en pvc

E) Muebles de Baño: Calidad media

F) Muebles de Cocina: Cocina integral

G) Instalaciones Eléctricas: Oculta

H) Herrería: Calidad media

I) Vidriería: Vidrio de 6mm

J) Cerrajería: Calidad media

K) Fachada: Aplanados aparentes

O) Instalaciones Especiales: Piscina

VI.- DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

Edad:	7 años.	Clasificación de la Construcción:	MMB
Vida Remanente Probable:	73 años.	Calidad del Proyecto:	Funcional
Unidades Rentables:	1	Estado de Conservación:	Bueno
Tipo de Construcción:	MMB		

CALIDAD Media

Casa habitación de dos niveles con tres habitaciones, estudio, tres y medio baños, dos vestidores, piscina y dos cajones de estacionamiento techados



Fecha de la Estimación:

lunes, 08 de enero de 2024

Nombre Perito: José Manuel De Santiago Rivas

Solicitante: MARIA ANGELA VAZQUEZ CAMACHO

Cordemex C. 59 # 285 Mérida Yucatán; móvil 3316057756

Folio interno:

COM-080124-01

V I I .- REPORTE FOTOGRÁFICO





Fecha de la Estimación:

lunes, 08 de enero de 2024

Nombre Perito: José Manuel De Santiago Rivas

Solicitante: MARIA ANGELA VAZQUEZ CAMACHO

Cordemex C. 59 # 285 Mérida Yucatán; móvil 3316057756

Folio interno:

COM-080124-01

VIII.- ESTIMACIÓN DE VALOR FÍSICO

	f. frente	f. forma	f. fondo	f. ubic	F. resultante
A) Del Terreno	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00

Valor de Calle para el Lote Tipo:

Fracción	Superficie	Valor Unitario	Factor	Motivo	Valor Neto	Valor Resultante
I	290.00 m2	\$ 5,065.28	1.00	NA	\$ 5,065.28	\$ 1,468,932.00
Total: 290.00 m2 M2 Valor del Terreno: \$ 1,468,932.00						

Indiviso: Indiviso en su caso: NA

B) De la Construcción

Tipo	Superficie	Valor Nuevo Rep.	Edad	Depreciación	Valor Neto/m2	Valor Resultante
MMB	247.74 m2	\$12,000.00	7 años.	0.921186	\$ 11,054.23	\$ 2,738,575.44
						\$ - \$ -
Total: 247.74 M2 Valor de la Construcción: \$ 2,738,575.44						

Indiviso en su caso:

C) Instalaciones Especiales

Tipo	Superficie	Valor Nuevo de Rep.	Edad	Valor por m2	Valor Resultante
PISC	LOTE	\$180,000.00	7 años.	\$ 165,813.48	\$ 165,813.48
Valor de las Instalaciones Especiales:					\$ 165,813.48

Valor Total del Terreno, Construcciones e Instalaciones Especiales: \$ 4,373,320.91

(CUATRO MILLONES TRESCIENTOS SETENTA Y TRES MIL TRESCIENTOS VEINTE PESOS 91/100 M.N.)

Fecha de la Estimación:

lunes, 08 de enero de 2024

IX.- PARAMÉTRICO CONSTRUCCIÓN

Información relativa a costos de reposición nuevos se obtienen de manuales especializados en la Industria de la Construcción como: INTERCOST, BIMSA, PRISMA, IMIC y PARAMÉTRICOS DE IPEJAL; El VRN aplicado, ya tiene todos los equipamientos que no se mencionan en el apartado de Instalaciones Especiales.



Cordemex C. 59 # 285 Mérida Yucatán; móvil 3316057756

Nombre Perito: Jose Manuel De Santiago Rivas
Solicitante: MARIA ANGELA VAZQUEZ CAMACHO

Fecha de la Estimación: lunes, 08 de enero de 2024

Folio interno:

COM-080124-01

X.- INVESTIGACIÓN DE MERCADO Y HOMOLOGACIÓN (TERRENO)

No.	DESCRIPCIÓN	CARACTERÍSTICAS	CONTACTO	URL ACTIVO	FECHA.
1	Terreno en Temozón Norte, Mérida	Regular Plano	SILVIA SANCHEZ	https://www.easvbroker.com/mv/inmueble/temozon-5-lotes-residenciales-listos-para-construir	08-ene-24
2	Terreno en Temozón Norte, Mérida	Regular Plano	ILE YUCATAN M	https://www.easvbroker.com/mv/inmueble/excelente-ubicacion-de-terreno-en-temozon-norte	08-ene-24
3	Terreno en Temozón Norte, Mérida	Regular plano	Premium Land Inmobiliaria	https://www.easvbroker.com/mv/inmueble/terreno-en-venta-de-163.81-m2-en-temozon-norte	08-ene-24
4	Terreno en Temozón Norte, Mérida	Regular plano	Babel Group Inmobiliaria Babel Group Inmobiliaria	https://www.easvbroker.com/mv/inmueble/terreno-en-venta-en-merida-yucatan-temozon-temozon-norte-terreno	08-ene-24

	PRECIO OFERTADO TERRENO	SUP. M2	PRECIO/M2.	FACTORES DE HOMOLOGACIÓN							FRe	VALOR RESULT \$/M2
				Zona	Ubicac.	Sup.	Forma	Servic.	Negoc.			
1	\$1,009,836.00	219.00	4,611.13	1.10	1.00	0.97	1.00	1.00	0.98	1.04	4,816.10	
2	\$1,440,000.00	336.00	4,285.71	1.10	1.00	1.02	1.00	1.00	0.98	1.10	4,696.20	
3	\$950,000.00	163.81	5,799.40	1.00	1.00	0.94	1.00	1.00	0.98	0.92	5,333.93	
4	\$3,556,000.00	711.30	4,999.30	1.00	1.00	1.10	1.00	1.00	0.98	1.08	5,412.90	
PROMEDIO:										\$/M2:	5,065.28	
VALOR UNITARIO APLICADO:											5,065.28	

X I.- INVESTIGACIÓN DE MERCADO Y HOMOLOGACIÓN (CONSTRUCCIONES)

No.	UBICACIÓN Y DESCRIPCIÓN GENERAL	PRECIO OFERTADO	m2 TERR	m2 CONST	FUENTE Y TELÉFONO.:	EDAD	FECHA
1	Casa habitación en Temozón Norte, Merida	\$4,100,000.00	219 m2	230 m2	https://www.easvbroker.com/mv/inmueble/venta-de-casas-en-temozon-norte-temozon-norte-casa	1	08-ene-24
2	Casa habitación en Temozón Norte, Merida	\$4,299,000.00	232 m2	234 m2	https://www.easvbroker.com/mv/inmueble/en-venta-casa-en-temozon-norte-f8c729ee-0fce-4b7-8620-37e65edd5e5	2	08-ene-24
3	Casa habitación en Temozón Norte, Merida	\$6,249,000.00	344 m2	337 m2	https://www.easvbroker.com/mv/inmueble/casa-en-venta-en-merida-3-recamaras-temozon-norte-con-alberca	2	08-ene-24
4	Casa habitación en Temozón Norte, Merida	\$5,790,000.00	360 m2	316 m2	https://www.easvbroker.com/mv/inmueble/casa-suntuosa-en-preventa-en-temozon-norte-temozon-norte	2	08-ene-24

LOS FACTORES DE HOMOLOGACIÓN QUE SE REFLEJAN EN LA SIGUIENTE TABLA, REFLEJAN LA COMPARACIÓN DEL SUJETO DIRECTAMENTE CON LAS OFERTAS DE MERCADO, CONSIDERANDO EL VALOR UNITARIO TOTAL (VALOR DEL TERRENO MAS VALOR DE CONSTRUCCIÓN).

ANÁLISIS 1. (considera un valor unitario para el terreno y construcción juntos)												
OFERTA	PRECIO OFERTADO	SUP. CONST. M2	PRECIO/M2.	FACTORES DE HOMOLOGACIÓN							FRe	VALOR RESULT \$/M2
				Zona	Ubicac.	Sup.	Edad	Tipo C.	FIC.	Negoc.		
1	4,100,000.00	230.00	17,826	1.00	1.00	0.99	0.94	1.00	1.06	0.98	97%	\$17,311.41
2	4,299,000.00	234.00	18,372	1.00	1.00	0.99	0.95	1.00	1.05	0.98	97%	\$17,846.75
3	6,249,000.00	337.00	18,543	1.00	1.00	1.03	0.95	1.00	1.04	0.98	100%	\$18,534.60
4	5,790,000.00	316.00	18,323	1.00	1.00	1.02	0.95	1.00	1.01	0.98	96%	\$17,630.19
PROMEDIO DE MERCADO (ANÁLISIS 1):											\$17,830.74	
VALOR UNITARIO APLICADO PARA EL MÉTODO DE COMPARACIÓN EN EL ANÁLISIS 1:											\$ 17,830.74	
VALOR POR COMPARACIÓN DE MERCADO 1:											\$ 4,417,386.81	



Cordemex C. 59 #285 Mérida Yucatán; móvil 3316057756

Fecha de la Estimación: lunes, 08 de enero de 2024

Nombre Perito: José Manuel De Santiago Rivas
Solicitante: MARIA ANGELA VAZQUEZ CAMACHO

Folio interno: COM-080124-01

XII.- RESUMEN

Valor Físico: \$4,373,320.91
(CUATRO MILLONES TRESCIENTOS SETENTA Y TRES MIL TRESCIENTOS VEINTE PESOS 91/100 M.N.)

Valor Mercado: \$4,417,386.81
(CUATRO MILLONES CUATROCIENTOS DIECISIETE MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y SEIS PESOS 81/100 M.N.)

Valor Comercial: \$4,417,386.81
(CUATRO MILLONES CUATROCIENTOS DIECISIETE MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y SEIS PESOS 81/100 M.N.)

XIII.- CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSIÓN

El Valor de Mercado se estimó en base a lo ofertado en un mercado abierto de Inmuebles similares, dadas sus características constructivas y las condiciones de servicios municipales y de equipamiento urbano de la zona.

En todos los casos se entenderá que el Objeto del avalúo será el de estimar el Valor de Garantía Hipotecaria de un determinado bien o propiedad, a menos que se indique otro. Para ello, se incluirán y desarrollarán sin excepción los siguientes Métodos o Enfoques: 1) El Método Físico, Directo o también llamado Enfoque de Costos, 2) El comparativo o Enfoque de Mercado y, 3) El valor Comercial Concluido.; **Realizando un análisis de los valores obtenidos, en este caso consideramos el Enfoque de Mercado como el más representativo del Valor Comercial, al día de hoy expresandose en Moneda Nacional.**

XIV.- EVALUACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS DEL ENTORNO

ZONAS DE RIESGO	Estado	Observación
Restricciones	A	El terreno no se encuentra o colinda con las zonas de riesgo antes mencionadas
Zonas de afectación	A	El terreno no se encuentra o colinda con las zonas de riesgo antes mencionadas
Áreas inundables	A	El terreno no colinda con las zonas de riesgo antes mencionadas
VIALIDADES		
Pavimentos	A	Cuenta con pavimentos con especificaciones reglamentarias locales, en nuevos en óptimas condiciones de conservación y funcionamiento
Guarniciones, banquetas, andadores	A	Cuenta con pavimentos con especificaciones reglamentarias locales, en nuevos en óptimas condiciones de conservación y funcionamiento
Acceso(s)	A	El (los) acceso(s) a la colonia o al fraccionamiento cumplen con las especificaciones reglamentarias locales y se encuentran en condiciones óptimas de conservación y funcionamiento
INFRAESTRUCTURA		
Agua potable	A	Cuenta con servicio de agua potable y toma domiciliaria en óptimas condiciones de funcionamiento.
Drenaje	A	Cuenta con servicio de drenaje y alcantarillado en óptimas condiciones de funcionamiento.
Energía eléctrica	A	Cuenta con servicio de energía eléctrica y acometida en óptimas condiciones de funcionamiento.
Alumbrado Público	A	Cuenta con servicio de alumbrado en la vialidad de acceso directo al inmueble y se encuentra en óptimas condiciones de funcionamiento.



Fecha de la Estimación: **lunes, 08 de enero de 2024**

Nombre Perito: **José Manuel De Santiago Rivas**
 Solicitante: **MARIA ANGELA VAZQUEZ CAMACHO**

Cordemex C. 59 # 285 Mérida Yucatán; móvil 3316057756

Folio interno:

COM-080124-01

X V.- EVALUACIÓN DE LA CALIDAD DEL INMUEBLE

OBRA NEGRA O GRUESA

Cimentación	A	No presenta asentamientos irregulares, humedades o salitre
Estructura	A	No presenta desplomes o fisuras
Muros	A	No presenta fisuras o zonas afectadas por la humedad o salitre
Losas	A	No presenta flechas, grietas, o zonas afectadas por humedades o salitre
Bardas	A	No presenta fisuras o zonas afectadas por la humedad o salitre
Impermeabilización	A	Presenta impermeabilización nueva y/o en condiciones óptimas de resistencia para aislamiento de agua sin manifestación de humedades

INSTALACIONES

Hidraulica	A	Cuenta con equipo y accesorios usados en condiciones suficientes de servicio y conservacion
Sanitaria	A	Cuenta con muebles sanitarios y accesorios en condiciones suficientes de servicio y conservacion
Eléctrica	A	Cuenta con un sistema de un circuito y accesorios en condiciones suficientes de servicio y conservacion
Gas	A	Cuenta con red de suministro de gas a base de cilindros portatiles en condiciones óptimas de servicio

CALIDAD

Funcionalidad	A	La solución arquitectónica delimita claramente las zonas públicas y privadas, se aprovechan los espacios
Estado de Conservación	A	Presenta condiciones suficientes de conservación en la estructura, componentes y acabados
Vida útil remanente	A	Con una vida útil MAYOR A 50 AÑOS

EQUIPAMIENTO

Educación	A	Cuenta con equipamiento a una distancia menor de 3 km
Abasto	A	Cuenta con equipamiento a una distancia menor de 3 km.
Recreación	A	Cuenta con equipamiento a una distancia menor de 3 km.
Transporte	A	Se accede al transporte publico a una distancia menor de 500 metros
Vigilancia	A	Cuenta con el servicio PRIVADA
Recolección de basura	A	Cuenta con servicio de recolección de basura a domicilio o con colector comunitario a menos de 100 m.

X V I.- CONCLUSIÓN

Valor Cormercial:

\$4,417,386.81

(CUATRO MILLONES CUATROCIENTOS DIECISIETE MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y SEIS PESOS 81/100 M.N.)

X V I I.- OBSERVACIONES Y COMENTARIOS DEL VALUADOR

RESULTADO PARA EL INMUEBLE EN GARANTIA Y CALIDAD

(x) **RECOMENDABLE**

() **NO RECOMENDABLE**