

DATOS DE INGRESO

No. Solicitud	Fecha de Ingreso de Solicitud
A - 14687	16/04/2024 14:29

DATOS DEL DOCUMENTO QUE PRESENTA

No. Avalúo	Fecha del Avalúo
1	16/04/2024

Folio Electrónico	Nomenclatura
455355	Calle 31 C Número 163 ,Colonia: Miguel Aleman, Municipio: Merida

PAGOS RELACIONADOS A LA SOLICITUD

Referencia de Pago No.	Fecha	Importe
121222707157219750342072293	16/04/2024 00:00	196.0

FIRMÓ

Valuador

Jaime Alberto Farfan Ruiz

El valuador declara bajo protesta de decir verdad que este avalúo refleja las características actuales del inmueble mismas que son coincidentes con la información catastral y registral.

Cadena Original

14687|2024|7|455355|1|Avaluo|16/04/2024|16/04/2024 14:29:17|16/04/2024 14:31:10

Sello Digital



VvoiQdj4vBWwANDk9vaDkqhMLtVONMwnAQEHtJ45lVWCcle7EcYJ36MCoRtXHybfxVcPWnz6DYiOgAztzZRiO5l4ivReFkk1TUU9Vy03vMmlSIQS2QA74f79 Moku81WfuwlYWBS8h/94CydB0ZgPWrfOCrRrtBs6snNu0D/BzIEu/HANxfx4CNMlVbfmDI34dKDZhpzSuEm9hUuv89gXILlJpmmWE5TLbZ5lF4qZnm0qOGB HgqqIWMaPimnvwe4XEtfFfCBkUr1l+n+SH1qVXz5NyeTIUSVDSkdM0RDpy72bTX8YU2y3rSCHHP7De4KTf14V83rkycycMqOrxBtA==



INMUEBLE QUE SE VALÚA

CASA HABITACIÓN



DATOS DEL VALUADOR PROFESIONAL

NOMBRE DEL PERITO: LIC. JAIME ALBERTO FARFAN RUIZ
CÉDULA PROFESIONAL VALUADOR: 3911647
ESPECIALIDAD: 7605197
REGISTRO EN S.H.F.: 1400993
REGISTRO INSEJUPY: VFR00122

DATOS GENERALES DEL AVALÚO

PROPÓSITO DEL AVALÚO: ESTIMAR VALOR COMERCIAL
OBJETO DEL AVALÚO: DETERMINAR VALOR COMERCIAL
FINALIDAD DEL AVALÚO: TRASLADO DE DOMINIO

VALOR CONCLUIDO:

\$3,150,000.00

ANTECEDENTES

Solicitante del Avalúo: EVA ELIZABETH RIVERA ARCEO DE FRANCO
R.F.C.: No Aplica
C.U.R.P.: No Aplica
Calle y Número: No proporcionado
Colonia: No proporcionado
Municipio: No proporcionado
Entidad Federativa: No proporcionado
Código Postal: No proporcionado

Propietario del Inmueble: EVA ELIZABETH RIVERA ARCEO DE FRANCO
R.F.C.: No Aplica
C.U.R.P.: No aplica
Calle, Número y/o Tablaje: No proporcionado
Colonia: No proporcionado
Municipio: No proporcionado
Entidad Federativa: No proporcionado
Código Postal: No proporcionado

INFORMACIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

Número y/o Tablaje: 163
Calle: 31 LETRA C
Fraccionamiento o Colonia: MIGUEL ALEMAN
Localidad: MÉRIDA
Código postal: 97148
Municipio: MÉRIDA
Entidad Federativa: YUCATÁN
Cruzamiento de Calles: -
Lote: NO APLICA
Manzana: 0191
No. De Cuenta Predial: 125218

Folio Electrónico del Predio: 455355
Ubicación en manzana: MEDIANERO
Tipo de calle: CALLE SECUNDARIA
Tipo de inmueble: Casa habitación
Tipo de Docimclio: URBANO
Nivel en el que se encuentra: PLANTA BAJA
Edificio: NO APLICA
Georeferencias:
Latitud: 20.9903114002728 **Longitud:** -89.594328150058 **Altitud:** 10 m

VALORES CONCLUIDOS

Valor Total Terreno: \$ 573,442.99
Valor Total Construcción: \$ 767,049.60
Valores Adicionales: \$ -
Valor Físico: \$ 1,340,492.59
Valor Mercado: \$ 3,150,000.00

NOMBRE DEL PERITO: LIC. JAIME ALBERTO FARFAN RUIZ
CÉDULA PROFESIONAL VALUADOR: 3911647
ESPECIALIDAD: 7605197

Vv0icjd4vBwWANDK9vadkqkMLIVONMvnpAQEHkL451VWVc6e7EcyL36MCoR1XHybfAVGpVWnzRDYIOg6zrzZRC054ivRqEFlktTUUBVv03vMmSIQ520A74f79MokU81Wfuwll
YWBs8h/94C/dBOZgPwW-+CC/R/HB/6s6mNu0D/Bz/EU/HANXf4C/NMvbrmDl34dKdZhpz5uEm9hJuv98gXLLUlpmmWESLbz5F4qZMmq0GBHqgqIWMpImmw4XETfFI
fCBKU-1i-n-Sht1qvZsNyEtUUSVDSkclMORDpY7zBTX8YU2y3rSCHHP7De4KTrfAV83KycycMqOrxBA==



TRAMO DE CALLES TRANSVERSALES, LIMITROFES Y ORIENTACIÓN

SURESTE	9.00 m	con calle 31 letra C
NORESTE	23.10 m	con predio 161 de la calle 31 C
SUROESTE	23.10 m	con predio 165 de la calle 31 C
NOROESTE	9.00 m	con predio 152 de la calle 31 B

SUPERFICIES

Superficie de Terreno:	207.00 m ²
Construida o Habitable :	242.57 m ²
Superficie Accesoría:	0.00 m ²
Área construida vendible:	242.57 m ²

CROQUIS DE LOCALIZACIÓN

MEDIDAS Y COLINDANCIAS:

Del terreno

Fuente: INSEJUPY

DESCRIPCION DEL PREDIO SEGÚN INSEJUPY:

SOLAR CON CASA UBICADO EN EL FRACCIONAMIENTO NUEVA ALEMAN DE LA COLONIA MIGUEL ALEMAN DE ESTA CIUDAD, MUNICIPIO DE MERIDAEN LA MANZANA CIENTO OCHENTA Y DOS DE LA SECCION CATASTRAL SEIS NUMERO CIENTO SESENTA Y TRES DE LA CALLE TREINTA Y UNO "C" CON NUEVE METROS DE FRENTE POR VEINTITRES METROS DE FONDO, SUPERFICIE DE DOSCIENTOS SIETE METROS CUADRADOS, LINDEROS: AL SURESTE LA CALLE TREINTA Y UNO "C", AL NORESTE, PREDIO CIENTO SESENTA Y UNO DE DICHA CALLE, AL SUROESTE, PREDIO CIENTO SESENTA Y CINCO DE LA MISMA CALLE Y AL NOROESTE PREDIO CIENTO CINCUENTA Y DOS DE LA CALLE TREINTA Y UNO "B"

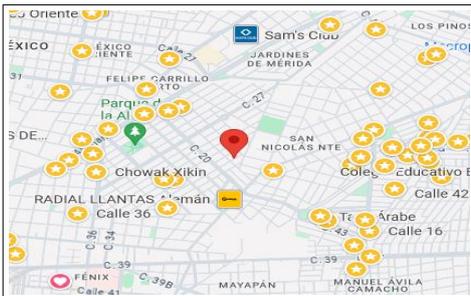
SUPERFICIES DEL TERRENO

TERRENO TOTAL	207.00
INDIVISO %	100.0000000%
SUPERFICIE PRIVATIVA DEL SUJETO ESCRITA EN EL REGIMEN EN CONDOMINIO O EN LA ESCRITURA	207.00
SUPERFICIE COMÚN DEL INMUEBLE	-

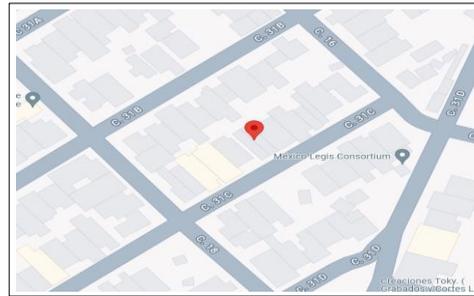
FUENTE:

PLANO CATASTRAL

MACROLOCALIZACIÓN



MICROLOCALIZACIÓN



Vv0icjd4vBvWwANDk9vadkqkMLIVONMvynAQEHkL451VWVc6r7EcYJ36MCoR1XHybFvCpVWVzRDY0GpZtZRC054VvRfKk1TUUBVv03vMmSIQ520A74f79MokU81WfuWf1YYWb8h/94C/dB0ZGpWv-+CCrRvHBs6smNu0D/BzEJu/HANxRfXCNMIVbfrM0134dK0Zhpz5uEm9JUnv89x1LUlprmmWESLTbz5F4zZMmq0GBHqgqIWMePimmvwe4XETfFI1cBKU-1i-n-Sht1qvZsNyEtUUSVDSkIM0RDPy7ZbTX8YU2y3rSCHHP7De4KTrf4V83KycycMqOrxBA==



CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALÚO

- Se identificó físicamente el inmueble, se contó con la información necesaria para cumplir con el objeto del avalúo.

DESCRIPCIÓN DE METODOLOGÍA

Método Físico, Directo o enfoque de COSTOS, es el proceso técnico necesario para estimar el costo de reproducción o de reemplazo de un bien similar al que se valúa, afectado por la Depreciación atribuible a los factores de Edad, Estado de Conservación y Obsolescencia observados.

Método Comparativo o de MERCADO, es el desarrollo analítico a través del cual se obtiene un valor que resulta de comparar el bien que se valúa (sujeto) con el precio ofertado o de venta de cuando menos tres bienes similares (comparables), ajustados por sus principales factores diferenciales (homologación).

Método de Capitalización de Rentas o enfoque de INGRESOS, es el procedimiento mediante el cual se estima el valor presente o capitalizado de los ingresos netos por rentas que produce o es susceptible de producir un inmueble a la fecha del avalúo durante un largo plazo (mayor a 50 años) de modo constante (a perpetuidad), descontados por una determinada tasa de capitalización (real) aplicable al caso en estudio.

CARACTERÍSTICAS URBANAS

Nivel de infraestructura	NIVEL 3	Agua potable	CON SUMINISTRO AL INMUEBLE			Electrificación	AEREA
Drenaje	FOSA SEPTICA Y POZO DE ABSORCION	Alumbrado Público	AEREA			Vialidades	ASFALTO
Banquetas	CONCRETO	Señalización	EXISTE	Teléfono	AEREA	Transporte	EXISTE
Vigilancia	EXISTE	Iglesia	400	Mercado o comercio	240	Escuelas	190
Parques y jardines	190	Estación de transp	280	Hospitales	1200	Bancos	260
Niv. Equip.	NIVEL 4	Clasif. de la zona	HABITACIONAL DE SEGUNDO ORDEN (BUENA)			Ref. de prox. Urb	INTERMEDIA
Construcciones predominantes	CASAS HABITACION			Vías de acceso	CIRCUITO COLONIAS COMO VIALIDAD PRIMARIA, HASTA LLEGAR A LA CALLE 31 C COMO VIA DE ACCESO.		

CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO

Configuración del Terreno	PLANA	Topografía	REGULAR	Número de Frentes	1
Ubicación en la Manzana	MEDIANERO				

CARACTERÍSTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES

Tipo de Inmueble:	URBANO	Uso actual	HABITACIONAL	Clase del Inmueble	MEDIO
-------------------	--------	------------	--------------	--------------------	-------

Descripción de las construcciones y uso actual

HABITACIONAL

N° Recámaras	3	N° Baños	3	N° 1/2 Baños	1	N° Estacionamientos	2	N° Elevador	-
Unidades rentables generales	1	Unidades rentables del inmueble			1	Número de Niveles	1		
Otro		Otro		Otro		Otro			

TIPO DE LAS CONSTRUCCIONES

Tipo	VUT	EE	EC	VUR	Superficie	Descripción	Fuente	\$ Unit/m2	Niveles	Terminación	% de Avance	Vendible	Acces
1	70	20	BUENO	50	169.47	CONCRETO	VARELA	\$ 6,500.00	1	2004	100	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
1	70	20	BUENO	50	68.57	VOLADO DE LÁMINA	VARELA	\$ 2,500.00	2	2004	100	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
2	70	20	BUENO	50	4.53	VOLADO DE CONCRETO	VARELA	\$ 1,200.00	1	2004	100	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
												<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

CONSTRUCCIONES COMUNES

Tipo	VUT	EE	EC	VUR	Superfíc	Descripción	Fuente	\$ Unit/m2	Niveles	Terminación	% de Avances		



ENFOQUE DE MERCADO

Información de mercado. Comparables del inmueble en venta semejantes en uso al que se valúa (sujeto).

CASA MIGUEL ALEMAN			
1			
COMPARABLE			
Terreno	408	Const	368
Desc.	CASA MIGUEL ALEMAN		
Oferta	\$4,650,000		
Conserv.	1	Edad	20
Ubi.	Medianero		
Zona	Habitacional		
Teléfono			

CASA MIGUEL ALEMAN			
2			
COMPARABLE			
Terreno	508	Const	514.95
Desc.	CASA MIGUEL ALEMAN		
Oferta	\$6,500,000		
Conserv.	1	Edad	20
Ubi.	Medianero		
Zona	Habitacional		
Teléfono			

CASA MIGUEL ALEMAN			
3			
COMPARABLE			
Terreno	258	Const	251.03
Desc.	CASA MIGUEL ALEMAN		
Oferta	\$3,500,000		
Conserv.	1	Edad	20
Ubi.	Medianero		
Zona	Habitacional		
Teléfono			

CASA MIGUEL ALEMAN			
4			
COMPARABLE			
Terreno		Const	
Desc.			
Oferta	\$5,665,000		
Conserv.		Edad	
Ubi.			
Zona			
Teléfono			

CASA MIGUEL ALEMAN			
5			
COMPARABLE			
Terreno		Const	
Desc.			
Oferta			
Conserv.		Edad	
Ubi.			
Zona			
Teléfono			

CASA MIGUEL ALEMAN			
6			
COMPARABLE			
Terreno		Const	
Desc.			
Oferta			
Conserv.		Edad	
Ubi.			
Zona			
Teléfono			

N°	Ubicación de la oferta (comparables)	Fecha	Fuente	URL
1	CASA MIGUEL ALEMAN	27/02/24	GEYSER ROSADO	https://www.easyvisio.com/mx/inmueble/hermosa-casa-en-venta-en-miguel-aleman
2	CASA MIGUEL ALEMAN	15/02/24	SERVICIOS INMOBILIARIOS	https://www.easyvisio.com/mx/inmueble/casa-en-la-avenida-aleman-miguel-aleman
3	CASA MIGUEL ALEMAN	27/02/24	OSWALDO CUEVAS	https://www.easyvisio.com/mx/inmueble/casa-sobre-ave-aleman-felipe-carrillo-guero-nte

N°	Oferta \$	Venta Uni.	%	Vida Útil				Factores de homologación					%	VUR (\$/m2)
				Total	Rem.	Edad	Zona	Ubica.	Área	Edad	Comer	Resul.		
1	4,650,000.00	\$12,635.87	3.3%	70	50	20	1.00	1.00	1.01	1.00	0.95	1.00	0.03	\$12,579.52
2	6,500,000.00	\$12,622.58	3.4%	70	50	20	1.00	1.00	1.00	1.00	0.95	1.03	0.00	\$12,995.68
3	3,500,000.00	\$13,942.56	6.7%	70	50	20	1.00	1.00	1.00	1.00	0.95	0.96	0.03	\$13,359.47
								El Fic aplica en 1.00 cuando la variable STc (superficie de terreno del comparable) sea información no disponible (ND)						\$12,978.22

Dispersión	1.10457	Resultado directo de la investigación de inmuebles comparables	Resultado del análisis de comparación para los inmuebles similares	Dispersión	1.0620	
Prom.	\$13,067.00	Max. \$13,942.56	Mínimo \$12,622.58	Promedio \$12,978.22	Máximo \$13,359.47	Min. \$12,579.52
Diferencia Mercado vs Físico				Monto unitario aplicable		\$12,978.22
1.42%				Superficie Vendible		242.57
				Valor comparativo de mercado		\$3,150,000.00

Vvoicjd4vBwvWwANDK9vAdkqRMLIVONMvnpAQEHkL45IVWc6r7EcyJ36MCRiXHybfrCpVWnz6DY0p6zRi054ivReFkkTUUBVv05v8MmIQ520A7479MokU81WfuwlYYWb58h/94Cydb0ZgPwv+ICCRiRHBs6smNu0D/BzEiU/HANkfx4CNMIVbfrnD134dKdZthpz5U5Em9hJuvv89gX1LUlprmmWESLTbz5F4zZMmq0GBHqgqIWMePimmvwe4XEIIFIcBKU-1i-n-Sht1qvZ8NyEtUUSVDSkIM0R DpY7zBTX8YU2y3rSCHHP7De4KTrfAV83KycycmqOrx8IA=



ENFOQUE DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS

Comparable 1	Comparable 2	Comparable 3	Comparable 4

N°	Ubicación de la oferta (Comparables)	Edad	Renta men.	Factores de homologación				Result.	Renta Unit.	Fuente/Antecedente/Teléfono
				Sup.	F. Sup.	Edad	P. Prop.			
1						0.67		-	0	
2						0.67		-	0	
3						0.67		-	0	
4						0.67		-	0	

Estimación de renta de acuerdo a la referencia del inmuebles similares

Promedio **\$0.00**

N°	Unidad Rentable (1)	Renta unit/m	Superficie	Renta mensual	Deducciones mensuales
1	Casa Habitación	\$0.00		\$0.00	

5.3 Determinación de la tasa de interés

el numero de conceptos que intervienen según las reglas de Comisión Nacional Bancaria

Edad	Conserv.	Uso General	Proyecto	Vida Rem.	Ubicación	Uso de suelo
0-5	Nuevo 6.0%	Optimo 6.0%	Optimo 6.0%	>50	Manzana 6.0%	Exclusivo 6.0%
6-10	Excelente 6.5%	Excelente 6.5%	Excelente 6.5%	50-46	Cab de Mza 6.5%	Residencial 6.5%
11-15	Muy bueno 7.0%	Muy bueno 7.0%	Muy bueno 7.0%	45-41	Esq Comer. 7.0%	Muy Bueno 7.0%
16-20	Bueno 7.5%	Bueno 7.5%	Bueno 7.5%	40-36	Cab de Res. 7.5%	Bueno 7.5%
21-25	Regular 8.0%	Adecuado 8.0%	Adecuado 8.0%	35-31	Esq. Resid 8.0%	Medio 8.0%
26-30	Deficiente 8.5%	Regular 8.5%	Regular 8.5%	30-26	Inter. Res 8.5%	Medio Bajo 8.5%
31-35	Malo 9.0%	Deficiente 9.0%	Deficiente 9.0%	25-21	Inter. Com 9.0%	Bajo 9.0%
36-40	Muy malo 9.5%	Malo 9.5%	Malo 9.5%	20-16	Interior Com 9.5%	Proletariado 9.5%
41+	Ruinas 10%	Sin Uso 10%	Pésimo 10%	15-0	Interior res 10%	Suburbano 10%

Tabla de C.N.B.

Tasa de riesgo	Habitación	Servicios	Comercial	Industrial	tasa de riesgo
6.0%	1.20%	1.30%	1.40%	1.50%	1.40%
7.2%	tasa por Tipo de inmueble				
7.69%	CETES A 28 DIAS				

Cálculo por capitalización de rentas

Renta mensual bruta	\$0.00	Porcentaje de desocupación	5.00%
Deducción de impuestos estimada	25.90%	Impuesto predial	0.40%
PMT renta mensual	\$0.00	Conservación y mantenimiento	5.00%
Tasa de capitalización mensual	16.30%	Administración	5.00%
Vida útil remanente en meses	600	Seguros	0.50%
		Otros (Indicar)	ISR 10.00%
		Suma	25.90%
		Valor comp. Capitalización de Rentas	\$0.00

V:\oidj4vBw\ANDK9vadkqkMLIVONMvnpAQEHk.J45IVWc6z7EcY.136MCoR1XHybfAVCPvNz6DYIOp4ztrZRCOS14VrEfkktTUUBVv03vMmSIQ520A74f79MokU81WfUwll
YWBs8h/94Cydb0ZgPwV-ICCR/RB6s6mNu0D/B2E2lu/HANxf4CNMIVbrmD134dKdZhpz5uEm91Juuv89gX1LUlprmmWESLTlBz5F4zZm1mq0GB1Hq9qIMePImwwe4EFTFI
fCBKU-11-n-Sht1qvZsNyetUUSVDSKdMOR DpY7zBTX8YU2y3rSCHHP7De4Kftr1AV83KycycmqOrBIA==



REPORTE FOTOGRÁFICO



FACHADA



INTERIOR



INTERIOR



INTERIOR



INTERIOR



INTERIOR



INTERIOR



INTERIOR



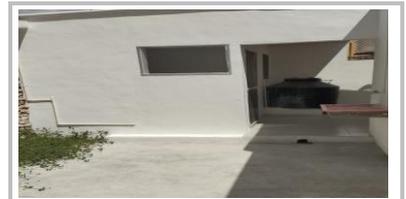
PASILLO



PATIO



PATIO

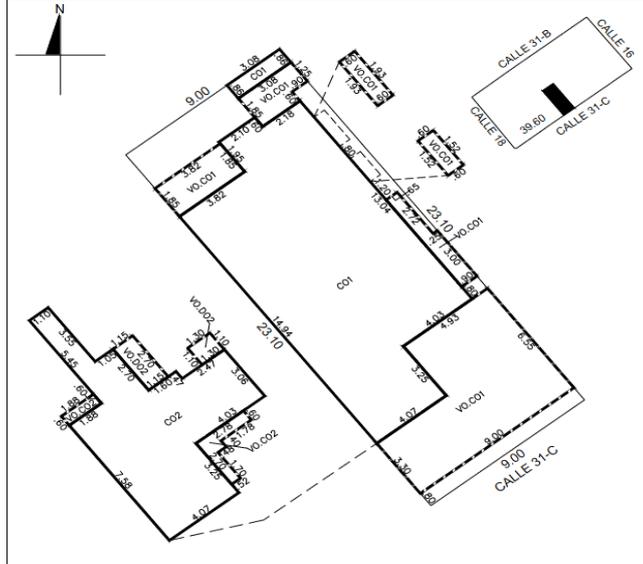


ENTORNO

Vvoicjd4vBwWvANDk9vadkqkMLIVONMvnpAQEHk.J45IvWCe6zEcY.36McRiXHybfrvCpWVnz6DYOGp6zRiO54ivRfkkT.UU9vYv03vMmSIQ520A.74f9MokU81Wfuwl
YYWb88h/94Cydb0ZgPWv-+CCrRHBs6smNu0D/BzIEu/HANxf4CNMIVbrmDj34dK0Zhpz5uEm9hUuv89pXLLpmmWESLbz5F4zNIm0q0GBHqgqIMePimvwe4XETfFI
fCBKU-1i-n-Sht1qvXz8NyEtUUSVDSkIM0R DpY7zBTX8YU2y3SCHHP7De4KTrf4V83.KyrcyctMqOrxBA==



PLANO



ESCALA 1:150	REVISÓ	SUP. DE TERRENO (M2) 207.00	NO. CAT.: 06-0191	FOLIO: 125218
DIBUJÓ -		CONSTRUCCION	CALLE: 31-C	
REGISTRO: -		GRUPO TIPO SUP. (M2)	NUMERO: 163	
FIRMA: -		- CO1 117.60	COLONIA: MIGUEL ALEMAN	
FECHA: 08 DE FEBRERO DE 2024		- CO2 51.87	LOCALIDAD: MERIDA	
		VO CO1 84.49	MUNICIPIO: MERIDA	
		VO CO2 4.08	USO: CASA HABITACION	
		VO BO2 4.53	CLASE: URBANO	
		- - -		
		- - -		
		- - -		
		- - -		
		- - -		
		- - -		

V:\oidj4v8Ww\ANDK9vad\kqrlMLIVONMvnpAQEHk.J45IVWc6r7EcY.136MCoR1XHybfAVCPvNz6DY0gAztZRC054VrEFlk1TUUBVv03vMmSIQ520A74f79Mok81Wfuwll
 YWBs8h/94C/db0ZgPwI-+CCrR7B8s6snNu0D/BzIEU/HANxf4CNMIVbrmD134dK0Zhp5uEm9hUuv89gXLLUprmmWES7Lbz5F4zZMq0q0GBHqgqIWMePimmwex4E8TFI
 fCBKU-1i-n-Sht1qVz8NyEtUUSVDSkIM0R Dpy7zBTX8YU2y3rSCHHP7De4KTrfIV83kycycMqOrxIA==