



LIC. JUAN MANUEL DIAZ PEON ESTIMACION DE VALOR



Solicitante:

JACOBO ABRAHAM DAGUER

Ubicación del Inmueble:

Tablaje 34464, lote 06, Condominio El Origen, Komchen, Mérida, Yucatán.

Fecha del Avalúo:

miércoles 16 de abril de 2025

CP:

97302

Resumen de Valores

Valor de Mercado:

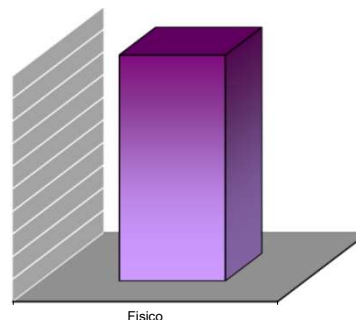
\$ 9,151,451.52

VALOR COMERCIAL

\$ 9,151,000.00

Juan Manuel Díaz Peon

Cedula Profesional : 8835453
Cedula Especialidad en Valuación : 10733114





LIC. JUAN MANUEL DIAZ PEON DP AVALUOS INMOBILIARIOS

ESTIMACION DE VALOR

Solicitante	Nombre:	JACOBO ABRAHAM DAGUER	
Propietario	Nombre:	JACOBO ABRAHAM DAGUER / JUAN JOSE ABRAHAM ACHACH	
Valuador:	Juan Manuel Díaz Peon	Cuenta Predial:	541180
Cedula Profesional :	8835453	Clave Catastral:	45-0000
Cedula Especialidad en Valuación :	10733114	Proposito de Estimación:	Compra - Venta
Fecha del Avalúo:	abril 16, 2025		

Inmueble que se Valúa:	Casa habitación.		
Regimen de Propiedad:	Privada en condominio		
Objeto del Avalúo:	Conocer su Valor Comercial		
Ubicación del Inmueble:	Tablaje 34464, lote 06, Condominio El Origen, Komchen, Mérida, Yucatán.		Código Postal 97302
Georeferencias:	Latitud: N	21.084295	
	Longitud: O	-89.632606	

Área:	380.89 M²	Indiviso:	1.05646%	Área Construida:	332.13 M²
Frentes a calle :	1	Ubicación	Intermedio		
Topografía y Configuración:	Predio urbano con forma de regular, sensiblemente plano.				
Características Panorámicas:	Terrenos y casas habitación.				
Servidumbres y/o Restricciones:	No tiene.				
Densidad Habitacional:	N/A				
Intensidad de Construcción:	C.O.S. de 80% y un 0.57 C.U.S.				
Consideraciones Adicionales:	No aplica				

Croquis de Localización:	
---------------------------------	--





LIC. JUAN MANUEL DIAZ PEON DP AVALUOS INMOBILIARIOS

Consideraciones Previas

1. Los métodos comúnmente empleados para la valuación de inmuebles son los Métodos Físico o Directo, Método por Capitalización de Rentas, el Método por Comparación de Mercado, y el Método Residual; en el presente avalúo se emplean los siguientes:

- 1.1. Método Físico o Directo.
- 1.2. Método por Capitalización de Rentas.
- 1.3. Método por Comparación de Mercado.

3. Método Físico o Directo.

2.1. El valor de calle del terreno fue estimado de acuerdo a una investigación de mercado, de precios de venta de lotes, en la zona, ponderando sus características y comparándolo con el inmueble que nos ocupa.

2.2. El valor de reposición nuevo de las construcciones, se estimo en base a los costos actuales de edificación, de acuerdo a las características del inmueble en estudio, y un análisis de costos efectuado por el valuador, así mismo se consulto con catálogos de precios por m2, tales como Bimsa y Prisma.

2.3. El factor de demérito de las construcciones producidas; por la edad, la vida útil remanente y el estado de conservación a los cuales esta sometido el inmueble se obtuvo a partir de los siguientes métodos:

5. Con respecto a la superficie de terreno, medidas, colindancias y superficie de construcción fueron tomadas según datos proporcionados por el solicitante.

6. El predio en estudio actualmente es una casa habitación con una buena ubicación por encontrarse en el norte de Mérida en privada residencial de lujo.



Aplicación del Enfoque Comparativo de Mercado

SUPERFICIE TOTAL

380.89 m2

332.13 m2

VALOR UNITARIO

\$ 6,800.00

\$ 16,000.00

\$

\$

2,590,052.00

5,314,080.00

Investigación de Mercado de Ventas

Caso	Dirección	Edad	Teléfono/Correo	Informante
1	Casa habitación en venta	0	SL bienes raíces	https://www.slbienesraices.com/p/4525538-Casa-en-Venta-en-M%C3%A9rida-EL-ORIGEN-Residencial-casa-en-venta-con-4-recamaras
2	Casa habitación en venta	0	999 635 81 00	https://www.mudarseamerida.com/propiedades/preventa-residencia-en-el-origen-modelo-656-cuatro-habitaciones-extenso-terreno-1/
3	Casa habitación en venta	0	999 635 81 00	https://www.mudarseamerida.com/propiedades/preventa-residencia-en-el-origen-modelo-565-cuatro-habitaciones-extenso-terreno/

Caso	Oferta	Sup.	\$ / m2	Factores de Homologación							\$ / m2
				Zona	Ubic.	Edad	Sup.	Calidad	Negoc.	F. Re.	
1	\$ 14,215,000.00	597.00 m2	\$23,810.72	1.00	1.00	0.97	1.02	1.15	1.00	1.14	\$27,200.44
2	\$ 16,050,000.00	659.00 m2	\$24,355.08	1.00	1.00	0.97	1.03	1.15	1.00	1.16	\$28,151.26
3	\$ 13,381,880.00	562.00 m2	\$23,811.17	1.00	1.00	0.97	1.02	1.15	1.00	1.15	\$27,309.77
Promedio:											\$27,553.82



LIC. JUAN MANUEL DIAZ PEON DP AVALUOS INMOBILIARIOS

Resumen

Valor de Mercado: >>>>> **\$ 9,151,451.52**

Consideraciones Previas a la Conclusión

Se concluye que el Valor Comercial del Inmueble esta definido por el resultado obtenido mediante el Valor por Comparación de Mercado.

Conclusión

VALOR COMERCIAL

\$ 9,151,000.00

NUEVE MILLONES CIENTO CINCUENTA Y UN MIL PESOS 00/100

Esta Cantidad Representa el Valor Comercial del Inmueble al Día:

miércoles 16 de abril de 2025

Referencia de Valor

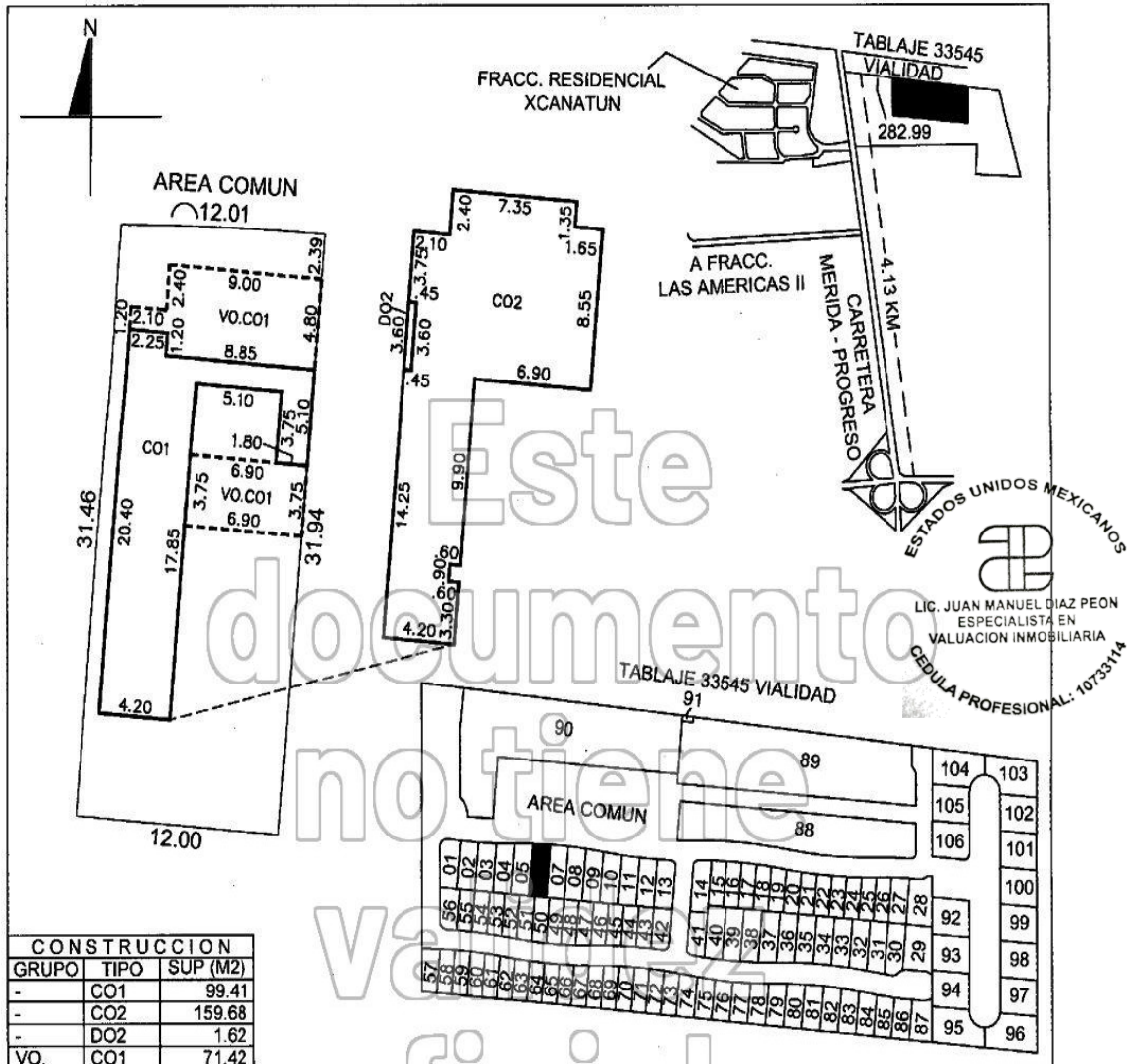
Valor de Referencia al día:

No aplica





LIC. JUAN MANUEL DIAZ PEON DP AVALUOS INMOBILIARIOS



CONSTRUCCION		
GRUPO	TIPO	SUP (M2)
-	CO1	99.41
-	CO2	159.68
-	DO2	1.62
VO.	CO1	71.42

ESCALA	REVISÓ
1:300	
DIBUJÓ:	DIANA EUGENIA LOPEZ RODRIGUEZ
REGISTRO:	DC18-L006
FIRMA:	gsunerida@gmail.com

NOTA: ESTE FORMATO ES UNICAMENTE PARA EL USO DE PLANOS DE PREDIOS FORMADOS BAJO EL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO

FECHA: 02 DE JULIO DE 2021

AREAS TOTALES SUP. (M2)

TERRENO TOTAL	74,369.15
TERRENO EXCLUSIVO	51,413.94
TERRENO COMUN	22,955.21
CONSTRUCCION TOTAL	20,473.38
CONSTRUCCION EXCLUSIVA	20,473.38
CONSTRUCCION COMUN	0.00

CUOTA DE PARTICIPACION	1.05646%
UNIDAD DE PROP. EXCLUSIVA	SUP. (M2)
TERRENO EXCLUSIVO	380.89
TERRENO COMUN	242.51
CONSTRUCCION EXCLUSIVA	332.13
CONSTRUCCION COMUN	0.00

NO. CAT.:	45-0000	FOLIO: -
CALLE:	-	
TABLAJE:	34464	
COLONIA:	-	
LOTE:	06	
NIVEL:	-	
CONDOMINIO:	EL ORIGEN	
LOCALIDAD:	KOMCHEN	
MUNICIPIO:	MERIDA	
USO:	CASA HABITACION	
CLASE:	RUSTICO	



LIC. JUAN MANUEL DIAZ PEON DP AVALUOS INMOBILIARIOS

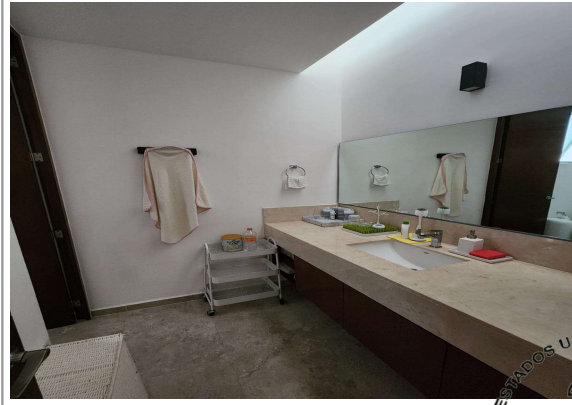
REPORTE FOTOGRAFICO

Fecha:

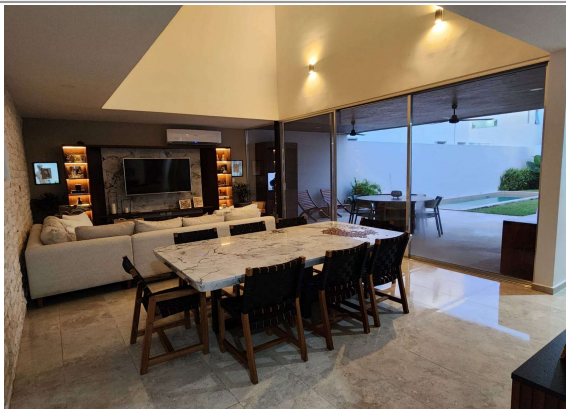
16 de abril de 2025



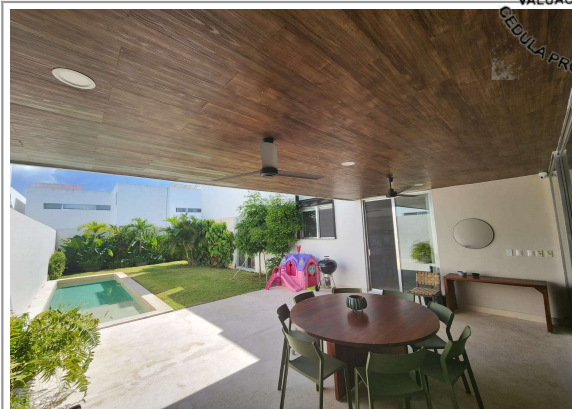
Fachada posterior



Baño



Comedor



Terraza



Cocina



Cuarto de juegos

ESTADOS UNIDOS MEXICANOS
LIC. JUAN MANUEL DIAZ PEON
ESPECIALISTA EN
VALUACION INMOBILIARIA
CEDULA PROFESIONAL: 10733114



LIC. JUAN MANUEL DIAZ PEON DP AVALUOS INMOBILIARIOS

REPORTE FOTOGRAFICO

Fecha:

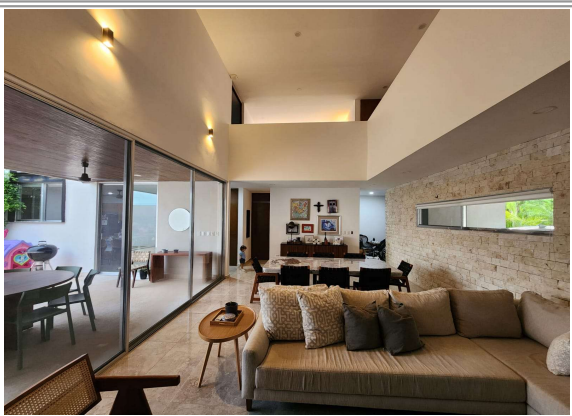
16 de abril de 2025



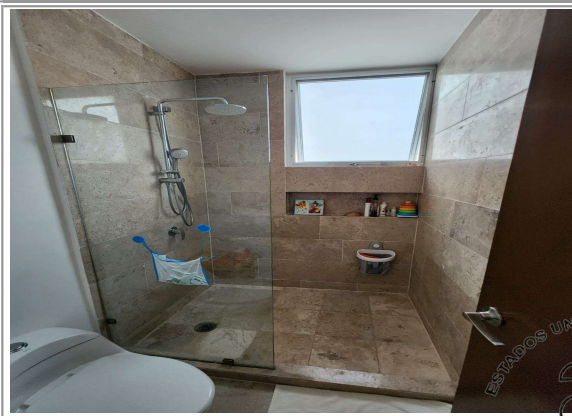
Recámara



Recámara



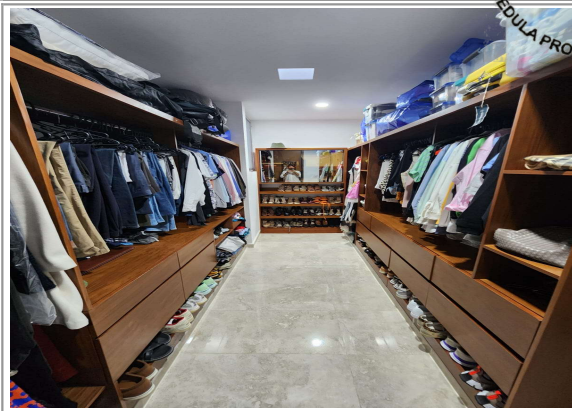
Sala



Baño



Recámara



Closet vestidor

ESTADOS UNIDOS MEXICANOS
LIC. JUAN MANUEL DIAZ PEON
ESPECIALISTA EN
VALUACION INMOBILIARIA
CEDULA PROFESIONAL: 10733114