

AVALÚO INMOBILIARIO



Inmueble que se Valúa: **2 - Casa habitación unifamiliar**

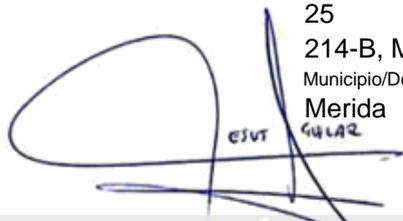
Solicitante del Avalúo:
Lissilet Mar Sarao

Propietario del Inmueble:
Lissilet Mar Sarao

Ubicación del Inmueble:
Calle y N°
25
214-B, Mza. 0233, Secc. Cat. 27
Municipio/Delegación
Merida

Colonia/Fraccionamiento
Santa Maria

Ciudad (Area Metropolitana) y Entidad Federativa
Mérida
Yucatán



VALOR COMERCIAL

\$

3,921,000.00

Fecha del Avalúo:

noviembre 27, 2024

I. ANTECEDENTES

Solicitante del Avalúo:	Nombre: Lissilet Mar Sarao Domicilio: No proporcionado
Perito Valuador(es):	Nombre: Mtro. En Val. e Ing. Jesús Alberto Aguilar Betancourt Reg. Colegio Profesionistas, Especialidad(es) : Ced. Prof. 6987752
Fecha de la visita:	19 de noviembre de 2024
Fecha de avalúo:	27 de noviembre de 2024
Inmueble que se valúa (uso):	2 - Casa habitación unifamiliar
Régimen de Propiedad:	Privada
Propietario del Inmueble:	Nombre: Lissilet Mar Sarao Fuente de referencia: Escritura Num. 838 de fecha 01/12/2020 Domicilio: No proporcionado
Objeto del Avalúo:	Estimar el Valor Comercial del Inmueble.
Propósito o destino del Avalúo:	Toma de decisiones El presente documento no tiene como propósito la Originación de Crédito Hipotecario garantizado a la Vivienda. No se ha realizado en estricto apego a las Reglas de Carácter General que establecen la Metodología para la Valuación de Inmuebles Objeto de Créditos Garantizados a la Vivienda emitidas por Sociedad Hipotecaria Federal S. N. C.º.
Ubicación del Inmueble:	Calle: 25 No.: 214-B, Mza. 0233, Secc. Cat. 2 Colonia/Fraccionamiento: Santa María Delegación/Municipio: Merida C.P.: 97138 Ciudad: Mérida Estado: Yucatán
Nº de Cuenta Predial / Reg. Catastral:	243858
Nº de cuenta de agua	No proporcionado

II. CARACTERISTICAS URBANAS

Clasificación de zona: (uso, categ.)	Habitacional Unifamiliar de segundo orden.		
Tipo de construcción predominante: (calle/zona)	Casas habitación de 1 y 2 niveles.		
Índice de saturación zona: (% aprox.)	60% en la zona en general.		
Densidad de población zona: (Hab/Ha)	Aproximadamente 98 hab/Ha.		
Nivel socio-económico: (predominante)	Medio		
Contaminación ambiental: (tipo/grado)	Grado bajo, ocasionado por vehículos automotores.		
Nivel de seguridad pública de Zona:	Alto, en general.		
Vías de acceso e importancia	Calle: 25 Tipo de vía: Secundaria Orientación: Norte Distancia: 0 m	Calle 2 Secundaria Oriente 121 m	Calle 4 Secundaria Poniente 22 m
Infraestructura Urbana:	(Calle y zona) Energía eléctrica, agua potable, alumbrado público, vialidad de asfalto, banquetas y guarniciones de concreto.		
Servicios Públicos Municipales:	Transporte público urbano a 200 m, vigilancia policiaca, servicio de correo a domicilio.		
Equipamiento y Mobiliario Urbano:	Escuelas de varios niveles y comercio de distintos giros en un radio de 2.00 Km.		
USO DE SUELO permitido en Zona:	Habitacional Unifamiliar. C.O.S.: 0.70 v.a.t. C.U.S.: 1.40 v.a.t.		
		(Observado): 0.70 v.a.t. 1.40 v.a.t.	

III. DATOS DEL TERRENO

Tramo de Calle, transversales limítrofes y orientación

El predio está orientado al Norte sobre la calle de 25 entre Calle 2 al Oriente y Calle 4 al Poniente y completa la manzana de 22 m a la esquina más próxima

Medidas y colindancias:

según: Copia de Escritura No. 838, de Fecha 01/12/2020 ante fe del Lic. Hector Jose Victoria Maldonado, Notario No. 2 del Estado de Yucatan.

orientaciones medidas colindantes

Norte:

Sur:

Oriente:

Poniente:

Ver anexo de medidas y colindancias.

Area Total del TERRENO:

350.00 m²

Fuente de referencia:

Documento mencionado

Configuración y Topografía:

Plana

Número de frentes a calles:

Uno

Características panorámicas:

Las propias de la zona.

Densidad habitacional permitida:

98 Hab/Ha

Intensidad de construcción permitida:

1.4

Servidumbres y/o restricciones (del terreno):

Ninguna según la información proporcionada.

Uso de Suelo Autorizado, para el terreno:

Habitacional de segundo orden

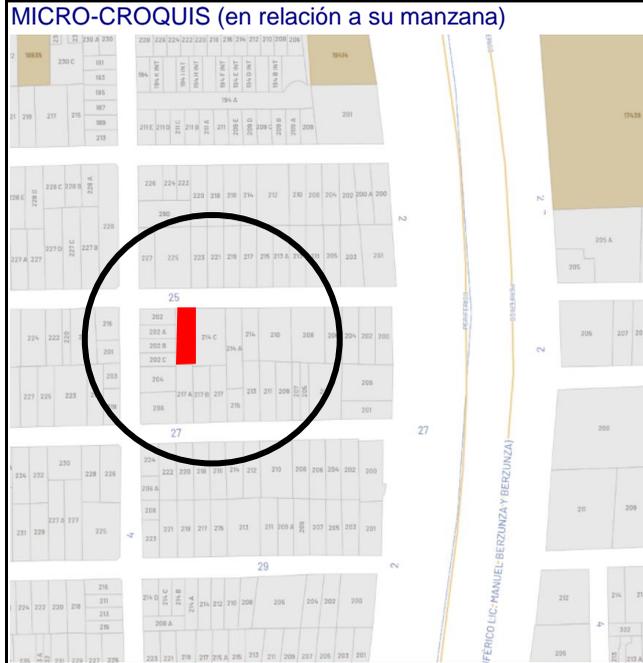
Clasificación según el plan de desarrollo urbano vigente

Habitacional de segundo orden

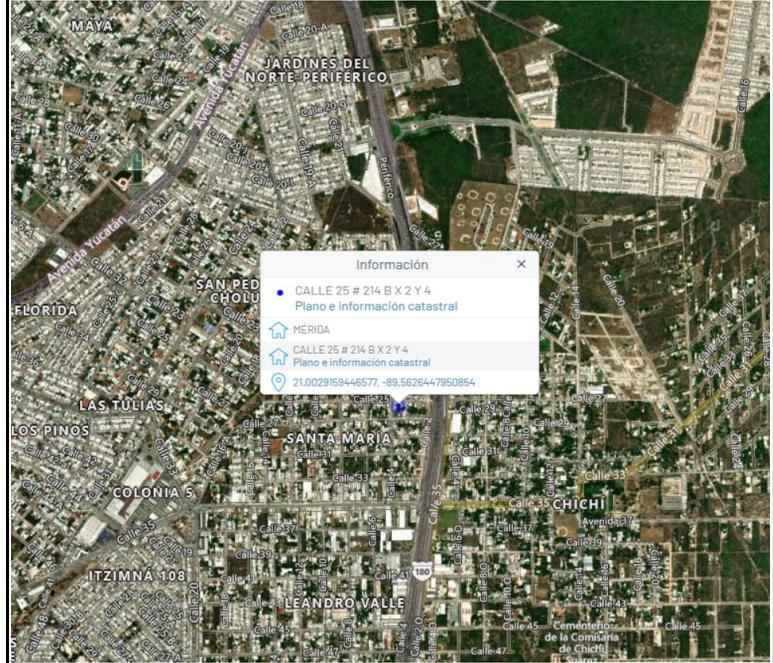
Nomenclatura catastral del área de valor

27-0233

Croquis de Localización:



MACRO-CROQUIS (en relación a la Ciudad)



REFERENCIAS:

Latitud: 21.0029159°
Longitud: -89.5626448°
Altitud: 10.0000000m

IV. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

Uso actual del Inmueble:	2 - Casa habitación unifamiliar Desarrollado en un nivel, el cual cuenta con la siguiente distribución arquitectónica: Planta única; Cajón de estacionamiento cubierto para 2 vehículos, sala-comedor, cocina, medio baño, 2 recamaras con 1 baño cada una, 1 recamara principal con 1 baño y closet-vestidor, patio posterior con piscina.		
Tipos de construcción:	Descripción	Edad aproximada	Vida útil total (V.U.T.)
	Tipo 1: Casa habitación	0 años	70 años
	Tipo 2: Cochera y area de lavado	0 años	70 años
	Tipo 3:		
	Tipo 4:		
	Tipo 5:		
	Superficies de construcción	Clasificación y calidad	Vida útil remanente (V.U.R.)
	Tipo 1: 136.41 m ²	Medio	70 años
	Tipo 2: 41.81 m ²	Medio	70 años
	Tipo 3:		
	Tipo 4:		
	Tipo 5:		
Número de niveles:	1		
Estado de Conservación:	Vivienda nueva, lista para usarse		
Calidad del Proyecto:	Nueva		
Unidades Rentables:	Una, la casa habitación.		

V. ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCIÓN

a) OBRA NEGRA O GRUESA.

- Cimentación: Zapatas corridas de mampostería con cadena de desplante de concreto armado.
- Estructura: A base de muros de carga con refuerzos (horizontales y verticales) de concreto armado.
- Muros: De block hueco de cemento, en general.
- Entrepisos: No aplica.
- Techos: A base de vigueta y bovedilla.
- Azoteas: A base de calcreto con impermeabilizante.
- Bardas: De block hueco de cemento, en general.

b) REVESTIMIENTOS Y ACABADOS.

- Aplanados en muros interiores: Pasta lisa con pintura vinílica.
- Aplanados en plafones y falsos: Pasta lisa con pintura vinílica.
- Lambrines: No tiene.
- Pisos: Porcelanato de 60 x 60 cm.
- Zoclos: Idem al piso.
- Aplanados en muros exteriores: Rich, emparche y estuco con acabado final de pintura vinílica.
- Escaleras: No aplica
- Pintura y pastas: Vinílica en general.
- Recubrimientos especiales: No tiene

c) CARPINTERÍA Y HERRAJES.

- Calidad: Medio
- Puertas/Ventanas: Puertas de madera de buena calidad.
- Guardarropas y libreros fijos: Cuenta con el espacio
- Lambrines o plafones: No tiene.
- Pisos: No tiene.
- Otros: No tiene.

V. ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCIÓN

d) INSTALACIONES HIDRÁULICAS Y SANITARIAS.

Red de alimentación: Ocultas, probable a base de tubería de PVC.

Red de Desagües: Ocultas, probable a base de tubería de PVC.

Muebles de baño: WC y Ovalines.

Muebles de cocina y lavandería: Tarja de acero inoxidable sobre cubierta de granito.

Calentador: Si tiene.

Tinacos: Rotoplas.

Accesorios Juego de baño

e) INSTALACIONES ELÉCTRICAS

Redes de alimentación: Ocultas, con salidas suficientes..

Accesorios y lámparas fijas: Contactos duplex, lámparas de plafón

f) HERRERÍA.

Puertas, ventanas y cancelas: De aluminio anodizado.

Marcos, protecciones y rejas: Reja a base de tubulares comerciales

g) VIDRIERIA.

Material: Cristal flotado de 6mm. De espesor.

Espejos: No tiene.

Domos: No tiene.

Otros: No tiene.

h) CERRAJERÍA.

De buena calidad.

i) FACHADAS.

Normales con líneas rectas, aplanados de mortero-arena, cancelería con cristal filtrazol.

Número de fachadas: Dos, Frontal y posterior.

j) INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS.

INSTALACIONES ESPECIALES: No tiene.

ELEMENTOS ACCESORIOS: No tiene.

OBRAS COMPLEMENTARIAS: Bardas, firmes de concreto y piscina.

VI. CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALÚO

A. METODOLOGIA DE VALUACIÓN

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 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.

La tasa de capitalización proviene de considerar la Tasa libre de riesgo (país y sector) de una inversión a largo plazo (>30 años) en México y la Tasa prima correspondiente al género del inmueble que se valúa y acorde a su propio riesgo

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 ó de venta de cuando menos tres bienes similares (comparables), ajustados por sus principales factores diferenciales (homologación).

B. DEFINICIÓN DE TÉRMINOS Y CONCEPTOS

Valor de Reposición Nuevo, (V.R.N.): Es el costo directo actual de reproducir de modo eficiente un determinado bien. Para el caso de los inmuebles en razón de su estructura y acabados.

Valor Neto de Reposición, (V.N.R.): Es el que resulta de descontar al Valor de Reposición Nuevo (V.R.N.) los deméritos atribuibles a la depreciación por Edad, Estado de Conservación y obsolescencia ó su equivalente en costos directos a incurrir para devolver a la construcción su estado original o Nuevo para el caso de los inmuebles.

Renta Bruta Mensual (R.B.M.): Es la suma total de dinero que produce o es susceptible de producir el inmueble que se valúa durante un mes natural, a la fecha del Avalúo.

Deducciones a la Renta Bruta Mensual: Son los gastos en los que incurre el propietario de un inmueble al rentarlo, como son: depreciación de la construcción, vacíos intercontractuales, impuestos y derechos por tenencia del inmueble (I.S.R., Predial, Drenaje, etc.), póliza de seguros contra daños, mantenimiento de áreas públicas o comunes, así como por administración.

Tasa de Capitalización (%): Es el rendimiento porcentual neto anual o tasa de descuento real que le sería exigible a un determinado género de inmuebles, clasificados en razón de su **Uso**, esto es, a su nivel de **Riesgo** (plazo de retorno de la inversión) y grado de **Liquidez**.

AVALUO: Es el estudio o proceso mediante el cual se estima y documenta el valor de un bien raíz o bien inmueble, de acuerdo a la apreciación personal expresada por un profesional que cuenta con los conocimientos técnicos, aplique normas y procedimientos generalmente aceptados en esta especialidad y cuya ética y desempeño avalen la confiabilidad de su valuación

VALOR COMERCIAL: Es la cantidad estimada de dinero circulante a cambio de la cual el vendedor y el comprador del bien que se valúa, estando bien informados y sin ningún tipo de presión o apremio, estarían dispuestos a aceptar en efectivo por su enajenación con una promoción suficiente y

C. CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La información y antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valuar, la cual asumimos como correcta. Entre ella, podemos mencionar a la escritura de propiedad o documento que lo identifica legalmente, los planos arquitectónicos y el registro catastral (boleta predial).

hayan sido declarados por el solicitante y/o propietario del mismo, no seran de nuestra responsabilidad por información omitida en la solicitud del avalúo.

Quienes intervenimos en el presente Avalúo declaramos bajo protesta de decir verdad que no guardamos ningún tipo de relación o nexo de parentesco o de negocios con el cliente o propietario del bien que se valúa.

En la inspección ocular del bien motivo del presente, no es posible detectar todos los **vicios ocultos** que pudieran existir en la propiedad, por lo que sólo se consideran los aquí expresados como resultado de la observación.

para fines distintos.

La VIGENCIA del presente documento estará determinada por su propósito o destino y dependerá básicamente de la temporalidad que establezca en su caso la Institución emisora del Avalúo, la Autoridad competente ó los factores externos que influyen en el Valor Comercial.

La edad considerada en el presente Avalúo corresponde a la "aparente" o "estimada" por el Perito Valuador en razón de la observación directa de los acabados y estado de conservación, por lo que no es necesariamente la edad cronológica precisa del inmueble

El factor de demérito aplicado para las construcciones en el Enfoque de Costos, incluye tanto la depreciación por Edad como por el Estado de Conservación.

VII. MÉTODO COMPARATIVO (Enfoque de MERCADO)

a) COMPARABLES de TERRENOS en VENTA semejantes en USO al que se valúa (SUJETO)

N°	Ubicación de la Oferta (COMPARABLES)	Relac.	Ubic.	Form.	Fecha	Teléfono	Fuente/Antecedente
1	CALLE 11 X 15, SANTA RITA CHOLUL, MERIDA, YU	P	S	Reg	27-nov-24	5546291502	PROPIEDADES.COM
2	CERCA DE CALLE 29, NUEVO YUCATAN, MERIDA,	S	S	Reg	27-nov-24	9994459802	Roka inmobiliaria Prats
3	CALLE 13, PARAISO MAYA, MERIDA, YUCATAN	M	S	Reg	27-nov-24	5546291502	PROPIEDADES.COM
4	CALLE 16, LEANDRO VALLE, MERIDA, YUCATAN	M	S	Reg	27-nov-24	9997405402	AB REAL ESTATE

Oferta	Precio de VENTA Terrenos	Área [m²]	Precio Unit. [\$/m²]	Factores de HOMOLOGACIÓN							F.Ho. Re.	Valor Unit. resultante [\$/m²]
				C.U.S.	Ubic.	Serv.	Sup.	Zona	Topogr.	F.Ne.		
1	\$ 5,200,000.00	1,156.00	\$ 4,498.27	1.00	1.00	1.00	1.10	0.95	1.00	0.95	1.00	\$ 4,498.27
2	\$ 1,900,000.00	350.00	\$ 5,428.57	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.95	0.95	\$ 5,157.14
3	\$ 2,900,000.00	550.00	\$ 5,272.73	1.00	1.00	1.00	1.04	0.95	1.00	0.95	0.94	\$ 4,956.36
4	\$ 958,155.00	174.21	\$ 5,500.00	1.00	1.00	1.00	0.94	1.00	1.00	0.95	0.90	\$ 4,950.00

Area del sujeto: **350.00** m² Valor Unitario Promedio [\$/m²]: \$ 4,890.44

MERCADO DE TERRENOS

Valor unitario aplicable en números redondos [\$/m²]: \$ **4,900.00**

1	https://propiedades.com/inmuebles/terreno-habitacional-en-venta-calle-20-santa-rita-cholul-yucatan-28787370#tipos=terrenos-habitacionales&area=los-pinos-merida&pos=17
2	https://www.easybroker.com/agent/mls_properties/renta-de-terreno-en-colonia-nuevo-yucatan
3	https://propiedades.com/inmuebles/terreno-habitacional-en-venta-paraiso-maya-yucatan-25673808#tipos=terrenos-habitacionales-venta&area=maya-merida&pos=11
4	https://www.easybroker.com/agent/mls_properties/terreno-en-venta-en-merida-leandro-valle-construye-tu-casa

b) COMPARABLES de INMUEBLES en RENTA semejantes en USO al que se valúa (SUJETO)

N°	Ubicación de la Oferta (COMPARABLES)	Relac.	Edad	Conserv.	Fecha	Teléfono	Fuente/Antecedente
1							
2							
3							
4							
5							

Oferta	Precio de RENTA Inmuebles	Área [m²]		Precio Unit. [\$/m²/mes]	Factores de HOMOLOGACIÓN							F.Ho. Re.	Valor Unit. resultante [\$/m²/mes]
		TERR	CONST		Ubic.	Edad	Conserv.	C/T	Acab.	Area	F.Ne.		

Area del sujeto: **350** **178** m² Edad: **0** Valor Unitario Promedio [\$/m²/mes]:

Valor unitario aplicable, en números redondos [\$/m²/mes]:

c) COMPARABLES de INMUEBLES en VENTA semejantes en USO al que se valúa (Terreno + Construcciones)

N°	Ubicación de la Oferta (COMPARABLES)	Relac.	Edad	Conserv.	Fecha	Teléfono	Fuente/Informante
1	CALLE 27, SANTA MARIA CHUBURNA, MERIDA, YUCAT	M	0	NVO	27-nov-24	9993253365	Yucatan es mi hogar
2	CALLE 10, CHICHI SUAREZ, MERIDA, YUCATAN	P	0	NVO	27-nov-24	9999484444	Yucatan Properties By
3	LAS ACACIAS, CHICHI SUAREZ, MERIDA, YUCATAN	P	0	NVO	27-nov-24	9997405402	AB REAL ESTATE
4	PRIV. ZANTE, LEANDRO VALLE, MERIDA, YUCATAN	P	0	NVO	27-nov-24	9992434436	Novva Real Estate
5	CALLE 10, LEANDRO VALLE, MERIDA, YUCATAN	P	0	NVO	27-nov-24	9993948960	Hobart Inmobiliaria
6	LAS ACACIAS, CHICHI SUAREZ, MERIDA, YUCATAN	P	0	NVO	27-nov-24	9997405402	AB REAL ESTATE

Oferta	Precio de VENTA Inmuebles	Área (m²)		Precio Unit. [\$/m²]	Factores de HOMOLOGACIÓN							F.Ho. Re.	Valor Unit. resultante [\$/m²]
		TERR	CONST		ZONA	Edad	UBIC.	C/T	PANELES	Area	F.Ne.		

1	\$ 2,670,000.00	253.44	113.28	\$ 23,569.92	1.00	1.00	1.00	0.99	1.00	0.96	0.98	0.93	\$ 21,920.02
2	\$ 3,360,000.00	200.00	150.00	\$ 22,400.00	1.05	1.00	1.00	1.03	1.00	0.99	0.98	1.05	\$ 23,520.00
3	\$ 3,132,000.00	252.00	150.00	\$ 20,880.00	1.05	1.00	1.00	1.01	1.00	0.99	0.98	1.03	\$ 21,506.40
4	\$ 2,950,000.00	192.50	146.00	\$ 20,205.48	1.00	1.00	1.00	1.03	1.00	0.98	0.98	1.00	\$ 20,205.48
5	\$ 4,300,000.00	231.00	193.50	\$ 22,222.22	1.00	1.00	1.00	1.04	0.98	1.01	0.98	1.01	\$ 22,444.44
6	\$ 2,607,000.00	252.00	115.00	\$ 22,669.57	1.05	1.00	1.00	0.99	1.00	0.96	0.98	0.98	\$ 22,216.17

Area del sujeto: **350** **178.22** m² Edad: **0** Valor Unitario Promedio [\$/m²]: \$ 21,968.75

Valor unitario aplicable en números redondos [\$/m²] \$ **22,000.00**

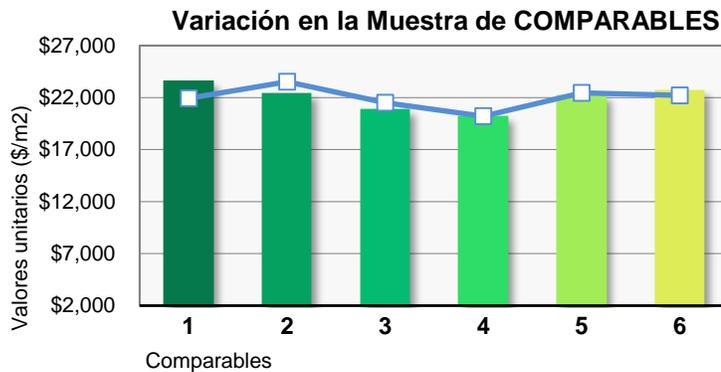
VII. MÉTODO COMPARATIVO (Enfoque de MERCADO)

Tipo	Uso o destino del área (tipo)	Area [m ²]	Precio Unit. [\$/m ²]	Factor de Ajuste	Precio Unit. Modif [\$/m ²]	Valor Unit. resultante [\$/m ²]
1	Casa habitación	136.41	\$ 22,000.00	1.00	\$ 22,000.00	\$ 3,001,020.00
2	Cochera y area de lavado	41.81	\$ 22,000.00	1.00	\$ 22,000.00	\$ 919,820.00
3						
4						
5						
Area Total :		178.22	m ²			\$ 3,920,840.00

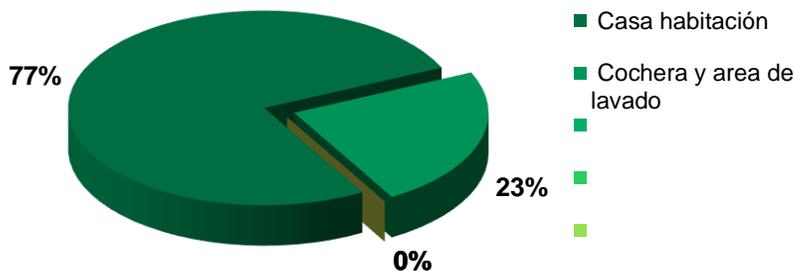
Por tanto, el Valor de Mercado del inmueble que se valúa resulta en números redondos de :

VALOR COMPARATIVO (MERCADO)	\$ 3,921,000.00
------------------------------------	------------------------

Notas: 1. Si el Factor de Homologación es menor a la unidad, denota que la oferta (inmuebles que se venden o **COMPARABLES**) es mejor que el **SUJETO** a comparar o inmueble que se está valuando.

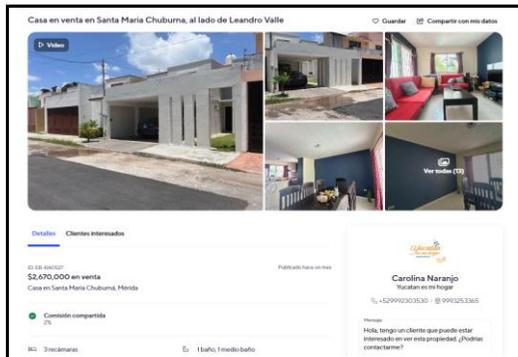


Valores Concluidos de MERCADO



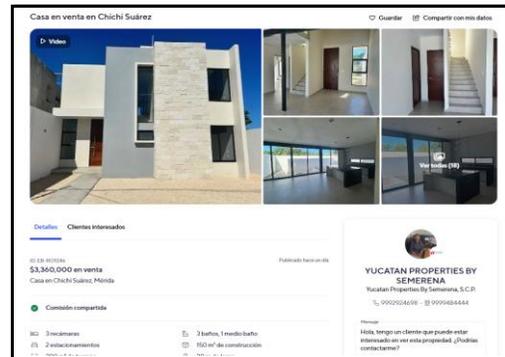
OBSERVACIONES:

ANEXO 2. REPORTE FOTOGRÁFICO DE COMPARABLES



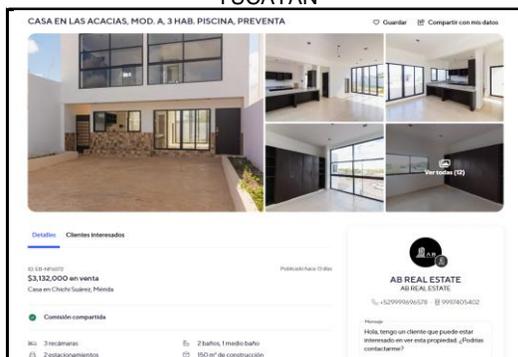
COMPARABLE No. 1

CALLE 27, SANTA MARIA CHUBURNA, MERIDA, YUCATAN



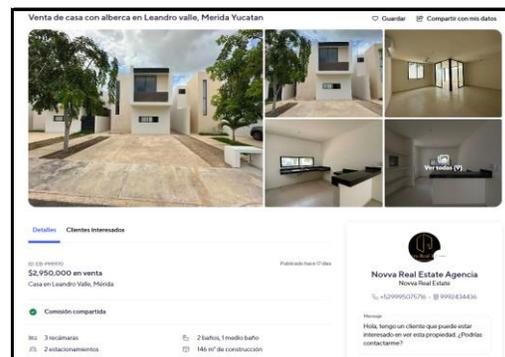
COMPARABLE No. 2

CALLE 10, CHICHI SUAREZ, MERIDA, YUCATAN



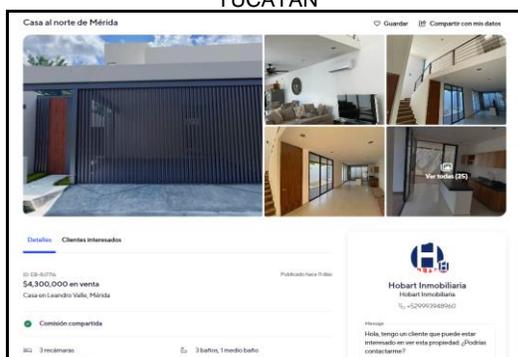
COMPARABLE No. 3

LAS ACACIAS, CHICHI SUAREZ, MERIDA, YUCATAN



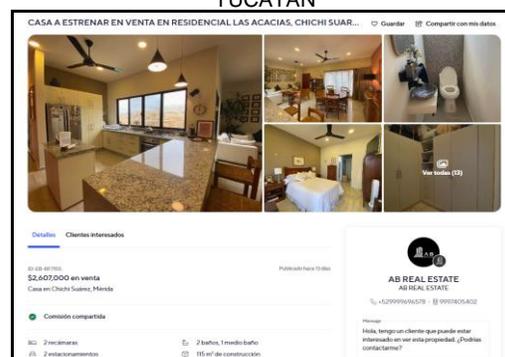
COMPARABLE No. 4

PRIV. ZANTE, LEANDRO VALLE, MERIDA, YUCATAN



COMPARABLE No. 5

CALLE 10, LEANDRO VALLE, MERIDA, YUCATAN



COMPARABLE No. 6

LAS ACACIAS, CHICHI SUAREZ, MERIDA, YUCATAN

LINK DE MERCADO DE CASAS EN VENTA

- 1 https://www.easybroker.com/agent/mls_properties/casa-en-venta-en-santa-maria-chuburna-al-lado-de-leandro-valle
- 2 https://www.easybroker.com/agent/mls_properties/casa-en-venta-en-chichi-suarez-220aee6f-ea09-4042-ae81-
- 3 https://www.easybroker.com/agent/mls_properties/casa-en-las-acacias-mod-a-3-hab-piscina-preventa-3824e85d-
- 4 https://www.easybroker.com/agent/mls_properties/venta-de-casa-en-leandro-valle-merida-yucatan-leandro-valle-
- 5 https://www.easybroker.com/agent/mls_properties/casa-al-norte-de-merida-leandro-valle-leandro-valle
- 6 https://www.easybroker.com/agent/mls_properties/casa-a-estrenar-en-venta-en-residencial-las-acacias-chichi-

VIII. MÉTODO FÍSICO ó DIRECTO (Enfoque de COSTOS)

a) DEL TERRENO. Lote Tipo o Moda: **500** Valor de Calle o Zona: \$ **4,900.00** /m²
 CÁLCULO DEL VALOR DEL TERRENO: m².

FRACC.	LOCALIZACIÓN	AREA (m ²)	VALOR UNIT. (\$/M ²)	Factor result	MOTIVO	VALOR UNIT. result. (\$/M ²)	IMPORTE
1	Area total	350.00	\$ 4,900.00	1.00	Integro	\$ 4,900.00	\$ 1,715,000.00

SUB-TOTAL a): 350.00 m² Valor Unitario Resultante: \$ **4,900.00** \$ **1,715,000.00**

b) DE LAS CONSTRUCCIONES. INDIVISO 100.0000%

CÁLCULO DEL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES:

TIPO	USO	AREA (m ²)	V.R.N. UNIT. (\$/m ²)	FACTORES DE DEMÉRITO				V.N.R. UNIT. result. (\$/m ²)	IMPORTE \$
				edad	%AVANCE	Otro	F.r.		
1	Casa habitación	136.41	\$ 12,500.00	1.00	1.000	1.00	1.00	\$ 12,500.00	\$ 1,705,125.00
2	Cochera y area de lavado	41.81	\$ 6,250.00	1.00	1.000	1.00	1.00	\$ 6,250.00	\$ 261,312.50

SUB-TOTAL b): 178.22 m² Valor Unitario Resultante: \$ **11,033.76** \$ **1,966,437.50**

c) DE LAS INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS.

CLAVE	EDAD (Años)	DESCRIPCIÓN	CANT.	U. (Unidad)	V.R.N. (\$/U)	F. DE DEMÉRITO			Ind %	V.N.R. (\$/U)	IMPORTE \$
						edad	e.c.	F.r.			

c.1. INSTALACIONES ESPECIALES (Equipos Fijos):

		Áreas comunes									
--	--	---------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--

c.2. ELEMENTOS ACCESORIOS:

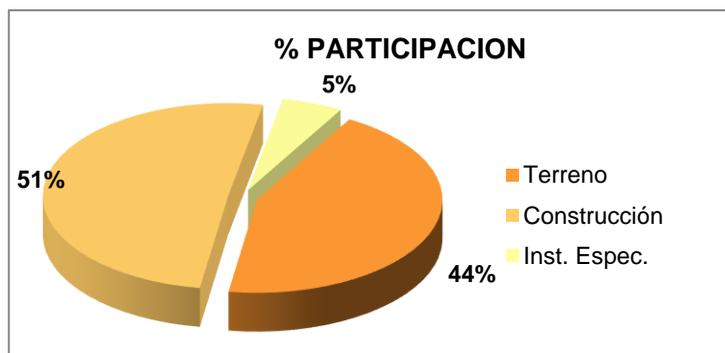
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

c.3. OBRAS COMPLEMENTARIAS:

1	0	Bardas	30.92	ml	\$ 1,800.00	1.00	1.00	1.00	1.0000	\$ 1,800.00	\$ 55,656.00
2	0	Firmes de concreto	113.7	m ²	\$ 450.00	1.00	1.00	1.00	1.0000	\$ 450.00	\$ 51,165.00
3	0	Piscina	1	Lote	\$ 100,000.00	1.00	1.00	1.00	1.0000	\$ 100,000.00	\$ 100,000.00

SUB-TOTAL c): \$ **206,821.00**

VALOR FÍSICO TOTAL (COSTOS) [a + b + c], en números redondos: \$ **3,888,260.00**



OBSERVACIONES:

ANEXO 1. MEDIDAS Y COLINDANCIAS

A. DEL TERRENO:



GOBIERNO DEL ESTADO DE YUCATÁN
DIRECCIÓN DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO

Folio Electrónico del Predio: 429490

EN ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO 838 DE FECHA 01 DE DICIEMBRE DEL 2020. OTORGADA EN MERIDA. PASADA ANTE LA FE DEL DOCTOR EN DERECHO HECTOR JOSE VICTORIA MALDONADO TITULAR DE LA NOTARIA NÚMERO 2 DEL MUNICIPIO DE MERIDA.

SE OTORGÓ LA COMPRAVENTA.

PROPIETARIO(S):

LISSILET MAR SARAO, DE 38 AÑOS DE EDAD NACIONALIDAD: MEXICANA
CASADA BAJO EL RÉGIMEN DE SEPARACION DE BIENES OFICIO: CONTADOR PUBLICO.
ADQUISICIÓN DE LA PROPIEDAD: PLENA.

PROPIETARIO(S) ANTERIOR(ES):

RITA ISABEL MENDOZA QUINTAL, DE 45 AÑOS DE EDAD NACIONALIDAD: MEXICANA
CASADA BAJO EL RÉGIMEN DE SOCIEDAD CONYUGAL.
JOSE GABRIEL FLOTA AGUIRRE, DE 45 AÑOS DE EDAD NACIONALIDAD: MEXICANA
CASADO BAJO EL RÉGIMEN DE SOCIEDAD CONYUGAL OFICIO: EMPLEADO.

PREDIO:

CALLE 25 NÚMERO 214-B
COLONIA SANTA MARIA, CIUDAD Y MUNICIPIO DE MERIDA

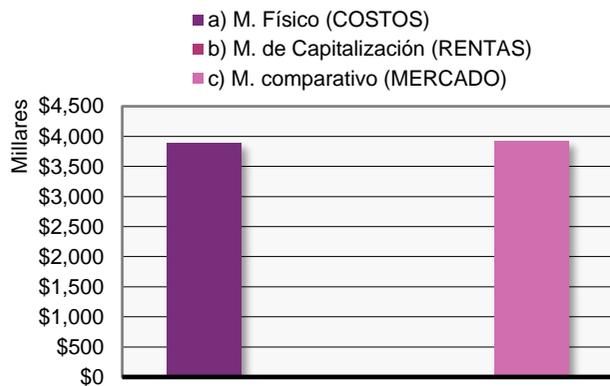
CLASE DEL PREDIO: URBANO

DESCRIPCIÓN DEL PREDIO:

Solar sin casa, numero doscientos catorce b, de la calle veinticinco, de la colonia Santa María, de esta ciudad y municipio de Mérida, ubicado en la manzana trescientos ochenta y siete, de la sección catastral veintisiete antes, ahora manzana doscientos treinta y tres de la sección catastral veintisiete, identificado por Corett como lote veintidós, manzana ocho zona uno, superficie de trescientos cincuenta metros cuadrados, y mide diez metros por treinta y cinco metros en su mayor fondo, de figura regular cuyo perímetro se describe como sigue: partiendo del vértice del ángulo noreste, del predio que se describe dirigiéndose hacia el este, mide diez metros, de este punto hacia el sur, mide treinta y cinco metros, de este punto hacia el oeste mide diez metros y de aquí hasta llegar al punto de partida y cerrar el perímetro mide treinta y cinco metros, y linda: al norte, con la calle veinticinco, al sur, con predio de nueva formación numero doscientos diecisiete " a " de la calle veintisiete, al este, con predio de donde se disgrego el cual es el numero doscientos diecisiete de la calle veintisiete, y al noroeste, con predio doscientos seis de la calle cuatro y al suroeste, con predio doscientos cuatro, de la calle cuatro,



X. RESUMEN DE RESULTADOS



Los importes obtenidos en cada uno de los tres Métodos, no reflejan necesariamente el **Valor Comercial** del inmueble que se valúa, por lo que una vez hechos los razonamientos y consideraciones se procede a concluir en la estimación de dicho valor.

RESULTADOS DE LOS MÉTODOS DE VALUACIÓN APLICADOS

Resultado por el Método Físico o de COSTOS: \$ 3,888,260.00
Resultado por Capitalización de RENTAS: NO APLICA
Resultado del comparativo o de MERCADO: \$ 3,921,000.00

XI. CONSIDERACIONES PARA CONCLUIR AL VALOR COMERCIAL

- 1.- Debido a las características propias del inmueble, el Valor Comercial al que se concluye es igual al obtenido mediante el Método Comparativo o de MERCADO.
- 2.- Véase por favor el apartado. Condicionantes y Salvedades al Avalúo del Capítulo VI del mismo "CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALÚO", Hoja 5.

XII. CONCLUSION DEL VALOR COMERCIAL

EL VALOR COMERCIAL ESTIMADO PARA EL INMUEBLE MOTIVO DEL PRESENTE AVALÚO ASCIENDE \$ 3,921,000.00 (TRES MILLONES NOVECIENTOS VEINTIUN MIL PESOS 00/100 M.N.)

ESTE VALOR ESTÁ REFERIDO AL DÍA **27-nov-24** QUE ES LA MISMA ANOTADA EN LA HOJA 1 DE ESTE AVALÚO.
 Valor Unitario Vendible resultante: **\$22,000.90**

VALOR REFERIDO A OTRA FECHA (en su caso):
 Para los efectos a que haya lugar el valor referido del inmueble al día: _____ es la suma en números redondos de: \$ _____ (según I.N.P.C. de Banxico).

Valuador:

Mtro. En Val. e Ing. Jesús Alberto Aguilar Betancourt
 N° Registro, Especialidad y Vigencia:
 Ced. Prof. 6987752



NOTAS: 1. ESTE DOCUMENTO NO PODRÁ SER UTILIZADO PARA FINES DISTINTOS AL APARTADO I. (ANTECEDENTES)

ANEXO 1a.

INFORMACIÓN VIGENTE DEL PREDIO
✕

 **REGISTRO CATASTRAL**

Folio: 243858
No. Catastral: 27-0233

 **NOMENCLATURA**

Municipio: MÉRIDA
Población: MÉRIDA
Uso: SOLAR
Clase: URBANO
Dirección: CALLE 25 # 214 - B X 2 Y 4
Unidad Hab.: COL SANTA MARIA

 **REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD**

Partida: 0
Tomo: 0-
Volumen: 0
No. Escritura: 838
Folio Inscip.: 0
Fecha Escritura: 01/12/2020
Libro: 1
Número de Inscip.: 2789572

 **QUIEN DIO FE DEL MOVIMIENTO**

Fedatario: NOTARIO HECTOR JOSE VICTORIA MALDONADO
Gestoría: 2

 **SUPERFICIES Y VALORES**

	VALORES
TERRENO 350.00 m2	\$ 519,750.00
CONSTRUCCIÓN 0.00 m2	\$ 0.00
VALOR CATASTRAL	\$ 519,750.00

Ver plano del predio

ANEXO 2. ANEXO FOTOGRAFICO



Fachada



Entorno



Entorno



Estacionamiento



Sala



Comedor

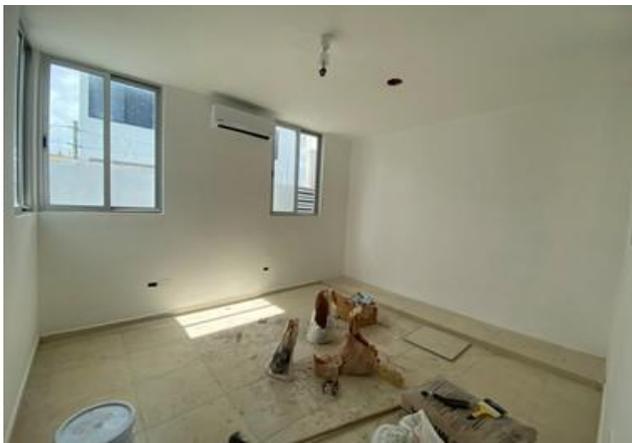
ANEXO 2. ANEXO FOTOGRAFICO



Cocina



Medio Baño



Recámara



Baño



Recámara



Baño

ANEXO 2. ANEXO FOTOGRAFICO



Recámara



Closet



Baño



Patio de Servicio



Fachada posterior

ANEXO 4. PLANOS ARQUITECTONICO

