

AVALÚO CASA-HABITACIÓN



CALLE: 74	NÚMERO: 573	COL. O FRACC.: CENTRO	
MUNICIPIO: MÉRIDA	ENTIDAD FEDERATIVA: YUCATÁN		C.P.: 97000
FECHA DEL AVALUO: 26 de octubre de 2025			
TERRENO: 122.55 m2		CONSTRUCCIÓN: 181.69 m2	
VALOR FÍSICO: \$ 1,161,644.65		VALOR COMERCIAL: \$ 3,614,359.17	
VALOR CONCLUIDO:	\$3,614,000.00		



I.- DATOS GENERALES

PERITO VALUADOR:	ARQUITECTO, JAVIER CASTRO DEL RÍO, TAMBIÉN CONOCIDO COMO, JAVIER CASTRO DEL RIO. MAESTRO EN VALUACION INMOBILIARIA INDUSTRIAL Y DE BIENES NACIONALES, CEDULA PROFESIONAL No. 11103124.		
PROPÓSITO DEL AVALÚO:	Determinar el valor comercial para Traslación de Dominio		
FECHA DEL AVALÚO:	26 de octubre de 2025	VIGENCIA DEL AVALÚO:	27 de abril de 2026
SOLICITANTE:	ELOY LOPEZ OJEDA		
PROPIETARIO DEL INMUEBLE:	ELOY LOPEZ OJEDA		
TIPO DE INMUEBLE:	CASA HABITACIÓN	TIPO DE DOMICILIO:	Urbano <input checked="" type="checkbox"/> Rústico <input type="checkbox"/>
NÚMERO DE CUENTA PREDIAL:	149955	FOLIO ELECTRÓNICO PREDIO:	419258
UBICACIÓN DEL INMUEBLE:	Calle: 74	Número: 573	Cruzamientos: 79 y 81
	Sección catastral: 11	Manzana: 0045	C.P.: 97000
	Colonia o Fraccionamiento: CENTRO		
	Localidad: Mérida	Municipio: Mérida	Entidad Federativa: Yucatán
	Edificio: N/A	Nivel: N/A	
GEOREFERENCIA:	Latitud: 20.95688984	Longitud: -89.63495146	Altitud (m): 10

II.- CARACTERÍSTICAS URBANAS.

CLASIFICACIÓN DE LA ZONA:	Urbana Habitacional	PROXIMIDAD URBANA:	Central
TIPO DE CONSTRUCCIÓN DOMINANTE EN LA CALLE:	Casa habitación de un nivel		
ÍNDICE DE SATURACIÓN EN LA ZONA:	95%	INTENSIDAD DE CONSTRUCCIÓN	alta
CONTAMINACIÓN AMBIENTAL:	Ninguna		
VÍAS DE ACCESO E IMPORTANCIA DE LAS MISMAS:	CIRCUITO PERIFÉRICO MANUEL CRECENCIO REJÓN ANILLO INTERIOR, SE DOBA A LA DERECHA SOBRE LA AVENIDA 81, SE CONTINÚA HASTA LA CALLE 44 Y SE DOBLA A LA DERECHA, HASTA LA CALLE 89 Y SE DOBLA A LA IZQUIERDA HASTA EL PREDIO SEÑALADO.		
SERVICIOS PÚBLICOS:	Red de agua potable: Si	Alumbrado Público: Si	
	Red de energía eléctrica: Si	Transporte público urb.: Si	
	Red telefónica: Si	Recolección de basura: Si	
	Pavimentación asfáltica Si	Banquetas de concreto: Si	
	Señalización: Si	Vigilancia: Si	
	Red de drenaje: No	Drenaje propio: Si	
EQUIPAMIENTO URBANO EXISTENTE EN LA ZONA:	Hospitales, Públicos o Privados Si	Bancos Si	
	Escuelas, Públicas o Privadas Si	Gasolineras Si	
	Centros comerciales, Mercados Si	Parques, unidades deportivas Si	

III.- TERRENO

CARACTERÍSTICAS PANORÁMICAS:	Casa habitación de un nivel		
TOPOGRAFÍA Y CONFIGURACIÓN:	Se observa a simple vista un polígono regular de topografía plana		
NÚMERO DE FRENTES:	Dos	UBICACIÓN RESPECTO A LA MANZANA:	Esquinero
HABITABILIDAD:	Se observan condiciones de habitabilidad.		

TRAMOS DE CALLE, CALLES TRANSVERSALES LIMÍTROFES Y ORIENTACIÓN:

CALLE: 74 ENTRE CALLES: 79 y 81

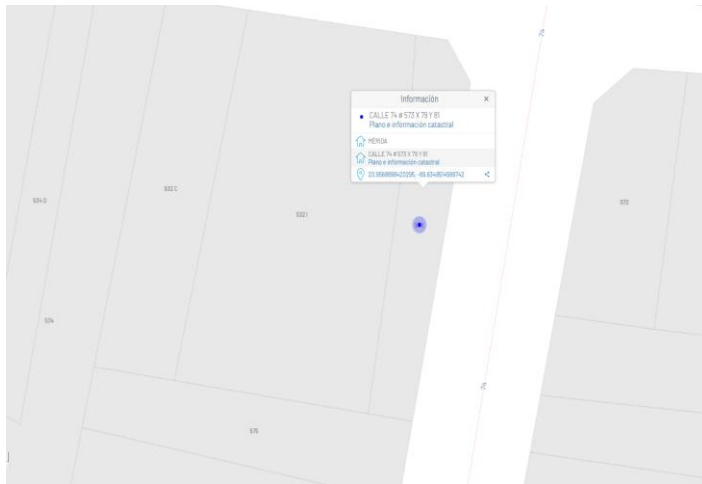
ACERA QUE MIRA: Al Norte

MEDIDAS Y COLINDANCIAS SEGÚN: Descripción de escritura

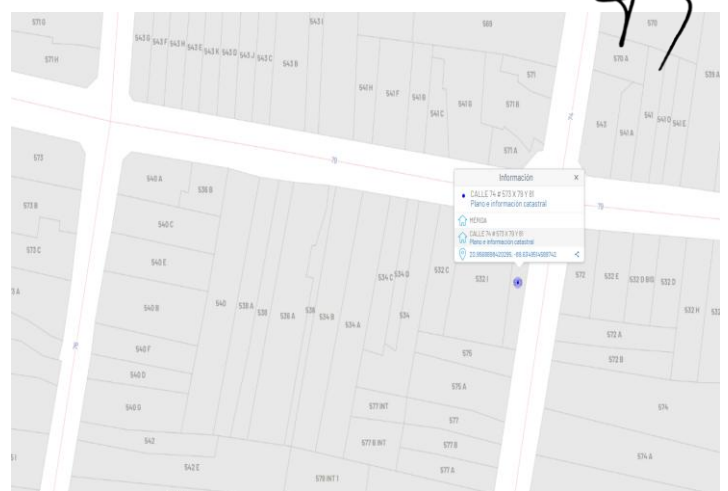
SUPERFICIE TOTAL DEL TERRENO: 122.55 m²

ORIENTACIÓN	DISTANCIA EN ML	COLINDANCIAS
AL NORTE	6.20	LA CALLE 79
AL SUR	4.30	PREDIO 5321 DE LA CALLE 79
AL ESTE	24.70	LA CALLE 74
AL OESTE	27.00	PREDIO 575 A DE LA CALLE 74

MICROLOCALIZACIÓN:



MACROLOCALIZACIÓN:



IV.- DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

USO DEL SUELO PERMITIDO: Habitacional	USO ACTUAL: Vivienda	
TIPOS DE CONSTRUCCIONES: tipo 1	EDO. DE CONSERVACIÓN: Bueno	
CALIDAD Y CLASIFICACIÓN: Regular	NÚMERO DE NIVELES: Dos	
EDAD APROXIMADA DE LA CONSTRUCCIÓN O ÚLTIMA REMODELACIÓN: 59 años	VIDA ÚTIL REMANENTE: 1 años	VIDA ÚTIL TOTAL: 60 años

Calle 31B # 242-a x 24 y 26 Col. Miguel Alemán c.p. 97148 Mérida, Yucatán, México / Tel 9999 475833

e-mail: castro.javier.arq@gmail.com



UNIDADES RENTABLES o SUSCEPTIBLES DE RENTARSE:	1	CALIDAD DEL PROYECTO:	si	básico
GRADO DE TERMINACIÓN DE LA OBRA	100%	SUPERFICIE DE TERRENO PARTE PRIVATIVA:	N/A	
SUPERFICIE DE TERRENO EN CONJUNTO:	N/A	SUPERFICIE COMÚN:	N/A	
SUPERFICIE CONSTRUIDA VENDIBLE:	N/A	PORCENTAJE DE INDIVISO DE TERRENO:	N/A	
PORCENTAJE DE INDIVISO DE CONSTRUCCIÓN:	100%	SEGÚN:	inf. Catastral	
ÁREA TOTAL DE CONSTN:	181.69 m2			

V.- ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCIÓN

a) OBRA NEGRA O GRUESA:

CIMIENTOS: Se supone a base de mampostería de piedra hilada, con mezcla de mortero, cemento, cal y polvo, con cadenas de cimientos y dados de anclaje para castillos

ESTRUCTURA: A base muros de carga, columnas, trabes, castillos, cadenas y cerramientos de concreto armado

MUROS: A base de bloques de concreto vibropresado, con mortero a base de polvo, cal y cemento, con acabados de pasta

ENTREPISOS: A base de vigas pretensadas de concreto y bovedillas

TECHOS: A base de vigas pretensadas de concreto y bovedillas

AZOTEAS: Calcreto, chaflanes, caballete, bajantes pluviales.

BARDAS: De bloques de concreto

b) REVESTIMIENTOS Y ACABADOS INTERIORES:

APLANADOS INTERIORES: se supone a base de pasta directa

APLANADOS EXTERIORES: se supone a base de pasta directa

PLAFONES: se supone a base de pasta directa

LAMBRINES: n/a

PISOS: se supone a base de pasta directa

ESCALERAS: N/A

PINTURA: se supone vinil acrílica

RECUBRIMIENTOS ESPECIALES: n/a

c) INSTALACIONES HIDRÁULICAS Y SANITARIAS:

MUEBLES DE BAÑO: se supone línea económica

MUEBLES DE COCINA: se supone línea económica

INSTALACIONES ELÉCTRICAS: se supone cable de cobre

PUERTAS Y VENTANEARÍA: se supone prefabricadas línea económica

d) INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS:

OBRAS COMPLEMENTARIAS: N/A

INSTALACIONES ESPECIALES: n/a

VI.- CONSIDERACIONES EN GENERAL

DEFINICIONES:

Existen actualmente tres enfoques de valuación comúnmente aceptados: el Comparativo de Mercado, el de Costos y el de Ingresos y es en función del bien a valorar y el tipo de valor requerido, la aplicación de todos o alguno(s) de ellos.

ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO: Este enfoque involucra la recopilación de información pertinente del mercado de los bienes similares al bien valuado, analizando la oferta y demanda, para poder llegar a un indicador que permita establecer el precio más probable de venta para los bienes que se están valuando. Al resultado obtenido por este enfoque, se le denomina VALOR COMPARATIVO DE MERCADO.

ENFOQUE DE COSTOS: Se basa en el costo de reproducción o de reemplazo de un bien similar al analizado a la fecha del avalúo; al resultado de este análisis se le denomina VALOR DE REPOSICIÓN NUEVO (V.R.N.). Si el bien no es nuevo, su valor se afectará por los diversos factores de depreciación y obsolescencia aplicables, según sea el caso. Al resultado obtenido por este enfoque, se le denomina VALOR FÍSICO o VALOR NETO DE REPOSICIÓN.

ENFOQUE DE INGRESOS: Este enfoque considera el valor presente de los beneficios futuros, derivados del bien a valorar y es generalmente medido a través de la capitalización de un nivel específico de ingresos. Al resultado obtenido por este enfoque, se le denomina VALOR DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS.

VALOR COMERCIAL (VALOR JUSTO DE MERCADO): Es el precio estimado por el cual una propiedad se intercambiaría en la fecha del avalúo entre un comprador y un vendedor actuando por voluntad propia, en una transacción sin intermediarios, con un plazo razonable de exposición, donde ambas partes actúan con conocimiento de los hechos pertinentes, con prudencia y sin compulsión.

COMENTARIOS GENERALES, SUPUESTOS Y CONDICIONES LIMITANTES DEL AVALÚO:

El suscrito manifiesta que el presente avalúo se realizó con los datos proporcionados por el solicitante, los que fueron obtenidos del Registro Público de la Propiedad y el Comercio del Estado, así como de la Dirección del Catastro, lo que se hace del conocimiento para los fines legales correspondientes. Igualmente se hace constar que el presente avalúo no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier rama de la Ingeniería Civil, o de Arquitectura que no sea el propósito de valuación, por lo tanto no puede ser usado para esos fines, ni mucho menos se asume responsabilidad alguna por vicios ocultos u otras características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal, según la vida útil consumida de un inmueble.

Las superficies utilizadas en el avalúo son obtenidas de las fuentes ya indicadas, cuando se indique según medidas, corresponderá a una medición física para efectos del avalúo, sin que esto represente un levantamiento exacto, considerando las variantes y hábitos de medición existentes, por lo que su resultado únicamente será para fines del cálculo del avalúo; la edad del inmueble se considera en base a la información documental existente, y en su caso se estima en base a lo apreciado físicamente. El *VRN, se refiere al VALOR DE REPOSICION NUEVO, para determinar estos valores, se aplican los valores unitarios acordes al tipo de inmueble, indicados en los catálogos de costos unitarios elaborados por algunas compañías constructoras



VII.- ANÁLISIS COMPARATIVO DE MERCADO DEL TERRENO.

TERRENOS SIMILARES EN VENTA:

NIVELES DE OFERTA OBSERVADA DURANTE LA INVESTIGACION DE MERCADO

MUY ALTA () MEDIA () BAJA (X)
ALTA () MEDIA BAJA () NULA ()

No.	UBICACIÓN	PRECIO OFERTA	SUPERFICIE DE TERRENO M2.	SUPERFICIE CONSTRUCCIÓN M2	Informante
1	TERRENO EN VENTA MERIDA CENTRO	\$ 2,300,000.00	384.00	0.00	https://www.easybroker.com/agent/mls_properties/merida-centro-merida-centro-merida
2	TERRENO EN VENTA MERIDA CENTRO	\$ 3,050,000.00	553.50	0.00	https://www.easybroker.com/agent/mls_properties/terreno-venta-en-el-centro-de-merida-yucatan-90a82756-9149-4db2-9023-3e6ddabd1ac3
3	TERRENO EN VENTA MERIDA CENTRO	\$ 1,630,000.00	246.71	0.00	https://www.easybroker.com/agent/mls_properties/terreno-venta-en-centro-merida-merida-centro-terreno
4					
5					

No.	Oferta	Sup. M2	\$/m2	FACTORES DE HOMOLOGACION						\$/m2
	(terreno) \$			COM.	ZONA	UBIC.	SUP.	OTRO	FRe	
1	2,300,000.00	384.00	5,989.58	0.90	1.00	1.10	1.14	1.00	1.12	6,732.01
2	3,050,000.00	553.50	5,510.39	0.90	1.00	1.10	1.18	1.00	1.17	6,450.20
3	1,630,000.00	246.71	6,606.95	0.90	1.00	1.10	1.08	1.00	1.07	7,069.68
4										
5										

Nota: Cuando el Factor de Homologación es menor a la unidad denota que LA OFERTA es mejor que EL PREDIO VALUADO.

VALOR HOMOLOGADO: 6,750.68

EN N.R. \$/m2: 6,751.00

SUPERFICIE DEL TERRENO: (ha) \$ 122.55

SUBTOTAL: \$ 827,335.05

MONTO ADICIONAL A CONSIDERAR: \$ 0.00

VALOR COMPARATIVO DE MERCADO: \$ 827,335.05

Comercialización:	Es el factor que a juicio del perito valuador, con base en las observaciones del mercado en operaciones de contado, ajusta al precio de la Oferta.
Zona:	Este factor califica el entorno del bien valuado vs. la oferta
Ubicación:	Este factor califica la localización física del bien valuado vs. la oferta.
Superficie:	En función de la superficie de la oferta con respecto al bien valuado.
Otro:	Especificar el motivo del factor. En el caso de que éste sea de aspecto político, económico o social, se deberá comentar ampliamente en el capítulo de Consideraciones Generales.

El factor califica aspectos socioeconómicos del contexto, siendo mejor los del sujeto.



VIII.- ANÁLISIS COMPARATIVO DE MERCADO.

CASAS SIMILARES EN VENTA:

NIVELES DE OFERTA OBSERVADA DURANTE LA INVESTIGACION DE MERCADO

MUY ALTA () MEDIA () BAJA (X)
ALTA () MEDIA BAJA () NULA ()

No.	UBICACIÓN	PRECIO OFERTA	SUPERFICIE DE TERRENO M2	SUPERFICIE CONST. M2.	EDAD EN AÑOS	INFORMANTE
1	CASA EN VENTA MERIDA CENTRO	\$ 4,750,000.00	391.00	199.00	60	https://www.easybroker.com/agent/mls_properties/en-venta-casa-en-esquina-en-el-centro-de-merida
2	CASA EN VENTA MERIDA CENTRO	\$ 2,500,000.00	221.00	131.00	60	https://www.easybroker.com/agent/mls_properties/linda-casa-para-remodelar-en-el-centro-ermita-avc-2549
3	CASA EN VENTA MERIDA CENTRO	\$ 3,000,000.00	129.64	161.46	60	https://www.easybroker.com/agent/mls_properties/casa-en-venta-en-excelente-ubicacion-en-el-barrio-de-santiago
4						

No.	Oferta (terreno) \$	Sup. M2	\$/m2	FACTORES DE HOMOLOGACION							\$/m2
				COM.	ZONA	UBIC.	SUP.	EDAD	CONS.	FRe	
1	4,750,000.00	199.00	23,869.35	1.00	1.00	1.00	1.01	1.01	0.90	0.92	21,917.74
2	2,500,000.00	131.00	19,083.97	1.00	0.95	1.10	0.96	1.01	1.00	1.02	19,423.25
3	3,000,000.00	161.46	18,580.45	1.00	0.90	1.10	0.99	1.01	1.00	0.99	18,336.51

Nota: Cuando el Factor de Homologación es menor a la unidad denota que LA OFERTA es mejor que EL PREDIO VALUADO.

VALOR HOMOLOGADO: 19,892.50

EN N.R. \$/m2: 19,893.00

SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN m2: 181.69

SUBTOTAL: \$ 3,614,359.17

MONTO ADICIONAL A CONSIDERAR: \$

VALOR COMPARATIVO DE MERCADO: \$ 3,614,359.17

Comercialización:	Es el factor que a juicio del perito valuador, con base en las observaciones del mercado en operaciones de contado, ajusta al precio de la Oferta.
Zona:	Este factor califica el entorno del bien valuado vs. la oferta
Ubicación:	Este factor califica la localización física del bien valuado vs. la oferta.
Superficie:	En función de la superficie de la oferta con respecto al bien valuado.
Edad:	En función de la edad de la oferta con respecto al bien valuado.
Conservación:	En función del estado de conservación de la oferta con respecto al bien valuado.



IX.- ENFOQUE DE COSTOS

a) DEL TERRENO:

LOTE TIPO: N/A m²

VALOR COMPARATIVO DE MERCADO: 6,751.00 \$/m²

TERRENO EN ESTUDIO			FACTORES DE HOMOLOGACIÓN					V.U Neto (\$/m ²)	INDIVISO	VALOR PARCIAL
Fracción	SUP. TERR. m ²	VUR (\$/m ²)	ZONA	UBIC.	SUP.	OTRO	FRe			
1	122.55	\$6,751.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	\$6,751.00	100.00%	\$827,335.05
VALOR A (DEL TERRENO):										\$827,335.05

B) DE LAS CONSTRUCCIONES

CLASE DE INMUEBLE: Casa Habitación

ESTADO DE CONSERVACIÓN: Bueno

NÚMERO DE NIVELES: 1

EDAD DE LAS CONSTRUCCIONES: 59

VIDA ÚTIL REMANENTE: 1

GRADO DE TERMINACIÓN DE LA OBRA: 100%

CONSTRUCCIONES EN ESTUDIO

TIPOS DE CONSTRUCCIÓN	EDAD EN AÑOS	SUPERFICIE	VURN	EDAD	CONS.	RESULT.	V.U.R NETO (\$/m ²)	V. PARCIAL DE LAS CONST.
TIPO A	59	181.69	\$16,000.00	0.12	1.00	0.12	\$1,840.00	\$334,309.60
				1.00	1.00	1.00	\$0.00	\$0.00
				0.50	1.00	0.50	\$0.00	\$0.00
Edad ponderada: 0							VALOR B (CONSTRUCCIONES):	\$334,309.60

C) ÁREAS Y ELEMENTOS ADICIONALES

* Fuente de donde se obtuvo el valor de reposición nuevo: Manuales Propios

*Áreas y elementos adicionales comunes (solo en condominios)

DESCRIPCION	UNID.	CANT.	VURN	VIDA ÚTIL			FACTOR			INDIVISO	VALOR	
				EDAD	TOTAL	REMAN.	EDAD	CONS.	RESUL.		UNITARIO NETO	PARCIAL DEL ELEMENTO
Privativas												
					1	1	1.00	1.00	1.00	1.00	\$0.00	\$0.00
					1	1	1.00	1.00	1.00	1.00	\$0.00	\$0.00
					1	1	1.00	1.00	1.00	1.00	\$0.00	\$0.00
					1	1	1.00	1.00	1.00	1.00	\$0.00	\$0.00
VALOR C:												\$0.00

D) Comunes

DESCRIPCION	UNID.	CANT.	VURN	EDAD	TOTAL	REMAN.	EDAD	CONS.	RESUL.	INDIVISO	UNITARIO NETO	PARCIAL DEL ELEMENTO
VALOR D:											\$ -	

VALOR C (Elementos adicionales privativos): \$0.00

VALOR D (Elementos Adicionales Comunes): \$0.00

VALOR FÍSICO A+B+C+D: \$1,761,644.65



ARQ. JAVIER CASTRO DEL RÍO
 CED. PROF. DE MAESTRIA EN VALUACION:11103124

AVALUO: 2025-006

X.- RESUMEN DE LOS VALORES OBTENIDOS.

77

VALOR COMPARATIVO DE MERCADO:	\$	3,614,359.17
VALOR FÍSICO O V.N.R.:	\$	1,161,644.65
VALOR CONCLUIDO REDONDEADO A MILLAR:	\$	3,614,000.00

XI.- CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSIÓN.

Se concluye con el valor el comparativo de mercado de acuerdo al principio de la oferta y la demanda

XII.- CONCLUSIÓN DEL AVALÚO.

VALOR COMERCIAL REDONDEADO A MILLAR:	\$3,614,000.00	SON: UN MILLÓN DIECIOCHO MIL PESOS 00/100 M.N.
---	-----------------------	--

XII.- FUNDAMENTOS LEGALES

EN CUMPLIMIENTO A LA SOLICITUD DE REFERENCIA Y A LO DISPUESTO POR EL ARTICULO 5° CONSTITUCIONAL; ARTICULO 3° DEL REGLAMENTO DEL CODIGO FISCAL DE LA FEDERACION; ARTICULOS 146, 152, 153, 155 Y DEMAS RELATIVOS DE LA LEY DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA Y LOS CORRESPONDIENTES DE SU REGLAMENTO; ARTICULOS 12, 34 Y DEMAS RELATIVOS DE LA LEY DEL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO; ARTICULOS 56, 57, 58, 59 Y DEMAS RELATIVOS DE LA LEY DE HACIENDA DEL MUNICIPIO DE MÉRIDA, 196 DEL CODIGO FISCAL DEL ESTADO DE YUCATÁN; ARTICULOS 29,33, 39 Y DEMAS RELATIVOS DE LA LEY GENERAL DE HACIENDA PARA LOS MUNICIPIOS DEL ESTADO DE YUCATAN.

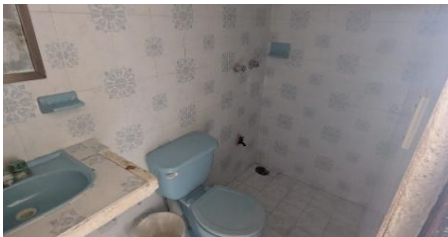
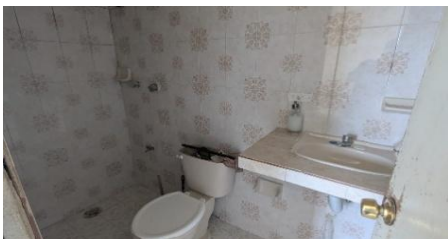
PARA QUE ASI CONSTE DONDE FUERE NECESARIO, PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, EN CUMPLIMIENTO A LA SOLICITUD DE REFERENCIA, Y A LO DISPUESTO POR LOS ARTICULOS DE LAS LEYES CITADAS EN EL PARRAFO ANTERIOR, FORMULO Y EXPIDO EL PRESENTE AVALUO, EN LA CIUDAD DE MERIDA, YUCATAN, A LOS VEINTISIETE DIAS DEL MES DE OCTUBRE DE DOS MIL VEINTICINCO.

VALUADOR:

ARQ. JAVIER CASTRO DEL RÍO
 CEDULA PROFESIONAL DE MAESTRIA EN VALUACION:11103124



ANEXO 2.- REPORTE FOTOGRÁFICO





ANEXO 3.- FOTOGRAFÍAS COMPARABLES DE MERCADO

TERRENOS



COMPARABLE 1



COMPARABLE 2



COMPARABLE 3

CASAS



COMPARABLE 1



COMPARABLE 2



COMPARABLE 3