

Reporte de Avaluo

Comercial

VALOR COMERCIAL

\$3,950,000.00

SON: TRES MILLONES NOVECIENTOS
CINCUENTA MIL PESOS 00/100 M.N.

UBICACION DEL INMUEBLE

C. 30 259, Montes de Amé, 97115
Mérida, Yuc., México

Montes de Ame | Merida | Yucatan | 97115

TIPO DE INMUEBLE

**Casa habitacion
residencial**

NO. DE AVALUO

AV-20260325-101

FECHA

2026-03-25

SOLICITANTE

Maria Fernanda Lopez Rivas

PROPIETARIO

Carlos Alberto Lopez Rivas

VALUADOR

Jalil Achach

CEDULA

CED-PRO-458921

I. Antecedentes

SOLICITANTE DEL AVALUO

Maria Fernanda Lopez Rivas

PROPIETARIO DEL INMUEBLE

Carlos Alberto Lopez Rivas

VALUADOR

Jalil Achach

CEDULA PROFESIONAL DEL VALUADOR

CED-PRO-458921

FECHA DEL AVALUO

2026-03-25

FECHA DE INSPECCION

No especificado

INMUEBLE QUE SE VALUA

Casa habitacion residencial

PROPOSITO DEL AVALUO

No especificado

II. Consideraciones previas al avaluo

CONSIDERACIONES

Inmueble en buen estado general de conservacion, con mantenimiento vigente y acabados acordes al entorno inmediato.

III.

Características urbanas

DIRECCION

C. 30 259, Montes de Amé, 97115 Mérida,
Yuc., México

COLONIA

Montes de Ame

MUNICIPIO

Merida

ESTADO

Yucatan

CP

97115

COORDENADAS

21.030500, -89.616900

CLASIFICACION DE LA ZONA

Habitacional de nivel medio-alto

ESTRATO SOCIOECONOMICO

Medio alto

INDICE DE SATURACION

90%

USO ACTUAL

Habitacional

● Agua

● Drenaje

● Electricidad

● Pavimento

● Transporte

Ubicacion cartografica



IV.

Terreno

SUPERFICIE TOTAL (M2)

360 m2

FRETE (ML)

12 ml

FONDO (ML)

30 ml

NUMERO DE FRENTES

1

FORMA

Regular

TOPOGRAFIA

Plana

COLINDANCIAS

Norte: 12.00 m con predio urbano | Sur: 12.00 m con calle 24 | Oriente: 30.00 m con predio urbano | Poniente: 30.00 m con predio urbano

V. Descripcion general

SUPERFICIE CONSTRUIDA (M2)

245 m2

TIPO DE CONSTRUCCION

Casa habitacion residencial

USO ACTUAL

Habitacional

NUMERO DE NIVELES

2

EDAD APROXIMADA

8 años

VIDA UTIL TOTAL

60 años

ESTADO DE CONSERVACION

Bueno

CALIDAD DEL PROYECTO

Buena

VI. Elementos de la construccion

Obra negra y acabados

CONCEPTO

DESCRIPCION TECNICA

Cimentacion

Mamposteria y concreto armado

Estructura

Castillos y cadenas de concreto

Muros

Block repellado y pintado

Entrepisos

Losa de concreto armado

Techos

Losa maciza

Pisos	Porcelanato y ceramica
Acabados en muros	Yeso y pintura vinilica
Plafones	Yeso acabado fino
Pintura	Vinilica lavable
Instalacion hidraulica	Oculto con tuberia CPVC
Instalacion sanitaria	PVC sanitario
Instalacion electrica	Oculto en tuberia conduit

VII.**Datos legales**

CLAVE CATASTRAL MCM-245-18-003	FOLIO CATASTRAL FC-882314
NUMERO DE ESCRITURA 1542	FECHA DE ESCRITURA 2019-06-14
NOTARIO Lic. Jose Manuel Rivas	NUMERO DE INSCRIPCION RP-2019-77821
GRAVAMENES Sin gravámenes aparentes al momento de la inspección.	

VIII. Aplicacion del enfoque de costos

Resumen del metodo de costos

Concepto	Importe
Terreno	\$1,728,000.00
Construcciones	\$2,254,000.00
Obras complementarias	\$0.00
Instalaciones especiales	\$0.00
Valor fisico total	\$3,805,000.00

Concepto	Dato	Resultado
Valor terreno (\$/m2)	\$4,800.00	\$1,728,000.00
Valor construccion (\$/m2)	\$9,200.00	\$2,254,000.00
Factor edad	0.92	Pendiente
Factor conservacion	0.96	Pendiente
Factor eficiencia	0.98	Pendiente
Valor fisico	Pendiente	\$3,805,000.00

X.

Resumen

VALOR FISICO
\$3,805,000.00

VALOR COMERCIAL
\$3,950,000.00

XII.

Conclusion

VALOR COMERCIAL EN NUMEROS REDONDOS

\$3,950,000.00

Esta cantidad representa el valor comercial al día 2026-03-25.

SON: TRES MILLONES NOVECIENTOS CINCUENTA MIL PESOS 00/100 M.N.

RESUMEN EJECUTIVO

Se concluye un valor comercial estimado de \$3, 950, 000 MXN para fines comerciales, considerando condiciones físicas observadas y mercado local comparable.

DIAGNOSTICO IA

La propiedad presenta una posición competitiva dentro de su microzona por estado de conservación, superficie construida y ubicación.

Jalil Achach

Cedula: CED-PRO-458921

**EL PRESENTE DICTAMEN NO TENDRA VALIDEZ
PARA FIN DISTINTO AL ESPECIFICADO EN LA
CARATULA DEL MISMO.**

Valuador: Jalil Achach