

# Reporte de Avaluo

Comercial

VALOR COMERCIAL

**\$0.00**

SON: CERO PESOS 00/100 M.N.

---

Merida | Yucatan

TIPO DE INMUEBLE

**Construccion  
habitacional**

NO. DE AVALUO

AV-20260327-587

FECHA

2026-03-27

SOLICITANTE

Sin nombre

PROPIETARIO

No especificado

VALUADOR

Jalil Achach

CEDULA

No especificado

## I. Antecedentes

SOLICITANTE DEL AVALUO

Sin nombre

PROPIETARIO DEL INMUEBLE

No especificado

VALUADOR

Jalil Achach

CEDULA PROFESIONAL DEL VALUADOR

No especificado

FECHA DEL AVALUO

2026-03-27

FECHA DE INSPECCION

No especificado

INMUEBLE QUE SE VALUA

Construccion habitacional

PROPOSITO DEL AVALUO

No especificado

## II. Consideraciones previas al avaluo

### CONSIDERACIONES

La informacion del inmueble fue integrada con base en datos proporcionados por el solicitante y observaciones visibles durante la inspeccion fisica.

## III. Caracteristicas urbanas

DIRECCION

No especificado

COLONIA

No especificado

MUNICIPIO

Merida

ESTADO

Yucatan

CP

No especificado

COORDENADAS

No especificado

CLASIFICACION DE LA ZONA

Intermedia

ESTRATO SOCIOECONOMICO

Medio-alto

INDICE DE SATURACION

100%

USO ACTUAL

Habitacional

 Agua Drenaje Electricidad Pavimento Transporte

IV.

## Terreno

SUPERFICIE TOTAL (M2)

No especificado

FRENTE (ML)

No especificado

FONDO (ML)

No especificado

NUMERO DE FRENTES

No especificado

FORMA

Regular

TOPOGRAFIA

Plana

COLINDANCIAS

No especificado

V.

## Descripcion general

SUPERFICIE CONSTRUIDA (M2)

No especificado

TIPO DE CONSTRUCCION

Construccion habitacional

USO ACTUAL

Habitacional

NUMERO DE NIVELES

No especificado

EDAD APROXIMADA

No especificado

VIDA UTIL TOTAL

No especificado

ESTADO DE CONSERVACION

Bueno

CALIDAD DEL PROYECTO

Bueno

VI.

## Elementos de la construccion

### Obra negra y acabados

CONCEPTO

DESCRIPCION TECNICA

Cimentacion

Aparentemente mamposteria de piedra de la region hasta estrato firme asentada con mortero cemento-cal-polvo.

Estructura

Muros de carga de mamposteria y elementos de concreto armado, cadenas, castillos y cerramientos.

Muros

De block hueco de concreto vibropresado de 15 cm de espesor.

Entrepisos

Losa de concreto armado o sistema de vigueta y bovedilla segun proyecto.

Techos

Losa maciza o sistema aligerado de concreto.

<b>Pisos</b>	Loseta ceramica o porcelanato.
<b>Acabados en muros</b>	Aplanado fino con pintura vinilica o acrilica.
<b>Plafones</b>	Yeso o acabado fino en plafones.
<b>Pintura</b>	Pintura vinilica en muros y plafones.
<b>Instalacion hidraulica</b>	Oculto con tuberia hidraulica de uso habitacional.
<b>Instalacion sanitaria</b>	Red sanitaria oculta con PVC sanitario.
<b>Instalacion electrica</b>	Instalacion electrica oculta en tuberia conduit o poliducto.

## VIII.

## Aplicacion del enfoque de costos

### Resumen del metodo de costos

Concepto	Importe
Terreno	\$0.00
Construcciones	\$0.00
Obras complementarias	\$0.00
Instalaciones especiales	\$0.00
Valor fisico total	\$0.00

Concepto	Dato	Resultado
Valor terreno (\$/m2)	Pendiente	Pendiente
Valor construccion (\$/m2)	Pendiente	Pendiente
Factor edad	Pendiente	Pendiente
Factor conservacion	Pendiente	Pendiente
Factor eficiencia	Pendiente	Pendiente
Valor fisico	Pendiente	Pendiente

## IX.

## Comparativa de mercado

REFERENCIA 3 UBICACION

No especificado

REFERENCIA 3 SUPERFICIE (M2)

10

REFERENCIA 3 PRECIO

No especificado

REFERENCIA 3 VALOR UNITARIO ANTES

\$1,000.00

REFERENCIA 3 EDAD SUJETO

No especificado

REFERENCIA 3 EDAD COMPARABLE

No especificado

REFERENCIA 3 FACTOR EDAD SUJETO

1

REFERENCIA 3 FACTOR EDAD COMPARABLE

1

REFERENCIA 3 AJUSTE POR EDAD

1

REFERENCIA 3 VALOR TRAS AJUSTE EDAD

\$1,000.00

REFERENCIA 3 AJUSTE POR ESTADO

1

REFERENCIA 3 VALOR TRAS AJUSTE ESTADO

\$1,000.00

REFERENCIA 3 AREA SUJETO (M2)

No especificado

REFERENCIA 3 AREA COMPARABLE (M2)

10

REFERENCIA 3 RELACION DE AREAS

No especificado

REFERENCIA 3 FACTOR AREA APLICADO

1

REFERENCIA 3 VALOR TRAS AJUSTE AREA

\$1,000.00

REFERENCIA 3 FACTOR CONSERVACION

1

REFERENCIA 3 FACTOR CALIDAD

1

REFERENCIA 3 FACTOR COMERCIALIZACION

1

REFERENCIA 3 FACTOR RESULTANTE

1

REFERENCIA 3 VALOR HOMOLOGADO

\$1,000.00

**ADVERTENCIAS COMPARABLE 3**

Comparable 3 factor edad: se uso 1.00 por dato faltante o invalido. | Comparable 3 factor calidad: se uso 1.00 por dato faltante o invalido. | Comparable 3 factor area: se uso 1.00 por area faltante o invalida. | Comparable 3 factor comercializacion: se uso 1.00 por dato faltante o invalido.

PROMEDIO VALOR UNITARIO DE MERCADO

\$1,000.00

SUPERFICIE COMPARATIVA (M2)

No especificado

VALOR COMPARATIVO DE MERCADO

No especificado

X.

## Resumen

VALOR FISICO

\$0.00

VALOR COMERCIAL

\$0.00

XII.

## Conclusion

VALOR COMERCIAL EN NUMEROS REDONDOS

**\$0.00**

Esta cantidad representa el valor comercial al dia 2026-03-27.

SON: CERO PESOS 00/100 M.N.

### RESUMEN EJECUTIVO

Con base en el analisis fisico del inmueble, su ubicacion y el enfoque aplicado, se concluye el valor comercial indicado en este dictamen.

---

**Jalil Achach**

Cedula: No especificado

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

Valuador: Jalil Achach