

Reporte de Avaluo

Comercial

VALOR COMERCIAL

\$1,275,543.20

SON: UN MILLON DOSCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL QUINIENTOS CUARENTA Y TRES PESOS 20/100 M.N.

UBICACION DEL INMUEBLE

C. 60-A 318-b

Mulchechén | KANASIN | Yucatan | 97370

TIPO DE INMUEBLE

Bodega con area de oficinas



NO. DE AVALUO

AV-20260423-726

FECHA

2026-04-28

SOLICITANTE

LILIA VALENTINA NAVARRO ZUÑIGA

PROPIETARIO

LILIA VALENTINA NAVARRO ZUÑIGA

VALUADOR

Jalil Achach Zapata

CEDULA

11759290

I. Antecedentes

SOLICITANTE DEL AVALUO

LILIA VALENTINA NAVARRO ZUÑIGA

PROPIETARIO DEL INMUEBLE

LILIA VALENTINA NAVARRO ZUÑIGA

VALUADOR

Jalil Achach Zapata

CEDULA PROFESIONAL DEL VALUADOR

11759290

FECHA DEL AVALUO

2026-04-28

FECHA DE INSPECCION

2026-04-14

INMUEBLE QUE SE VALUA

Bodega con area de oficinas

PROPOSITO DEL AVALUO

Compra venta

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.

Características urbanas

DIRECCION

C. 60-A 318-b

COLONIA

Mulchechén

MUNICIPIO

KANASIN

ESTADO

Yucatan

CP

97370

COORDENADAS

20.929121, -89.589933

CLASIFICACION DE LA ZONA

Periferica

ESTRATO SOCIOECONOMICO

Popular

INDICE DE SATURACION

100%

USO ACTUAL

Comercial

 Agua Drenaje Electricidad Pavimento Transporte Banquetas Alumbrado

Ubicacion cartografica



IV.

Terreno

SUPERFICIE TOTAL (M2)

531.08 m2

FRENTA (ML)

10.06 ml

FONDO (ML)

29.10 ml

NUMERO DE FRENTES

1

FORMA

Irregular

TOPOGRAFIA

Plana

COLINDANCIAS

Norte: LA CALLE SESENTA "A" | Sur: EL PREDIO NUMERO TRESCIENTOS DIECISIETE "A" DE LA CALLE SESENTA Y DOS | Oriente: LOS PREDIOS NUMEROS TRESCIENTOS DIECIOCHO "A" Y TRESCIENTOS DIECIOCHO "C", AMBOS DE LA CALLE SESENTA "A" | Poniente: EL PREDIO NUMERO TRESCIENTOS VEINTE DE LA CALLE SESENTA A

V.

Descripcion general

SUPERFICIE CONSTRUIDA (M2)

286.20 m2

TIPO DE CONSTRUCCION

Bodega con area de oficinas

USO ACTUAL

Comercial

NUMERO DE NIVELES

1

EDAD APROXIMADA

15 años

VIDA UTIL TOTAL

60 años

ESTADO DE CONSERVACION

Malo

CALIDAD DEL PROYECTO

Adecuado

VI.

Elementos de la construccion

Obra negra y acabados

CONCEPTO	DESCRIPCION TECNICA
Cimentacion	Mamposteria de piedra de la region con dalas de desplante de concreto armado.
Estructura	Muros de carga de block con castillos y cadenas de concreto armado.
Muros	De block hueco de concreto vibropresado de 15 cm de espesor.
Entrepisos	Sistema de vigueta y bovedilla.
Techos	Losa de vigueta y bovedilla

Pisos

Piso de concreto pulido.

Acabados en muros

Aplanado de mortero con pintura vinilica.

Plafones

Aplanado de mortero con pintura vinilica.

Pintura

Pintura vinilica en muros y plafones.

Instalacion hidraulica

Oculto con tuberia de CPVC.

Instalacion sanitaria

Instalacion sanitaria oculta con PVC.

Instalacion electrica

Instalacion electrica oculta en tuberia conduit o poliducto.

VII.**Datos legales****FOLIO CATASTRAL**

18425

FOLIO ELECTRONICO

982673

NUMERO DE ESCRITURA

2170

FECHA DE ESCRITURA

2020-09-04

NUMERO DE INSCRIPCION

2759346

VIII.

Aplicacion del enfoque de costos

Homologacion de terreno

Ubicacion	Sup. m2	Precio total	F. Serv.	F. Ubic.	F. Forma	F. Frente	Valor/m2	V. Homolog.
Kanasin	2,802.00	\$3,000,000.00	0.94	1.00	1.00	1.00	\$1,070.66	\$1,262.67
Mulchechen	3,050.00	\$1,280,000.00	0.85	1.00	0.90	1.00	\$419.67	\$603.24
Kanasin	788.66	\$1,550,000.00	0.97	1.00	1.00	1.00	\$1,965.36	\$1,764.30

PROMEDIO UNITARIO TERRENO

\$1,210.07

SUPERFICIE SUJETO (M2)

531.08

VALOR DEL TERRENO

\$642,642.34

Construcciones

Tipo	Sup. m2	VRN/m2	Edad	Vid. Util	F. Edad	F. Cons.	F. Result.	VNR/m2	Importe
Oficinas basicas	57.96	\$8,000.00	10	60	0.85	0.70	0.42	\$3,332.00	\$193,122.72
Bodega	181.56	\$5,000.00	10	50	0.82	0.70	0.40	\$2,009.00	\$364,754.04
Estacionamiento techado	46.68	\$4,000.00	10	50	0.82	0.70	0.40	\$1,607.20	\$75,024.10

Resumen del metodo de costos

Concepto	Importe
Terreno	\$642,642.34
Construcciones	\$632,900.86
Obras complementarias	\$0.00
Instalaciones especiales	\$0.00
Valor fisico total	\$1,275,543.20

X.

Resumen

VALOR FISICO

\$1,275,543.20

VALOR COMERCIAL

\$1,275,543.20

XII.

Conclusion

VALOR COMERCIAL EN NUMEROS REDONDOS

\$1,275,543.20

Esta cantidad representa el valor comercial al día 2026-04-28.

SON: UN MILLON DOSCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL QUINIENTOS CUARENTA Y TRES PESOS
20/100 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 Zapata

Cedula: 11759290

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

Valuador: Jalil Achach Zapata

XV. Anexos fotograficos



Fotografia 1.jpeg



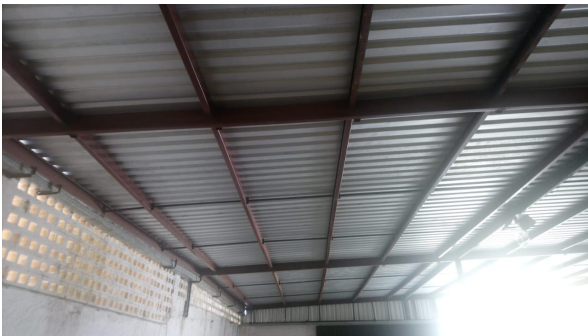
Fotografia 2.jpeg



Fotografia 3.jpeg



Fotografia 4.jpeg



Fotografia 5.jpeg



Fotografia 6.jpeg



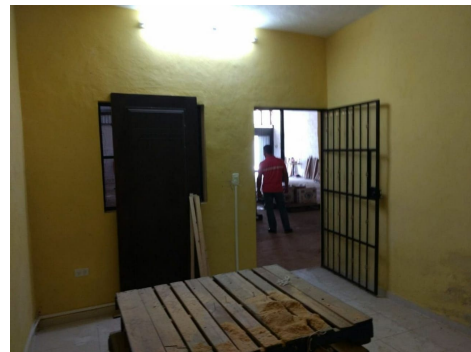
Fotografia 7.jpeg



Fotografia 8.jpeg



Fotografia 9.jpeg



Fotografia 10.jpeg



Fotografia 11.jpeg



Fotografia 12.jpeg



Fotografia 13.jpeg



Fotografia 14.jpeg



Fotografia 15.jpeg



Fotografia 16.jpeg



Fotografia 17.jpeg