

Reporte de Avaluo

Comercial

VALOR COMERCIAL

\$151,000.00

SON: CIENTO CINCUENTA Y UN MIL PESOS 00/100 M.N.

UBICACION DEL INMUEBLE

C. 23 204, Las Brisas, 97145
Mérida, Yuc., México

Las Brisas | Merida | Yucatan

TIPO DE INMUEBLE

**Construccion
habitacional**

NO. DE AVALUO

AV-20260325-363

FECHA

2026-03-25

SOLICITANTE

Javier Lozano

PROPIETARIO

No especificado

VALUADOR

Jalil Achach Zapata

CEDULA

No especificado

I. Antecedentes

SOLICITANTE DEL AVALUO

Javier Lozano

PROPIETARIO DEL INMUEBLE

No especificado

VALUADOR

Jalil Achach Zapata

CEDULA PROFESIONAL DEL VALUADOR

No especificado

FECHA DEL AVALUO

2026-03-25

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

C. 23 204, Las Brisas, 97145 Mérida, Yuc., México

COLONIA

Las Brisas

MUNICIPIO Merida	ESTADO Yucatan
CP No especificado	COORDENADAS 20.989198, -89.585047
CLASIFICACION DE LA ZONA Intermedia	ESTRATO SOCIOECONOMICO Medio-alto
INDICE DE SATURACION 100%	USO ACTUAL Habitacional

- Agua
- Drenaje
- Electricidad
- Pavimento
- Transporte

Ubicacion cartografica

Coordenadas: 20.989198, -89.585047

Google Maps <https://www.google.com/maps?q=20.989198,-89.585047>

Geoportal https://geoportal.merida.gob.mx/?ec_c=20.989198,-89.585047&ec_z=18&ec_r=0&ec_i=0&ec_info=true

IV.

Terreno

SUPERFICIE TOTAL (M2)

200 m2

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.
Pisos	Loseta ceramica o porcelanato.
Acabados en muros	Aplanado fino con pintura vinilica o acrilica.
Plafones	Yeso o acabado fino en plafones.
Pintura	Pintura vinilica en muros y plafones.
Instalacion hidraulica	Oculto con tuberia hidraulica de uso habitacional.
Instalacion sanitaria	Red sanitaria oculta con PVC sanitario.
Instalacion electrica	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	\$151,000.00

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	\$151,000.00

X.

Resumen

VALOR FISICO

\$151,000.00

VALOR COMERCIAL

\$151,000.00

XII.

Conclusion

VALOR COMERCIAL EN NUMEROS REDONDOS

\$151,000.00

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

SON: CIENTO CINCUENTA Y UN MIL 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 Zapata

Cedula: No especificado

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

Valuador: Jalil Achach Zapata