



VALUACIÓN PROFESIONAL PENINSULAR

Calle 50 Diagonal No. 460, Interior 24, C.C. La Gran Plaza, Col. Gonzalo Guerrero, Mérida, Yucatán, C.P. 97115

Tel. 999 938 2015 / 999 938 2139 · vpp.com.mx · contacto@vpp.com.mx

ESTIMACIÓN DE VALOR

Folio VPP-EST-MUESTRA · Fecha de emisión: 9 de septiembre de 2026

Vigencia: 90 días naturales, al 8 de diciembre de 2026. Transcurrido ese plazo el resultado debe reconsiderarse: se sustenta en la oferta vigente a la fecha de emisión.

AVISO IMPORTANTE: Esta estimación de valor es una opinión profesional basada en el análisis de ofertas comparables del mercado vigente y NO constituye un avalúo formal conforme a las normas SHF, INDAABIN o NMX-R-081-SCFI-2015. No tiene validez para trámites de crédito hipotecario, escrituración, juicios ni declaraciones fiscales. Para dichos fines se requiere un avalúo formal con inspección física. Valuación Profesional Peninsular, S.A. de C.V.

Datos del inmueble (proporcionados por el cliente)

Tipo de inmueble	Casa habitación
Ubicación	Francisco de Montejo, Mérida
Superficie de terreno	300 m ²
Superficie de construcción	180 m ²
Edad aproximada	12 años
Recámaras	3
Baños	2
Calidad de acabados	Media
Estado de conservación	Bueno

Nota sobre los datos: la información anterior (superficies, antigüedad, características y ubicación) fue PROPORCIONADA POR EL SOLICITANTE y no fue verificada físicamente ni documentalmente por Valuación Profesional Peninsular. La presente estimación se elabora sobre la base de dichos datos; cualquier error, omisión, imprecisión de apreciación o numérica en la información proporcionada se trasladará al resultado, haciéndolo impreciso. VPP no asume responsabilidad por inexactitudes derivadas de datos incorrectos o incompletos proporcionados por el solicitante. Para una determinación de valor con inspección física y validación documental se requiere un avalúo formal.

Resultado de la estimación

Valor mínimo	Valor estimado	Valor máximo
\$2,823,000 MXN	\$2,972,000 MXN	\$3,120,000 MXN

Valor estimado en letra: Dos millones novecientos setenta y dos mil pesos 00/100 M.N.

Las cifras se expresan redondeadas al millar: la amplitud del rango es muy superior a esa magnitud y una precisión mayor no sería significativa.

Valor unitario de referencia: \$16,510 / m²

El rango se determina por IC de la media al 90% ($\pm 5.0\%$) ; dispersión de los comparables (coeficiente de variación) 6.1% , confianza alta. A mayor dispersión, mayor amplitud del rango y menor confianza.

Enfoques de valuación

Enfoque	Valor	Aplicación
Mercado (comparables)	\$2,971,874.81	Ponderado 80%
Físico (costos de reposición)	—	No aplica: No se cuenta con una referencia de costo de reposición verificada para esta clase de construcción
Capitalización de rentas (Gordon)	—	No aplica: Falta renta mensual de mercado

Comparables de mercado considerados

Comparable	Valor unitario de referencia (\$/m²)
Casa de una planta, Francisco de Montejo	\$16,337.21
Casa remodelada, Francisco de Montejo	\$20,540.54
Casa en privada, Francisco de Montejo	\$18,154.76
Casa de dos plantas, Montejo Norte	\$17,487.18
Casa con alberca, Francisco de Montejo	\$21,853.93
Casa de esquina, Francisco de Montejo	\$19,473.68

Consideraciones de valor

Comentario del valuador:

Seis comparables de la colonia y su entorno inmediato, homologados por edad efectiva y calidad de acabados. La homologación acerca los valores unitarios entre sí, lo que estrecha el rango y eleva la confianza del resultado.

Detalle técnico de la valuación

Información metodológica de respaldo (uso profesional).

1. Homologación de comparables (enfoque de mercado)

Comparable	\$/m² oferta	F. superficie	F. homologación	\$/m² homologado
Casa de una planta, Francisco de Montejo	\$16,337.21	0.9964	0.9288	\$15,173.33
Casa remodelada, Francisco de Montejo	\$20,540.54	1.0022	0.7671	\$15,756.14
Casa en privada, Francisco de Montejo	\$18,154.76	0.9945	0.895	\$16,249.35
Casa de dos plantas, Montejo Norte	\$17,487.18	1.0064	0.9552	\$16,703.54
Casa con alberca, Francisco de Montejo	\$21,853.93	0.9991	0.7902	\$17,269.03

Casa de esquina, Francisco de Montejo	\$19,473.68	1.0043	0.9198	\$17,911.10
---	-------------	--------	--------	-------------

Valor unitario de mercado conciliado: \$16,510.42 / m²

2. Resumen estadístico del mercado (valor unitario homologado)

Mínimo	\$15,173.33 / m ²
Medio	\$16,510.41 / m ²
Máximo	\$17,911.10 / m ²
Amplitud de la muestra (máx-mín)/medio	16.6%
N° de comparables	6

3. Conciliación de enfoques

Valor conciliado = Mercado \$2,971,874.81 × 100% = \$2,971,874.81

Un solo enfoque resultó aplicable con la información disponible, por lo que concentra el 100% de la ponderación.

Declaración y alcance

Esta estimación de valor es una opinión profesional basada en el análisis de ofertas comparables del mercado vigente y NO constituye un avalúo formal conforme a las normas SHF, INDAABIN o NMX-R-081-SCFI-2015. No tiene validez para trámites de crédito hipotecario, escrituración, juicios ni declaraciones fiscales. Para dichos fines se requiere un avalúo formal con inspección física. Valuación Profesional Peninsular, S.A. de C.V.

◆ SELLO DIGITAL — VALUACIÓN PROFESIONAL PENINSULAR, S.A. de C.V.

Documento generado y sellado digitalmente. Para confirmar su autenticidad, cite el folio a contacto@vpp.com.mx o al 999 938 2015 y le confirmamos la cadena. No requiere firma autógrafa por no ser un avalúo formal.

Folio: VPP-EST-MUESTRA

UUID: F76E738E-4C60-ECA3-5296-D6A1D6C9BED9

Fecha y hora de timbrado: 2026-09-09T00:00:00-06:00 (hora de Mérida, UTC-6)

Cadena de sello digital:

ke9xKv63yL8f29d0UV3Rd0fiQ0GaUbML5+pza2IkZfQVrCiLQogat9FICpqV27d6QL5vWg42oXXiWw/iTjCz2w==

Certifica: Valuación Profesional Peninsular, S.A. de C.V. · vpp.com.mx · contacto@vpp.com.mx

Este sello es INSTITUCIONAL y ampara una ESTIMACIÓN de valor — no constituye un avalúo formal. El avalúo formal con validez legal requiere la firma autógrafa y cédula del perito valuador.

¿Necesita un avalúo formal con validez legal? Solicítelo en contacto@vpp.com.mx; el monto de esta estimación es acreditable.