BUAP

BENEMÉRITA UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE PUEBLA

Facultad de Ingeniería

Secretaría de Investigación y Estudios de Posgrado

# CENTRO HISTÓRICO DE MÉRIDA, LA REVITALIZACIÓN DE SUS VIVIENDAS Y SU REVALORIZACIÓN INMOBILIARIA

## TESIS

Que para obtener el grado de

**MAESTRO EN VALUACIÓN**

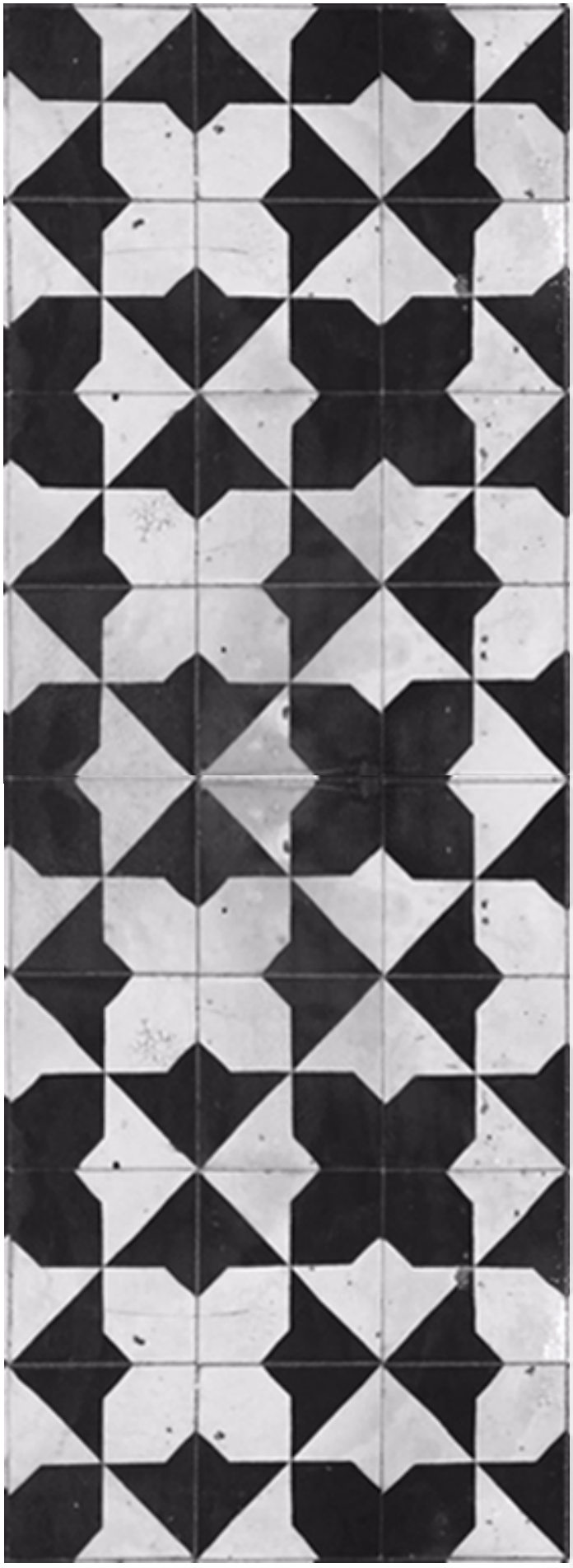

Presenta:

**ARQ. ISRAEL AUGUSTO MOGUEL QUINTAL**

Asesora de tesis:

**MTRA. MARÍA DE LOS ÁNGELES DÍAZ DE LEÓN FLORES**


Puebla, Pue. Agosto 2016



# CENTRO HISTÓRICO DE MÉRIDA, LA REVITALIZACIÓN DE SUS VIVIENDAS Y SU REVALORIZACIÓN INMOBILIARIA.


PRESENTA

**ARQ. ISRAEL AUGUSTO MOGUEL QUINTAL**

**MTRO. FERNANDO DANIEL LAZCANO HERNANDEZ.**
**DIRECTOR DE LA FACULTAD DE**
**INGENIERIA DE LA B.U.A.P.**
**PRESENTE:**

La suscrita **MTRA. MARIA DE LOS ANGELES DIAZ DE LEON FLORES,** Directora del tema de tesis denominado: **"CENTRO HISTÓRICO DE MÉRIDA, LA REVITALIZACIÓN DE SUS VIVIENDAS Y SU REVALORIZACIÓN INMOBILIARIA",** presentado por la **C. ARQ. ISRAEL AUGUSTO MOGUEL QUINTAL,** pasante de la Maestría en Valuación; se permite informar a Usted que después de haber revisado la tesis correspondiente, no existe inconveniente en autorizar la impresión de la misma ya que cumple con el formato establecido en el reglamento de titulación de la Secretaría de Investigación y Estudios de Posgrado.

Lo anterior lo hago de su conocimiento para los efectos legales a que haya lugar.

**A T E N T A M E N T E**

**Puebla, Pue., a 29 de Junio de 2016**

**MTRA. MARIA DE LOS ANGELES DIAZ DE LEÓN F.**
**Directora de Tesis.**

**c.c.p. Mesa de Exámenes Profesionales.**
**c.c.p. Interesado.**
**c.c.p. Archivo**

# ÍNDICE


**INTRODUCCIÓN** **III**

**CAPITULO I: ANTECEDENTES** **1**

1.1 PROBLEMÁTICA 1

1.2 JUSTIFICACIÓN 4

1.3 ALCANCES 5

1.4 OBJETIVOS 6

**1.4.1 Objetivo general** **6**

**1.4.2 Objetivos particulares** **7**

**CAPITULO II: MARCO TEÓRICO** **8**

2.1 MARCO HISTÓRICO 8

2.2 MARCO TÉCNICO 15

2.3 MARCO JURÍDICO 20

**CAPITULO III: METODOLOGÍA** **23**

3.1 TIPOS DE EDIFICACIONES EN EL CENTRO HISTÓRICO 23

3.2 ESTUDIOS DE OBSOLESCENCIAS
(FUNCIONAL, ECONÓMICA, SOCIAL Y CULTURAL) 47

3.3 PROGRAMAS INSTITUCIONALES Y PRIVADOS 51

3.4 RESTAURACIÓN VS REVITALIZACIÓN 53

3.5 ESTADÍSTICAS DE INTERVENCIÓN DEL ÚLTIMO LUSTRO 63

3.6 DETERMINACIÓN DE ZONAS
CON MAYOR Y MENOR DINÁMICA 64

3.7 ESTABLECIMIENTO Y ESTUDIO DE
ÁREA MUESTRA EN EL CENTRO HISTÓRICO 72

3.8 ZONA DE DESARROLLO MODERNO DE LA CIUDAD
Y SU TENDENCIA DE CRECIMIENTO 108

**CAPITULO IV: ANÁLISIS** **111**

4.1 DETERMINACIÓN DE ZONAS DE ESTUDIO PARA SU COMPARACIÓN 111

4.2 ESTUDIO ZONA DEL CENTRO HISTÓRICO 112

**4.2.1 Elección del predio y su análisis** **127**

4.3 ESTUDIO ZONA DE CRECIMIENTO ACTUAL (ZONA NORTE) 165

**4.3.1 Elección del predio y su análisis** **177**

4.4 COMPARATIVA ECONÓMICA DE LAS ZONAS DE ESTUDIO Y SU ANÁLISIS 216

**CAPITULO V: CONCLUSIONES** **220**

**REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS** **223**

## INTRODUCCIÓN

El estudio de las ciudades a través de su enfoque económico y de valor, representa actualmente una complementación importante para entender su desarrollo y dinámica actual, sobre todo para las que cuentan con un patrimonio histórico. Ya que ver la radiografía del comportamiento inmobiliario describe el momento de interés que en un periodo determinado se desarrolla.

Por eso entender lo que actualmente sucede en el centro histórico de Mérida en este sentido, dará una idea de que se puede esperar en su evolución para los próximos años, así como responder a las preguntas que como estudiante de arquitectura en un momento nos formulamos, ¿qué tan importante es el centro histórico?, ¿quienes viven ahí?, ¿cuánto vale su rescate?, ¿quién y porque rescataría un predio?, ¿cuál es el negocio? , ¿Cómo capitalizar este patrimonio?, y sobre todo si revertir su abandono es posible o si sucedería algún día.

Todas estas interrogante pueden intentar aclararse a través de la visión que como perito valuador podemos tener, pasar de la teoría y valoración romántica a la parte de su entendimiento económico, que es la vida misma de las sociedades sobre todo capitalistas como la nuestra, y dentro del aspecto inmobiliario su tendencia de desarrollo muestra los punto de la ciudad que adquieren valor o están en tendencia de inversión.

El potencial de Mérida como segundo centro histórico en extensión del país lleva en su cualidad la dimensión de su problema, pero la atención en décadas

pasadas por los tres niveles de gobierno y políticas adecuadas, trajo un acercamiento de los actores que si dan un gran giro a la tendencia de abandono y deterioro. La sociedad misma y su interés económico en primera instancia, así como a organizaciones no gubernamentales

Entender que el valor cultural como elemento museográfico conlleva a gasto, pero que el mismo al ser más útil genera valor, caso de las viviendas del centro histórico objeto de este estudio, por lo que veremos que sucede al solucionar la obsolescencia funcional de vida contemporánea que la aquejaba, y que sucede con su inserción en el mercado inmobiliario, cual es el potencial y que tipos de predios son los aportan más incentivos para invertir.

Por lo que el personaje principal de esta revisión inmobiliaria es la vivienda misma, unidad primigenia que conforma las ciudades, por lo que al revisar como su adaptación a los requerimientos de sus habitantes con lleva a mayor desarrollo e inversión.

La calidad de inversión trae más interés y por consiguiente mayor valor potencial inmobiliario, la meta por tanto es de carácter complejo, ya que no podemos entender el presente sin revisar el pasado, la tendencia teórica urbano arquitectónica y su aspecto económico con los factores y herramientas que lo conforman, al final de cuentas estas dos vertientes nos llevaran de la mano tanto de la visión económica

# CAPÍTULO I.
# ANTECEDENTES

## 1.1 PROBLEMÁTICA

El crecimiento de la ciudad de Mérida en la última década, ha impactado grandemente en la problemática urbana de la misma ya que ha pasado de 500,000 a más de 1, 000,000[1] de habitantes. Esta dinámica ha afectado e impactado de muchas maneras las diferentes zonas urbanas de la ciudad, en este sentido podemos encontrar cambios sociales, culturales, ambientales, comerciales y económicos. Todo este proceso de evolución de la ciudad de Mérida se entiende al reconocer que las ciudades son entes vivos que se transforman, evolucionan, decaen y se regeneran.

Las políticas públicas y el interés de la sociedad de crear un equilibrio para un mejor desarrollo sustentable de esta dinámica de crecimiento, ha sido sujeto de revisión tanto a nivel latino americano , como internacional, y México y por tanto Mérida que tiene una característica particular en todo este contexto del desarrollo del México actual, no se ha quedado atrás.

Las características particulares que conforman la identidad de la ciudad de Mérida y que a su vez pueden considerarse factores de su propia dinámica de

[1] INEGI 2015

crecimiento exponencial, están intrínsecamente ligados a aspectos culturales, históricos y de ubicación socioeconómica. Algunos de estos aspectos son: su posición como la ciudad de menor índice de criminalidad en México durante la última década, su posición líder en el sureste y en la península como centro de servicios de calidad (salud, educación, servicios públicos, centros comerciales, etc.), infraestructura, estabilidad social, manejo estable en los servicios de gobierno (basura , impuestos, cultura, etc.), ubicación de oficinas corporativas de empresas nacionales y trasnacionales, pero sobre todo cabe mencionar el aspecto de ciudad histórica rica de cultura palpable y ciudad moderna con una vida atractiva para familias jóvenes que gustan de la modernidad.

Esta dualidad es el objeto de este análisis, Mérida histórica y Mérida moderna, en su enfoque de su cultura material y económica del mismo.

Por tanto dentro de la visión económica y de inversión para el aprovechamiento de este crecimiento urbano de la ciudad , se debe considerar que dentro de la economía mundial , esta considera al desarrollo urbano de las ciudades y su planeación como base importante para la inserción de las mismas dentro de la competitividad de la consecución de recursos, y con ello lograr un mejor equilibrio y nivel de vida de sus habitantes, ya que el financiamiento del desarrollo urbano, no queda solo en las administraciones públicas, sino en actores privados, locales, nacionales e internacionales, que participan al crearles interés en la inversión de calidad en este proceso , por lo que desarrollar e implementar programas y políticas públicas que abran este interés, derivará en más involucrados en la inversión urbana, no solo de calidad y cantidad, sino equilibrada, que es lo que marca la tendencia mundial de las ciudades.[2]

Para el equilibrio y mejor aprovechamiento de la planeación urbana y su promoción económica, se debe tener en cuenta que en una ciudad existen diferente zonas de desarrollo cuantitativo y cualitativo, y que sus problemáticas sociales se diferencian y muchas veces se contraponen a su mejoramiento urbano, hay ciudades que marcan estas diferencias abismales en su riqueza urbana tanto en

[2] CARRIÓN, FERNANDO M. (2000) *Medio ambiente y desarrollo.*

infraestructura y servicios, como consecuencia de su nivel económico, pero hay otras que aparte esta dualidad urbana, le añaden ser propietarios de un patrimonio edificado histórico. Esto es lo que representa la gran complejidad en que se encuentran las ciudades y su desarrollo. Fomentar su equilibrio para aprovechar mejor su potencial económico y de inversión, por lo que esto requiere de un proceso de recuperación y revitalización de todas las zonas con que cuenta, no sólo las que potencian inmobiliario moderno, sino de áreas de bajo impacto económico, y por consecuencia también de sus centros históricos en su caso, ya que son parte de su riqueza patrimonial, no solo social, sino económica, por su gran oportunidad de negocio inmobiliario, el cual está dentro de las tendencias mundiales de recuperación y redescubrimiento habitacional.

La riqueza que conlleva aprovechar todo el potencial inmobiliario y sus consecuencias que la derrama económica que de él deriva, es parte fundamental de la riqueza misma que la sociedad puede alcanzar al contar con mejores ciudades, equilibrando y revitalizando lo que con el esfuerzo de generaciones han plasmado en su mancha urbana.

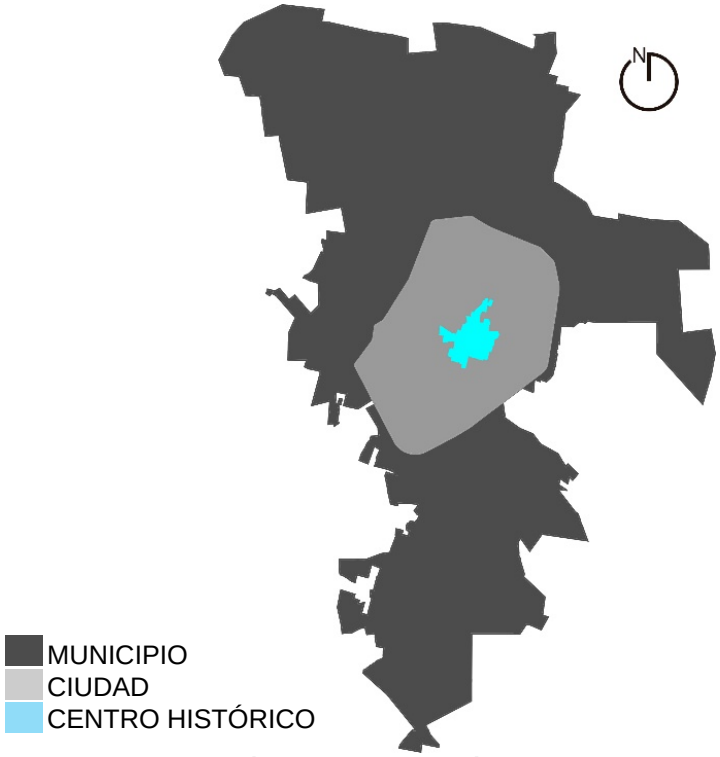



**Fig. 1: Ubicación del centro histórico en el municipio de Mérida.**
Fuente: Plan de desarrollo urbano de Mérida.

## 1.2 JUSTIFICACIÓN

Podemos mencionar que en el caso de la ciudad de Mérida existen dos polos de interés importantes que se han venido desarrollando, el de invertir en la parte moderna y pujante de la ciudad o en la parte histórica.

Como mencionamos Mérida tiene una característica cultural propia marcada por su historia, tanto en su aspecto social, como material, el cual ha dado en la última década un crecimiento exponencial y su dinámica inmobiliaria deriva de estas condiciones.

Adquiriendo un carácter paradigmático al momento de la toma de decisión de dónde invertir, ya que la modernidad, se contrapone a lo antiguo, más el resultado del beneficio económico debe ser la respuesta a este cuestionamiento, y este a su vez encausaría el papel del asesor o profesional que asista y participe con los actores de este proceso.

Esta situación contradictoria a simple viste adquiere un gran interés para el papel de los arquitectos y peritos, al tocar un nueva forma de acercarse a la muy declarada riqueza cultural edificada con la que cuenta la ciudad, siendo el centro histórico su eje primigenio, por lo que enfocaremos nuestro análisis a este patrimonio en un sentido económico, y su nueva presentación a los ojos de la sociedad.

Entender los aspectos que rodean a este centro histórico, tanto cuantitativamente como cualitativamente en su dinámica de evolución y como se integra a la ciudad, nos llevara a entender no solo lo que a su dinámica inmobiliaria se refiere, sino porque está sucediendo, y sobre todo si realmente en una evaluación fría del aspecto de inversión es una buena oportunidad de negocio, respecto a otras zonas de crecimiento y desarrollo inmobiliario de la ciudad.

El analizar el aspecto inmobiliario de la ciudad de Mérida , puede darnos un enfoque económico del desarrollo y crecimiento urbano de la misma, y su problemática urbana que conlleva, pero el insertar un análisis en la parte del centro histórico de esta ciudad capital, puede también llevarnos a aspectos culturales y sociales que abran nuevas perspectivas para el planteamiento de inversiones, que aporten no solo avances y desarrollo económico, sino también una mejor calidad de

vida, al entender el cambio de paradigma de convivencia que se ésta generando de forma vital en esta muy noble y muy leal Ciudad de Mérida.

Las diferentes políticas de los tres niveles de gobierno a través de leyes, decretos y programas han impulsado el rescate espacial urbano del centro histórico, la infraestructura, eventos culturales y la restauración de fachadas, programa que inicia el gobierno estatal en 1993 con el pretexto de la visita del papa a la ciudad y bajo el auspicio de un programa federal llamado cien ciudades, son algunos de los aspectos con los que se da el inicio de una revitalización de esta área urbana.

La revisión de estas políticas más a detalle y el analizar el tipo de intervención que se ha estado dando en los predios, no llevara a un entendimiento de la revitalización alcanzada y que se obtiene con ello.

Esto sin dejar a un lado el conocimiento histórico de porque se da el colapso de la habitabilidad en las viviendas del centro histórico y como estas políticas han revertido y en muchos casos impulsado un nuevo interés en ellas.

Revisando con ello las nuevas directrices y tendencias que se necesitan para poder hacer uso del potencial que el centro histórico de Mérida tiene como negocio inmobiliario, ya que es el segundo más grande del país, después del centro histórico del DF.

## 1.3 ALCANCES

La meta del presente trabajo y sus alcances puede definirse en dos vertientes, la económica y la social. En la primera como peritos debemos ser capaces de identificar el valor de una inversión en su enfoque tanto de valuación como de su proyección de negocio, ya que siendo un asesor en esta materia debemos entender claramente la dinámica que con lleva cuanto es al valor de un bien inmueble y que tan buen negocio es invertir en él.

En la segunda podemos llegar a entender que el conocimiento más profundo de las zonas de potencial crecimiento, no solo ésta dado en el crecimiento moderno y actual, sino también en áreas de valor histórico, el cual al ser impulsada su recuperación urbana y de convivencia, aportan valor a un circulo virtuoso que

genera rescate y este a su vez revalora su esencia social y cultural que es la identidad misma de la ciudad y del estado en sí. Bañando de su derrama económica a toda la mancha urbana de Mérida, por lo que llegar a entender que el rescate cultural, resulta en mejores espacios urbanos no solo para el centro histórico, sino para las zonas de reciente desarrollo, al captar la ciudad, inversión, no solo por la parte inmobiliaria y sus impuestos, sino por la fuente de empleo que el turismo genera al venir a disfrutar del patrimonio edificado histórico con el que contamos.

Entender la compleja dinámica del centro histórico y sus consecuencias tanto actuales como anteriores, es una tarea de grandes dimensiones que ha sido abordada por los profesionales de la arquitectura en la ciudad y las autoridades en la últimas administraciones de los tres niveles de gobierno, pero esto ha quedado enmarcado solo en el ámbito cultural , que aun cuando si es de suma importancia solo en sí mismo no genera un verdadero rescate, ya que se sigue viendo al centro histórico como un área de valor museográfico y no como el área primigenia de vivienda que impulsa su fundación en 1542, la cual aporto a través de los diferentes siglos que la conformaron el segundo centro histórico del país.

Por lo que definir e identificar la personalidad del cambio en el paradigma de su intervención, restauración vs revitalización, tanto de las políticas públicas, como por parte de los propietarios, es de suma importancia para identificar qué tipo de momento inmobiliario está sucediendo en él y con ello contar con una herramienta más completa para compararlo con otra zonas de la ciudad.

## 1.4 OBJETIVOS

### 1.4.1 Objetivo general

Establecer la dinámica de revitalización del centro histórico tanto en su aspecto urbano contextual, como de sus viviendas principalmente, para entender con ello la incidencia en su revalorización inmobiliaria.

### 1.4.2 Objetivos particulares

Los objetivos planteados van dirigidos a entender una nueva visión de cómo abordar el centro histórico en la ciudad de Mérida, no en el afán de aportar elementos paradigmáticos nuevos, sino para en causar las dinámicas que de forma natural ya inciden en su rescate e intervención, entendiendo ya no solo el aspecto cultural, sino también los económicos. Así como los personajes y grupos que participan en este proceso, las características de esta incidencia para el bagaje cultural de la ciudad, la calidad o características de sus intervenciones. Por lo que se plantean los objetivos siguientes:

1. Qué grado de revitalización de las viviendas se está dando en el centro histórico.
2. Cuáles son los aspectos urbanos y contextuales que inciden actualmente en la dinámica del centro histórico.
3. Las políticas públicas y su incidencia en el fenómeno.
4. Estudio de la dinámica en el último lustro.
5. Comparativa con otra zona de crecimiento inmobiliario de la ciudad.
6. Identificar los diferentes grupos sociales que participan en este fenómeno.

# CAPITULO II.
# MARCO TEÓRICO

## 2.1 MARCO HISTÓRICO

La valoración de los bienes inmuebles tienen un elevado grado de relevancia en una sociedad como la actual, tanto para el ciudadano, como para las administraciones públicas, en el primero de los casos la mayoría de la veces estos bienes representan el componente más relevante de su patrimonio, y para las administraciones representa una de las vías más importantes para la recaudación, incorporándose a través de diferentes formas tributarias.

Más allá de estas circunstancias, la valoración inmobiliaria, representa el desarrollo de importantes actividades económicas vinculadas a aspectos financieros y sociales del crecimiento y desarrollo de las ciudades.

En las ciudades con centros históricos, la revalorización de su patrimonio edificado, ha adquirido gran preocupación, no solo en el ámbito arquitectónico y cultural del mismo, sino también por la importancia económica que su preservación y habitabilidad generan, para conformar ciudades más sustentables y equilibradas posibles. Ocasionando que ya no sean solo una carga para las administraciones, si no que sean zonas de generación de riqueza económica y social para todo el entorno urbano.

Tradicionalmente el concepto de Centro histórico, aunque data de hace relativamente poco tiempo, hace referencia a valores culturales, de patrimonio y de monumento y se conciben de forma implícita a su naturaleza y problemática, en tal sentido existe el debate de cuál es el valor que tienen los centros históricos para la sociedad actual y futura.[3]

En Latinoamérica propiamente la preocupación de los gobiernos por rescatar el patrimonio edificado surge después de la segunda mitad del siglo XX. Un acontecimiento importante en este proceso para nuestra ciudad fue el ingreso de México a la organización de las naciones unidas para la Educación, Ciencia y la Cultura (UNESCO), el 4 de noviembre de 1946, en dicho organismo se celebraron diferentes convenciones, siendo las de 1970 y en especial la de 1972, las que aportaron mayor conciencia en los gobiernos latinoamericanos, para la valoración y gestión de su patrimonio edificado, lo que impulso al Estado mexicano a dictar diversas leyes y decretos para la salvaguarda del patrimonio histórico de la nación.[4]

Actualmente en el caso de nuestra ciudad existen para su aplicación dos leyes encaminadas a la conservación del patrimonio histórico edificado.

La primera de carácter federal. **Ley federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas.**

La segunda de carácter estatal. **Decreto en el que se establece una zona de Monumentos históricos en la ciudad de Mérida, Yucatán.**

Ya con esta visión de la importancia que los centros históricos han obtenido, vale la pena una revisión a la historia del centro histórico de la Ciudad de Mérida, ya que como mencionamos anteriormente, la particular cultura de la sociedad meridana, tiene sus orígenes en el bagaje mismo de su desarrollo, su planeación, su colapso y resurgimiento.

El centro histórico de Mérida o bien la Ciudad de Mérida antigua , fue fundado en el siglo XVI (6 de enero de 1542), por Francisco de Montejo el Mozo, en la

[3] CARRÓN, FERNANDO M. (2000) *Medio Ambiente y desarrollo.* pág. 85
[4] Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas (1972)

antigua ciudad maya de Ichcaanzihó, también llamada T´hó y cuya fundación prehispánica data del periodo postclásico alrededor de 1240 D.C.[5]

En el momento de la conquista la mayor parte de sus templos prehispánicos estaban prácticamente en ruinas y abandonados, pero el asentamiento humano aun subsistía, y del centro de este asentamiento, partían calzadas que comunicaban con los cacicazgos cercanos.

Tomassi López realiza una reconstrucción, hipotética de la ciudad en la que ubica los principales templos, plazas, palacios y calzadas y los cataloga con un gran rigor geométrico, esto basado principalmente en las descripciones realizadas por Fray Diego de Landa, y en los vestigios que quedaron, de los cuales a un hoy en día todavía se encuentran reminiscencias en algunos patios de las casonas del primer cuadro de la ciudad.

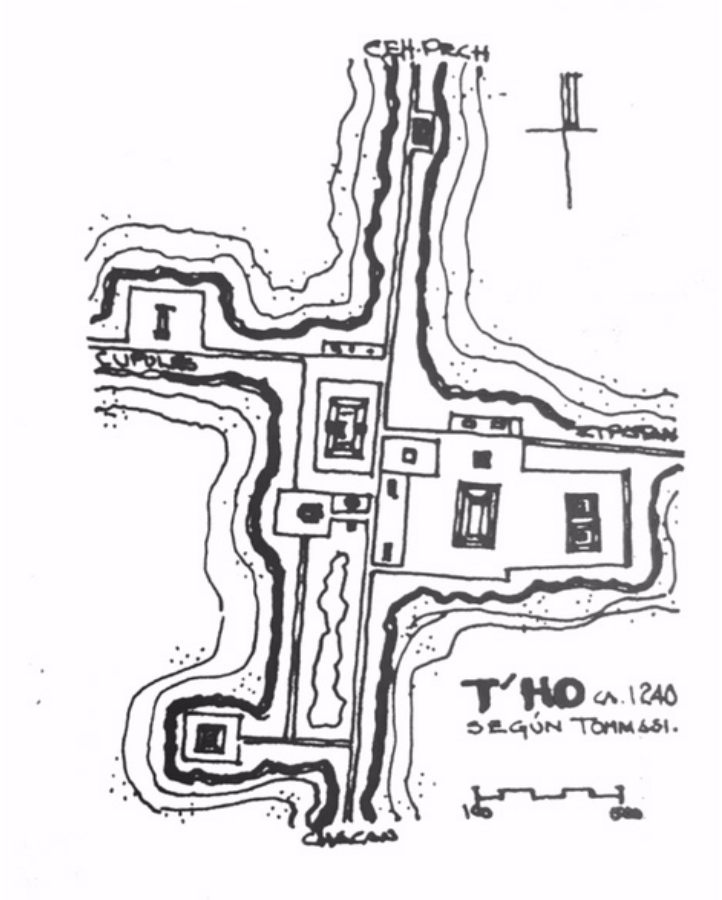



**Fig. 2: Plano de T´ho en 1240.**
Fuente: Tomassi López.

[5] ESPADAS MEDINA, Aercel (1992) *Plan parcial del centro histórico de Mérida.*

Al momento de la conquista la ciudad de T´hó estaba habitada por mil indígenas que ocupaban unas 200 casas de paja diseminadas en torno a los antiguos templos y palacios, y pertenecía al cacicazgo de Chakan, cuya capital era Caucel, poblado que actualmente está conurbado a la Ciudad de Mérida.[6]

Por sus características geométricas , como lo constatan los historiadores, el patrón original del asentamiento y la traza de la Mérida colonial, fue una traza sobrepuesta a la prehispánica, con forma rectangular, y que partía de un cuadrado destinado a la plaza mayor, alrededor de esta plaza principal se dio una apropiación por parte de los conquistadores, sus familias y sus instituciones de los puntos principales, al oriente una manzana destinada, a la Iglesia de Nuestra Señora de Rencarnación, luego Catedral de San Idelfonso, al norte de la plaza, la casa de los gobernadores, el cabildo, la alhóndiga y la cárcel, al sur la casa del Adelantado, todas las demás manzanas se dividieron en cuatro solares para repartir a los soldados de la conquista.[7]

El factor prehispánico más importante aprovechado para la traza española a parte de su geometría es la localización de calzadas que llevaban a otros asentamientos indígenas, que los españoles de forma pragmática aprovecharon y mejoraron, esto según evidencias encontradas en los vestigios de los rellenos de estas calzadas y que sirvieron para rectificar la traza prehispánica y adaptarla a la novohispana. La demolición de las pirámides no solo obedecía a un sentido práctico por la reutilización de los materiales, sino por la demolición del simbolismo pagano y su sustitución por las doctrina y religión española.

La incipiente urbanización de estas épocas apenas alcanzaba unas 20 manzanas en el núcleo central, con un radio promedio de 500 metros, y estaba rodeada de asentamientos precarios circundantes que constituían los barrios.

Alrededor de este esquema concéntrico se fue formando durante el resto del siglo XVI una estructura de cuarteles y barios que tenían como centro su propia parroquia y a los que se les pusieron por patrones diferente santos.

---

[6] PERAZA, Marco Tulio (1997) *El origen Reparador*. pág. 210
[7] ESPADAS MEDINA, Aercel (1992) *Plan parcial del centro histórico de Mérida.* pág. 10

El sur fue encomendado a san Sebastián y el poniente a Santiago y Santa Catalina, todos ellos habitados por naturales, al oriente el patrono fue San Cristóbal, destinado a los indios mexicanos que Montejo trajo para combatir a los naturales, Santa Lucia y Santa Ana al norte, lugar de residencia de negros y mulatos, al sur San juan. El barrio de la Mejorada se constituyó principalmente en el siglo XVII, este barrio y el de San Cristóbal a pesar de estar a solo 500 metros, no tenían comunicación entre ambos ya que no era posible, al existir en el camino un basamento prehispánico denominado cerro de San Antón, el cual perduro hasta principios del siglo XIX, correspondiendo estas ruinas al templo de H´Chuum-caan el cual era uno de los más grandes de la antigua T´hó.[8]

Con estas ampliaciones de la traza urbana Mérida en el siglo XVII había consolidado su sistema barrial el cual comprendía aparte del núcleo central que estaba densamente poblado y urbanizado, siete barios, que como mencionamos anteriormente se articulaban a partir de sus parroquias. Este sistema barrial a través de su dinámica social y económica fue consolidando las viviendas en dichos barios, las cuales con el paso del tiempo fueron mejorando sus condiciones físicas al pasar de construcciones campesinas a viviendas de cal y canto, esta hegemonía habitacional, era interrumpida por un incipiente sector comercial , que influía en este proceso de socialización al satisfacer las necesidades de las viviendas con servicios, que al paso del tiempo y hasta mediados del siglo XX hacían de estos barrios unidades sociales de gran partición e integración. Las actividades que participaban en este proceso, eran y son en algunos casos, desde loncherías, mercados, farmacias con boticario, cantinas, tiendas y hasta cines, todo ello conviviendo con la parroquia y sus actividades.[9]

Es en este punto donde cabe mencionar de forma alegórica que se cimienta la cultura social de nuestra ciudad, la cual está marcada por romanticismo y leyenda, por tradiciones y barrios con identidad propia.

[8] ESPADAS MEDINA, Aercel (1992) *Plan parcial del centro histórico de Mérida.* pág. 11
[9] PERAZA, Marco Tulio (1997) *El origen Reparador.* pág. 213-223

En el proceso de su crecimiento y al paso del tiempo, la ciudad comienza a desarrollar nomenclatura en sus calles, para identificarlas, como todas las ciudades del México independiente, en este sentido Mérida tiene dos nomenclaturas. A partir de la segunda mitad del siglo XIX, se tiene una descripción de la ciudad y la forma de nombrar sus calles la cual narra el célebre viajero alemán Von Humboldt en su viaje a estas tierras, la evolución de esta nomenclatura dio a principios del siglo XX la forma en que se sigue nombrando las calles de la ciudad , esta consiste en una forma numérica que parte del punto ubicado en el cruce de la calle 60 x 61 y es la esquina donde se encuentra el palacio de gobierno, a partir de él hacia el oriente se cuenta de forma par y va en sentido decreciente (58 , 56, 54 , 52 , 50 etc.) y hacia el poniente en sentido creciente (62, 64, 66, 68, 70 etc.). A partir del punto de origen y hacia el norte se cuenta en números impares de forma decreciente (59, 57, 55,53, 51, etc.) y hacia el sur de forma creciente (63, 65, 67, 69,71 etc.).[10]

Esta forma de nombrar las calles en Mérida se diferencia del resto del país que utiliza nombres de personajes de la historia, pero en el caso de nuestra ciudad no solo se queda ahí esta diferencia, sino que la dinámica barrial nos aporta la nomenclatura más romántica dada ya no por las autoridades, sino por la gente misma, poniéndole nombre no a la calle si no a la esquina, siendo estos nombres originados por diversas leyendas, situaciones o tradiciones populares, las cuales solo por su conocimiento aportan una gran riqueza al contexto urbano e imaginario social, por nombrar algunas mencionamos la esquina del Monifato, el elefante blanco, la tucha, el Dzal bay, la perla, el catrín, el imposible etc.

A este momento hemos visto la forma espacial urbana que se fue desarrollando en la ciudad y la forma en que la misma se consolida en su forma de convivencia social y administrativa, siendo estas condiciones las que forman la ciudad de Mérida, “ciudad rica de leyendas de un encanto sin igual, Mérida quien te conozca no te olvidara jamás”, verso de una canción popular yucateca.

El desarrollo urbano de la ciudad a través de los siglos se mantuvo de forma homogénea en su estructura barrial hasta mediados del siglo XIX, siendo el impulso

[10] ESCOFFIE, Carlos P. (1932) *Mérida Viejo.*

de la industria henequera , el detonante de un cambio exponencial, sobre todo en su núcleo central que empieza a transformase en zona económica importante, así como a densificar su vivienda, haciendo que este se integre a los barrios y pase la ciudad de un esquema policéntrico a uno monocéntrico, creando con ello una centralización del equipamiento y servicios, con lo que los barrios no pueden competir. Es precisamente el auge henequero el que propicia que se construya de forma masiva ya en este esquema monocéntrico y se transforme la tipología formal de muchas construcciones habitacionales, pasando de características coloniales a la arquitectura neoclásica característica de toda la influencia francesa sobre todo de mediados del siglo XIX hasta principios del XX, que se da en todo el país. El gran auge de construir en este periodo nos da prácticamente el tamaño del centro histórico, y la predominancia formal arquitectónica con que cuenta.[11]

Con la revolución mexicana y la aparición de paradigmas nacionalistas a partir de la segunda mitad de la década de los 20, surge también una arquitectura neo maya en la ciudad, que algunas viviendas adoptan.

La paulatina desintegración de esta gran industria henequenera, propicia que el campo sufra emigración de sus pobladores hacia la ciudad de Mérida, repercutiendo en la creación de asentamiento periféricos fuera de la zona barrial. Este aumento de población, las necesidades de servicios y la mala planeación da como resultado la desaparición de la traza urbana colonial que se tenía.

Este cambio en la conformación urbana de la ciudad, tiene su punto neural hacia la segunda mitad del siglo XX, creando una sobre saturación del centro histórico, que sigue siendo punto de concentración de la dinámica económica, administrativa, comercial y habitacional. A un cuando se crean nuevas colonias ya con una planeación que intenta revertir los asentamientos irregulares del sur, como la colonia García Ginerés., Chuminópolis, la Carranza, Reparto Dolores Patrón, Alcalá Martin, etc. Su falta de equipamiento básico sigue contribuyendo a la problemática al ser el centro histórico todavía el que monopoliza dichos géneros de actividad.

[11] PERAZA, Marco Tulio (1994) *Tipología Habitacional del Centro Histórico de Mérida.* pág. 5

Este desequilibrio por su saturación lleva a la transformación de la estructura barrial y con ello la vivienda de estas zonas, los cines, mercados, loncherías, comercios, etc., tienden a desaparecer o reducirse en sus áreas centrales de barrio, luego de épocas de bonanza y formación de convivencia social, llevando a la vivienda a la perdida de sus satisfactores sociales de barrio, que le dan homogeneidad e identidad.[12]

Es en este punto donde ya se puede hablar de que el centro histórico y la Mérida antigua entran en un colapso urbano que lleva a su decremento cuantitativo y cualitativo, a pesar de ello conserva mucha de su riqueza urbana edificada, contextual y sobre todo cultural.

## 2.2 MARCO TÉCNICO

La práctica del avalúo es tan antigua como el concepto de valor, ya que al tener bienes sobrantes las personas las intercambiaban por objetos que tenían otras, valorando ambas y llegando a un acuerdo de equivalencia en cantidades de bienes de unos y otros hasta llegar a un acuerdo.

En la Nueva España la valuación consistía en un presupuesto o cuantía de obra detallado que daba como resultado un precio unitario de las partidas de la construcción y la suma de ellas da la cuantía total del inmueble.

En el México del siglo XX es establecido por la Ley Predial en el año 1933, el **Método de avalúo catastral**. Este método consistía en relacionar las proporciones de los predios de acuerdo a sus características físicas, mediante el parámetro del lote tipo, que relaciona el valor de la tierra en cada predio de acuerdo con procedimientos y tablas uniformes que determinan los incrementos y castigos que corresponden a su ubicación, forma y dimensiones.

Se atribuye al ilustre Ing. Don Edmundo de la Portilla, el **Método por capitalización de rentas** (1934), que sustentaba que para que los avalúos fuesen estrictamente de carácter comercial debía tomarse en cuenta los aspectos relativos

[12] PERAZA, Marco Tulio (1997) *El origen Reparador.* pág. 249

a la productividad del inmueble, tales como las rentas reales o efectivas producidas o susceptibles de producir por el bien, deduciendo los gastos correspondientes a impuesto predial, consumo de agua, gastos administrativos y de conservación, así como los periodos de desocupación del inmueble.

El producto líquido anual del inmueble sería capitalizado a una tasa anual acorde con el género de inmueble a valuar, de cuya división resultaría un indicador de *valor de tipo comercial,* (valor de capitalización de rentas) independiente al tradicional de *valor físico o directo*, contra el cual sería comparado éste último, promediándose y obteniendo también un indicador más, el *valor comercial o de mercado*.[13]

Al señor Ing. Don Rafael Sánchez Juárez se le otorgan los créditos del **Método residual para terrenos** (1949), al encargársele los avalúos de los patios de las dos Estaciones Ferroviarias de Buenavista, Nonoalco; la del Ferrocarril Interoceánico de San Lázaro y la de Hidalgo, donde se establecen como valor metodológico los procedimientos valuatorios del Ing. Sánchez Juárez, quién fundamentaba que dada la gran extensión de los terrenos a valuar, estos debían analizarse desde una óptica financiera, descontando las inversiones en urbanización que implicaría el negocio, incluyendo las cargas fiscales y desde luego la utilidad marginal, de donde resultaría el valor del terreno en bruto, es decir, sin fraccionar.

Posteriormente, la Tesorería del Departamento del Distrito Federal publica lo que fuera el primer instructivo para valuación de predios urbanos en 1965, en el que se emiten tablas de incrementos y castigos para predios urbanos de acuerdo

A su ubicación, tablas que contenían los parámetros de los denominados “valores unitarios de calle por metro cuadrado de tierra, expresadas en moneda y clasificados en las distintas zonas de la ciudad”, así como tablas de costos por metro cuadrado de diversos tipos de edificaciones. Esta fue una medida novedosa que

[13] SÁNCHEZ JUÁREZ, Rafael. (1986) Historia Moderna de la Valuación en la República Mexicana, apunte único.

garantizaba la homologación de valores de la tierra y de las edificaciones, evitando la disparidad en los dictámenes valuatorios.[14]

En el año de 1974, la Comisión Nacional Bancaria y de Seguros (CNByS) emite la Circular No. 671, consignando el cálculo de una metodología independiente al método físico o directo tradicional, denominado **valor de capitalización de rentas reales o estimadas,** y que consistía en determinar el monto del capital requerido para generar rendimientos financieros equivalentes a las utilidades que por concepto de rentas produjera el bien valuado en similares condiciones de riesgo y cuyo resultado sería promediado al enfoque tradicional de costos, de donde se obtendría el valor comercial como conclusión del estudio de valor formulado. El *valor de capitalización de rentas* o monto de capital necesario para producir utilidades similares a las rentas del bien, se calculaba de la siguiente manera:

1. Determinar la renta bruta mensual, real o estimada del inmueble.
2. Calcular las deducciones mensuales correspondientes a gastos del inmueble tales como: energía eléctrica, agua potable, Impuesto Sobre la Renta (ISR), Impuesto Predial anual, prima de seguros, gastos de conservación, mantenimiento y monto de rentas por periodos de desocupación del inmueble.
3. Obtener la Renta Neta Mensual (RNM) restando el importe de las deducciones mensuales a la Renta Bruta producida.
4. Anualizar la Renta Neta Mensual obtenida (RNM x 12 meses).
5. Dividir el producto de la Renta Neta Anual producida por el bien entre la tasa o porcentaje de interés bancario aplicable para el tipo de inmueble estudiado.[15]

El Instituto de Administración de Avalúos de Bienes Nacionales (INDAABIN) antes Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales (CABIN), publica en 1981 el nuevo Reglamento de esta comisión, estableciendo que la formulación de

[14] SÁNCHEZ JUÁREZ, Rafael. (1986) Historia Moderna de la Valuación en la República Mexicana, apunte único.
[15] SÁNCHEZ JUÁREZ, Rafael. (1986) Historia Moderna de la Valuación en la República Mexicana, apunte único.

dictámenes y estudios de valor de los bienes patrimonio de la nación, se deberán realizar mediante los siguientes métodos: A. *Físico o Directo*, B. *de capitalización de Rentas Reales o Estimadas* y un nuevo indicador, el *Método de mercado*.

La investigación o **Método de mercado** consistía en extraer muestras representativas de bienes inmuebles ofertados en venta o renta que poseyeran características similares al bien estudiado, cuyos datos resultantes, “actuales y comprobables”, serían anexados y comparados contra el inmueble en estudio, datos como: calle y número, área de terreno, superficie construida, la fuente de obtención (nombre y número telefónico del informante), y de cuyo promedio de índices calculados resultaría la conclusión final del estudio. A este índice de valor se le denominó valor comercial, o de mercado del inmueble.

De todo lo anteriormente mencionado llegamos a los métodos que actualmente se aplican en los avalúos y son utilizados para la estimación del valor de un bien los cuales son:

**Enfoque de costos o físico**. Se basa en el principio económico de sustitución y establece que el valor de una propiedad es comparado al costo de adquisición de una nueva de semejantes características al bien que se está analizando, así mismo se le aplica la depreciación debida a la pérdida de valor por el deterioro físico de la misma, por edad, estado de conservación, así como por el daño en su integridad estructural.

**Enfoque de ingresos o capitalización de rentas**. Se basa en el principio de anticipación y considera valores de beneficios futuros a través de la capitalización de las rentas del bien analizado. En este enfoque se definen para su aplicación los siguientes conceptos: **Renta real** (se define cuando el bien ese encuentra arrendado y se cuenta con copia del contrato al momento del avalúo). **Renta estimada** (cuando no se encuentra arrendado el bien, y para ese caso se tomara una comparativa de mercado con otros que estén rentados y se localicen en la misma zona, aplicando los ajustes necesarios para su equiparamiento. **Deducciones** (son los rubros o partidas que se deducen de la renta bruta, para obtener la renta neta, entre ellas se pueden citar las deducciones por impuestos, servicios, gastos de conservación, por administración, primas de seguros, y por

vacíos entre otros) . **Tasa de capitalización** (es el nivel de ingresos futuros que se espera a partir de la renta neta, y se basa en la vida probable, obsolescencia funcional y, económica, ubicación etc.)

**Enfoque de mercado o comparativo**. Para la estimación de este valor se realiza un análisis comparativo de mercado de inmuebles que se localizan en la misma zona o similar y que se encuentran en el mercado abierto o que ha sido concretada su venta en fecha reciente, aplicando una homologación en su caso para ajustarlo al bien analizado.

**Enfoque residual**. Se utiliza cuando una propiedad constituida por la tierra, las construcciones adheridas a ella y las obras complementarias e instalaciones especiales que en ella se encuentran o van a tener tienen un valor final total, del cual es posible distinguir el valor de cada uno de estos elementos que conforman el valor total.

A partir de la gran transformación de la práctica y enseñanza de la Valuación en México en 1994, se establece como metodología general para la formulación de avalúos inmobiliarios y dentro del marco de la valuación bancaria pública y privada, el denominado *Método de valor comercial del inmueble*, que resulta de la obtención del promedio "ponderado" (no aritmético) de los tres enfoques analíticos desarrollados en el estudio de valor:[16]

A. El *Método Físico o Directo*.
B. El *Método de Capitalización de Rentas,* y
C. El *Método o Enfoque de Valor de Mercado*.

Es decir que el valor comercial del inmueble es igual al promedio ponderado de los métodos A, B y C.

Ya teniendo el conocimiento de los métodos de valuación mencionaremos el procedimiento para llevar a cabo un avalúo el cual contiene los siguientes puntos:

[16] Normas Profesionales de Valuación, Asociación de Institutos Mexicanos de Valuación (ANIMV) (1996)

Identificación del problema. a) Solicitante , b) Identificación del bien a valuar, c) Identificación del régimen de propiedad, d) Propietario, e) Fecha del avalúo , f) Objeto del avalúo, g) Propósito del avaluó.

Encuesta preliminar. a) Identificación de la zona, b) Documentación necesaria, c) Fuentes de consulta, d) Alcances del estudio, e) Cotización y contrato, f) Fecha de entrega.

La adquisición de datos. a) Levantamiento de la información, b) Inspección general y específica, c) Datos complementarios, d) Investigación de mercado inmobiliario.

La correlación de la información. a) Clasificación y análisis de los datos, b) Expresión escrita en formato.

El cálculo final del valor. a) Expresión de criterios, metodologías y aspectos relevantes que influyen en el cálculo del valor final, b) Desarrollo de métodos específicos.

El informe del avalúo. a) Determinación del valor conclusivo, b) Elaboración del informe valuatorio final, c) Fecha firmas y registros.

Cabe mencionar que para el caso de inmuebles catalogados y de valor histórico existen métodos que consideran las características estilísticas, constructivas y su valor histórico del bien inmueble, en su mayoría este tipo de edificios está en la jurisdicción del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, unos de los métodos utilizados para este fin es el llamado “AOR “o método físico alternativo. La complejidad de valuar estos inmuebles esta dado no solo por su aspecto de reposición física, sino también está dada en su parte histórica y lo que de ella deriva, tanto para el valor del bien, como para la cultura y su impacto a la sociedad.

## 2.3 MARCO JURÍDICO

**Ley federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas.** Esta ley fue publicada en el diario oficial el 6 de mayo de 1972, la cual menciona primordialmente que “es responsabilidad del Estado custodiar el

patrimonio cultural a través de dos organismos", del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH) y del Instituto Nacional de bellas Artes (INBA).

La segunda de carácter estatal. **Decreto en el que se establece una zona de Monumentos históricos en la ciudad de Mérida, Yucatán.** Este decreto fue publicado en el diario oficial el 18 de octubre de 1982, en el cuál se declara y delimita una zona de monumentos históricos en la Ciudad de Mérida, cuya área abarca la superficie de 8,795 Km2 conformada por 650 manzanas y sus calles que la delimitan, las cuales comprenden 3,906 edificios con valor histórico, construidos entre los siglos XVI y XIX. Por disposición expresa de este decreto, para cualquier obra de construcción, restauración o conservación en esa zona deberá realizarse previa solicitud del particular ante el (INAH), y que será dicho instituto a quien corresponderá la vigilancia de lo que se ordena en tal decreto.[17]

En lo que a nivel municipal se refiere el reglamento de construcciones de la Ciudad de Mérida vigente en la actualidad es el publicado en 2004, el cual en su **capítulo VII** se refiere al patrimonio cultural y sus monumentos históricos, en su **artículo 407**, se refiere a que los predios quedan sujetos a la ley federal sobre monumentos de 1972 y que cualquier permiso o licencia se otorgara, previo dictamen favorable del (INAH), el **artículo 408**, menciona que en el área delimitada por el decreto de monumentos históricos de la Ciudad de Mérida, no se podrán demoler y modificar construcciones a menos que sea para recuperar faltantes o liberar agregados no históricos y en todos los casos se deberá presentar un proyecto completo para su estudio y aprobación. En el **capítulo VIII,** referente a la intervención en su **artículo 409**, menciona que se requiere del dictamen previo del (INAH), para la solicitud de los permisos, así mismo cumplir con este reglamento en cuanto a su uso y destino del suelo. En el **artículo 410**, menciona que también en cuanto al diseño de los anuncios y toldos, en su tamaño y ubicación deberán contar con dictamen previo del (INAH) Y cumplir con la normatividad establecida en este reglamento.

[17] Decreto por el que se establece una Zona de Monumentos Históricos en la Ciudad de Mérida.

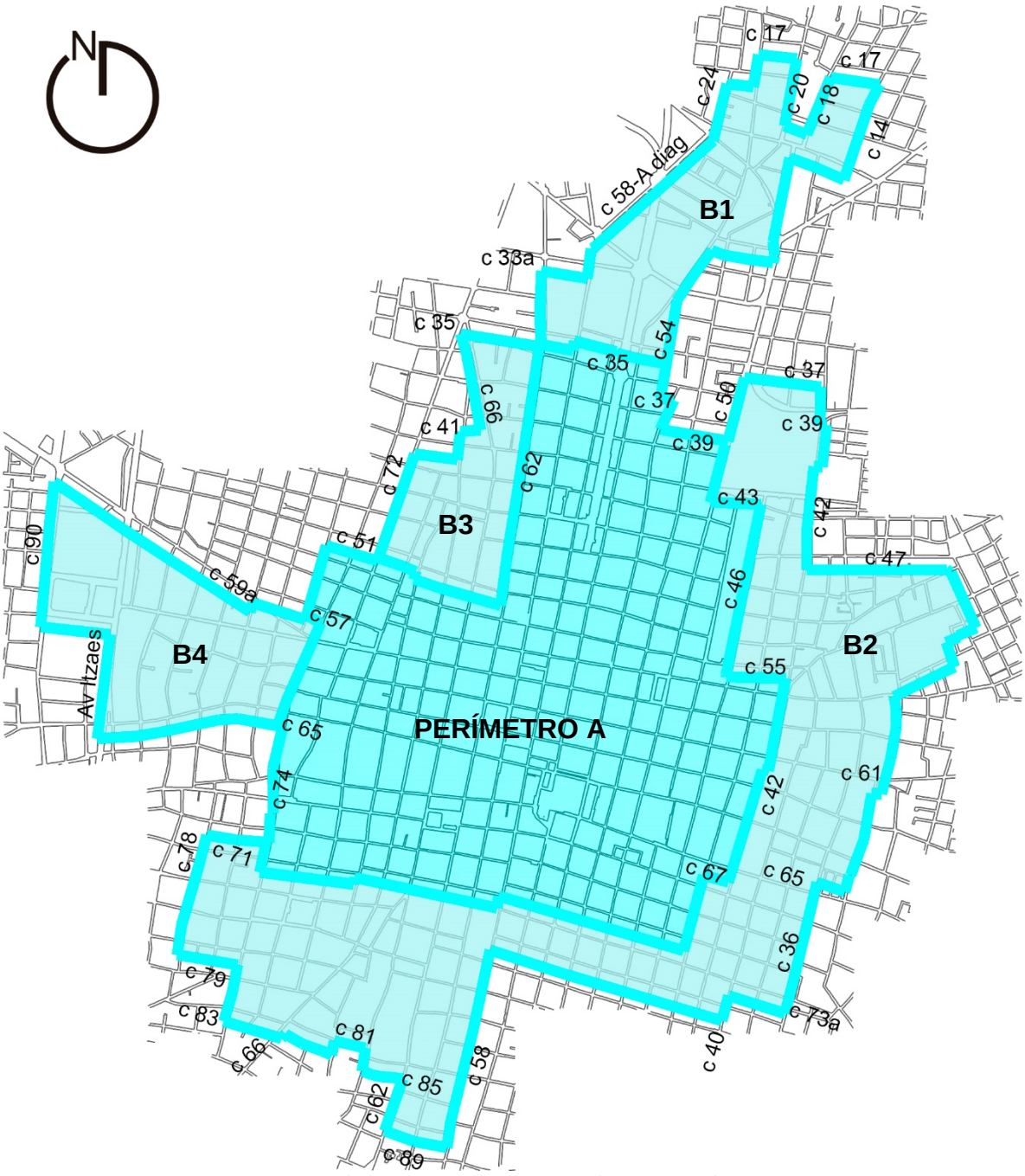



**Fig. 3: Perímetros del centro histórico de Mérida.**
Fuente: Plan de desarrollo urbano de Mérida.

# CAPITULO III.
# METODOLOGÍA

## 3.1 TIPOS DE EDIFICACIONES EN EL CENTRO HISTÓRICO

Este punto se abordará por el grado de conservación, estado físico y su estudio de mercado que guardan los predios del centro histórico y no por su aspecto estilístico, ello con el fin de entender la dinámica económica que a la fecha se observa en él, visualizando su grado de conservación y potencialidad económica.

Para este fin se divide el estudio de los predios en: Abandonados, Conservados, Restaurados, Revitalizados y en Venta o Renta. Pudiendo en algunas situaciones coincidir en dos o más casos.

Abandonados. Predios deshabitados, a los cuales por el tiempo de abandono, se les observa un determinado grado de deterioro, que puede ser leve o en casos extremos estar a punto del colapso.

Conservados. Predios que pueden estar habitados o no, pero que reflejan poco desgaste en su estado y no han sido intervenidos y que en la mayoría de los casos se encuentran habitados.

Restaurados. Predios que han sufrido intervención de carácter re integrativo de sus elementos constructivos, principalmente en su fachada.

Revitalizados. Predios restaurados y remodelados, que están adaptados, en su intervención, para ser habitados y en los cuales se observa actividad social.

Venta o Renta: Refleja el acercamiento al estudio de mercado de la zona y nos da una idea del movimiento inmobiliario.

Para ejemplificar estos conceptos se levantaron fichas de registro para su ejemplificación en la mayoría de sus barrios históricos.

| Numero | Dirección | Barrio | Tipología |
|---|---|---|---|
| 500 | C. 46 x 59 y 61 | La Mejorada | Conservada |
| 492 | C. 46 x 59 y 61 | La Mejorada | Revitalizada |
| 494 | C. 46 x 59 y 61 | La Mejorada | Restaurada |
| 504 A | C. 46 x 61 y 63 | La Mejorada | En Venta |
| 453 | C. 63 x 48 y 50 | La Mejorada | Abandonada |
| 409 | C. 65 x 46 y 48 | San Cristóbal | En Venta |
| 425 | C. 65 x 46 y 48 | San Cristóbal | Abandonada |
| 445 B | C. 67 A x 50 y 48 A | San Cristóbal | Conservada |
| 535 | C. 52 x 69 y 71 | San Cristóbal | Revitalizada |
| 554 | C. 52 x 69 y 71 | San Cristóbal | Restaurada |
| 568 A | C. 68 x 73 y 75 | San Sebastián | Abandonada |
| 563 C | C. 68 x 73 y 75 | San Sebastián | Restaurada |
| 549 E | C. 73 x 68 y 70 | San Sebastián | En Venta |
| 570 | C. 69 x 74 y 72 | San Sebastián | Conservada |
| 506 | C. 72 x 61 y 63 | Santiago | Restaurada |
| 492 | C. 72 x 59 y 61 | Santiago | Abandonada |
| 501 A | C. 72 x 61 y 63 | Santiago | Conservada |
| 559 A | C. 55 x 70 y 72 | Santiago | Revitalizada |
| 472 | C. 70 x 53 y 55 | Santiago | En Venta |
| 529 | C. 55 x 62 y 64 | Santa Ana | Abandonada |
| 518 | C. 55 x 62 y 64 | Santa Ana | Conservada |
| 498 | C. 51 x 58 y 60 | Santa Ana | Revitalizada |
| 493 A | C. 51 x 58 y 60 | Santa Ana | En venta |
| 495 | C. 51 x 56 y 58 | Santa Ana | Restaurada |

**Tabla 1: Tipología de predios.**

Fuente: Elaboración propia Israel Augusto Moguel Quintal

CLAVE:
**01**



## TIPO DE PREDIO

| CASA | TERRENO | COMERCIAL | CRÉDITO |
|---|---|---|---|
| **X** | | | |

| RESTAURADA | VENTA | RENTA |
|---|---|---|
| | | |

| PRECIO ADQUISICIÓN | PRECIO AL MERCADO |
|---|---|
| | |

| UBICACIÓN | |
|---|---|
| CALLE | 46 |
| # EXTERIOR | 500 |
| CRUZAMIENTO | 59 Y 61 |
| COL. o FRACC. | COL. CENTRO |
| # INTERIOR | |
| C.P. | 97000 |
| CVE. CATASTRAL | |
| COORDENADAS | |
| MUNICIPIO | MERIDA |
| ESTADO | YUCATAN |
| T. DE PROPIEDAD | |
| PARTIDA | |
| VOLUMEN | |
| FOLIO | |
| LIBRO | |
| TOMO | |
| NO. INSCRIPCIÓN | |

| CARAC. FÍSICO-CONSTRUCTIVAS | |
|---|---|
| M2 TERRENO | |
| FRENTE | |
| FONDO | |
| M2 CONST. | |
| NIVELES | 1 |
| GEOMETRÍA | REGULAR |
| TOPOGRAFÍA | PLANA |
| RECÁMARAS | |
| BAÑOS | |
| COCHERA TECH. | |
| CTO. LAVADO | |
| CTO. SERVICIO | |
| PISCINA | |
| CALENTADOR | |
| INST. A.A. | |
| CISTERNA | |

| SERVICIOS | |
|---|---|
| LUZ | |
| AGUA | SI |
| TELÉFONO | |
| CABLE | |
| INTERNET | |
| RECOLECCIÓN DE BASURA | SI |
| TRANS. PÚBLICO | SI |
| PARQUE | |
| ESCUELA | |
| SALUD | |
| COMERCIO | SI |
| PLAZA COMERCIAL | |
| DRENAJE | |
| PAVIMENTACIÓN | SI |
| BANQUETAS | SI |
| IGLESIA | SI |

| PROPIETARIO O INFORMANTE | OBSERVACIONES |
|---|---|
| | **CONSERVADA** VIVIENDA HABITADA, SIN REMODELAR. |
| TELÉFONO | |
| | |

CLAVE:
**02**



## TIPO DE PREDIO

| CASA | TERRENO | COMERCIAL | CRÉDITO |
|---|---|---|---|
| **X** | | | |

| RESTAURADA | VENTA | RENTA |
|---|---|---|
| **X** | | |

| PRECIO ADQUISICIÓN | PRECIO AL MERCADO |
|---|---|
| | |

| UBICACIÓN | |
|---|---|
| CALLE | 46 |
| # EXTERIOR | 492 |
| CRUZAMIENTO | 59 Y 61 |
| COL. o FRACC. | COL. CENTRO |
| # INTERIOR | |
| C.P. | 97000 |
| CVE. CATASTRAL | |
| COORDENADAS | |
| MUNICIPIO | MERIDA |
| ESTADO | YUCATAN |
| T. DE PROPIEDAD | |
| PARTIDA | |
| VOLUMEN | |
| FOLIO | |
| LIBRO | |
| TOMO | |
| NO. INSCRIPCIÓN | |

| CARAC. FÍSICO-CONSTRUCTIVAS | |
|---|---|
| M2 TERRENO | |
| FRENTE | |
| FONDO | |
| M2 CONST. | |
| NIVELES | 1 |
| GEOMETRÍA | REGULAR |
| TOPOGRAFÍA | PLANA |
| RECÁMARAS | |
| BAÑOS | |
| COCHERA TECH. | |
| CTO. LAVADO | |
| CTO. SERVICIO | |
| PISCINA | |
| CALENTADOR | |
| INST. A.A. | |
| CISTERNA | |

| SERVICIOS | |
|---|---|
| LUZ | SI |
| AGUA | SI |
| TELÉFONO | |
| CABLE | |
| INTERNET | |
| RECOLECCIÓN DE BASURA | SI |
| TRANS. PÚBLICO | SI |
| PARQUE | |
| ESCUELA | |
| SALUD | |
| COMERCIO | SI |
| PLAZA COMERCIAL | |
| DRENAJE | |
| PAVIMENTACIÓN | SI |
| BANQUETAS | SI |
| IGLESIA | SI |

| PROPIETARIO O INFORMANTE | OBSERVACIONES |
|---|---|
| | **REVITALIZADA,** VIVIENDA HABITADA, YA REMODELADA Y A CONDICIONADA PARA UNA FAMILIA DE 4 HABITANTES. |
| TELÉFONO | |
| | |

CLAVE:
**03**



## TIPO DE PREDIO

| CASA | TERRENO | COMERCIAL | CRÉDITO |
|---|---|---|---|
| **X** | | | |

| RESTAURADA | VENTA | RENTA |
|---|---|---|
| **X** | | |

| PRECIO ADQUISICIÓN | PRECIO AL MERCADO |
|---|---|
| | |

| UBICACIÓN | |
|---|---|
| CALLE | 46 |
| # EXTERIOR | 494 |
| CRUZAMIENTO | 59 Y 61 |
| COL. o FRACC. | COL.CENTRO |
| # INTERIOR | |
| C.P. | |
| CVE. CATASTRAL | |
| COORDENADAS | |
| MUNICIPIO | MERIDA |
| ESTADO | YUCATAN |
| T. DE PROPIEDAD | |
| PARTIDA | |
| VOLUMEN | |
| FOLIO | |
| LIBRO | |
| TOMO | |
| NO. INSCRIPCIÓN | |

| CARAC. FÍSICO-CONSTRUCTIVAS | |
|---|---|
| M2 TERRENO | |
| FRENTE | |
| FONDO | |
| M2 CONST. | |
| NIVELES | 1 |
| GEOMETRÍA | REGULAR |
| TOPOGRAFÍA | PLANA |
| RECÁMARAS | |
| BAÑOS | |
| COCHERA TECH. | |
| CTO. LAVADO | |
| CTO. SERVICIO | |
| PISCINA | |
| CALENTADOR | |
| INST. A.A. | |
| CISTERNA | |

| SERVICIOS | |
|---|---|
| LUZ | |
| AGUA | SI |
| TELÉFONO | |
| CABLE | |
| INTERNET | |
| RECOLECCIÓN DE BASURA | SI |
| TRANS. PÚBLICO | SI |
| PARQUE | SI |
| ESCUELA | |
| SALUD | |
| COMERCIO | SI |
| PLAZA COMERCIAL | |
| DRENAJE | |
| PAVIMENTACIÓN | SI |
| BANQUETAS | SI |
| IGLESIA | SI |

| PROPIETARIO O INFORMANTE | OBSERVACIONES |
|---|---|
| | **RESTAURADA.** CASA DESHABITADA, PERO CON UN TRABAJO DE RESCATE EN SU FACHADA. |
| TELÉFONO | |
| | |

CLAVE:
**04**




## TIPO DE PREDIO

| CASA | TERRENO | COMERCIAL | CRÉDITO |
|---|---|---|---|
| **X** | | | |

| RESTAURADA | VENTA | RENTA |
|---|---|---|
| | **X** | |

| PRECIO ADQUISICIÓN | PRECIO AL MERCADO |
|---|---|
| | |

| UBICACIÓN | |
|---|---|
| CALLE | 46 |
| # EXTERIOR | 504 A |
| CRUZAMIENTO | 61 y 63 |
| COL. o FRACC. | COL. CENTRO |
| # INTERIOR | |
| C.P. | 97000 |
| CVE. CATASTRAL | |
| COORDENADAS | |
| MUNICIPIO | MERIDA |
| ESTADO | YUCATAN |
| T. DE PROPIEDAD | |
| PARTIDA | |
| VOLUMEN | |
| FOLIO | |
| LIBRO | |
| TOMO | |
| NO. INSCRIPCIÓN | |

| CARAC. FÍSICO-CONSTRUCTIVAS | |
|---|---|
| M2 TERRENO | |
| FRENTE | |
| FONDO | |
| M2 CONST. | |
| NIVELES | 1 |
| GEOMETRÍA | REGULAR |
| TOPOGRAFÍA | PLANA |
| RECÁMARAS | |
| BAÑOS | |
| COCHERA TECH. | |
| CTO. LAVADO | |
| CTO. SERVICIO | |
| PISCINA | |
| CALENTADOR | |
| INST. A.A. | |
| CISTERNA | |

| SERVICIOS | |
|---|---|
| LUZ | SI |
| AGUA | SI |
| TELÉFONO | |
| CABLE | |
| INTERNET | |
| RECOLECCIÓN DE BASURA | SI |
| TRANS. PÚBLICO | SI |
| PARQUE | SI |
| ESCUELA | SI |
| SALUD | |
| COMERCIO | SI |
| PLAZA COMERCIAL | |
| DRENAJE | |
| PAVIMENTACIÓN | SI |
| BANQUETAS | SI |
| IGLESIA | SI |

| PROPIETARIO O INFORMANTE | OBSERVACIONES |
|---|---|
| | **EN VENTA.** CASA EN VENTA CONSERVADA SIN INTERVENCIÓN, DESHABITADA. |
| TELÉFONO | |
| | |

CLAVE:
**05**



## TIPO DE PREDIO

| CASA | TERRENO | COMERCIAL | CRÉDITO |
|---|---|---|---|
| | | | |

| RESTAURADA | VENTA | RENTA |
|---|---|---|
| | | |

| PRECIO ADQUISICIÓN | PRECIO AL MERCADO |
|---|---|
| | |

| UBICACIÓN | |
|---|---|
| CALLE | 63 |
| # EXTERIOR | 453 |
| CRUZAMIENTO | 48 Y 50 |
| COL. o FRACC. | CENTRO |
| # INTERIOR | |
| C.P. | 9700 |
| CVE. CATASTRAL | |
| COORDENADAS | |
| MUNICIPIO | MERIDA |
| ESTADO | YUCATAN |
| T. DE PROPIEDAD | |
| PARTIDA | |
| VOLUMEN | |
| FOLIO | |
| LIBRO | |
| TOMO | |
| NO. INSCRIPCIÓN | |

| CARAC. FÍSICO-CONSTRUCTIVAS | |
|---|---|
| M2 TERRENO | |
| FRENTE | |
| FONDO | |
| M2 CONST. | |
| NIVELES | 1 |
| GEOMETRÍA | REGULAR |
| TOPOGRAFÍA | PLANA |
| RECÁMARAS | |
| BAÑOS | |
| COCHERA TECH. | |
| CTO. LAVADO | |
| CTO. SERVICIO | |
| PISCINA | |
| CALENTADOR | |
| | INST. A.A. |
| CISTERNA | |

| SERVICIOS | |
|---|---|
| LUZ | SI |
| AGUA | SI |
| TELÉFONO | |
| CABLE | |
| INTERNET | |
| RECOLECCIÓN DE BASURA | SI |
| TRANS. PÚBLICO | SI |
| PARQUE | |
| ESCUELA | |
| SALUD | |
| COMERCIO | SI |
| PLAZA COMERCIAL | |
| | DRENAJE |
| PAVIMENTACIÓN | SI |
| BANQUETAS | SI |
| IGLESIA | |

| PROPIETARIO O INFORMANTE | OBSERVACIONES |
|---|---|
| | **ABANDONADA,** CASA DESHABITADA CASI EN RUINAS. |
| TELÉFONO | |
| | |

CLAVE:
**06**




## TIPO DE PREDIO

| CASA | TERRENO | COMERCIAL | CRÉDITO |
|---|---|---|---|
| | | | |

| RESTAURADA | VENTA | RENTA |
|---|---|---|
| | X | |

| PRECIO ADQUISICIÓN | PRECIO AL MERCADO |
|---|---|
| | |

| UBICACIÓN | |
|---|---|
| CALLE | 65 |
| # EXTERIOR | 409 |
| CRUZAMIENTO | 46 Y 48 |
| COL. o FRACC. | CENTRO |
| # INTERIOR | |
| C.P. | 97000 |
| CVE. CATASTRAL | |
| COORDENADAS | |
| MUNICIPIO | MERIDA |
| ESTADO | YUCATAN |
| T. DE PROPIEDAD | |
| PARTIDA | |
| VOLUMEN | |
| FOLIO | |
| LIBRO | |
| TOMO | |
| NO. INSCRIPCIÓN | |

| CARAC. FÍSICO-CONSTRUCTIVAS | |
|---|---|
| M2 TERRENO | |
| FRENTE | |
| FONDO | |
| M2 CONST. | |
| NIVELES | 2 |
| GEOMETRÍA | REGULAR |
| TOPOGRAFÍA | PLANA |
| RECÁMARAS | |
| BAÑOS | |
| COCHERA TECH. | |
| CTO. LAVADO | |
| CTO. SERVICIO | |
| PISCINA | |
| CALENTADOR | |
| INST. A.A. | |
| CISTERNA | |

| SERVICIOS | |
|---|---|
| LUZ | SI |
| AGUA | SI |
| TELÉFONO | |
| CABLE | |
| INTERNET | |
| RECOLECCIÓN DE BASURA | SI |
| TRANS. PÚBLICO | SI |
| PARQUE | |
| ESCUELA | |
| SALUD | |
| COMERCIO | SI |
| PLAZA COMERCIAL | |
| DRENAJE | |
| PAVIMENTACIÓN | SI |
| BANQUETAS | SI |
| IGLESIA | |

| PROPIETARIO O INFORMANTE | OBSERVACIONES |
|---|---|
| | **ABANDONADA EN VENTA.** PREDIO DESHABITADO Y EN MAL ESTADO. |
| TELÉFONO | |
| | |

CLAVE:
**07**



## TIPO DE PREDIO

| CASA | TERRENO | COMERCIAL | CRÉDITO |
|---|---|---|---|
| **X** | | | |

| RESTAURADA | VENTA | RENTA |
|---|---|---|
| | | |

| PRECIO ADQUISICIÓN | PRECIO AL MERCADO |
|---|---|
| | |

| UBICACIÓN | |
|---|---|
| CALLE | 65 |
| # EXTERIOR | 425 |
| CRUZAMIENTO | 48 y 46 |
| COL. o FRACC. | CENTRO |
| # INTERIOR | |
| C.P. | 97000 |
| CVE. CATASTRAL | |
| COORDENADAS | |
| MUNICIPIO | MERIDA |
| ESTADO | YUCATAN |
| T. DE PROPIEDAD | |
| PARTIDA | |
| VOLUMEN | |
| FOLIO | |
| LIBRO | |
| TOMO | |
| NO. INSCRIPCIÓN | |

| CARAC. FÍSICO-CONSTRUCTIVAS | |
|---|---|
| M2 TERRENO | |
| FRENTE | |
| FONDO | |
| M2 CONST. | |
| NIVELES | 1 |
| GEOMETRÍA | REGULAR |
| TOPOGRAFÍA | PLANA |
| RECÁMARAS | |
| BAÑOS | |
| COCHERA TECH. | |
| CTO. LAVADO | |
| CTO. SERVICIO | |
| PISCINA | |
| CALENTADOR | |
| INST. A.A. | |
| CISTERNA | |

| SERVICIOS | |
|---|---|
| LUZ | SI |
| AGUA | SI |
| TELÉFONO | |
| CABLE | |
| INTERNET | |
| RECOLECCIÓN DE BASURA | SI |
| TRANS. PÚBLICO | SI |
| PARQUE | |
| ESCUELA | |
| SALUD | |
| COMERCIO | SI |
| PLAZA COMERCIAL | |
| DRENAJE | |
| PAVIMENTACIÓN | SI |
| BANQUETAS | SI |
| IGLESIA | |

| PROPIETARIO O INFORMANTE | OBSERVACIONES |
|---|---|
| | **ABANDONADA.** PREDIO EN RUINAS APUNTO DE COLAPSO. |
| TELÉFONO | |
| | |

CLAVE:
**08**



## TIPO DE PREDIO

| CASA | TERRENO | COMERCIAL | CRÉDITO |
|---|---|---|---|
| **X** | | | |

| RESTAURADA | VENTA | RENTA |
|---|---|---|
| | | |

| PRECIO ADQUISICIÓN | PRECIO AL MERCADO |
|---|---|
| | |

| UBICACIÓN | |
|---|---|
| CALLE | 67 A |
| # EXTERIOR | 445 B |
| CRUZAMIENTO | 50 Y 48 A |
| COL. o FRACC. | CENTRO |
| # INTERIOR | |
| C.P. | 97000 |
| CVE. CATASTRAL | |
| COORDENADAS | |
| MUNICIPIO | MERIDA |
| ESTADO | YUCATAN |
| T. DE PROPIEDAD | |
| PARTIDA | |
| VOLUMEN | |
| FOLIO | |
| LIBRO | |
| TOMO | |
| NO. INSCRIPCIÓN | |

| CARAC. FÍSICO-CONSTRUCTIVAS | |
|---|---|
| M2 TERRENO | |
| FRENTE | |
| FONDO | |
| M2 CONST. | |
| NIVELES | 1 |
| GEOMETRÍA | REGULAR |
| TOPOGRAFÍA | PLANA |
| RECÁMARAS | |
| BAÑOS | |
| COCHERA TECH. | |
| CTO. LAVADO | |
| CTO. SERVICIO | |
| PISCINA | |
| CALENTADOR | |
| INST. A.A. | |
| CISTERNA | |

| SERVICIOS | |
|---|---|
| LUZ | SI |
| AGUA | SI |
| TELÉFONO | |
| CABLE | |
| INTERNET | |
| RECOLECCIÓN DE BASURA | SI |
| TRANS. PÚBLICO | SI |
| PARQUE | |
| ESCUELA | |
| SALUD | |
| COMERCIO | SI |
| PLAZA COMERCIAL | |
| DRENAJE | |
| PAVIMENTACIÓN | SI |
| BANQUETAS | SI |
| IGLESIA | |

| PROPIETARIO O INFORMANTE | OBSERVACIONES |
|---|---|
| | **CONSERVADO.** PREDIO HABITADO SIN INTERVENCIÓN. |
| TELÉFONO | |
| | |

CLAVE:
**09**



## TIPO DE PREDIO

| CASA | TERRENO | COMERCIAL | CRÉDITO |
|---|---|---|---|
| | | **X** | |

| RESTAURADA | VENTA | RENTA |
|---|---|---|
| **X** | | |

| PRECIO ADQUISICIÓN | PRECIO AL MERCADO |
|---|---|
| | |

| UBICACIÓN | |
|---|---|
| CALLE | 52 |
| # EXTERIOR | 535 |
| CRUZAMIENTO | 69 Y 71 |
| COL. o FRACC. | CENTRO |
| # INTERIOR | |
| C.P. | 97000 |
| CVE. CATASTRAL | |
| COORDENADAS | |
| MUNICIPIO | MERIDA |
| ESTADO | YUCATAN |
| T. DE PROPIEDAD | |
| PARTIDA | |
| VOLUMEN | |
| FOLIO | |
| LIBRO | |
| TOMO | |
| NO. INSCRIPCIÓN | |

| CARAC. FÍSICO-CONSTRUCTIVAS | |
|---|---|
| M2 TERRENO | |
| FRENTE | |
| FONDO | |
| M2 CONST. | |
| NIVELES | 1 |
| GEOMETRÍA | REGULAR |
| TOPOGRAFÍA | PLANA |
| RECÁMARAS | |
| BAÑOS | |
| COCHERA TECH. | |
| CTO. LAVADO | |
| CTO. SERVICIO | |
| PISCINA | |
| CALENTADOR | |
| INST. A.A. | |
| CISTERNA | |

| SERVICIOS | |
|---|---|
| LUZ | SI |
| AGUA | SI |
| TELÉFONO | |
| CABLE | |
| INTERNET | |
| RECOLECCIÓN DE BASURA | SI |
| TRANS. PÚBLICO | SI |
| PARQUE | |
| ESCUELA | |
| SALUD | |
| COMERCIO | SI |
| PLAZA COMERCIAL | |
| DRENAJE | |
| PAVIMENTACIÓN | SI |
| BANQUETAS | SI |
| IGLESIA | |

| PROPIETARIO O INFORMANTE | OBSERVACIONES |
|---|---|
| | **REVITALIZADA.** PREDIO HABITADO POR GENTE DEL CENTRO DEL PAÍS , CON UNA FAMILIA DE 3 PERSONAS , 2 ADULTOS MAYORES Y SU HIJA. |
| TELÉFONO | |
| | |

CLAVE:
**10**



## TIPO DE PREDIO

| CASA | TERRENO | COMERCIAL | CRÉDITO |
|---|---|---|---|
| **X** | | | |

| RESTAURADA | VENTA | RENTA |
|---|---|---|
| **X** | | |

| PRECIO ADQUISICIÓN | PRECIO AL MERCADO |
|---|---|
| | |

| UBICACIÓN | |
|---|---|
| CALLE | 52 |
| # EXTERIOR | 554 |
| CRUZAMIENTO | 69 Y 71 |
| COL. o FRACC. | CENTRO |
| # INTERIOR | |
| C.P. | 97000 |
| CVE. CATASTRAL | |
| COORDENADAS | |
| MUNICIPIO | MERIDA |
| ESTADO | YUCATAN |
| T. DE PROPIEDAD | |
| PARTIDA | |
| VOLUMEN | |
| FOLIO | |
| LIBRO | |
| TOMO | |
| NO. INSCRIPCIÓN | |

| CARAC. FÍSICO-CONSTRUCTIVAS | |
|---|---|
| M2 TERRENO | |
| FRENTE | |
| FONDO | |
| M2 CONST. | |
| NIVELES | 1 |
| GEOMETRÍA | REGULAR |
| TOPOGRAFÍA | PLANA |
| RECÁMARAS | |
| BAÑOS | |
| COCHERA TECH. | |
| CTO. LAVADO | |
| CTO. SERVICIO | |
| PISCINA | |
| CALENTADOR | |
| INST. A.A. | |
| CISTERNA | |

| SERVICIOS | |
|---|---|
| LUZ | SI |
| AGUA | SI |
| TELÉFONO | |
| CABLE | |
| INTERNET | |
| RECOLECCIÓN DE BASURA | SI |
| TRANS. PÚBLICO | SI |
| PARQUE | |
| ESCUELA | |
| SALUD | |
| COMERCIO | SI |
| PLAZA COMERCIAL | |
| DRENAJE | |
| PAVIMENTACIÓN | SI |
| BANQUETAS | SI |
| IGLESIA | |

| PROPIETARIO O INFORMANTE | OBSERVACIONES |
|---|---|
| | **REVITALIZADA.** |
| TELÉFONO | |
| | |

CLAVE:
**11**



## TIPO DE PREDIO

| CASA | TERRENO | COMERCIAL | CRÉDITO |
|---|---|---|---|
| **X** | | | |

| RESTAURADA | VENTA | RENTA |
|---|---|---|
| | | |

| PRECIO ADQUISICIÓN | PRECIO AL MERCADO |
|---|---|
| | |

| UBICACIÓN | |
|---|---|
| CALLE | 68 |
| # EXTERIOR | 568 B |
| CRUZAMIENTO | 73 Y 75 |
| COL. o FRACC. | CENTRO |
| # INTERIOR | |
| C.P. | 97000 |
| CVE. CATASTRAL | |
| COORDENADAS | |
| MUNICIPIO | MERIDA |
| ESTADO | YUCATAN |
| T. DE PROPIEDAD | |
| PARTIDA | |
| VOLUMEN | |
| FOLIO | |
| LIBRO | |
| TOMO | |
| NO. INSCRIPCIÓN | |

| CARAC. FÍSICO-CONSTRUCTIVAS | |
|---|---|
| M2 TERRENO | |
| FRENTE | |
| FONDO | |
| M2 CONST. | |
| NIVELES | 1 |
| GEOMETRÍA | REGULAR |
| TOPOGRAFÍA | PLANA |
| RECÁMARAS | |
| BAÑOS | |
| COCHERA TECH. | |
| CTO. LAVADO | |
| CTO. SERVICIO | |
| PISCINA | |
| CALENTADOR | |
| INST. A.A. | |
| CISTERNA | |

| SERVICIOS | |
|---|---|
| LUZ | SI |
| AGUA | SI |
| TELÉFONO | |
| CABLE | |
| INTERNET | |
| RECOLECCIÓN DE BASURA | SI |
| TRANS. PÚBLICO | SI |
| PARQUE | |
| ESCUELA | |
| SALUD | |
| COMERCIO | SI |
| PLAZA COMERCIAL | |
| DRENAJE | |
| PAVIMENTACIÓN | SI |
| BANQUETAS | SI |
| IGLESIA | |

| PROPIETARIO O INFORMANTE | OBSERVACIONES |
|---|---|
| | **HABITADA EN MAL ESTADO.** PREDIO QUE PUEDE ESTAR EN LA CATEGORÍA DE ABANDONO, PERO ES HABITADO PRECARIAMENTE. |
| TELÉFONO | |
| | |

CLAVE:
**12**




## TIPO DE PREDIO

| CASA | TERRENO | COMERCIAL | CRÉDITO |
|---|---|---|---|
| **X** | | | |

| RESTAURADA | VENTA | RENTA |
|---|---|---|
| **X** | | |

| PRECIO ADQUISICIÓN | PRECIO AL MERCADO |
|---|---|
| | |

| UBICACIÓN | |
|---|---|
| CALLE | 68 |
| # EXTERIOR | 563 C |
| CRUZAMIENTO | 73 Y 75 |
| COL. o FRACC. | CENTRO |
| # INTERIOR | |
| C.P. | 97000 |
| CVE. CATASTRAL | |
| COORDENADAS | |
| MUNICIPIO | MERIDA |
| ESTADO | YUCATAN |
| T. DE PROPIEDAD | |
| PARTIDA | |
| VOLUMEN | |
| FOLIO | |
| LIBRO | |
| TOMO | |
| NO. INSCRIPCIÓN | |

| CARAC. FÍSICO-CONSTRUCTIVAS | |
|---|---|
| M2 TERRENO | |
| FRENTE | |
| FONDO | |
| M2 CONST. | |
| NIVELES | 1 |
| GEOMETRÍA | REGULAR |
| TOPOGRAFÍA | PLANA |
| RECÁMARAS | |
| BAÑOS | |
| COCHERA TECH. | |
| CTO. LAVADO | |
| CTO. SERVICIO | |
| PISCINA | |
| CALENTADOR | |
| INST. A.A. | |
| CISTERNA | |

| SERVICIOS | |
|---|---|
| LUZ | SI |
| AGUA | SI |
| TELÉFONO | |
| CABLE | |
| INTERNET | |
| RECOLECCIÓN DE BASURA | SI |
| TRANS. PÚBLICO | SI |
| PARQUE | |
| ESCUELA | |
| SALUD | |
| COMERCIO | SI |
| PLAZA COMERCIAL | |
| DRENAJE | |
| PAVIMENTACIÓN | SI |
| BANQUETAS | SI |
| IGLESIA | |

| PROPIETARIO O INFORMANTE | OBSERVACIONES |
|---|---|
| | **RESTAURADA,** PREDIO CON LA FACHADA RESTAURADA, PERO SIN INTERVENCIÓN INTERIOR, HABITADO POR FAMILIA ORIGINAL. |
| TELÉFONO | |
| | |

CLAVE:
**13**




## TIPO DE PREDIO

| CASA | TERRENO | COMERCIAL | CRÉDITO |
|---|---|---|---|
| **X** | | | |

| RESTAURADA | VENTA | RENTA |
|---|---|---|
| | **X** | |

| PRECIO ADQUISICIÓN | PRECIO AL MERCADO |
|---|---|
| | |

| UBICACIÓN | |
|---|---|
| CALLE | 73 |
| # EXTERIOR | 549 E |
| CRUZAMIENTO | 68 Y 70 |
| COL. o FRACC. | CENTRO |
| # INTERIOR | |
| C.P. | 97000 |
| CVE. CATASTRAL | |
| COORDENADAS | |
| MUNICIPIO | MERIDA |
| ESTADO | YUCATAN |
| T. DE PROPIEDAD | |
| PARTIDA | |
| VOLUMEN | |
| FOLIO | |
| LIBRO | |
| TOMO | |
| NO. INSCRIPCIÓN | |

| CARAC. FÍSICO-CONSTRUCTIVAS | |
|---|---|
| M2 TERRENO | |
| FRENTE | |
| FONDO | |
| M2 CONST. | |
| NIVELES | 1 |
| GEOMETRÍA | REGULAR |
| TOPOGRAFÍA | PLANA |
| RECÁMARAS | |
| BAÑOS | |
| COCHERA TECH. | |
| CTO. LAVADO | |
| CTO. SERVICIO | |
| PISCINA | |
| CALENTADOR | |
| INST. A.A. | |
| CISTERNA | |

| SERVICIOS | |
|---|---|
| LUZ | SI |
| AGUA | SI |
| TELÉFONO | |
| CABLE | |
| INTERNET | |
| RECOLECCIÓN DE BASURA | SI |
| TRANS. PÚBLICO | SI |
| PARQUE | |
| ESCUELA | |
| SALUD | |
| COMERCIO | SI |
| PLAZA COMERCIAL | |
| DRENAJE | |
| PAVIMENTACIÓN | SI |
| BANQUETAS | SI |
| IGLESIA | |

| PROPIETARIO O INFORMANTE | OBSERVACIONES |
|---|---|
| | **EN VENTA.** PREDIO CON FACHADA RESTAURADA, EN PROGRAMA DEL AYUNTAMIENTO DE MÉRIDA. |
| TELÉFONO | |
| | |

CLAVE:
**14**



## TIPO DE PREDIO

| CASA | TERRENO | COMERCIAL | CRÉDITO |
|---|---|---|---|
| **X** | | | |

| RESTAURADA | VENTA | RENTA |
|---|---|---|
| | | |

| PRECIO ADQUISICIÓN | PRECIO AL MERCADO |
|---|---|
| | |

| UBICACIÓN | |
|---|---|
| CALLE | 69 |
| # EXTERIOR | 570 |
| CRUZAMIENTO | 74 Y 72 |
| COL. o FRACC. | CENTRO |
| # INTERIOR | |
| C.P. | 97000 |
| CVE. CATASTRAL | |
| COORDENADAS | |
| MUNICIPIO | MERIDA |
| ESTADO | YUCATAN |
| T. DE PROPIEDAD | |
| PARTIDA | |
| VOLUMEN | |
| FOLIO | |
| LIBRO | |
| TOMO | |
| NO. INSCRIPCIÓN | |

| CARAC. FÍSICO-CONSTRUCTIVAS | |
|---|---|
| M2 TERRENO | |
| FRENTE | |
| FONDO | |
| M2 CONST. | |
| NIVELES | 1 |
| GEOMETRÍA | REGULAR |
| TOPOGRAFÍA | PLANA |
| RECÁMARAS | |
| BAÑOS | |
| COCHERA TECH. | |
| CTO. LAVADO | |
| CTO. SERVICIO | |
| PISCINA | |
| CALENTADOR | |
| INST. A.A. | |
| CISTERNA | |

| SERVICIOS | |
|---|---|
| LUZ | SI |
| AGUA | SI |
| TELÉFONO | |
| CABLE | |
| INTERNET | |
| RECOLECCIÓN DE BASURA | SI |
| TRANS. PÚBLICO | SI |
| PARQUE | |
| ESCUELA | |
| SALUD | |
| COMERCIO | SI |
| PLAZA COMERCIAL | |
| DRENAJE | |
| PAVIMENTACIÓN | SI |
| BANQUETAS | SI |
| IGLESIA | |

| PROPIETARIO O INFORMANTE | OBSERVACIONES |
|---|---|
| | **CONSERVADA.** PREDIO HABITADO EN ESTADO ORIGINAL SIN INTERVENIR. |
| TELÉFONO | |
| | |

CLAVE:
**15**



## TIPO DE PREDIO

| CASA | TERRENO | COMERCIAL | CRÉDITO |
|---|---|---|---|
| **X** | | | |

| RESTAURADA | VENTA | RENTA |
|---|---|---|
| **X** | | |

| PRECIO ADQUISICIÓN | PRECIO AL MERCADO |
|---|---|
| | |

| UBICACIÓN | |
|---|---|
| CALLE | 72 |
| # EXTERIOR | 506 |
| CRUZAMIENTO | 61 Y 63 |
| | |
| COL. o FRACC. | CENTRO |
| # INTERIOR | |
| C.P. | 97000 |
| CVE. CATASTRAL | |
| COORDENADAS | |
| MUNICIPIO | MERIDA |
| ESTADO | YUCATAN |
| T. DE PROPIEDAD | |
| PARTIDA | |
| VOLUMEN | |
| FOLIO | |
| LIBRO | |
| TOMO | |
| NO. INSCRIPCIÓN | |

| CARAC. FÍSICO-CONSTRUCTIVAS | |
|---|---|
| M2 TERRENO | |
| FRENTE | |
| FONDO | |
| | |
| M2 CONST. | |
| NIVELES | 1 |
| GEOMETRÍA | REGULAR |
| TOPOGRAFÍA | PLANA |
| RECÁMARAS | |
| BAÑOS | |
| COCHERA TECH. | |
| CTO. LAVADO | |
| CTO. SERVICIO | |
| PISCINA | |
| CALENTADOR | |
| INST. A.A. | |
| CISTERNA | |

| SERVICIOS | |
|---|---|
| LUZ | |
| AGUA | |
| TELÉFONO | |
| | |
| CABLE | |
| INTERNET RECOLECCIÓN DE BASURA | SI |
| | |
| TRANS. PÚBLICO | SI |
| PARQUE | |
| ESCUELA | |
| SALUD | |
| COMERCIO PLAZA COMERCIAL | SI |
| | |
| DRENAJE | |
| PAVIMENTACIÓN | SI |
| BANQUETAS | SI |

| PROPIETARIO O INFORMANTE | OBSERVACIONES |
|---|---|
| | **RESTAURADO.** PREDIO CON INTERVENCIÓN DEL AYUNTAMIENTO DE MÉRIDA EN SU PROGRAMA DE FACHADAS. |
| TELÉFONO | |
| | |

CLAVE:
**16**



## TIPO DE PREDIO

| CASA | TERRENO | COMERCIAL | CRÉDITO |
|---|---|---|---|
| **X** | | | |

| RESTAURADA | VENTA | RENTA |
|---|---|---|
| | | |

| PRECIO ADQUISICIÓN | PRECIO AL MERCADO |
|---|---|
| | |

| UBICACIÓN | |
|---|---|
| CALLE | 72 |
| # EXTERIOR | 492 |
| CRUZAMIENTO | 59 Y 61 |
| COL. o FRACC. | CENTRO |
| # INTERIOR | |
| C.P. | 97000 |
| CVE. CATASTRAL | |
| COORDENADAS | |
| MUNICIPIO | MERIDA |
| ESTADO | YUCATAN |
| T. DE PROPIEDAD | |
| PARTIDA | |
| VOLUMEN | |
| FOLIO | |
| LIBRO | |
| TOMO | |
| NO. INSCRIPCIÓN | |
| | |

| CARAC. FÍSICO-CONSTRUCTIVAS | |
|---|---|
| M2 TERRENO | |
| FRENTE | |
| FONDO | |
| M2 CONST. | |
| NIVELES | 1 |
| GEOMETRÍA | REGULAR |
| TOPOGRAFÍA | PLANA |
| RECÁMARAS | |
| BAÑOS | |
| COCHERA TECH. | |
| CTO. LAVADO | |
| CTO. SERVICIO | |
| PISCINA | |
| CALENTADOR | |
| INST. A.A. | |
| CISTERNA | |

| SERVICIOS | |
|---|---|
| LUZ | SI |
| AGUA | SI |
| TELÉFONO | |
| CABLE | |
| INTERNET | |
| RECOLECCIÓN DE BASURA | SI |
| TRANS. PÚBLICO | SI |
| PARQUE | |
| ESCUELA | |
| SALUD | |
| COMERCIO | SI |
| PLAZA COMERCIAL | |
| DRENAJE | |
| PAVIMENTACIÓN | SI |
| BANQUETAS | SI |
| IGLESIA | |

| PROPIETARIO O INFORMANTE | OBSERVACIONES |
|---|---|
| | **ABANDONADA.** PREDIO DESHABITADO. |
| TELÉFONO | |
| | |

CLAVE:
**17**



## TIPO DE PREDIO

| CASA | TERRENO | COMERCIAL | CRÉDITO |
|---|---|---|---|
| **X** | | | |

| RESTAURADA | VENTA | RENTA |
|---|---|---|
| **X** | | |

| PRECIO ADQUISICIÓN | PRECIO AL MERCADO |
|---|---|
| | |

| UBICACIÓN | |
|---|---|
| CALLE | 55 |
| # EXTERIOR | 559 A |
| CRUZAMIENTO | 70 Y 72 |
| COL. o FRACC. | CENTRO |
| # INTERIOR | |
| C.P. | 97000 |
| CVE. CATASTRAL | |
| COORDENADAS | |
| MUNICIPIO | MERIDA |
| ESTADO | YUCATAN |
| T. DE PROPIEDAD | |
| PARTIDA | |
| VOLUMEN | |
| FOLIO | |
| LIBRO | |
| TOMO | |
| NO. INSCRIPCIÓN | |
| | |

| CARAC. FÍSICO-CONSTRUCTIVAS | |
|---|---|
| M2 TERRENO | |
| FRENTE | |
| FONDO | |
| M2 CONST. | |
| NIVELES | 1 |
| GEOMETRÍA | REGULAR |
| TOPOGRAFÍA | PLANA |
| RECÁMARAS | |
| BAÑOS | |
| COCHERA TECH. | |
| CTO. LAVADO | |
| CTO. SERVICIO | |
| PISCINA | |
| CALENTADOR | |
| INST. A.A. | |
| CISTERNA | |

| SERVICIOS | |
|---|---|
| LUZ | SI |
| AGUA | SI |
| TELÉFONO | |
| CABLE | |
| INTERNET | |
| RECOLECCIÓN DE BASURA | SI |
| TRANS. PÚBLICO | SI |
| PARQUE | |
| ESCUELA | |
| SALUD | |
| COMERCIO | SI |
| PLAZA COMERCIAL | |
| DRENAJE | |
| PAVIMENTACIÓN | SI |
| BANQUETAS | SI |
| IGLESIA | |

| PROPIETARIO O INFORMANTE | OBSERVACIONES |
|---|---|
| | **REVITALIZADA.** PREDIO HABITADO POR UNA FAMILIA DE DOS ADULTOS DE LA TERCERA EDAD. |
| TELÉFONO | |
| | |

CLAVE:
**18**




## TIPO DE PREDIO

| CASA | TERRENO | COMERCIAL | CRÉDITO |
|---|---|---|---|
| **X** | | | |

| RESTAURADA | VENTA | RENTA |
|---|---|---|
| | **X** | |

| PRECIO ADQUISICIÓN | PRECIO AL MERCADO |
|---|---|
| | |

| UBICACIÓN | |
|---|---|
| CALLE | 70 |
| # EXTERIOR | 472 |
| CRUZAMIENTO | 55 Y 53 |
| COL. o FRACC. | CENTRO |
| # INTERIOR | |
| C.P. | 97000 |
| CVE. CATASTRAL | |
| COORDENADAS | |
| MUNICIPIO | MERIDA |
| ESTADO | YUCATAN |
| T. DE PROPIEDAD | |
| PARTIDA | |
| VOLUMEN | |
| FOLIO | |
| LIBRO | |
| TOMO | |
| NO. INSCRIPCIÓN | |
| | |

| CARAC. FÍSICO-CONSTRUCTIVAS | |
|---|---|
| M2 TERRENO | |
| FRENTE | |
| FONDO | |
| M2 CONST. | |
| NIVELES | 1 |
| GEOMETRÍA | REGULAR |
| TOPOGRAFÍA | PLANA |
| RECÁMARAS | |
| BAÑOS | |
| COCHERA TECH. | |
| CTO. LAVADO | |
| CTO. SERVICIO | |
| PISCINA | |
| CALENTADOR | |
| INST. A.A. | |
| CISTERNA | |

| SERVICIOS | |
|---|---|
| LUZ | SI |
| AGUA | SI |
| TELÉFONO | |
| CABLE | |
| INTERNET | |
| RECOLECCIÓN DE BASURA | SI |
| TRANS. PÚBLICO | SI |
| PARQUE | |
| ESCUELA | |
| SALUD | |
| COMERCIO | SI |
| PLAZA COMERCIAL | |
| DRENAJE | |
| PAVIMENTACIÓN | SI |
| BANQUETAS | SI |
| IGLESIA | |

| PROPIETARIO O INFORMANTE | OBSERVACIONES |
|---|---|
| | **EN VENTA.** PREDIO CONSERVADO SIN INTERVENCIÓN. |
| TELÉFONO | |
| | |

CLAVE:
**19**



## TIPO DE PREDIO

| CASA | TERRENO | COMERCIAL | CRÉDITO |
|---|---|---|---|
| **X** | | | |

| RESTAURADA | VENTA | RENTA |
|---|---|---|
| **X** | | |

| PRECIO ADQUISICIÓN | PRECIO AL MERCADO |
|---|---|
| | |

| UBICACIÓN | |
|---|---|
| CALLE | 55 |
| # EXTERIOR | 518 |
| CRUZAMIENTO | 62 Y 64 |
| COL. o FRACC. | CENTRO |
| # INTERIOR | |
| C.P. | 97000 |
| CVE. CATASTRAL | |
| COORDENADAS | |
| MUNICIPIO | MERIDA |
| ESTADO | YUCATAN |
| T. DE PROPIEDAD | |
| PARTIDA | |
| VOLUMEN | |
| FOLIO | |
| LIBRO | |
| TOMO | |
| NO. INSCRIPCIÓN | |
| | |

| CARAC. FÍSICO-CONSTRUCTIVAS | |
|---|---|
| M2 TERRENO | |
| FRENTE | |
| FONDO | |
| M2 CONST. | |
| NIVELES | 1 |
| GEOMETRÍA | REGULAR |
| TOPOGRAFÍA | PLANA |
| RECÁMARAS | |
| BAÑOS | |
| COCHERA TECH. | |
| CTO. LAVADO | |
| CTO. SERVICIO | |
| PISCINA | |
| CALENTADOR | |
| INST. A.A. | |
| CISTERNA | |

| SERVICIOS | |
|---|---|
| LUZ | SI |
| AGUA | SI |
| TELÉFONO | SI |
| CABLE | |
| INTERNET | |
| RECOLECCIÓN DE BASURA | SI |
| TRANS. PÚBLICO | SI |
| PARQUE | |
| ESCUELA | |
| SALUD | |
| COMERCIO | SI |
| PLAZA COMERCIAL | |
| DRENAJE | |
| PAVIMENTACIÓN | SI |
| BANQUETAS | SI |
| IGLESIA | |

| PROPIETARIO O INFORMANTE | OBSERVACIONES |
|---|---|
| | **REVITALIZADO.** PREDIO HABITADO POR UNA PAREJA DE ADULTOS MAYORES DEL EXTRANJERO. |
| TELÉFONO | |
| | |

CLAVE:
**20**



## TIPO DE PREDIO

| CASA | TERRENO | COMERCIAL | CRÉDITO |
|---|---|---|---|
| **X** | | | |

| RESTAURADA | VENTA | RENTA |
|---|---|---|
| **X** | | |

| PRECIO ADQUISICIÓN | PRECIO AL MERCADO |
|---|---|
| | |

| UBICACIÓN | |
|---|---|
| CALLE | 51 |
| # EXTERIOR | 498 |
| CRUZAMIENTO | 58 Y 60 |
| COL. o FRACC. | CENTRO |
| # INTERIOR | |
| C.P. | 97000 |
| CVE. CATASTRAL | |
| COORDENADAS | |
| MUNICIPIO | MERIDA |
| ESTADO | YUCATAN |
| T. DE PROPIEDAD | |
| PARTIDA | |
| VOLUMEN | |
| FOLIO | |
| LIBRO | |
| TOMO | |
| NO. INSCRIPCIÓN | |
| | |

| CARAC. FÍSICO-CONSTRUCTIVAS | |
|---|---|
| M2 TERRENO | |
| FRENTE | |
| FONDO | |
| M2 CONST. | |
| NIVELES | 1 |
| GEOMETRÍA | REGULAR |
| TOPOGRAFÍA | PLANA |
| RECÁMARAS | |
| BAÑOS | |
| COCHERA TECH. | |
| CTO. LAVADO | |
| CTO. SERVICIO | |
| PISCINA | |
| CALENTADOR | |
| INST. A.A. | |
| CISTERNA | |

| SERVICIOS | |
|---|---|
| LUZ | SI |
| AGUA | SI |
| TELÉFONO | |
| CABLE | |
| INTERNET | |
| RECOLECCIÓN DE BASURA | SI |
| TRANS. PÚBLICO | SI |
| PARQUE | |
| ESCUELA | |
| SALUD | |
| COMERCIO | SI |
| PLAZA COMERCIAL | |
| DRENAJE | |
| PAVIMENTACIÓN | SI |
| BANQUETAS | SI |
| IGLESIA | |

| PROPIETARIO O INFORMANTE | OBSERVACIONES |
|---|---|
| | **REVITALIZADA.** PREDIO HABITADO SIN INFORMACIÓN. |
| TELÉFONO | |
| | |

CLAVE:
**21**




## TIPO DE PREDIO

| CASA | TERRENO | COMERCIAL | CRÉDITO |
|---|---|---|---|
| X | | | |

| RESTAURADA | VENTA | RENTA |
|---|---|---|
| | X | |

| PRECIO ADQUISICIÓN | PRECIO AL MERCADO |
|---|---|
| | |

| UBICACIÓN | |
|---|---|
| CALLE | 51 |
| # EXTERIOR | 493 A |
| CRUZAMIENTO | 58 Y 56 |
| COL. o FRACC. | CENTRO |
| # INTERIOR | |
| C.P. | 97000 |
| CVE. CATASTRAL | |
| COORDENADAS | |
| MUNICIPIO | MERIDA |
| ESTADO | YUCATAN |
| T. DE PROPIEDAD | |
| PARTIDA | |
| VOLUMEN | |
| FOLIO | |
| LIBRO | |
| TOMO | |
| NO. INSCRIPCIÓN | |
| | |

| CARAC. FÍSICO-CONSTRUCTIVAS | |
|---|---|
| M2 TERRENO | |
| FRENTE | |
| FONDO | |
| M2 CONST. | |
| NIVELES | 1 |
| GEOMETRÍA | REGULAR |
| TOPOGRAFÍA | PLANA |
| RECÁMARAS | |
| BAÑOS | |
| COCHERA TECH. | |
| CTO. LAVADO | |
| CTO. SERVICIO | |
| PISCINA | |
| CALENTADOR | |
| INST. A.A. | |
| CISTERNA | |

| SERVICIOS | |
|---|---|
| LUZ | SI |
| AGUA | SI |
| TELÉFONO | SI |
| CABLE | |
| INTERNET | |
| RECOLECCIÓN DE BASURA | SI |
| TRANS. PÚBLICO | SI |
| PARQUE | |
| ESCUELA | |
| SALUD | |
| COMERCIO | SI |
| PLAZA COMERCIAL | |
| DRENAJE | |
| PAVIMENTACIÓN | SI |
| BANQUETAS | SI |
| IGLESIA | |

| PROPIETARIO O INFORMANTE | OBSERVACIONES |
|---|---|
| | **EN VENTA.** PREDIO CONSERVADO, CON FACHADA RESTAURADA EN AÑOS ANTERIORES DESHABITADO. |
| TELÉFONO | |
| 9 23 44 32 | |

CLAVE:
**22**



## TIPO DE PREDIO

| CASA | TERRENO | COMERCIAL | CRÉDITO |
|---|---|---|---|
| **X** | | | |

| RESTAURADA | VENTA | RENTA |
|---|---|---|
| **X** | | |

| PRECIO ADQUISICIÓN | PRECIO AL MERCADO |
|---|---|
| | |

| UBICACIÓN | |
|---|---|
| CALLE | 51 |
| # EXTERIOR | 495 |
| CRUZAMIENTO | 58 Y 56 |
| COL. o FRACC. | CENTRO |
| # INTERIOR | |
| C.P. | 97000 |
| CVE. CATASTRAL | |
| COORDENADAS | |
| MUNICIPIO | MERIDA |
| ESTADO | YUCATAN |
| T. DE PROPIEDAD | |
| PARTIDA | |
| VOLUMEN | |
| FOLIO | |
| LIBRO | |
| TOMO | |
| NO. INSCRIPCIÓN | |
| | |

| CARAC. FÍSICO-CONSTRUCTIVAS | |
|---|---|
| M2 TERRENO | |
| FRENTE | |
| FONDO | |
| M2 CONST. | |
| NIVELES | 1 |
| GEOMETRÍA | REGULAR |
| TOPOGRAFÍA | PLANA |
| RECÁMARAS | |
| BAÑOS | |
| COCHERA TECH. | |
| CTO. LAVADO | |
| CTO. SERVICIO | |
| PISCINA | |
| CALENTADOR | |
| INST. A.A. | |
| CISTERNA | |

| SERVICIOS | |
|---|---|
| LUZ | SI |
| AGUA | SI |
| TELÉFONO | SI |
| CABLE | |
| INTERNET | |
| RECOLECCIÓN DE BASURA | SI |
| TRANS. PÚBLICO | SI |
| PARQUE | |
| ESCUELA | |
| SALUD | |
| COMERCIO | SI |
| PLAZA COMERCIAL | |
| DRENAJE | |
| PAVIMENTACIÓN | SI |
| BANQUETAS | SI |
| IGLESIA | |

| PROPIETARIO O INFORMANTE | OBSERVACIONES |
|---|---|
| | **REVITALIZADA.** PREDIO HABITADO SIN INFORMACIÓN. |
| TELÉFONO | |
| | |

## 3.2 ESTUDIO DE OBSOLESCENCIAS (FUNCIONAL, ECONÓMICA, SOCIAL Y CULTURAL)

Ahora abordaremos los tipos de obsolescencia, que las viviendas del centro históricos tienen y han sido causa de su deterioro, el fin del mismo pretende no solo ser de carácter enunciativo, sino correctivo de las mismas.

**Funcional.** Entender estas obsolescencias, es entender de forma particular, el deterioro mismo de los centros históricos y sus viviendas que es nuestro objeto de estudio, el carácter de habitabilidad que a partir de la segunda mitad del siglo XX sufre un gran deterioro fue marcado por la saturación de sus calles y el aumento de la densidad poblacional, cuestión que puso en jaque a los hijos y herederos de los dueños de ese patrimonio, al tener que preguntarse si seguían viviendo en un lugar donde el auge comercial y la gran saturación de tránsito en sus calles tanto de gente como de vehículos, corrompían los espacios urbanos y la calidad de los mismos. Esto se enmarca dentro del rompimiento que el sistema barrial de Mérida y sus características urbanas fue perdiendo, y por consecuencia la forma en que la sociedad se articulaba en su convivencia diaria.[18]




**Fig. 4:**
Fuente: IAMQ.

[18] PERAZA, Marco Tulio. (1997) *El origen reparador.* pág. 249 -251

El contexto espacial-urbano, aun cuando se entiende en un sentido macro de ciudad, termina impactado a la unidad primaria de su conformación que es la vivienda, con la fracturación de la estructura barrial, se pierde la grata convivencia y participación de la sociedad, en sus plazas, sus fiestas, su integración social y esta situación provoca a su vez que servicios y comercios que forman parte esencial de esta estructura social, abandonen estas zonas, como los cines, farmacias y en muchos casos hasta las fiestas patronales mismas sufren reducción de sus actividades, quedando en ocasiones como meras reminiscencias históricas de poca participación.





**Fig. 5:**
Fuente: IAMQ.

En cuanto al concepto espacial de funcionalidad de las viviendas, este tiene un gran choque con la aparición de la arquitectura funcionalista y su modernidad, la cual proponía que los espacios deberían seguir un esquema de zonificación espacial, donde las áreas público y privadas son diferenciadas entre sí, mientras que en el concepto de las viviendas que se encuentran en el centro histórico mayoritariamente siguen una composición a base de crujías que conformaban espacios continuos que se dividían de forma parcial , pero no diferenciada, y en algunos casos no había división entre ellos, las áreas públicas interactuaban de forma directa con las privadas, ocasionando una falta de privacidad en muchos casos. Esta diferencia en el funcionamiento interno de la vivienda, viene de la mano con el cuestionamiento generacional del siglo pasado, respecto a cómo querer vivir y habitar, añorando la calidad de los espacios antiguos, pero queriendo cohabitar de forma moderna con sus familias, sumándose esta situación al impacto urbano

caótico, que hacia la habitabilidad de la vivienda complicada, la riqueza de los espacios en su forma, escala, integración y condicionamiento climático, cede a la problemática del funcionamiento familiar de los habitantes con la casa en sí y la casa con su entorno urbano.[19]

**Económica.** La obsolescencia económica se da en preguntarse qué hacer con este patrimonio edificado, no solo por parte de los particulares, sino también por las autoridades mismas, el perder el interés de estos actores hace que los predios sufran su falta de mantenimiento y en muchos casos su abandono.

Siendo construcciones de mampostería y debido al clima local, su dinámica de colapso es exponencial, llevando, en muchos casos a dimensionar económicamente este problema, ¿cuánto cuesta mantener una construcción antigua?, ¿vale la pena invertir en ella?, el cambiar su vocación habitacional a comercial ¿representa ingreso y no gasto?, el demolerla para estacionamiento ¿es aprovechar la necesidad vial urbana?, su transformación a construcciones modernas ¿ayuda a aprovechar mejor el comercio y la actividad caótica que se genera en un área que concentra la vida económica , administrativa y de servicio de la ciudad?

Todas estas preguntas llevaron en muchos casos a la desaparición de edificaciones de gran valor en la ciudad y de viviendas. El patrimonio particular en contraposición con el de la ciudad, causa y efecto natural de los centros históricos.

A pesar de que la ley federal sobre monumentos y zonas arqueológicas, artísticas e históricas, menciona que es responsabilidad del Estado custodiar y salvaguardar los bienes históricos de la nación, en la práctica esa situación es casi imposible, el dinero que se necesitaría esta fuera de posibilidad en un país y estado como el nuestro, más a pesar de ello a partir de 1972 y gracias a las leyes estatales y federal que se emitieron, la demolición y desaparición de muchas viviendas y edificaciones se interrumpió de manera sistemática.[20]

[19] PERAZA, Marco Tulio. (1997) El origen reparador. pág. 63
[20] PERAZA, Marco Tulio. (1997) El origen reparador. pág. 64



**Fig. 5:**
Fuente: IAMQ.

**Social.** La pérdida de la habitabilidad de las viviendas y al ser estas lo que representa en mayor cantidad las edificaciones encontradas dentro del perímetro del centro histórico, dio como resultado condiciones sociales de ruptura en su estructura, la convivencia natural, el funcionamiento personal y familiar que resulta el fin último de las viviendas. No se satisfacía debido al cambio de la vocación primigenia por el comercial.[21]

El conocimiento de la sociedad que participaba y se conocía entre sí en la estructura barrial desaparece, por la gran concentración y flujo poblacional de esta zona a otras áreas de la ciudad, las actividades educativas, de esparcimiento, religiosas y algunos comercios, se trasladan a las nuevas colonias, socialmente no había ya motivos suficientes que fomenten el arraigo y participación de los habitantes naturales del centro. Esta misma situación impide en muchos casos la inversión, causa deterioro y envejece a la población del centro histórico, ocasionando también problemas no solo de envejecimiento de las construcciones sino de sus habitantes, entre 1992 y 1994, dentro del programa estatal del plan estratégico de conservación el centro histórico, se encontró que la edad de la

[21] PERAZA, Marco Tulio. (1997) El origen reparador. pág. 252

población que habitaba en él era de 60 años para arriba en promedio, en su mayoría mujeres viudas y solteras.

**Cultural.** En este sentido la consecuencia de la perdida material del patrimonio edificado y su abandono, tiene una afectación directamente con la cultura e identidad propia de la ciudad de Mérida, y al ser una ciudad turística sufre un decrecimiento en esta actividad, repercutiendo en las finanzas estales y municipales.

La ciudad es el reflejo de nuestro bagaje histórico y nos dice de dónde venimos cuenta nuestra historia y sus leyendas, conforma la identidad de quienes la construyeron y la habitaron. Pero sobre todo es herencia ineludible de las futuras generaciones.

La cultura en una zona de abandono se abandona, la cultura en todas sus expresiones no solo artísticas, sino de convivencia y participación, el disfrute mismo del centro histórico es indispensable, la consecuencia de esta obsolescencia da como resultado una ciudad sin alma, sin sentimiento, pero sobre todo sin interés de conocerla.

## 3.3 PROGRAMAS INSTITUCIONALES Y PRIVADOS

El interés y valoración del patrimonio de nuestra ciudad, que fue impulsado por las leyes federales y los decretos que de ella emanaron, dieron como resultado la propuesta de programas destinados a fomentar su rescate. Estos programas de carácter estatal, municipal, docente y ciudadano, son punta de lanza de la dinámica participativa que ha adquirido el sector inmobiliario en esta zona, por lo que procedemos a dar un repaso en ellos.

En 1986 a iniciativa de H. Ayuntamiento de Mérida el Arq. Manuel Castillo Rendón , desarrolla un primer acercamiento a un planteamiento de políticas públicas en el rescate del centro histórico, y lo titula “ Centro histórico de Mérida : estructura del rescate”, este proyecto puede ser considerado la primera propuesta de política pública, y marca el antecedente del primer plan de desarrollo urbano de la ciudad de Mérida y sus diferentes actualizaciones realizadas en 1988 y 1993, las cuales

derivan en el plan parcial de desarrollo del centro histórico aprobado en 2004, y es el que rige en nuestros días.

A nivel estatal y bajo el interinato de la Lic. Dulce María Sauri Riancho en el año de 1993, con el pretexto de la vista del papa al estado se pone en marcha un programa de rescate de fachadas en Mérida e Izamal, siendo la primera participación directa no solo en líneas , si no físico del trabajo conjunto entre las autoridades y los propietarios de los predios .

A partir de este ensayo de participación, el gobierno municipal en 1995, ya con las herramientas legales dadas en su plan de desarrollo y la muestra de los avances alcanzados por el gobierno estatal, crea en este año un programa permanente llamado "**rescate de fachadas del centro histórico**" el cual a la fecha a un sigue vigente y que deriva en 1998 a la creación de una dirección dentro del ayuntamiento del departamento de centro histórico.

A partir del 2001 el gobierno estatal crea a través de la dirección de su secretaria de desarrollo urbano y obras públicas un programa denominado "programa estatal de preservación del patrimonio cultural arquitectónico del estado de Yucatán 2001-2007. Gracias a este programa se procede a implementar trabajos destinados a rescatar parte de la infraestructura del centro histórico, poniendo el cableado eléctrico subterránea en su núcleo central, que en muchas ocasiones afectaba la fisonomía de las fachadas, repavimentación con concreto estampado de vialidades importantes, rescate de áreas públicas, plazas, parques, áreas verdes tanto del núcleo central como de algunos barrios. Así como la intervención en edificios emblemáticos, como el Ateneo peninsular, el Pasaje revolución, el teatro Peón contreras, el cine Mérida, etc.

Cabe señalar que el rescate de los edificios por parte del gobierno del estado fomento no solo su restauración arquitectónica, si no su uso, fomentando la cultura en ellos, un ejemplo de esta dinámica es el Ateneo que se convierte en el museo MACAY, el pasaje revolución a un costado es una galería abierta de esculturas donde transita cotidianamente la ciudadanía, el teatro Peón Contreras, revive sus viejas glorias y promueve magnas funciones en su gran escenario de la sinfónica estatal de Yucatán, esto con la ayuda de un patronato , lo mismo sucede con el cine

Mérida y su arquitectura representativa del Artdecó, convirtiéndose en un punto de exhibición de cintas para el público y eventos conferencísticos.

A nivel académico, la facultad de arquitectura de la UADY ha sido impulsora desde sus orígenes a través de sus diferentes investigadores y profesionales que de ella emanan de batallas y propuestas para hacer entender a la sociedad y administraciones públicas la importancia de la preservación del patrimonio edificado del Centro Histórico. Esta lucha lleva a la presentación en 1992 del documento "Plan parcial del Centro Histórico de la ciudad de Mérida".

En la sociedad civil el Patronato del Centro Histórico, formado por empresarios, profesionales y ciudadanos con el interés de promover su participación en él y servir de vínculo de la misma entre los gobiernos y la sociedad, ha rendido frutos al atacar aspectos sociales de su dinámica que las políticas públicas por falta de recursos y planeación dejan pasar.

| ADMINISTRACIÓN | PREDIOS INTERVENIDOS | SOLICITUDES RECIBIDAS |
|---|---|---|
| 1995 -1998 | 140 | 150 |
| 1998 - 2001 | 104 | 270 |
| Se atendieron en promedio 35 predios por año | | |

**Tabla 2: Relación de solicitudes y predios intervenidos en el programa de Rescate de Fachadas del H. Ayuntamiento de Mérida.**
Fuente: Plan Parcial de desarrollo del centro histórico de Mérida, 2004

| AÑO | PREDIOS INTERVENIDOS |
|---|---|
| 2011 | 43 |
| 2012 | 44 |
| 2013 | 48 |
| 2014 | 52 |
| 2015* | 27 |
| *Hasta agosto del 2015 | |

**Tabla 3: Relación de predios intervenidos en el programa Rescate de fachadas**
Fuente: UMAIP y Catastro Municipal.

## 3.4 RESTAURACIÓN VS REVITALIZACIÓN

Después de entender las diferencias entre estos dos conceptos, ahondaremos en cuál es la línea que el rescate de la habitabilidad del centro

histórico requiere, y se buscaran ejemplos que den claridad, tanto a la definición del concepto, como de los alcances del mismo.

**La restauración** y su enfoque meramente museográfico de rescatar o devolver al edificio su condición constructiva original, fue el punto de partida de la valoración del patrimonio edificado, este planteamiento en su conservación aun cuando no vislumbraba un retorno a su habitabilidad, si impulsaba su rescate.

La intención y relevancia es piedra fundamental en detener su deterioro y desaparición, pero su costo económico era y es difícil sostener solo en su calidad ideológica y meramente cultural.

La aparición de programas de gobierno intenta tocar de forma importante esta línea de conservación, el programa de rescate de fachadas por parte del gobierno estatal y municipal, este último de forma permanente desde 1995, es un punto paradigmático del paso de la retórica a la práctica, donde el propietario a través de invitación o solicitud de interés proporciona, los materiales empleados en su rescate y el programa la mano de obra especializada y los tramites y logística necesaria ante todas las instancias correspondientes para cumplir con la normatividad.[22]

Este pequeño apoyo es en verdad un gran punto de inflexión en lo que a restaurar o intervenir un predio para su rescate se refiere, ya que la percepción generalizada por los propietarios respecto a la tramitología , es como de pesadilla, ya que no lograban entender que realmente tenían que hacer , como lo tenían que hacer y como lo tenían que solucionar, prefiriendo en muchos casos llegar al extremo de pensar es más fácil dejar que se caiga o derrumbe que meterse en un dolor de cabeza por tratar con el INAH. Esto sumado al costo de la mano de obra que por la complejidad de los elementos formales que había que reponer y la falta de trabajadores especializados , hace que se tengan costos elevados y muchas veces complicados de presupuestar, resultando en sorpresas económicas para los propietarios que se aventuraban en este desafío.

[22] Plan municipal de desarrollo de Mérida Yucatán 1995-1998

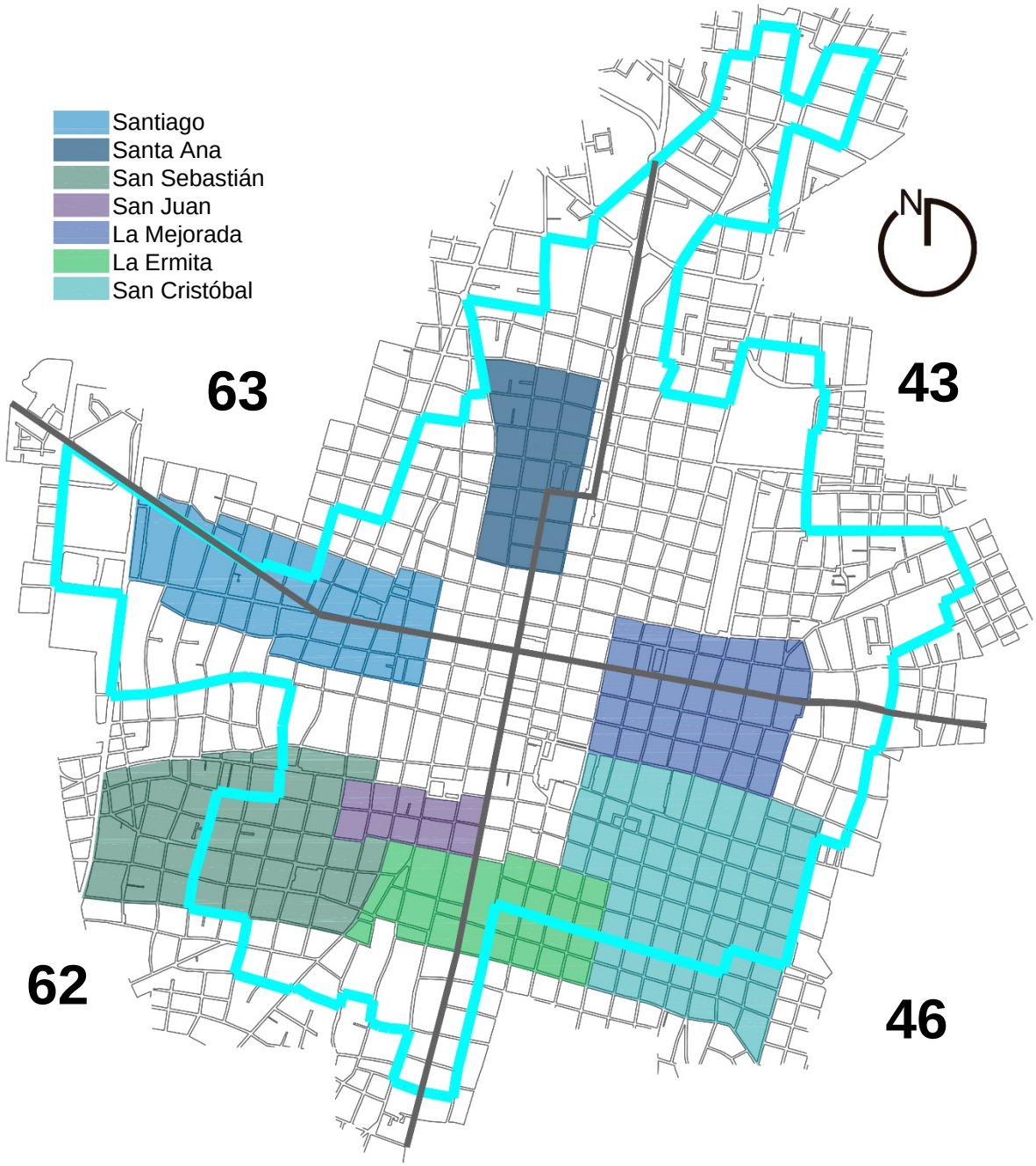



**Fig. 3: Predios intervenidos en el Programa de reconstrucción de fachadas 2010-2015**
Fuente:

Las políticas en este sentido por parte del gobierno estatal de igual manera se orientaron a la parte formal y constructiva, pero de edificios públicos, los cuales mencionamos anteriormente algunos de ellos, pero un punto de partida importante fue el rescate del Ateneo peninsular de Mérida, ya que en primera instancia se

gestiona la donación de este edificio del gobierno federal al estatal, ya que en él se encontraba un resguardo de la zona militar ubicada en Mérida y su función era de cuartel, por lo que realmente su estado de mantenimiento era bueno, pero con muchas adecuaciones y sobre posiciones temporales que el ejército necesitaba, eso sin contar que a pesar de ser un edificio público y de ubicación privilegiada, la gente poco conocía de él, perdiéndole con el paso del tiempo apego e interés. Él paradigma de que un edificio público se restaure y busque tener apego social para despertar interés y funcionalidad, puede decir que se consolida en este edificio, la restauración se da en varias etapas, la primera de regresarla a los dueños originales, la sociedad meridana.

La segunda restauración fue la planta alta en su totalidad y la tercera la planta baja y sus dos patios interiores, cabe mencionar que la restauración se da en el último estilo que presenta el edificio, ya que a pesar de que sus inicios se remontan al siglo XVI Y XVII como parte de la casa episcopal perteneciente a la catedral y su convento, al momento de las leyes de reforma es expropiado por el gobierno y privatizado en algunas de sus áreas, sufriendo por los nuevos dueños una restauración producto de la fiebre henequenera y su auge económico en un estilo neoclásico, propio del porfirismo.




**Fig. 4:**
Fuente: Fototeca Guerra.

**La revitalización** la abordaremos de forma inversa comenzando por entender la parte urbana realizada por los programas estatales, y luego pasar a ver qué sucede con las viviendas o predios particulares unitarios.

Retomando el edificio del ateneo peninsular, y a la par de la implementación de los planes estatales de rescate del patrimonio del centro histórico se presenta la disyuntiva de qué hacer con el edificio al momento de que se concluya su restauración, ahí entra un tercer participante y nuevo jugador con gran interés , la sociedad civil, a través de la creación de patronatos y agrupaciones de profesionales, en el caso del Ateneo, la sociedad civil propone que se cree un museo, que impulse el arte moderno en la sociedad, esta paradoja es aceptada, creándose el patronato MACAY (Museo de Arte Contemporáneo de Yucatán), si el arte moderno en un edificio de reminiscencias espaciales y constructivas del siglo XVI al XIX. La diferencia es precisamente la integración de la sociedad civil en su promoción, administración y planeación, con apoyo importante del gobierno estatal pero con la libertad de su funcionamiento fuera de la línea burocrática.

No es poco decir que de ese momento a la fecha han pasado más de 15 años y casi 20 desde el inicio de su intervención, el éxito ha sido palpable, la sociedad es visitante frecuente de uno de los espacios interiores mejor logrados del devenir constructivo, arquitectónico de la ciudad, con sus dos patios interiores, su escalera de doble desarrollo sus amplios corredores y sobre todo el conocimiento museográfico que se exhibe tanto de artistas contemporáneos, como de artistas del modernismo mexicano pos muralista, representado por la exposición permanente de Fernando García Ponce, artista plástico yucateco, de gran renombre nacional . Esto muestra que la historia antigua y la moderna pueden convivir y ser de gran interés para la sociedad yucateca actual.




**Fig. 5:**
Fuente: IAMG



**Fig. 6:**
Fuente: IAMG

El fomento de programas de mejoramiento de la infraestructura urbana, es otro momento del siguiente paso en la revitalización urbana, ya se habían restaurado edificios públicos importantes, pero las calles, la contaminación visual causada por los anuncios y el tendido eléctrico, así como el deterioro de sus plazas, fue atendido, todavía en forma incompleta, debido al tamaño que su desafío representa, otro gran aporte para revertir mucho de los daños causados en los años y décadas anteriores, logrando que la sociedad poco a poco regrese a disfrutar de la ciudad, de sus calles, de detenerse a contemplar elementos arquitectónicos que estaban ocultos en la maraña de cables eléctricos y que gracias al nuevo cableado subterráneo dejaban de ser fantasmas de los edificios, para presentarse de forma

orgullosa las plazas, y sus áreas verdes no solo se reformaron, sino que tomaron impulso con las actividades nocturnas que el municipio desarrolla cada semana, ejemplo de ello son los bailes de Danzón en Santiago los lunes, y el mejoramiento de la serenata tradicional de los jueves en Santa Lucía que realiza la orquesta típica Yucalpetén del gobierno del estado, la cual interpreta canciones de trova yucateca y música típica del folclor yucateco.

La revitalización y su embrión de desarrollo comienza a salir de la parte gestacional y como menciona Linchfield (1988) en su libro "*Economics in Urban Consevation*", aparecen los nuevos actores e interactúan con los naturales que tiene la revaloración del centro histórico:

- Inversionistas inmobiliarios.
- Los empresarios.
- Las agrupaciones no gubernamentales.
- Los patronatos de promoción de la cultura y desarrollo.
- Las fundaciones nacionales e internacionales privadas de beneficencia cultural y social.

En lo relativo a la vivienda que es nuestro objeto de estudio, recordemos que representa la mayor densidad de los predios del centro histórico y el nuestro, vale la pena recordar que es el segundo de mayor extensión del país. Ósea que la problemática entorno a su restauración y consecuentemente su revitalización, se había quedado estancada en instancias de gobierno de restauración incipiente, pero el avance de la revitalización urbana y la aparición de los nuevos actores, detona el proceso de revitalización, por parte de la iniciativa privada, invitado fundamental, como actor en este nuevo concepto mundial de cómo abordar la conservación del patrimonio edificado antiguo de las ciudades.

Para poder tener claridad en este tema y una comprensión más profunda del mismo, revisaremos que cambios en el programa arquitectónico deben tener las viviendas para ser habitables de nuevo, preguntándonos a la vez, si esto es posible, si la calidad constructiva y espacial de los edificios desaparece, que beneficios

económicos reporta, y si la habitabilidad compagina con la interacción urbana actual, no solo del centro histórico, sino de la ciudad misma.

Un gran ejemplo de esta revitalización es la obra realizada en Casa 64, obra del Arq. Henry Ponce, cuyo diseño fue ganador del gran premio en la VIII Bienal de Arquitectura Yucateca. Esta casa ubicada en los límites del barrio de Santa Ana y Santiago, se encontraba abandona, era de baja densidad constructiva pero contaba con más de 100 años de antigüedad. Sus dos crujías con valor histórico, las cuales estaban afectadas con adiciones, conservaban gran parte de sus materiales constructivos originales, como sus vigas de madera y pisos de pasta.

El nuevo programa arquitectónico, requería la adecuación de terrazas conectadas al exterior, adaptando los espacios para disfrutar el clima de la ciudad de Mérida, los nuevos requerimientos se dividieron en espacios públicos y privados, separados por una alberca , que hacía de punto de integración entre ambos, y a la vez creaba un microclima que enaltecía el espacio y la funcionalidad de la construcción antigua, las dos crujías originales se platearon como el recibidor y la sala y las demás áreas en construcciones nuevas, se aprovecha lo antiguo y se integra, con fluidez a lo nuevo, reforzando y no cambiando el concepto y calidad espacial de integración de las viviendas antiguas con sus patios y terrazas, que predominan en los esquemas coloniales. El manejo de los materiales originales y la restauración de su aspecto formal, no se contradice, con la nueva funcionalidad de los habitantes de la vivienda, al contrario el diseño refuerza el carácter vernáculo de la arquitectura y protagoniza una mejor integración al ambiente, caluroso y de gran luz que domina y reta a nuestro arquitectura. La revitalización urbana, incentiva este tipo de ejercicios y viceversa creando un círculo virtuoso. La habitabilidad y socialización y la calidad que sus propietarios tienen, se refleja en la satisfacción y orgullo que muestran al hablar de su propiedad.

Para aclarar un poco más sobre el nuevo programa arquitectónico y su aportación a la habitabilidad, habrá que revisar las tipologías existentes en ellas. En este sentido el Arq. Marco Tulio Peraza en su monografía “La tipología habitacional del centro histórico”, hace mención que existen tres épocas representativas que marcan las diferentes soluciones, funcionales, espaciales y técnicas, de las

viviendas, esos periodos son el colonial e independentista, el Revolucionario y el propiamente moderno

El primer periodo se caracteriza por sus grande alturas, ventilación a través de sus patios interiores con forma de C o de U, lo cual sumado al espesor de sus muros de 60 a 80 cm de mampostería, permiten temperaturas sumamente agradables para nuestro clima caluroso. Funcionalmente se busca la circulación central yuxtapuesta a su patio central y se vestibula por medio de pasillos alrededor se los mismos, la poca especialización de sus espacios los hace versátiles y permiten la simultaneidad de usos, eso sumado al uso local de la hamaca, que convierte en dormitorio cualquiera de ellos sin afectar el mobiliario fijo dispuesto para otras actividades. Por lo que existe poca privacidad en ellos.

En el segundo periodo existe una reducción y progresiva pérdida del patio central, pero se mantiene la disposición de los espacios multifuncionales, en su manejo de largas crujías, se vestibula de forma precaria las áreas intimas y sociales, las alturas de los techos se hace más baja pero a un se observan alturas de 4m y muros de mampostería de 40 cm. En términos generales se siguen manteniendo características del primer periodo, pero adaptados a la mayor densidad de construcción que el aumento poblacional requería.

En la tercera época con la arquitectura moderna se modifican radicalmente los criterios funcionales, ambientales, constructivos y formales, debido a la revolución tecnológica y conceptual que la acompaña, modificando en este caso la regularidad y unidad que se mantenía, se pierden con intervenciones o nuevas edificaciones los patios centrales, el partido lineal característico por las crujías , las simultaneidad de usos, las grandes alturas, el espesor de muros, el alineamiento y altura de paramentos. Esto a la vez viene acompañado de la disminución en el tamaño de los lotes.

El ejercicio actual de diseño arquitectónico y su programa arquitectónico, plantea una crítica al diseño modernista y hace una recopilación del carácter histórico de su tipología, adecuándolas al planteamiento moderno, por lo que la convivencia de las dos arquitecturas plantea que se revitalice el edificio a intervenir y no se platee su demolición, la combinación de los espacios antiguos, con espacios

modernos mitiga la ruptura que promovía la arquitectura moderna, por lo que el planteamiento de este posmodernismo arquitectónico resulta en la habitabilidad de las edificaciones históricas y consecuentemente en la revalorización de las mismas.

Casa 64

Programa actual: Vestíbulo, sala, terraza, piscina, cocina, comedor, recámara en planta baja con baño, dos recamaras en planta alta con un baño, balcón o terraza a la piscina.

Programa histórico: Dos crujías multifuncionales, una para área pública y la otra para dormitorio cocina y un baño.

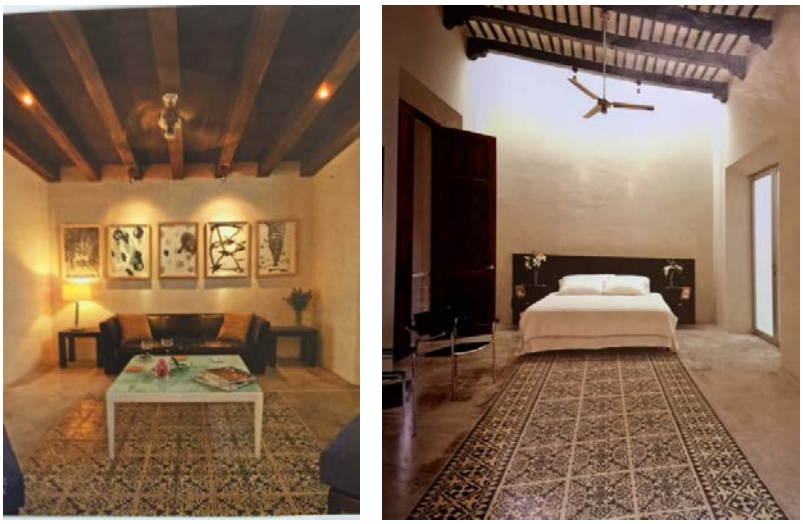


**Fig. 7: Casa 64 por Arq. Henry Ponce**
Fuente: Revista Ambientes no. 45



**Fig. 7.1: Casa 64 por Arq. Henry Ponce**
Fuente: Revista Ambientes no. 45

## 3.5 ESTADÍSTICAS DE INTERVENCIÓN EN EL ÚLTIMO LUSTRO

Para poder contextualizar los avances de esta forma de intervenir en las viviendas del centro histórico, se realizó una investigación estadística en primera instancia través del Instituto de acceso a la información pública municipal, de los permisos de construcción otorgados para uso de vivienda por el H. Ayuntamiento de Mérida a los propietarios de los inmuebles durante los últimos 5 años.

Esto nos arrojara un porcentaje de predios que se remodelaron, y retomaron su habitabilidad, el área construida de lo solicitado, en comparación con lo que el predio tenia originalmente, nos da la certidumbre del objeto de su habitabilidad y por ende su revitalización. No hay que olvidar que estos permisos otorgados deben cumplir con la reglamentación y leyes que rigen la zona del centro histórico, y los reportes y planos, así como la memoria descriptiva del estado actual y el fin de la intervención.

| BARRIO / AÑO | SANTIAGO | SANTA ANA | LA MEJORADA |
|---|---|---|---|
| 2011 | 9 | 15 | 7 |
| 2012 | 7 | 11 | 5 |
| 2013 | 18 | 17 | 10 |
| 2014 | 13 | 18 | 8 |
| 2015 | 8 | 5 | 3 |

**Tabla 4: Relación de permisos otorgados en la zona norte por el Ayuntamiento de Mérida.**
Fuente: UMAIP 2015.

| BARRIO / AÑO | SAN JUAN | SAN SEBASTIÁN | SAN CRISTÓBAL |
|---|---|---|---|
| 2011 | 10 | 9 | 5 |
| 2012 | 7 | 10 | 4 |
| 2013 | 9 | 7 | 6 |
| 2014 | 7 | 7 | 4 |
| 2015 | 10 | 9 | 2 |

**Tabla 5: Relación de permisos otorgados en la zona sur por el Ayuntamiento de Mérida.**
Fuente: UMAIP 2015.

Haciendo recordatorio que el centro histórico de Mérida comprende según el decreto de 1982, 3906 edificios y de los cuales 3836 son de uso particular. Según datos recabados en la cámara de comercio de Mérida existen registrados 1238

comercios, que nos da la misma cantidad de predios dedicados a una actividad comercial, por lo que el patrimonio restante, que tiene aún vocación de vivienda es la cantidad restante de 2598 predios. Si tomamos los permisos de construcción otorgados para su revitalización que son 256, el porcentaje de rescate habitacional recuperado es del 10.14%. Este porcentaje es significativo y más pensando que su desarrollo se de en forma creciente.

## 3.6 DETERMINACIÓN DE ZONAS CON MAYOR Y MENOR DINÁMICA

El análisis de las tablas anteriores arroja que las zonas de mayor empuje en su dinámica, la conforman el barrio de Santiago, Santa Ana y La Mejorada ubicadas al norte del Centro Histórico. Los puntos que favorecen esta situación, según cuestionamientos realizados a corredores de bienes raíces y un análisis de su infraestructura, servicios y sus arterias que vinculan a estos barrios con la ciudad. Son que estos barrios, se relacionan mejor, no solo con el centro histórico en sí, sino con la ciudad misma y sus servicios, esta forma de convivir, disfrutando el contexto histórico y a la vez la facilidad de movimiento con otras zonas de la ciudad y sus servicios resalta el atractivo e interés de los predios en estas zonas. Algunas características que podemos mencionar que impactan en esta situación son:

- El fácil acceso a vialidades que facilitan el ingreso a la dinámica urbana del norte de la ciudad, que cuenta con mejor nivel de equipamiento e infraestructura urbana y de servicios.
- La cercanía con centros de atención medica particular.
- Centros comerciales y supermercados cercanos.
- Salida de forma directa a zonas de playa.
- Su cercanía con la zona norte de la ciudad que es la de mayor plusvalía.
- El equipamiento educativo más importante se ubica en el norte, zona de su influencia.
- Los centros de negocio tienen cercanía o son de fácil acceso.
- La homogeneidad de viviendas sigue prevaleciendo en sus zonas.

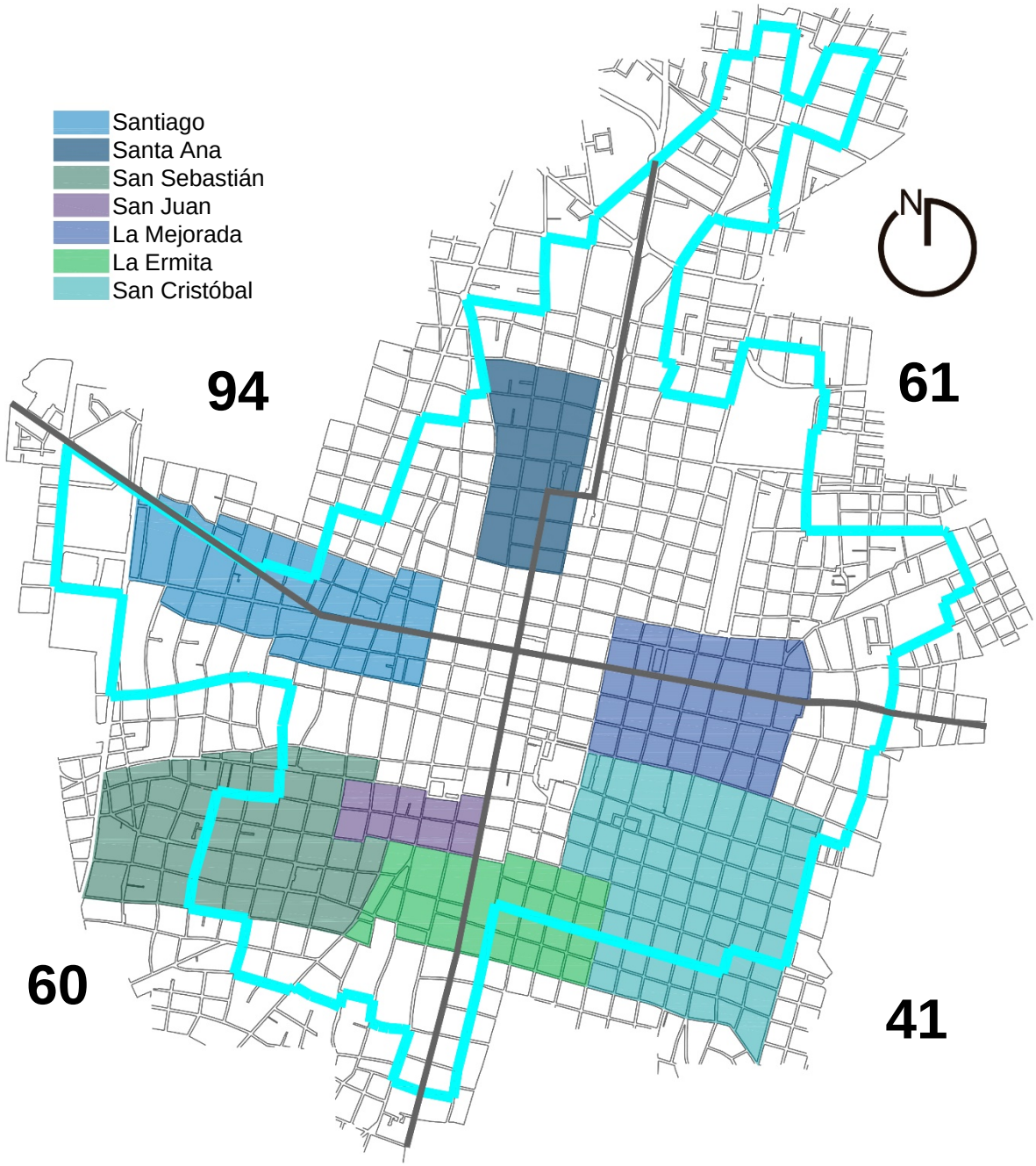



**Fig. 8: Permisos de construcción emitidos por barrio durante el período 2010-2015.**
Fuente: Elaboración propia con información de UMAIP 2015.

| 2011 | | | |
|---|---|---|---|
| **BARRIO** | **PREDIOS** | **BARRIO** | **PREDIOS** |
| **SANTIAGO** | CALLE 57 # 543 - A X 66 Y 68 | **SAN SEBASTIÁN** | CALLE 72 # 529 - B |
| | CALLE 57 # 549 - E X 68 Y 70 | | CALLE 72 # 559 - D X 73 Y 75 |
| | CALLE 59 # 502 X 60 Y 62 | | CALLE 82 # 521 - C X 65 Y 65 - A |
| | CALLE 59 - CH # 590 | | CALLE 69 # 598 - B INT X 78 Y 80 |
| | CALLE 57 # 537 X 66 Y 68 | | CALLE 67 # 620 - B |
| | CALLE 72 # 468 X 53 Y 55 | | CALLE 80 # 500 - D X 59 Y 61 |
| | CALLE 59 # 615 - B X 80 Y 82 | | CALLE 78 # 520 - A X 65 Y 65 - A |
| | CALLE 53 # 539 X 70 Y 72 | | CALLE 67 # 620 - B |
| | CALLE 53 # 551 X 70 Y 72 | | CALLE 80 # 491 X 59 Y 61 |
| | CALLE 59 # 594 X 72 Y 74 | | CALLE 74 # 559 - D X 73 Y 75 |
| **SANTA ANA** | CALLE 56 # 392 X 41 Y 43 | | CALLE 86 # 484 - C |
| | CALLE 39 # 521 - G X 62 - A Y 64 | | CALLE 63 # 612 X 84 |
| | CALLE 33 - C # 500 - B X 62 Y 72 | | CALLE 72 # 541 X 65 Y 67 |
| | CALLE 35 - A # 485 | | CALLE 75 # 545 - A X 70 Y 72 |
| | CALLE 56 - A # 495 - B X 45 Y 47 | | CALLE 68 # 548 - D X 71 Y 73 |
| | CALLE 60 # 471 X 55 Y 53 | | CALLE 64 # 597 X 71 Y 73 |
| | CALLE 56 # 390 X 41 Y 43 | | CALLE 83 # 517 - H X 74 Y 76 |
| | CALLE 19 # 104 - D X 22 Y 24 | **SAN JUAN** | CALLE 60 # 530 |
| | CALLE 60 # 414 X 43 Y 45 DEPARTAMENTO A | | CALLE 60 # 593 - A X 73 Y 75 |
| | CALLE 45 # 481 - A X 54 Y 56 | | CALLE 66 # 564 - C X 69 Y 71 |
| | CALLE 37 # 490 – B | **SAN CRISTÓBAL** | CALLE 69 # 470 X 54 Y 56 |
| | CALLE 43 # 460 | | CALLE 73 # 454 - C |
| | CALLE 54 # 405 X 41 Y 43 | | CALLE 73 # 497 X 56 Y 58 |
| | CALLE 56 # 410 - A X 43 Y 45 | | CALLE 73 # 460 - B X 48 Y 50 |
| **LA MEJORADA** | CALLE 25 # 500 – F | | CALLE 54 - A # 502 |
| | CALLE 59 # 378 X 40 Y 42 | | |
| | CALLE 42 # 458 - H X 41 | | |
| | CALLE 56 # 473 X 53 Y 55 | | |
| | CALLE 56 - A # 465 X 33 - A Y 35 | | |
| | CALLE 50 # 485 - A X 55 Y 57 | | |

**TABLA 6: Predios con permiso de construcción en el centro histórico de la Ciudad de Mérida en 2011.**
Fuente: UMAIP 2015.

| 2012 | | | |
|---|---|---|---|
| **BARRIO** | **PREDIOS** | **BARRIO** | **PREDIOS** |
| **SANTIAGO** | CALLE 59 #615 - A x 80 y 82 | **SAN SEBASTIÁN** | CALLE 67 #598 - C x 70 y 72 |
| | CALLE 49 #533 - C x 70 y 72 | | CALLE 78 #543 - F x 73 y 73 - A |
| | CALLE 70 #455 - C x 49 y 51 | | CALLE 79 #518 - B x 64 y 64 - A |
| | CALLE 43 #520 - F x 64 y 66 | | CALLE 82 #505 x 61 y 65 |
| | CALLE 47 #446 x 48 y 50 | | CALLE 65 #672 - A |
| | CALLE 60 #441 x 49 y 51 | | CALLE 67 #577 - A x 72 y 74 |
| | CALLE 51 #529 - B x 72 y 74 | | CALLE 62 #628 x 77 y 79 |
| | CALLE 62 #441 - A x 49 y 53 | | CALLE 64 - A #512 - A x 75 |
| | CALLE 57 #351 - B | | CALLE 70 #518 x 65 y 67 |
| | CALLE 51 #531 x 74 - A y 74 | SAN JUAN | CALLE 69 #483 - B x 56 y 58 |
| | CALLE 74 #458 x 49 y 51 | **SAN CRISTÓBAL** | CALLE 56 #705 x 89 y 89 - A |
| | CALLE 59 # 499 - B | | CALLE 65 #476 - A x 54 y 56 |
| | CALLE 86 #497 - C x 49 y 59 - A | | CALLE 54 #521 - I x 65 y 67 |
| | CALLE 55 #536 x 66 y 68 | | CALLE 52 #543 x 71 y 73 |
| **SANTA ANA** | CALLE 54 #439 - B x 49 y 51 | | |
| | CALLE 45 #526 x 64 y 66 | | |
| | CALLE 54 #452 - A x 51 y 53 | | |
| | CALLE 39 #498 - B x 58 y 60 | | |
| | CALLE 41 #477 x 50 y 52 | | |
| | CALLE 52 #452 x 47 y 49 | | |
| | CALLE 54 #400 x 43 y 45 | | |
| | CALLE 50 #403 - D x 29 y 31 | | |
| | CALLE 60 #385 | | |
| | CALLE 72 #404 - B x 37 y 64 | | |
| **LA MEJORADA** | CALLE 46 #508 - A x 63 y 61 | | |
| | CALLE 40 #556 - C | | |
| | CALLE 44 #501 - J x 61 y 63 | | |
| | CALLE 59 #456 x 52 y 54 | | |
| | CALLE 36 #491 - R x 47 y 49 | | |

**TABLA 7: Predios con permiso de construcción en el centro histórico de la Ciudad de Mérida en 2012.**
Fuente: UMAIP 2015.

| 2013 | | | |
|---|---|---|---|
| **BARRIO** | **PREDIOS** | **BARRIO** | **PREDIOS** |
| **SANTIAGO** | CALLE 61 # 572 x 72 y 74 | **SAN SEBASTIÁN** | CALLE 66 # 597 x 75 y 77 |
| | CALLE 63 # 584 - A x 72 y 74 | | CALLE 69 # 591 - H x 74 y 76 |
| | CALLE 68 # 430 x 47 y 49 | | CALLE 67 # 551 x 68 y 70 |
| | CALLE 72 # 430 x 43 y 45 | | CALLE 64 # 607 x 73 y 75 |
| | CALLE 78 # 475 - A x 55 y 59 - A | | CALLE 71 # 587 - D x 80 y 78 |
| | CALLE 64 # 443 | | CALLE 81 # 529 - A x 64 - A y 66 |
| | CALLE 70 # 461 x 51 y 53 | | CALLE 77 # 528 - A |
| | CALLE 72 # 455 x 51 y 53 | | CALLE 64 - A # 532 - G x 79 y 81 |
| | CALLE 68 # 494 - A x 57 y 59 | **SAN JUAN** | CALLE 60 # 571 x 71 y 73 |
| | CALLE 53 # 518 - B | **SAN CRISTÓBAL** | CALLE 67 # 471 - A |
| | CALLE 78 # 490 - B x 55 y 57 | | CALLE 40 # 554 x 73 y 73 - A |
| | CALLE 58 # 500 x 59 y 61 | | CALLE 56 # 591 x 69 y 71 |
| | CALLE 66 # 431 x 49 y 53 | | CALLE 71 # 450 x 48 y 50 |
| | CALLE 78 # 491 x 55 y 59 - A | | CALLE 73 # 437 - C x 36 y 34 |
| | CALLE 66 # 387 - A x 43 y 45 | | |
| | CALLE 84 # 486 - D x 59 y 59 - A | | |
| | CALLE 66 # 444 | | |
| | CALLE 72 # 470 x 53 y 55 | | |
| | CALLE 51 # 515 - A x 70 y 72 | | |
| | CALLE 66 # 446 x 47 - A y 53 | | |
| | CALLE 51 # 513 - B x 70 y 72 | | |
| | CALLE 78 # 490 - C x 55 y 57 | | |
| | CALLE 59 # 615 - A x 80 y 82 | | |
| **SANTA ANA** | CALLE 60 # 471 x 55 y 53 | | |
| | CALLE 43 # 522 - D x 64 y 66 | | |
| | CALLE 62 # 300 - G x 35 y 33 - A | | |
| | CALLE 66 # 378 - A x 39 y 41 | | |
| | CALLE 43 # 524 - A | | |
| | CALLE 51 # 492 x 56 y 58 | | |
| | CALLE 52 # 449 x 47 y 49 | | |
| | CALLE 51 # 502 - A x 60 y 62 | | |
| | CALLE 60 # 491 - B x 57 y 59 | | |
| | CALLE 53 # 508 x 62 y 64 | | |
| | CALLE 52 # 451 x 47 y 49 | | |
| | CALLE 72 # 420 x 41 y 43 | | |
| | CALLE 64 # 355 - A x 37 y 39 | | |
| | CALLE 47 # 477 x 54 y 56 | | |
| | CALLE 58 # 308 x 25 - A y 27 | | |
| | CALLE 39 # 499 - A x 58 y 60 | | |
| | CALLE 64 # 350 - E x 37 y 39 | | |
| | CALLE 43 # 504 - A x 60 y 62 | | |
| | CALLE 54 # 412 - C x 45 y 47 | | |
| **MEJORADA** | CALLE 57 # 351 | | |
| | CALLE 59 # 468 x 54 y 56 | | |
| | CALLE 61 # 452 x 50 y 52 | | |
| | CALLE 46 # 472 | | |
| | CALLE 50 # 493 - A x 57 y 59 | | |
| | CALLE 44 # 468 x 51 y 53 | | |
| | CALLE 55 # 460 - B x 52 y 54 | | |
| | CALLE 59 # 406 | | |
| | CALLE 52 # 480 x 53 y 55 | | |
| | CALLE 65 # 378 x 42 y 44 | | |
| | CALLE 56 # 480 x 55 y 57 | | |

**TABLA 8: Predios con permiso de construcción en el centro histórico de la Ciudad de Mérida en 2013.**
Fuente: UMAIP 2015.

| 2014 | | | |
|---|---|---|---|
| **BARRIO** | **PREDIOS** | **BARRIO** | **PREDIOS** |
| **SANTIAGO** | CALLE 72 # 462 - A x 51 y 53 | **SAN SEBASTIÁN** | CALLE 74 - A # 500 - D |
| | CALLE 64 # 367 - A x 41 y 43 | | CALLE 60 # 558 x 69 y 71 |
| | CALLE 47 # 521 x 66 y 70 | | CALLE 65 # 638 - A x 82 y 84 |
| | CALLE 51 # 522 - A x 72 y 74 | | CALLE 76 # 502 - J x 63 y 65 |
| | CALLE 47 # 519 - D x 64 y 66 | | CALLE 78 # 509 x 61 y 63 |
| | CALLE 43 # 522 - A x 64 y 66 | | CALLE 63 # 544 x 66 y 68 |
| | CALLE 55 # 522 - A x 64 y 66 | | CALLE 64 # 615 x 73 y 75 |
| | CALLE 68 # 428 x 47 y 49 | **SAN JUAN** | CALLE 73 # 488 x 58 y 60 |
| | CALLE 76 # 487 - C x 57 y 59 - A | | CALLE 62 # 526 x 65 y 67 |
| | CALLE 59 # 617 x 80 y 82 | | CALLE 69 # 522 x 62 y 64 |
| | CALLE 45 # 516 x 62 y 64 | | CALLE 66 # 507 x 61 y 63 |
| | CALLE 60 # 471 x 55 y 53 | | CALLE 62 # 511 x 63 y 65 |
| **SANTA ANA** | CALLE 37 # 490 - A x 58 y 60 | **SAN CRISTÓBAL** | CALLE 73 - A # 486 x 52 y 54 |
| | CALLE 56 # 472 - B x 53 y 55 | | CALLE 40 # 501 - H x 63 y 65 |
| | CALLE 62 # 377 x 45 y 47 | | CALLE 83 # 503 - F x 64 - A y 66 |
| | CALLE 56 - A # 469 x 33 - A y 35 | | CALLE 36 # 515 - E x 65 - A y 67 |
| | CALLE 56 # 481 x 53 y 55 | | CALLE 54 # 521 - G x 65 y 67 |
| | CALLE 56 - A # 453 x 33 y 35 | | CALLE 71 # 424 - I x 40 y 42 |
| | CALLE 54 # 439 x 47 y 49 | | |
| | CALLE 62 # 310 x 37 y 39 | | |
| | CALLE 60 # 387 x 41 y 43 | | |
| | CALLE 47 # 466 x 52 y 54 | | |
| | CALLE 45 # 486 x 52 y 54 | | |
| | CALLE 56 - A # 475 x 37 | | |
| | CALLE 56 # 364 - G x 35 y 37 | | |
| | CALLE 39 # 501 | | |
| | CALLE 47 # 478 x 54 y 56 | | |
| | CALLE 62 # 422 x 49 y 51 | | |
| | CALLE 64 # 350 - A x 37 y 39 | | |
| | CALLE 41 # 482 | | |
| | CALLE 51 # 500 - A x 58 y 60 | | |
| **MEJORADA** | CALLE 49 # 421 x 42 y 44 | | |
| | CALLE 65 # 319 x 32 y 34 | | |
| | CALLE 53 # 355 x 30 y 32 | | |
| | CALLE 54 # 458 x 53 y 55 | | |
| | CALLE 49 # 453 - B x 48 y 50 | | |
| | CALLE 44 # 440 - A x 43 - A y 47 | | |
| | CALLE 55 # 440 - A | | |

**TABLA 9: Predios con permiso de construcción en el centro histórico de la Ciudad de Mérida en 2014.**
Fuente: UMAIP 2015.

| 2015 | | | |
|---|---|---|---|
| **BARRIO** | **PREDIOS** | **BARRIO** | **PREDIOS** |
| **SANTIAGO** | CALLE 59 # 617 x 80 y 82 | **SAN SEBASTIÁN** | CALLE 63 # 544 x 66 y 68 |
| | CALLE 66 # 445 - B x 49 y 53 | | CALLE 70 # 550 - A x 73 y 75 |
| | CALLE 62 # 422 x 49 y 51 | | CALLE 78 # 509 - C x 61 y 65 |
| | CALLE 68 # 486 x 57 y 59 | **SAN JUAN** | CALLE 62 # 526 x 65 y 67 |
| | CALLE 70 # 456 - A | | CALLE 64 # 615 x 73 y 75 |
| | CALLE 63 # 533 x 70 y 72 | | CALLE 62 # 511 x 63 y 65 |
| | CALLE 70 # 434 - B x 47 y 49 | | CALLE 65 # 504 x 60 y 62 |
| **SANTA ANA** | CALLE 39 # 501 | | CALLE 73 # 536 - B x 66 y 68 |
| | CALLE 47 # 478 x 54 y 56 | **SAN CRISTÓBAL** | CALLE 54 # 521 - G x 65 y 67 |
| | CALLE 60 # 471 x 55 y 53 | | CALLE 65 # 319 x 32 y 34 |
| | CALLE 41 # 482 | | |
| | CALLE 51 # 500 - A x 58 y 60 | | |
| | CALLE 60 # 374 x 39 y 41 | | |
| | CALLE 45 # 486 - A x 54 y 56 | | |
| | CALLE 66 # 372 - B x 37 y 39 | | |
| | CALLE 56 - A # 443 - B x 29 - A y 33 | | |
| **MEJORADA** | CALLE 59 # 408 - A x 44 y 46 | | |
| | CALLE 56 # 496 - A | | |
| | CALLE 61 # 432 | | |
| | CALLE 55 # 440 - A | | |
| | CALLE 54 # 498 x 59 y 61 | | |
| | CALLE 49 # 454 - A x 50 y 52 | | |
| | CALLE 44 # 492 - A | | |

**TABLA 10: Predios con permiso de construcción en el centro histórico de la Ciudad de Mérida en 2015.**
Fuente: UMAIP 2015.

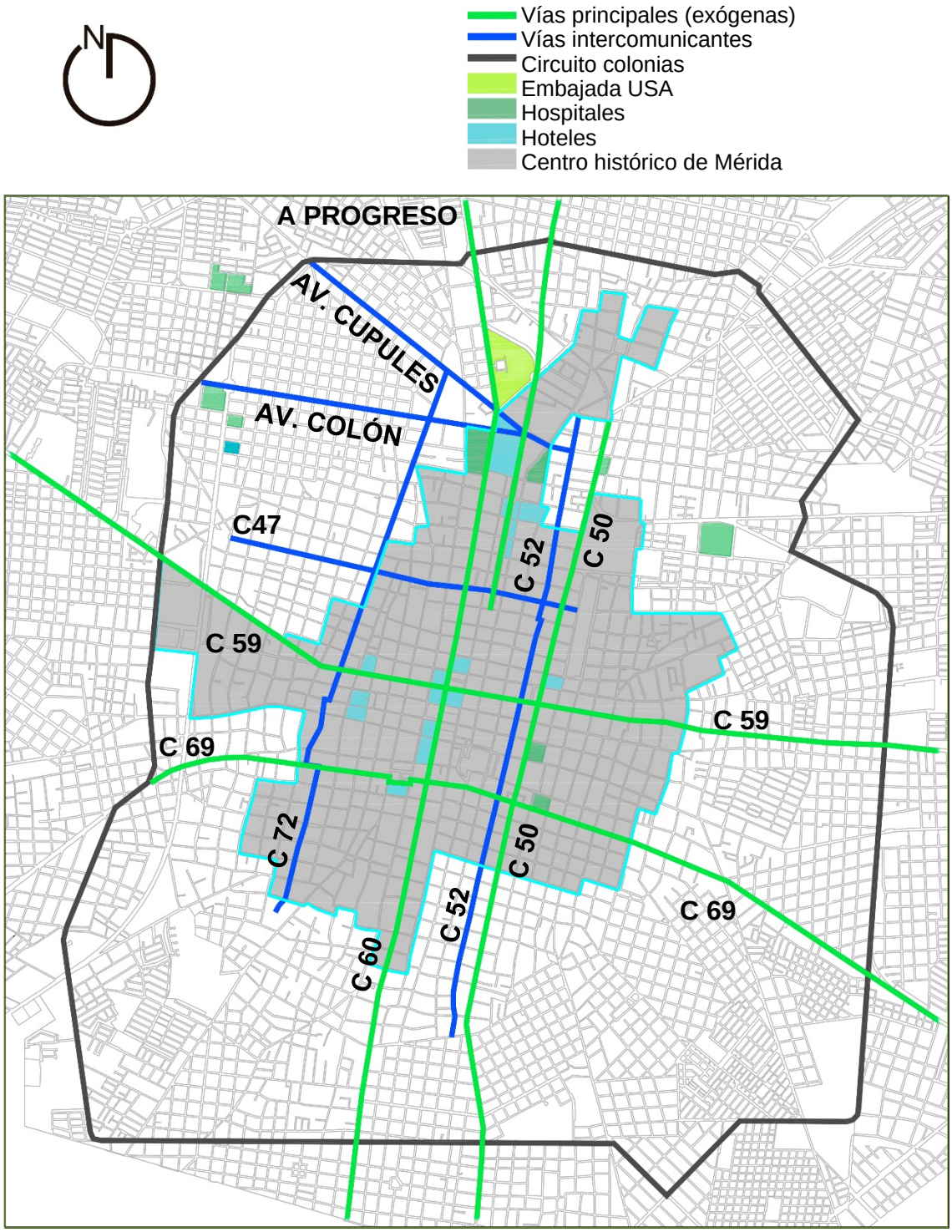



**Fig. 9: Conectividad del centro histórico**
Fuente: IAMQ.

## 3.7 ESTABLECIMIENTO Y ESTUDIO DE ÁREA MUESTRA EN EL CENTRO HISTÓRICO

De la zona norte dictaminada con mayor dinámica, se tomara un área de 9 manzanas longitudinal de oriente a poniente, para realizar en ella un estudio más a detalle de la tipología actual de los predios que la conforman, obteniendo de ellas, su tendencia de revitalización, su dinámica inmobiliaria y tendencias de venta, así como el estado en que encuentran (ocupadas o abandonadas).

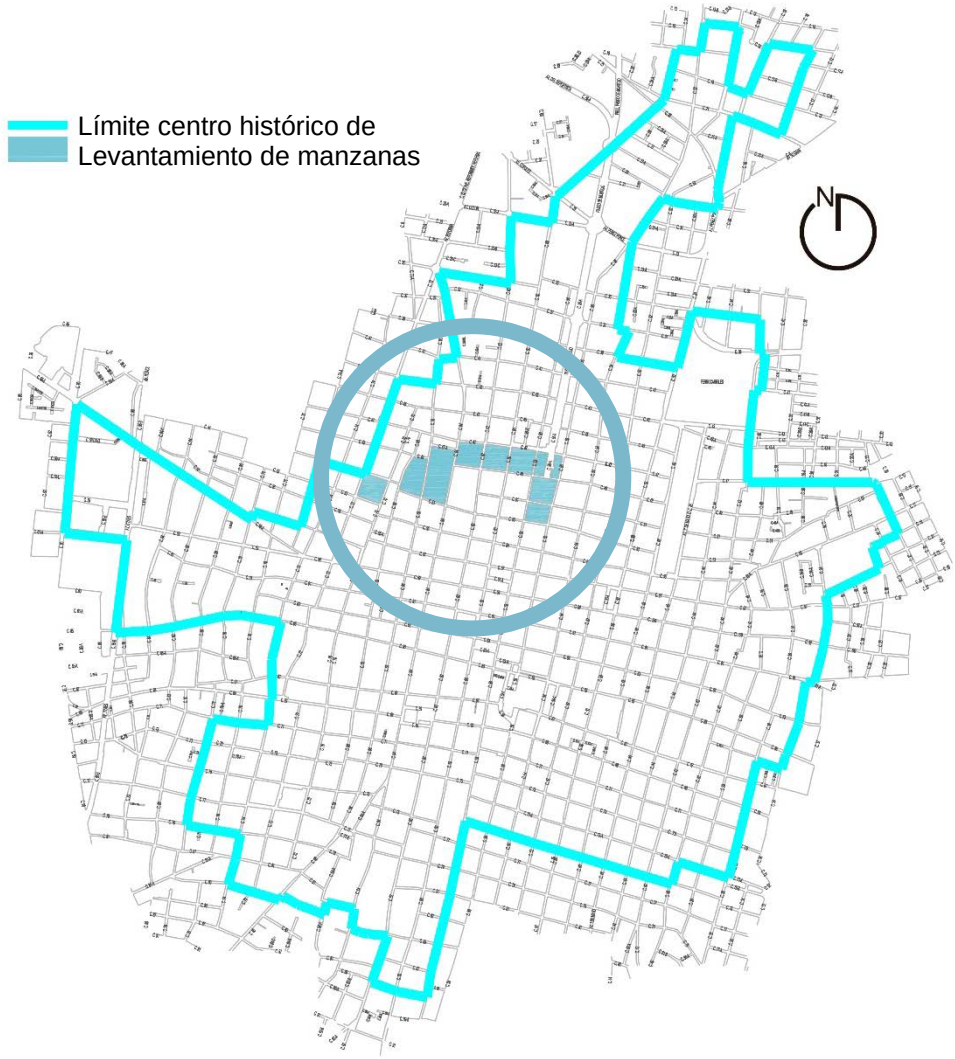
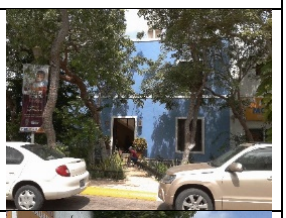
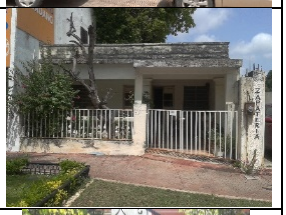
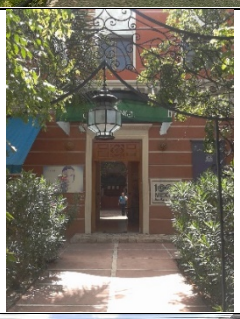
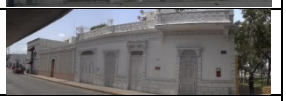
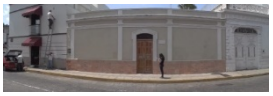
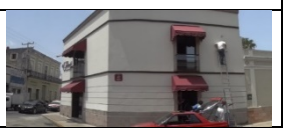
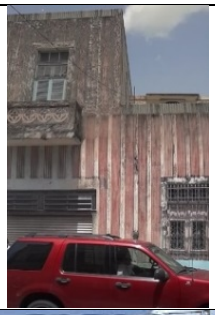
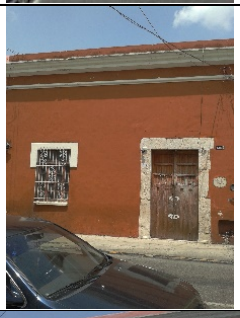
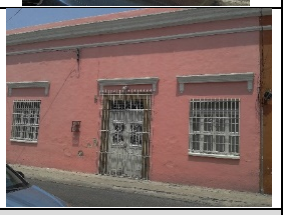



**Fig. 10: Levantamiento físico de los predios de una sección en el norte del centro histórico de Mérida.**
Fuente: IAMQ

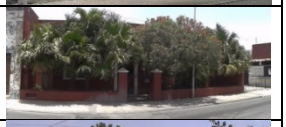


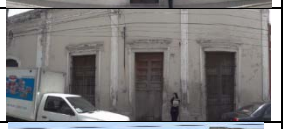

**Fig. 11: Levantamiento físico de los predios de una sección en el norte del centro histórico de Mérida (acercamiento).**
Fuente: IAMQ

| CATÁLOGO DE VIVIENDAS DEL CENTRO HISTÓRICO | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| MANZANA 1 | | | | | | |
| **DIRECCIÓN** | **FUNCIÓN** | **NOMBRE** | **ESTADO** | **CARACTERÍS-TICAS** | **PROPIETARIO** | **FOTOGRAFÍA** |
| C. 56A NO. 487 ENTRE 47 Y 49 | HOTEL | LUNA NUEVA HOSTEL | REVITA-LIZADA | | |  |
| C. 56A NO. 487A ENTRE 47 Y 49 | CASA-HABITA-CION | | CONSER VADA HABITA DA | PROPIETARIO ORIGINAL | |  |
| C. 56A NO. 481A ENTRE 47 Y 49 | HOTEL BOUTIQUE | 100% MÉXICO | REVITALI ZADA | ESTILO COLONIAL, MURALES. | |  |
| C. 49 NO. 489 ENTRE 56 Y 58 | CASA-HABITA-CION | | REVITALI ZADA HABITA DA | | FAM. EXTRANJERA DE 3 HABITANTES |  |
| C. 58 NO. 406A ENTRE 47 Y 49 | CASA-HABITA-CION | | ABANDO NADA | | |  |
| C. 56A NO. 482 ENTRE 47 Y 49 | CASA-HABITA-CION | | REVITALI ZADA | | PAREJA ITALIANA CON UN HIJO |  |
| C. 47 NO. 480ª ENTRE 56 Y 58 | CASA-HABITA-CION | | REVITALI ZADA | | HABITADA POR DOS EXTRANJEROS ADULTOS MAYORES |  |
| C. 47 NO. 480 ENTRE 56 Y 58 | HOTEL | CASA CONTI-NENTAL | REVITALI ZADA | | GENTE DEL NORTE DEL PAÍS |  |

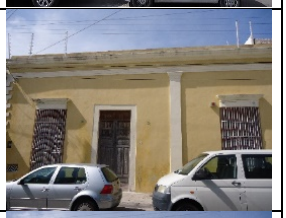
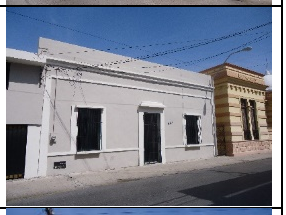
| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| C. 56 NO. 417 ENTRE 47 Y 49 | CASA-HABITA-CION | | ABANDONADA | | |  |
| C. 56 NO. 425 ENTRE 47 Y 49 | CASA-HABITA-CION | | ABANDONADA | **EN VENTA POR $650,000 PESOS** | |  |
| C. 56 NO. 425ª ENTRE 47 Y 49 | CASA-HABITA-CION | CABAN GRILL | CONSERVADA DESHABITADA | | |  |
| C. 56 NO. 427 ENTRE 47 Y 49 | CASA-HABITA-CION | | REVITALIZADA | | |  |

| **TOTAL** | **12** | **DETALLES** |
|---|---|---|
| **VENTA** | **1** | |
| **REVITALIZADAS** | **6** | |
| RESTAURADAS | 0 | |
| ABANDONADAS | 3 | |
| CONSERVADAS | 2 | |
| HOTEL | 2 | |
| HOTEL BOUTIQUE | 1 | |
| RENTA | 0 | |

| CATÁLOGO DE VIVIENDAS DEL CENTRO HISTÓRICO | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| MANZANA 2 | | | | | | |
| **DIRECCIÓN** | **FUNCIÓN** | **NOMBRE** | **ESTADO** | **CARACTE RÍSTICAS** | **PROPIETARIO** | **FOTOGRAFÍA** |
| C. 56 NO. 437 ENTRE 49 Y 51 | CASA-HABITA-CION | | REVITALI ZADA HABITA DA | | EXTRANJEROS |  |
| C. 56 NO. 439 ENTRE 49 Y 51 | CASA-HABITA-CION | | ABANDO NADA | EN MAL ESTADO | |  |
| C. 56 441 ENTRE 49 Y 51 | CASA-HABITA-CION | | ABANDO NADA | EN MAL ESTADO | |  |
| C. 56 NO. 442 ENTRE 49 Y 51 | CASA-HABITA-CION | | ABANDO NADA | **EN VENTA POR $750,000 PESOS** | |  |
| C. 56 NO. 443 ENTRE 49 Y 51 | CASA-HABITA-CION | | CONSER VADA HABITA DA | | |  |
| C. 56 NO. 445 ENTRE 49 Y 51 | CASA-HABITA-CION | | ABANDO NADA | MUY DETERIORADA | |  |
| C. 51 NO. 489 ENTRE 56 Y 58 | CASA-HABITA-CION | | CONSER VADA HABITA DA | | |  |
| C. 51 NO. 493 ENTRE 56 Y 58 | CASA-HABITA-CION | | REVITALI ZADA HABITA DA | | UNA CANADIENSE |  |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| C. 51 NO. 495 ENTRE 56 Y 58 | CASA-HABITA-CION | | REVITALIZADA HABITADA | | |  |
| C. 51 NO. 495ª ENTRE 56 Y 58 | CASA-HABITA-CION | | REVITALIZADA HABITADA | EN PROCESO DE CONSTRUCCION | |  |
| C. 51 NO. 434 ENTRE 56 Y 58 | CASA-HABITA-CION | | REVITALIZADA HABITADA | | |  |
| C. 58 NO. 432 ENTRE 49 Y 51 | CASA-HABITA-CION | CASA LIU | REVITALIZADA HABITADA | | HABITADA POR DOS ADULTOS MAYORES DE CANADA |  |
| C. 58 NO. 430 ENTRE 49 Y 51 | CASA-HABITA-CION | | ABANDONADA | MUY DETERIORADA | |  |
| C. 58 NO. 426 ENTRE 49 Y 51 | CASA-HABITA-CION | | ABANDONADA | | |  |
| C. 58 NO. 418 ENTRE 49 Y 51 | CASA-HABITA-CION | | REVITALIZADA HABITADA | | FAM. MC DIARMID SOLIS |  |

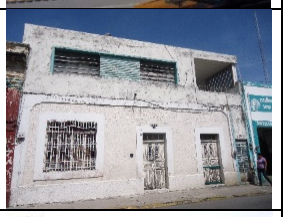
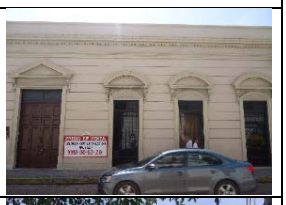
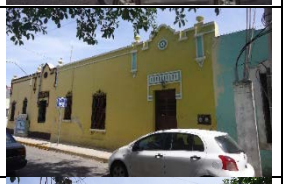
| **TOTAL** | **15** | **DETALLES** |
|---|---|---|
| **VENTA** | **1** | |
| **REVITALIZADAS** | **7** | |
| RESTAURADAS | 0 | |
| ABANDONADAS | 6 | |
| CONSERVADAS | 2 | |
| HOTEL | 0 | |
| HOTEL BOUTIQUE | 0 | |
| RENTA | 0 | |

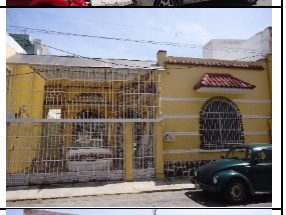
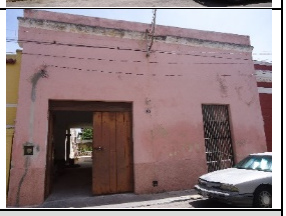
| CATÁLOGO DE VIVIENDAS DEL CENTRO HISTÓRICO | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| MANZANA 3 | | | | | | |
| **DIRECCIÓN** | **FUNCIÓN** | **NOMBRE** | **ESTADO** | **CARACTE RÍSTICAS** | **PROPIETARIO** | **FOTOGRAFÍA** |
| C. 51 NO. 436 ENTRE 56 Y 58 | CASA-HABITA-CION | | REVITALIZADA HABITADA | | MEXICANOS |  |
| C. 51 NO. 492B ENTRE 56 Y 58 | CASA-HABITA-CION | | REVITALIZADA HABITADA | | DOS CANADIENSES |  |
| C. 51 NO. 492A ENTRE 56 Y 58 | CASA-HABITA-CION | | RESTAURADA | | |  |
| C. 51 NO.492 ENTRE 56 Y 58 | CASA-HABITA-CION | | REVITALIZADA HABITADA | | |  |
| C. 51 NO. 451 ENTRE 56 Y 58 | CASA-HABITA-CION | CASA MORIS-CA | RESTAURACION | **VENTA 9999100170** | |  |
| C. 56 NO.453 ENTRE 51 Y 53 | CASA-HABITA-CION | | REVITALIZADA HABITADA | | FIDEICOMISO |  |
| C. 56 NO. 455 ENTRE 51 Y 53 | CASA-HABITA-CION | | REVITALIZADA | | |  |
| C. 56 NO. 455A ENTRE 51 Y 53 | CASA-HABITA-CION | | CONSERVADA Y HABITADA | | |  |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| C. 56 NO. 457 ENTRE 51 Y 53 | CASA-HABITA-CION | | ABANDONADA | | |  |
| C. 56 NO. 459 ENTRE 51 Y 53 | CASA-HABITA-CION | | ABANDONADA | | |  |
| C. 56 NO. 461 ENTRE 51 Y 53 | CASA-HABITA-CION | | ABANDONADA | | |  |
| C. 53 NO. 496 ENTRE 56 Y 58 | CASA-HABITA-CION | CASA LIU | RESTAURADA | **VENTA 9283778 POR $850,000 PESOS** | |  |
| C. 53 NO. 497 ENTRE 56 Y 58 | CASA-HABITA-CION | | ABANDONADA | | |  |
| C. 53 NO. 499 ENTRE 56 Y 58 | CASA-HABITA-CION | | CONSERVADA | RENTAN HABITACIONES MIXTO CON ESTACIONAMIENTO | |  |
| C. 53 NO. 418 ENTRE 56 Y 58 | CASA-HABITA-CION | | REVITALIZADA | | GENTE DEL DF. |  |
| C. 58 NO. 444 ENTRE 51 Y 53 | CASA-HABITA-CION | | ABANDONADA | | |  |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| C. 58 NO. 442ª ENTRE 51 Y 53 | CASA-HABITA-CION | | REVITALIZADA HABITADA | | UN EXTRANJERO |  |
| C. 58 NO. 438 ENTRE 51 Y 53 | CASA-HABITA-CION | | REVITALIZADA HABITADA | | FAM. EXTRANJERA DE 3 PERSONAS |  |
| C. 58 NO. 438ª ENTRE 51 Y 53 | CASA-HABITA-CION | | REVITALIZADA HABITADA | | |  |

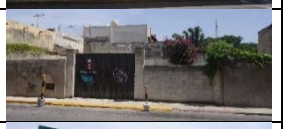
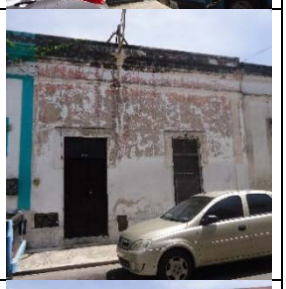
| **TOTAL** | **19** | **DETALLES** |
|---|---|---|
| **VENTA** | **2** | 1 RESTAURADA Y 1 CONSERVADA |
| **REVITALIZADAS** | **9** | |
| RESTAURADAS | 3 | |
| ABANDONADAS | 5 | |
| CONSERVADAS | 2 | |
| HOTEL | 0 | |
| HOTEL BOUTIQUE | 0 | |
| RENTA | 1 | DESCUIDADA |

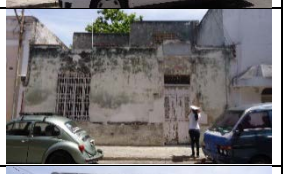
| CATÁLOGO DE VIVIENDAS DEL CENTRO HISTÓRICO | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| MANZANA 4 | | | | | | |
| **DIRECCIÓN** | **FUNCIÓN** | **NOMBRE** | **ESTADO** | **CARACTE RÍSTICAS** | **PROPIETARIO** | **FOTOGRAFÍA** |
| C. 58 NO. 489A ENTRE 47 Y 49 | CASA-HABITA-CION | | REVITALI ZADA HABITA DA | | TRES ADULTOS MAYORES DE USA |  |
| C. 58 NO. 441 ENTRE 47 Y 49 | CASA-HABITA-CION | | CONSER VADA | | |  |
| C. 60 NO. 426 ENTRE 47 Y 49 | CASA-HABITA-CION | | RESTAU RADA | **EN VENTA 9991079359 POR $1,000,000 DE PESOS** | |  |
| C. 60 NO. 428 ENTRE 47 Y 49 | CASA-HABITA-CION | | REVITALI ZADA HABITA DA | | |  |
| C. 60 NO. 432 ENTRE 47 Y 49 | HOTEL – RESTAU-RANTE | CASA NOHOCH | REVITALI ZADA HABITA DA | | | |
| C. 60 NO. 434 ENTRE 47 Y 49 | RESTAU-RANTE | LA CASONA | RESTAU RADA | **EN VENTA 9992005329 POR $1,600,000 DE PESOS** | GLADYS ABIMERHI DE GRASJEAN |  |
| C. 49 NO. 499B ENTRE 60 Y 58 | CASA-HABITA-CION | | ABANDO NADA | | |  |
| C. 49 NO 499ª ENTRE 60 Y 58 | CASA-HABITA-CION | | RESTAU RADA HABITA DA | | |  |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| C. 49 NO. 499 ENTRE 60 Y 58 | CASA-HABITA-CION | | RESTAURADA | | HABITADA |  |
| C. 49 NO. 497 ENTRE 60 Y 58 | CASA-HABITA-CION | | ABANDONADA | | |  |
| C. 49 NO. 493 ENTRE 60 Y 58 | CASA-HABITA-CION | | REVITALIZADA HABITADA | | FAM. LOCAL |  |
| C. 49 NO. 491 ENTRE 60 Y 58 | CASA-HABITA-CION | | REVITALIZADA HABITADA | | CANADIENSES |  |

| **TOTAL** | **12** | **DETALLES** |
|---|---|---|
| **VENTA** | **2** | |
| **REVITALIZADAS** | **5** | |
| RESTAURADAS | 4 | |
| ABANDONADAS | 2 | |
| CONSERVADAS | 1 | |
| HOTEL | 0 | |
| HOTEL BOUTIQUE | 0 | |
| RENTA | 0 | |

| CATÁLOGO DE VIVIENDAS DEL CENTRO HISTÓRICO | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| MANZANA 5 | | | | | | |
| **DIRECCIÓN** | **FUNCIÓN** | **NOMBRE** | **ESTADO** | **CARACTE RÍSTICAS** | **PROPIETARIO** | **FOTOGRAFÍA** |
| C. 60 NO. 429 ENTRE 47 Y 49 | CASA-HABITA-CION | ESTACIO NAMIEN TO: LA CASONA | ABANDO NADA | ESTACIONAMIE NTO POSIBLE CASA - HABITACION | |  |
| C. 47 NO. 502 ENTRE 60 Y 62 | CASA-HABITA-CION | | ABANDO NADA | EN PELIGRO DE DERRUMBE | |  |
| C. 47 NO. 504 ENTRE 60 Y 62 | CASA-HABITA-CION | | RESTAU RADA | | |  |
| C. 47 NO. 504ª ENTRE 60 Y 62 | CASA-HABITA-CION | | REVITALI ZADA HABITAD A | | |  |
| C. 62 NO. 402 ENTRE 47 Y 49 | CASA-HABITA-CION | | RESTAU RADA | | |  |
| C. 62 NO. 404ª ENTRE 47 Y 49 | CASA-HABITA-CION | | RESTAU RADA | | |  |
| C. 62 NO. 406 ENTRE 47 Y 49 | CASA-HABITA-CION | | ABANDO NADA | | |  |
| C. 62 NO. 408 ENTRE 47 Y 49 | CASA-HABITA-CION | | RESTAU RADA | | |  |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| C. 62 NO. 410 ENTRE 47 Y 49 | CASA--HABITACION | | ABANDONADA | EN PELIGRO DE DERRUMBE | |  |
| C. 62 NO. 412 ENTRE 47 Y 49 | CASA-HABITA-CION | | REVITALIZADA HABITADA | | |  |
| C. 62 NO. 412ª ENTRE 47 Y 49 | CASA-HABITA-CION | | ABANDONADA | | |  |
| C. 62 NO. 414 ENTRE 47 Y 49 | CASA-HABITA-CION | | RESTAURADA | | |  |
| C. 49 NO. 511 ENTRE 60 Y 62 | TERRENO | | ABANDONADA | TERRENO CERRADO CON PORTÓN | |  |
| C. 49 NO. 509 ENTRE 60 Y 62 | CASA-HABITA-CION | | CONSERVADA HABITADA | | |  |
| C. 49 NO. 507 ENTRE 60 Y 62 | CASA-HABITA-CION | | ABANDONADA | | |  |
| C. 49 NO. 505 ENTRE 60 Y 62 | CASA-HABITA-CION | | ABANDONADA | | |  |

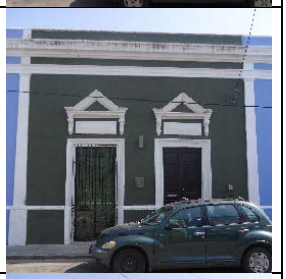
| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| C. 49 NO. 503A ENTRE 60 Y 62 | CASA-HABITA-CION | | REVITALIZADA HABITADA | | EXTRANJEROS |  |
| C. 49 NO. 503 ENTRE 60 Y 62 | CASA-HABITA-CION | | CONSERVADA HABITADA | | GENTE LOCAL |  |
| C. 49 NO. 501A ENTRE 60 Y 62 | CASA-HABITA-CION | | ABANDONADA | | |  |
| C. 49 NO. 501 ENTRE 60 Y 62 | CASA-HABITA-CION | | ABANDONADA | | |  |
| C. 49 NO. 501B ENTRE 60 Y 62 | CASA-HABITA-CION | | ABANDONADA | | | |
| C. 49 NO. 449 ENTRE 60 Y 62 | CASA-HABITA-CION | | ABANDONADA | | |  |

| **TOTAL** | **22** | **DETALLES** |
|---|---|---|
| **VENTA** | **0** | |
| **REVITALIZADAS** | **3** | |
| RESTAURADAS | 5 | |
| ABANDONADAS | 12 | |
| CONSERVADAS | 2 | |
| HOTEL | 0 | |
| HOTEL BOUTIQUE | 0 | |
| RENTA | 0 | |

| CATÁLOGO DE VIVIENDAS DEL CENTRO HISTÓRICO | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| MANZANA 6 | | | | | | |
| **DIRECCIÓN** | **FUNCIÓN** | **NOMBRE** | **ESTADO** | **CARACTE RÍSTICAS** | **PROPIETARIO** | **FOTOGRAFÍA** |
| C. 62 NO. 413 ENTRE 47 Y 49 | CASA-HABITA-CION | | ABANDONADA | | |  |
| C. 62 NO. 409 ENTRE 47 Y 49 | CASA-HABITA-CION | | RESTAURADA | EN PROCESO DE RESTAURA-CION | |  |
| C. 62 NO. 403A ENTRE 47 Y 49 | CASA-HABITA-CION | | CONSERVADA | | |  |
| C. 47 NO. 506 ENTRE 62 Y 64 | CASA-HABITA-CION | | CONSERVADA | | |  |
| C. 47 NO. 507A ENTRE 62 Y 64 | CASA-HABITA-CION | | RESTAURADA | **VENTA 9992023051 POR $1,200,000 DE PESOS** | |   |
| C. 47 NO. 508 ENTRE 62 Y 64 | CASA-HABITA-CION | | CONSERVADA | | |  |
| C. 47 NO. 510 ENTRE 62 Y 64 | CASA-HABITAC-ION | | REVITALIZADA HABITADA | | FAM. ITALIANA |  |
| C. 47 NO. 512 ENTRE 62 Y 64 | CASA-HABITA-CION | | CONSERVADA HABITADA | | |  |

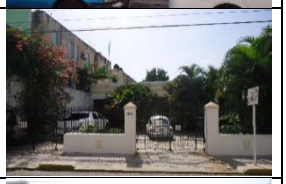
| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| C. 47 NO. 514 ENTRE 62 Y 64 | CASA-HABITA-CION | | REVITALIZADA | **EN PROCESO DE CONSTRUC-CION PARA VENTA POR $2,600,000** | |  |
| C. 47 NO. 514B ENTRE 62 Y 64 | CASA-HABITA-CION | | REVITALIZADA HABITADA | | FAM. MEXICANA |  |
| C. 64 NO. 408C ENTRE 47 Y 49 | CASA-HABITA-CION | | REVITALIZADA HABITADA | | CANADIENSES |  |
| C. 64 NO. 408D ENTRE 47 Y 49 | CASA-HABITA-CION | | CONSERVADA HABITADA | | |  |
| C. 64 NO. 408E ENTRE 47 Y 49 | CASA-HABITA-CION | | ABANDONADA | | |  |
| C. 64 NO. 410 ENTRE 47 Y 49 | CASA-HABITA-CION | | REVITALIZADA HABITADA | | EXTRANJEROS |  |
| C. 64 NO. 412 ENTRE 47 Y 49 | CASA-HABITA-CION | | REVITALIZADA HABITADA | **VENTA O RENTA 9993515174 Y 9993705399 POR $2,000,000** | |  |
| C. 64 NO. 414 ENTRE 47 Y 49 | CASA-HABITA-CION | | ABANDONADA | | |  |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| C. 64 NO. 416 ENTRE 47 Y 49 | CASA-HABITA-CION | | REVITALIZADA HABITADA | | POR DOS FRANCESES DE LA 3RA EDAD |  |
| C. 64 NO. 420 ENTRE 47 Y 49 | CASA-HABITA-CION | | CONSERVADA | | |  |
| C. 64 NO. 422 ENTRE 47 Y 49 | CASA-HABITA-CION | | RESTAURADA | **VENTA 3 13 24 35 TRATO DIRECTO POR $900,000 PESOS** | |  |
| C. 64 NO. 424 ENTRE 47 Y 49 | CASA-HABITA-CION | | REVITALIZADA HABITADA | | CANADIENSES |  |
| C. 49 NO. 519 ENTRE 62 Y 64 | CASA-HABITA-CION | | REVITALIZADA HABITADA | **EN VENTA POR $1,600,000** | |  |
| C. 49 NO. 517B ENTRE 62 Y 64 | CASA-HABITA-CION | | REVITALIZADA HABITADA | | NACIONALES |  |
| C. 49 NO. 513 ENTRE 62 Y 64 | CASA-HABITA-CION | | ABANDONADA | | |  |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| C. 49 NO. 513A ENTRE 62 Y 64 | CASA-HABITA-CION | | REVITALIZADA HABITADA | | NORTEAMERI-CANOS |  |
| C. 49 NO. 511C ENTRE 62 Y 64 | CASA-HABITA-CION | | REVITALIZADA HABITADA | | NORTEAMERI-CANOS |  |
| C. 49 NO. 511B ENTRE 62 Y 64 | CASA-HABITA-CION | CASA DEL PANADERO | REVITALIZADA HABITADA | | CANADIENSES |  |
| C. 49 NO. 511ª ENTRE 62 Y 64 | CASA-HABITA-CION | | REVITALIZADA HABITADA | | 1 INGLESA |  |
| C. 49 NO. 511 ENTRE 62 Y 64 | CASA-HABITA-CION | | REVITALIZADA HABITADA | | CANADIENSES |  |

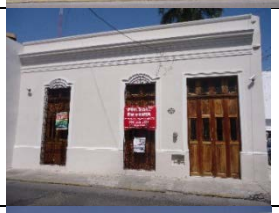
| | | |
|---|---|---|
| **TOTAL** | **28** | **DETALLES** |
| **VENTA** | **5** | 2 RESTAURADAS Y 3 REVITALIZADAS |
| **REVITALIZADAS** | **16** | |
| RESTAURADAS | 3 | |
| ABANDONADAS | 3 | |
| CONSERVADAS | 6 | |
| HOTEL | 0 | |
| HOTEL BOUTIQUE | 0 | |
| RENTA | 0 | |

| CATÁLOGO DE VIVIENDAS DEL CENTRO HISTÓRICO | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| MANZANA 7 | | | | | | |
| **DIRECCIÓN** | **FUNCIÓN** | **NOMBRE** | **ESTADO** | **CARACTE RÍSTICAS** | **PROPIETARIO** | **FOTOGRAFÍA** |
| C. 66 NO. 450 ENTRE 51 Y 53 | CASA-HABITA-CION | | RESTAU RADA | | |  |
| C. 66 NO. 446B ENTRE 51 Y 53 | CASA-HABITA-CION | CASA DE LOS ARCOS | REVITALI ZADA HABITA DA | | CANADIENSES |  |
| C. 66 NO. 448D ENTRE 51 Y 53 | CASA-HABITA-CION | | REVITALI ZADA HABITA DA | | |  |
| C. 66 NO. 448E ENTRE 51 Y 53 | CASA-HABITA-CION | | RESTAU RACION | | EXTRANJEROS |  |
| C. 66 NO. 448C ENTRE 51 Y 53 | CASA-HABITA-CION | | CONSER VADA | | |  |
| C. 66 NO.448 ENTRE 51 Y 53 | CASA-HABITA-CION | | ABANDO NADA | | |  |
| C. 66 NO. 446 ENTRE 51 Y 53 | CASA-HABITA-CION | | REVITALI ZADA HABITA DA | | |  |
| C. 66 NO. 442B ENTRE 51 Y 53 | CASA-HABITA-CION | | REVITALI ZADA | | |  |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| C. 66 NO. 442A ENTRE 51 Y 53 | CASA-HABITA-CION | | REVITALIZADA HABITADA | | CANADIENSES |  |
| C. 66 NO. 442 ENTRE 51 Y 53 | CASA-HABITA-CION | | CONSERVADA | | |  |
| C. 66 NO. 432B ENTRE 51 Y 53 | CASA-HABITA-CION | | REVITALIZADA HABITADA | | FRANCESES |  |
| C. 66 NO. 432A ENTRE 51 Y 53 | CASA-HABITA-CION | | REVITALIZADA HABITADA | | FAM. USA |  |
| C. 66 NO. 432 ENTRE 51 Y 53 | CASA-HABITA-CION | | RESTAURADA | | HABITADA |  |
| C. 66 NO. 430A ENTRE 51 Y 53 | CASA-HABITA-CION | | REVITALIZADA HABITADA | | CANADIENSES |  |
| C. 66 NO. 430 ENTRE 51 Y 53 | CASA-HABITA-CION | | ABANDONADA | | |  |

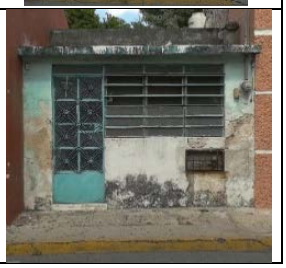
| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| C. 66 NO. 428A ENTRE 51 Y 53 | CASA-HABITA-CION | | ABANDONADA | | |  |
| C. 66 NO. 428 ENTRE 51 Y 53 | CASA-HABITA-CION | | ABANDONADA | **EN VENTA: OFICINA 9200879 CEL: 9991696430 EN PROCESO DE CONSTRUCCION POR $800,000** | |  |
| C. 66 NO. 426B ENTRE 51 Y 53 | CASA-HABITA-CION | | ABANDONADA | | |  |
| C. 66 NO. 426A ENTRE 51 Y 53 | CASA-HABITA-CION | | CONSERVADA HABITADA | | |  |
| C. 66 NO. 426 ENTRE 51 Y 53 | CASA-HABITA-CION | | RESTAURADA | | |  |
| C. 66 NO. 424 ENTRE 51 Y 53 | CASA-HABITA-CION | | RESTAURADA | **SE RENTA SUPUESTO DEPARTAMENTO INFORMES: 9992165570** | |  |
| C. 47A NO. 506 ENTRE 64 Y 66 | CASA-HABITA-CION | | RESTAURADA HABITADA | | |  |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| C. 47ª NO. 504 ENTRE 64 Y 66 | CASA-HABITA-CION | | REVITALIZADA HABITADA | | NORTEAMERICANA |  |
| C. 47A NO. 502G ENTRE 64 Y 66 | CASA-HABITA-CION | | REVITALIZADA HABITADA | | FAM. NORTEAMERI-CANA |  |
| C. 47A NO. 502E ENTRE 64 Y 66 | CASA-HABITA-CION | | REVITALIZADA HABITADA | | POLACO |  |
| C. 47A NO. 502B ENTRE 64 Y 66 | CASA-HABITA-CION | | REVITALIZADA HABITADA | | DOS CANADIENSES MUJERES |  |
| C. 47ª NO. 502A ENTRE 64 Y 66 | CASA-HABITA-CION | | REVITALIZADA HABITADA | | FAM. NORTEAMERICANA |  |
| C. 47A 502F ENTRE 64 Y 66 | CASA-HABITA-CION | | CONSERVADA HABITADA | | |  |
| C. 64 NO. 409 ENTRE 47ª Y 53 | CASA-HABITA-CION | | REVITALIZADA HABITADA | | FAM. FRANCESA |  |
| C. 64 NO. 411B ENTRE 47A Y 53 | CASA-HABITA-CION | | ABANDONADA | | |  |

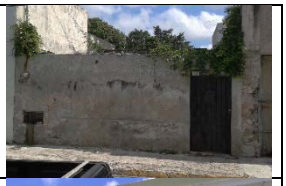
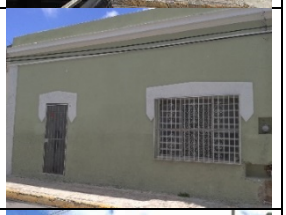
| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| C. 64 NO. 411A ENTRE 47A Y 53 | CASA-HABITA-CION | | REVITALI ZADA HABITA DA | | NORTEAMERI-CANOS |  |
| C. 64 NO. 417 ENTRE 47A Y 53 | HOTEL BOUTIQUE | CASA DE LAS PALOMAS | REVITALI ZADA HABITA DA | | | |
| C. 64 NO. 425 ENTRE 47A Y 53 | CASA-HABITA-CION | | ABANDO NADA | | |  |
| C. 64 NO. 427 ENTRE 47ª Y 53 | CASA-HABITA-CION | | ABANDO NADA | | |  |
| C. 64 NO. 429 ENTRE 47A Y 53 | CASA-HABITA-CION | | RESTAU RADA | | |  |
| C. 64 NO. 435 ENTRE 47A Y 53 | CASA-HABITA-CION | | REVITALI ZADA HABITA DA | **VENTA 9993305530 TRATO DIRECTO $2,400,000** | |  |
| C. 64 NO. 441 ENTRE 47ª Y 53 | CASA-HABITA-CION | | RESTAU RACION | | |  |
| C. 64 NO. 443 ENTRE 47ª Y 53 | CASA-HABITA-CION | | RESTAU RADA | **VENTA 9991208874 Y 9993513789 POR: $1,300,000** | |  |

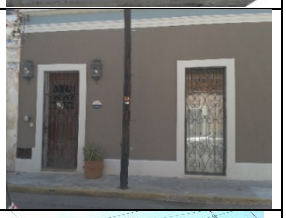
| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| C. 64 NO. 445 ENTRE 47ª Y 53 | CASA-HABITA-CION | | RESTAURADA | | |  |
| C. 64 NO. 447 ENTRE 47A Y 53 | CASA-HABITA-CION | | RESTAURADA | | |  |
| C. 53 NO. 519 ENTRE 64 Y 66 | CASA-HABITA-CION | CASA ROMA | REVITALIZADA HABITADA | | CANADIENSES |  |
| C. 53 NO. 521 ENTRE 64 Y 66 | CASA-HABITA-CION | | REVITALIZADA HABITADA | | CUBANO-NORTEAMERI-CANOS |  |
| C. 53 NO. 521A ENTRE 64 Y 66 | CASA-HABITA-CION | | REVITALIZADA HABITADA | | FAM. MEXICANA |  |

| **TOTAL** | **43** | **DETALLES** |
|---|---|---|
| **VENTA** | **3** | 2 REMODELADAS Y 1 ABANDONADA |
| **REVITALIZADAS** | **20** | |
| RESTAURADAS | 8 | |
| ABANDONADAS | 8 | |
| CONSERVADAS | 5 | |
| HOTEL | 0 | |
| HOTEL BOUTIQUE | 1 | |
| RENTA | 1 | |

| CATÁLOGO DE VIVIENDAS DEL CENTRO HISTÓRICO | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| MANZANA 8 | | | | | | |
| **DIRECCIÓN** | **FUNCIÓN** | **NOMBRE** | **ESTADO** | **CARACTE RÍSTICAS** | **PROPIETARIO** | **FOTOGRAFÍA** |
| C. 66 NO. 409 ENTRE 47 Y 47A | CASA-HABITA-CION | | CONSER VADA | | |  |
| C. 66 NO. 411 ENTRE 47 Y 47A | CASA-HABITA-CION | | CONSER VADA | EN RENTA SIN DATOS | |  |
| C. 66 NO. 411A ENTRE 47 Y 47A | CASA-HABITA-CION | | ABANDO NADA | DETERIORADA | |  |
| C. 66 NO. 411B ENTRE 47 Y 47A | CASA-HABITA-CION | | RESTAU RADA | | |  |
| C. 66 NO. 411C ENTRE 47 Y 47A | CASA-HABITA-CION | | REVITALI ZADA HABITA DA | | NACIONALES |  |
| C. 66 NO. 413 ENTRE 47 Y 47A | CASA-HABITA-CION | | ABANDO NADA | | |  |

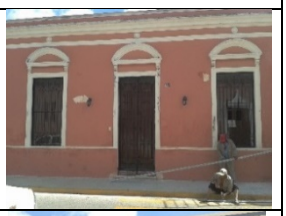
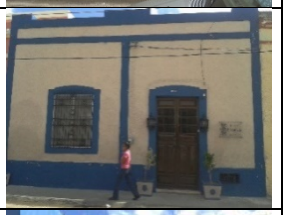
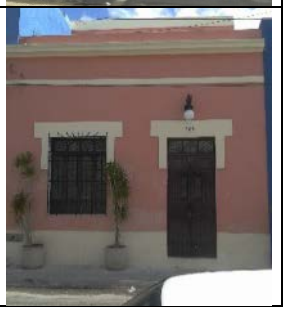
| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| C. 66 NO. 413A ENTRE 47 Y 47A | CASA-HABITA-CION | | RESTAURADA | | |  |
| C. 66 NO. 413B ENTRE 47 Y 47A | CASA-HABITA-CION | | ABANDONADA | | |  |
| C. 66 NO. 413C ENTRE 47 Y 47A | CASA-HABITA-CION | | REVITALIZADA | EN PROCESO DE CONSTRUC-CION | |  |
| C. 66 NO. 415B ENTRE 47 Y 47A | CASA-HABITA-CION | | REVITALIZADA | | |  |
| C. 66 NO. 415A ENTRE 47 Y 47A | CASA-HABITA-CION | | REVITALIZADA | | |  |
| C. 66 NO.417 ENTRE 47 Y 47A | CASA-HABITA-CION | | ABANDONADA | | |  |
| C. 66 NO. 419 ENTRE 47 Y 47A | CASA-HABITA-CION | | ABANDONADA | | |  |
| C. 49 NO. 519A ENTRE 66 Y 68 | CASA-HABITA-CION | | ABANDONADA | | |  |

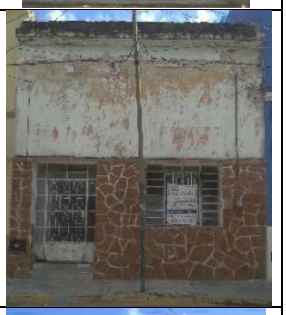
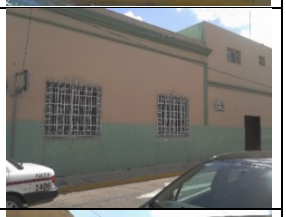
| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| C. 49 NO. 519B ENTRE 66 Y 68 | CASA-HABITA-CION | | CONSERVADA | | |  |
| C. 49 NO. 521 ENTRE 66 Y 68 | CASA-HABITA-CION | | REVITALIZADA | | |  |
| C. 49 NO. 521ª ENTRE 66 Y 68 | CASA-HABITA-CION | | CONSERVADA | | |  |
| C. 49 NO. 521B ENTRE 66 Y 68 | CASA-HABITA-CION | CASA CANINOS | RESTAURADA | | |  |
| C. 49 NO. 523 ENTRE 66 Y 68 | CASA-HABITA-CION | | REVITALIZADA | | |  |
| C. 49 NO. 523A ENTRE 66 Y 68 | CASA-HABITA-CION | | RESTAURADA | | |  |
| C. 68 NO. 436B ENTRE 49 Y 47 | CASA-HABITA-CION | | ABANDONADA | **VENTA BIENES RAICES 9993228900 POR: $1,200,000** | |  |
| C. 68 NO. 436 ENTRE 49 Y 47 | CASA-HABITA-CION | CASA LALA | RESTAURACION | | |  |

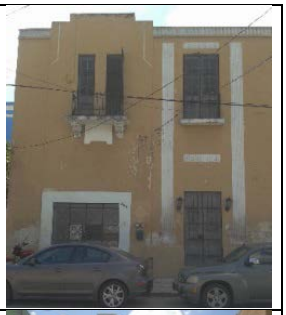
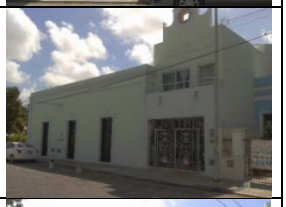
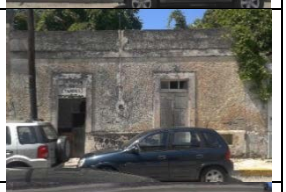
| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| C. 68 NO. 434C ENTRE 49 Y 47 | CASA-HABITA-CION | | REVITALIZADA | | |  |
| C. 68 NO. 434A ENTRE 49 Y 47 | CASA-HABITA-CION | CASA PERLITA | REVITALIZADA | | |  |
| C. 68 NO. 434B ENTRE 49 Y 47 | CASA-HABITA-CION | | ABANDONADA | DETERIORADA | |  |
| C. 68 NO. 434 ENTRE 49 Y 47 | CASA-HABITA-CION | | RESTAURADA | | |  |
| C. 68 NO. 432 ENTRE 49 Y 47 | CASA-HABITA-CION | | CONSERVADA HABITADA | | |  |
| C. 68 NO. 430A ENTRE 49 Y 47 | CASA-HABITA-CION | | REVITALIZADA | | |  |
| C. 68 NO. 430 68ENTRE 49 Y 47 | CASA-HABITA-CION | CASA AMANDA | REVITALIZADA | | |  |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| C. 68 NO. 428 ENTRE 49 Y 47 | CASA-HABITA-CION | | RESTAURADA | | |  |

| **TOTAL** | **30** | **DETALLES** |
|---|---|---|
| **VENTA** | **1** | ABANDONADA |
| **REVITALIZADAS** | **9** | |
| RESTAURADAS | 8 | |
| ABANDONADAS | 8 | |
| CONSERVADAS | 5 | |
| HOTEL | 0 | |
| HOTEL BOUTIQUE | 0 | |
| RENTA | 1 | |

| CATÁLOGO DE VIVIENDAS DEL CENTRO HISTÓRICO | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| MANZANA 9 | | | | | | |
| **DIRECCIÓN** | **FUNCIÓN** | **NOMBRE** | **ESTADO** | **CARACTE RÍSTICAS** | **PROPIETARIO** | **FOTOGRAFÍA** |
| C. 53 NO. 537 ENTRE 70 Y 72 | CASA-HABITA-CION | | REVITALI ZADA HABITA DA | | NORTEAMERI-CANOS |  |
| C. 53 NO. 539 ENTRE 70 Y 72 | CASA-HABITA-CION | | REVITALI ZADA HABITA DA | | NORTEAMERI-CANOS |  |
| C. 53 NO. 541 ENTRE 70 Y 72 | CASA-HABITA-CION | | RESTAU RADA | | |  |
| C. 53 NO. 543 ENTRE 70 Y 72 | CASA-HABITA-CION | | REVITALI ZADA HABITA DA | | CANADIENSE |  |
| C. 53 NO. 545 ENTRE 70 Y 72 | CASA-HABITA-CION | | CONSER VADA HABITA DA | | |  |
| C. 547 NO. 53 ENTRE 70 Y 72 | HOTEL | ZAMNÁ | REVITALI ZADA HABITA DA | | MEXICANOS |  |
| C. 53 NO. 549 ENTRE 70 Y 72 | CASA-HABITA-CION | | REVITALI ZADA HABITA DA | | UNA ITALIANA |  |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| C. 53 NO. 551 ENTRE 70 Y 72 | CASA-HABITA-CION | | REVITALIZADA HABITADA | | CUBANOS |  |
| C. 53 NO. 551A ENTRE 70 Y 72 | CASA-HABITA-CION | | CONSERVADA | **VENTA COLM COONEY 9206856 Y 9991696458 POR : $850,000** | |  |
| C. 53 NO. 553 ENTRE 70 Y 72 | CASA-HABITA-CION | | RESTAURADA | | |  |
| C. 53 NO. 553A ENTRE 70 Y 72 | CASA-HABITA-CION | ARAUJO ESCA-LANTE | REVITALIZADA HABITADA | | CANADIENSE |  |
| C. 53 NO. 466B ENTRE 70 Y 72 | CASA-HABITA-CION | | REVITALIZADA HABITADA | | |  |
| C. 72 NO. 466A ENTRE 51 Y 53 | CASA-HABITA-CION | | REVITALIZADA HABITADA | | |  |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| C. 72 NO. 466 ENTRE 51 Y 53 | CASA-HABITA-CION | | REVITALIZADA HABITADA | EN PROCESO DE CONSTRUC-CION | |  |
| C. 72 NO. 464A ENTRE 51 Y 53 | CASA-HABITA-CION | | REVITALIZADA HABITADA | | HABITADA POR FRANCESES |  |
| C. 72 NO. 462 ENTRE 51 Y 53 | CASA-HABITA-CION | | REVITALIZADA HABITADA | | EXTRANJEROS |  |
| C. 72 NO. 462B ENTRE 51 Y 53 | CASA-HABITA-CION | | REVITALIZADA HABITADA | | MEXICANOS |  |
| C. 72 NO. 460B ENTRE 51 Y 53 | CASA-HABITA-CION | | CONSERVADA | | |  |
| C. 72 NO. 460A ENTRE 51 Y 53 | CASA-HABITA-CION | | CONSERVADA | | |  |
| C. 51 NO. 520 ENTRE 70 Y 72 | CASA-HABITA-CION | | ABANDONADA | **VENTA: 9991174728N POR: $900,000 PESOS** | |  |
| C. 51 NO. 518 ENTRE 70 Y 72 | CASA-HABITA-CION | | ABANDONADA | | |  |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| C. 51 NO. 516 ENTRE 70 Y 72 | CASA-HABITA-CION | | CONSERVADA | | |  |
| C. 51 NO. 514 ENTRE 70 Y 72 | CASA-HABITA-CION | | RESTAURADA | | |  |
| C. 51 NO. 512 ENTRE 70 Y 72 | CASA-HABITA-CION | | RESTAURA HABITADA | | |  |
| C. 51 NO. 510A ENTRE 70 Y 72 | CASA-HABITA-CION | | REVITALIZADA HABITADA | | MÉXICO – NORTEAMERI-CANOS |  |
| C. 51 NO. 510 ENTRE 70 Y 72 | CASA-HABITA-CION | | RESTAURADA | | |  |
| C. 51 NO. 508A ENTRE 70 Y 72 | CASA-HABITA-CION | | ABANDONADA | **VENTA: 9991502277, ID 92*919624*2 Y OFICINA 3138137 POR: $980,000** | |  |

| **TOTAL** | **28** | **DETALLES** |
|---|---|---|
| **VENTA** | **3** | 2 ABANDONADAS Y 1 DESCUIDADA |
| **REVITALIZADAS** | **15** | |
| RESTAURADAS | 5 | |
| ABANDONADAS | 3 | |
| CONSERVADAS | 5 | |
| HOTEL | 1 | |
| HOTEL BOUTIQUE | 0 | |
| RENTA | 0 | |

Del levantamiento realizado podemos extraer varias conclusiones y lineamientos:

1) Que del total de 209 predios levantados que se obtuvieron de las 9 manzanas, 90 de ellos ya se encuentran revitalizados y la mayoría se encuentra habitado ya sea de forma total o parcial por temporadas dependiendo de sus propietarios, lo que nos arroja un porcentaje del 43% de viviendas rescatadas y revitalizadas.

| Manzana | Predios en venta | | Predios revitalizados |
|---|---|---|---|
| | Abandonada/Restaurada | Revitalizada | |
| 1 | 1 | 0 | 6 |
| 2 | 1 | 0 | 7 |
| 3 | 2 | 0 | 9 |
| 4 | 2 | 0 | 5 |
| 5 | 0 | 0 | 3 |
| 6 | 2 | 3 | 16 |
| 7 | 2 | 1 | 20 |
| 8 | 1 | 0 | 9 |
| 9 | 3 | 0 | 15 |
| Totales | 19 | 4 | 90 |

**Tabla 11: Predios en venta y revitalizados.**
Fuente: IAMQ

2) Que del total de 209 predios de la muestra, 123 de ellos se encuentran habitados, o sea que más del 50 % está habitada y de ellos 86 predios están revitalizados, lo que representa el 69.92%, lo que nos da que la mayoría de la viviendas que cuentan con habitabilidad son revitalizadas, siendo mayoría de la muestra.

| | Totales | Habitados |
|---|---|---|
| Abandonados | 51 | 0 |
| Conservados | 29 | 27 |
| Restaurados | 39 | 10 |
| Revitalizados | 90 | 86 |
| **Totales** | **209** | **123** |

**Tabla 12: Predios habitados por categoría.**
Fuente: IAMQ

3) Que del total de predios habitados (123), 67 de ellos son habitados por extranjeros y 56 por gente nacional o local , lo que representa que el 54.47% de los predios habitados lo ocupan extranjeros, de los nacionales solo se

encontró un predio revitalizado habitado por gente de la entidad, siendo los predios conservados y restaurados los que en su mayoría son de los propietarios originales por herencia o gente local que lo compraron hace tiempo y los connacionales están en los revitalizados y dos en restaurados.

| **Habitados** | | **Total** |
|---|---|---|
| Nacionales | Extranjeros | |
| 56 | 67 | 123 |

**Tabla 13: Grupos de personas que habitan los predios.**
Fuente: IAMQ

4) Del cruce de los permisos de construcción, de la zona norte otorgado por el ayuntamiento de Mérida en el último lustro, con los predios del levantamiento vemos que solo hay 10 de 90, corroborando esta información con la entidad administrativa, nos arroja que los 80 anteriores se otorgaron la mayor parte hace más de 5 años, en la primera parte de estos últimos 10 años, por lo que la tendencia de revitalización en esta zona se viene dando hace tiempo.

| **Manzana** | **Predios con permiso de construcción que se ubican en el levantamiento** |
|---|---|
| 7 | CALLE 66 # 445 - B x 49 y 53 |
| | CALLE 66 # 431 x 49 y 53 |
| | CALLE 66 # 446 x 47 - A y 53 |
| 8 | CALLE 53 # 518 - B |
| 9 | CALLE 53 # 539 x 70 y 72 |
| | CALLE 53 # 551 x 70 y 72 |
| | CALLE 70 # 456 - A |
| | CALLE 72 # 462 - A x 51 y 53 |
| | CALLE 70 # 461x 51 y 53 |
| | CALLE 72 # 455 x 51 y 53 |

**Tabla 14: Permisos de construcción en el área de muestras.**
Fuente: IAMQ con información de UMAIP 2015.

5) La explosión de compra de vivienda en esta zona se dio en hace 10 años, y la dinámica actual está sujeta a la salida al mercado de tres tipos de vivienda; A) las abandonadas que se ofertan en sus condiciones actuales, muchas de ellas precarias. B) las que se han restaurado sus fachadas y dado algo de mantenimiento. C) y por ultimo las revitalizadas que salen al mercado ya sea por los inversionistas que promueven un proyecto de vivienda con un nuevo

programa arquitectónico de acuerdo a la demanda de los clientes potenciales o de mano de los primeros dueños que compraron y revitalizaron su vivienda.

6) La disminución de viviendas en el universo de la totalidad de predios, al menos en la zona de estudio ha hecho que el costo de la mismas sufra una apreciación exponencial de sus valores de mercado, esta tendencia la podemos corroborar en el valor de venta de ellas de hace 5 a 10 años y en el porcentaje que el valor catastral ha adquirido en este periodo de comparación, lo que se tenía hace un lustro y que porcentaje había incrementado antes de él y lo que ha incrementado de los últimos 5 años.
7) La tendencia de los inversores o de los corredores inmobiliarios está dada de la siguiente manera, las viviendas abandonadas salen a la venta por herederos o dueños originales propiamente, las que están restauradas total o parciamente tienen a los empresarios locales en su mayoría , pero ya podemos encontrar a extranjeros en este parámetro y en las revitalizadas ya se encuentran arquitectos , ingenieros , empresarios y más de la mitad, de los mismos extranjeros que llegaron hace 10 años a la ciudad comprando su casa y vieron la oportunidad de negocio que el centro histórico representa.
8) La tendencia de habitabilidad de las personas o familias que encontramos, está dada en primera instancia por adultos de más 45 años, por extranjeros en su mayor caso y gente del norte del país .Las familias por lo general se componen de 2 adultos mayores tanto de diferente sexo, como del mismo. Hay una tendencia de los extranjeros sobre todo a tener a sus hijos que viven fuera de México por temporadas en su casa.
9) La diversidad cultural que se encuentra en el centro dada por la variedad de lugares de origen de las personas que habitan estas viviendas, ya se refleja en las actividades que ellos mismos han fomentado tanto económicas como culturales y sociales, como la comida, cafeterías galerías, actividades académicas y sobre todo la interacción que aportan con la gente local, en su disfrute mismo de las actividades que los tres niveles de gobierno y los empresarios locales desarrollan para la convivencia de esta zona importante de la ciudad.

## 3.8 ZONA DE DESARROLLO MODERNO DE LA CIUDAD Y SU TENDENCIA DE CRECIMIENTO.

Para en entender que sucede en Mérida en su dinámica inmobiliaria, revisaremos la zona de la ciudad donde se está dando el crecimiento actual y de inversión inmobiliaria por parte de los empresarios del ramo y así ver la convergencia que se tiene con el centro histórico.

La dinámica natural e histórica que la ciudad de Mérida ha desarrollado, se da en su tendencia al norte la ciudad , esto está dado desde la época henequenera y los asentamientos de las grandes casonas de hacendados en la zona, dinámica en marcada por su cercanía a la zona de puerto marino donde se embarcaba el henequén para su exportación.

Los dos principales puertos fueron Sisal en su inicio ubicado al norponiente del estado y puerto progreso ya en su mayor auge y principios del siglo xx al norte de la ciudad y a tan solo 32 km, con comunicación carretera y ferrocarrilera, lo que hacía que la actividad comercial y económica sea de gran dinámica y abundancia.

Esta dinámica económica fomenta el auge inmobiliario de la zona y su consecuente mejoramiento urbano, ya que los intereses económicos de la clase dominante tanto política como comercial situaban ahí sus intereses, prueba de ello son las grandes casonas del conocido Paseo de Montejo y su avenida que intento ser una copia de los Campos Elíseos de Paris en su diseño y ambientación.[23]

Durante el resto del siglo XX y ya principio del actual, la situación comercial cambia respecto a la comercialización del henequén, pero la dinámica comercial y de inversión por la gente de clase alta y media alta sigue impulsando esta tendencia, así como una buena concentración de infraestructura y servicios de calidad, contrariamente al sur de la ciudad que refleja un estancamiento hasta finales del siglo XX.

[23] ARANA LOPEZ, Gladys. (2010) Vivienda de la burguesia en Mérida al cambio de siglo (1886-1916) Tesis para el grado de doctora en arquitectura.

A principios de este siglo se autoriza el desarrollo inmobiliario fuera del periférico de Mérida, abriendo una gran zona para el desarrollo de la ciudad, y sobre todo de la zona norte que ya había llegado a su punto de saturación y escasa reserva territorial.[24]

La zona conocida como la zona dorada del desarrollo inmobiliario actual se encuentra precisamente en la zona norte del periférico entre la carreta a Progreso y la Av. carretera a Motul. Esto según datos de la AMPI y el catastro de Mérida, en reportaje del periódico Milenio de agosto del 2015. Es ahí donde enfocaremos un análisis comparativo de negocio para la inversión inmobiliaria con el centro histórico.




**Fig. 12: Mapa de la ciudad de Mérida y sus carreteras de comunicación.**
Fuente: INEGI

En este mapa podemos observar la zona dorada que comprende el área entre la carretera 281 salida a Komchen y Progreso y la 176 salida a Baca y Motul, ahí en este momento se encuentran desarrollos de vivienda residencial media de lujo y privadas con servicios de primer nivel, uno de ellos es el llamado parque central que es una privada con casa club y casas de 200 m2.

[24] Programa de desarrollo urbano de la Ciudad de Mérida 2003






**Fig. 13: Fraccionamiento Parque central.**
Fuente: Parque central.

# CAPITULO IV.
# ANÁLISIS

## 4.1 DETERMINACIÓN DE ZONA DE ESTUDIO PARA SU COMPARACIÓN

Para el análisis de la información obtenida y la comparación inmobiliaria del Centro histórico con otra zona de dinámica económica, se determinaron dos objetos de estudio, uno en la zona muestra de 9 manzanas donde se recabaron datos de tipología propuesta y otro en la zona donde se concluyó que es la de mayor dinámica de desarrollo de la ciudad.

Para el objeto de estudio del centro histórico se eligió un predio ubicado en la manzana número 2 del levantamiento, en el cual se realizó en primera instancia un estudio de mercado con sus respectivas fichas de investigación, estas fueron divididas en 3 de acuerdo a las características descritas en la metodología de los predios en venta, los cuales se dividen en predios abandonados, predios restaurados y predios revitalizados, esta característica se nombra en las fichas mismas.

Para el objeto de comparación en la zona dorada inmobiliaria de Mérida, se eligió un predio ubicado en un área de gran conectividad, la cual ésta en medio de importantes universidades tanto públicas como privadas, así como del centro comercial de más moderno de la ciudad. Características que han impulsado el auge de desarrollo de esta zona, que es una zona conurbada perteneciente al pueblo de

Cholul. Para su análisis igual que con el objeto de estudio se realizaron fichas de mercado para su investigación, tanto de solares, como de viviendas tipo residencial medio alto ubicados en la zona.

## 4.2 ESTUDIO ZONA DEL CENTRO HISTÓRICO

El análisis del comportamiento del mercado en los diferentes tipos de predios en venta nos proporcionara información, no solo del valor del objeto de estudio elegido, si no de que sucede con los diferentes grados de condición física que guardan los predios y su comportamiento en su venta

Fichas de mercado.

CLAVE:
**25**



## TIPO DE PREDIO

| CASA | TERRENO | COMERCIAL | CRÉDITO |
|---|---|---|---|
| **X** | | | |

| RESTAURADA | VENTA | RENTA |
|---|---|---|
| **X** | **X** | |

| PRECIO ADQUISICIÓN | PRECIO AL MERCADO |
|---|---|
| **$ 650,000** | **$ 650,000** |

| UBICACIÓN | |
|---|---|
| CALLE | 56 |
| # EXTERIOR | 425 |
| CRUZAMIENTO | 47 Y 49 |
| COL. o FRACC. | COL. CENTRO |
| # INTERIOR | |
| C.P. | 97000 |
| CVE. CATASTRAL | 0004072034 |
| COORDENADAS | |
| MUNICIPIO | MERIDA |
| ESTADO | YUCATAN |
| T. DE PROPIEDAD | |
| PARTIDA | |
| VOLUMEN | |
| FOLIO | |
| LIBRO | |
| TOMO | |
| NO. INSCRIPCIÓN | |

| CARAC. FÍSICO-CONSTRUCTIVAS | |
|---|---|
| M2 TERRENO | 182.42 |
| FRENTE | 6 |
| FONDO | 30.80 |
| M2 CONST. | 85 |
| NIVELES | 1 |
| GEOMETRÍA | REGULAR |
| TOPOGRAFÍA | PLANA |
| RECÁMARAS | 1 |
| BAÑOS | 1 |
| COCHERA TECH. | |
| CTO. LAVADO | |
| CTO. SERVICIO | |
| PISCINA | |
| CALENTADOR | |
| INST. A.A. | |
| CISTERNA | SI |

| SERVICIOS | |
|---|---|
| LUZ | SI |
| AGUA | SI |
| TELÉFONO | |
| CABLE | |
| INTERNET | |
| RECOLECCIÓN DE BASURA | SI |
| TRANS. PÚBLICO | SI |
| PARQUE | SI |
| ESCUELA | SI |
| SALUD | SI |
| COMERCIO | SI |
| MERCADO O P. COMERCIAL | SI |
| DRENAJE | SI |
| PAVIMENTACIÓN | SI |
| BANQUETAS | SI |
| IGLESIA | SI |

| PROPIETARIO O INFORMANTE | OBSERVACIONES |
|---|---|
| ESPERANZA BAEZA Y ERNESTO RODRIGUEZ | VALOR CATASTRAL ACTUAL DE $490, 304 PESOS, COMPRA INVERSIONISTA PARA VENDER |
| TELÉFONO | |
| 9993424578 | |

CLAVE:
**26**



## TIPO DE PREDIO

| CASA | TERRENO | COMERCIAL | CRÉDITO |
|---|---|---|---|
| **X** | | | |

| RESTAURADA | VENTA | RENTA |
|---|---|---|
| **X** | **X** | |

| PRECIO ADQUISICIÓN | PRECIO AL MERCADO |
|---|---|
| **$1,000,000** | **$1,100,000** |

| UBICACIÓN | |
|---|---|
| CALLE | 56 |
| # EXTERIOR | 439 A |
| CRUZAMIENTO | 49 Y 51 |
| COL. o FRACC. | COL. CENTRO |
| # INTERIOR | |
| C.P. | 97000 |
| CVE. CATASTRAL | |
| COORDENADAS | |
| MUNICIPIO | MERIDA |
| ESTADO | YUCATAN |
| T. DE PROPIEDAD | |
| PARTIDA | |
| VOLUMEN | |
| FOLIO | |
| LIBRO | |
| TOMO | |
| NO. INSCRIPCIÓN | |

| CARAC. FÍSICO-CONSTRUCTIVAS | |
|---|---|
| M2 TERRENO | 383.13 |
| FRENTE | 6.40 |
| FONDO | 61 |
| M2 CONST. | 150 |
| NIVELES | 1 |
| GEOMETRÍA | REGULAR |
| TOPOGRAFÍA | PLANA |
| RECÁMARAS | 2 |
| BAÑOS | 2 |
| COCHERA TECH. | |
| CTO. LAVADO | |
| CTO. SERVICIO | |
| PISCINA | I |
| CALENTADOR | |
| INST. A.A. | |
| CISTERNA | |

| SERVICIOS | |
|---|---|
| LUZ | SI |
| AGUA | SI |
| TELÉFONO | |
| CABLE | |
| INTERNET | |
| RECOLECCIÓN DE BASURA | SI |
| TRANS. PÚBLICO | SI |
| PARQUE | |
| ESCUELA | |
| SALUD | |
| COMERCIO | SI |
| MERCADO O P. COMERCIAL | SI |
| DRENAJE | |
| PAVIMENTACIÓN | SI |
| BANQUETAS | SI |
| IGLESIA | |

| PROPIETARIO O INFORMANTE | OBSERVACIONES |
|---|---|
| JORGE ALONZO CABRERA | VALOR CATASTRAL DE $790, 363 PESOS , COMPRA INVERSIONISTA PARA VENDER |
| TELÉFONO | |
| 9992667719 | |

CLAVE:
**27**



## TIPO DE PREDIO

| CASA | TERRENO | COMERCIAL | CRÉDITO |
|---|---|---|---|
| **X** | | | |

| RESTAURADA | VENTA | RENTA |
|---|---|---|
| **X** | **X** | |

| PRECIO ADQUISICIÓN | PRECIO AL MERCADO |
|---|---|
| | **$750,000** |

| UBICACIÓN | |
|---|---|
| CALLE | 51 |
| # EXTERIOR | 520 A |
| CRUZAMIENTO | 72 Y 70 |
| COL. o FRACC. | COL.CENTRO |
| # INTERIOR | |
| C.P. | 97000 |
| CVE. CATASTRAL | |
| COORDENADAS | |
| MUNICIPIO | MERIDA |
| ESTADO | YUCATAN |
| T. DE PROPIEDAD | |
| PARTIDA | |
| VOLUMEN | |
| FOLIO | |
| LIBRO | |
| TOMO | |
| NO. INSCRIPCIÓN | |

| CARAC. FÍSICO-CONSTRUCTIVAS | |
|---|---|
| M2 TERRENO | 135 |
| FRENTE | 6.30 |
| FONDO | 22 |
| M2 CONST. | 87 |
| NIVELES | 1 |
| GEOMETRÍA | REGULAR |
| TOPOGRAFÍA | PLANA |
| RECÁMARAS | 1 |
| BAÑOS | 1 |
| COCHERA TECH. | |
| CTO. LAVADO | |
| CTO. SERVICIO | |
| PISCINA | |
| CALENTADOR | |
| INST. A.A. | |
| CISTERNA | |

| SERVICIOS | |
|---|---|
| LUZ | SI |
| AGUA | SI |
| TELÉFONO | |
| CABLE | |
| INTERNET | |
| RECOLECCIÓN DE BASURA | SI |
| TRANS. PÚBLICO | SI |
| PARQUE | SI |
| ESCUELA | SI |
| SALUD | SI |
| COMERCIO | SI |
| MERCADO O P. COMERCIAL | SI |
| DRENAJE | |
| PAVIMENTACIÓN | SI |
| BANQUETAS | SI |
| IGLESIA | SI |

| PROPIETARIO O INFORMANTE | OBSERVACIONES |
|---|---|
| JOSE A. PEREZ CASTILLO | VALOR CATASTRAL EN 2016 DE $347, 854 |
| TELÉFONO | |
| 9991243235 | |

CLAVE:
**28**



## TIPO DE PREDIO

| CASA | TERRENO | COMERCIAL | CRÉDITO |
|---|---|---|---|
| **X** | | | |

| RESTAURADA | VENTA | RENTA |
|---|---|---|
| **X** | **X** | |

| PRECIO ADQUISICIÓN | PRECIO AL MERCADO |
|---|---|
| | **$ 900,000** |

| UBICACIÓN | |
|---|---|
| CALLE | 51 |
| # EXTERIOR | 508 A |
| CRUZAMIENTO | 72 y 70 |
| COL. o FRACC. | COL. CENTRO |
| # INTERIOR | |
| C.P. | 97000 |
| CVE. CATASTRAL | |
| COORDENADAS | |
| MUNICIPIO | MERIDA |
| ESTADO | YUCATAN |
| T. DE PROPIEDAD | |
| PARTIDA | |
| VOLUMEN | |
| FOLIO | |
| LIBRO | |
| TOMO | |
| NO. INSCRIPCIÓN | |

| CARAC. FÍSICO-CONSTRUCTIVAS | |
|---|---|
| M2 TERRENO | 179 |
| FRENTE | 10 |
| FONDO | 17.85 |
| M2 CONST. | 112 |
| NIVELES | 2 |
| GEOMETRÍA | REGULAR |
| TOPOGRAFÍA | PLANA |
| RECÁMARAS | 3 |
| BAÑOS | 3 |
| COCHERA TECH. | |
| CTO. LAVADO | |
| CTO. SERVICIO | |
| PISCINA | |
| CALENTADOR | |
| INST. A.A. | |
| CISTERNA | |

| SERVICIOS | |
|---|---|
| LUZ | SI |
| AGUA | SI |
| TELÉFONO | |
| CABLE | |
| INTERNET | |
| RECOLECCIÓN DE BASURA | SI |
| TRANS. PÚBLICO | SI |
| PARQUE | SI |
| ESCUELA | SI |
| SALUD | |
| COMERCIO | SI |
| MERCADO O P. COMERCIAL | SI |
| DRENAJE | |
| PAVIMENTACIÓN | SI |
| BANQUETAS | SI |
| IGLESIA | SI |

| PROPIETARIO O INFORMANTE | OBSERVACIONES |
|---|---|
| VICTOR CANTO | VALOR CATASTRAL DEL 2016 DE $793,121.50 |
| TELÉFONO | |
| 9992667719 | |

CLAVE:
**29**




## TIPO DE PREDIO

| CASA | TERRENO | COMERCIAL | CRÉDITO |
|---|---|---|---|
| **X** | | | |

| RESTAURADA | VENTA | RENTA |
|---|---|---|
| **X** | **X** | |

| PRECIO ADQUISICIÓN | PRECIO AL MERCADO |
|---|---|
| | **$1,200,000** |

| UBICACIÓN | |
|---|---|
| CALLE | 64 |
| # EXTERIOR | 443 A |
| CRUZAMIENTO | 51 Y 53 |
| COL. o FRACC. | CENTRO |
| # INTERIOR | |
| C.P. | 9700 |
| CVE. CATASTRAL | |
| COORDENADAS | |
| MUNICIPIO | MERIDA |
| ESTADO | YUCATAN |
| T. DE PROPIEDAD | |
| PARTIDA | |
| VOLUMEN | |
| FOLIO | |
| LIBRO | |
| TOMO | |
| NO. INSCRIPCIÓN | |

| CARAC. FÍSICO-CONSTRUCTIVAS | |
|---|---|
| M2 TERRENO | 132 |
| FRENTE | 6 |
| FONDO | 22 |
| M2 CONST. | 98 |
| NIVELES | 2 |
| GEOMETRÍA | REGULAR |
| TOPOGRAFÍA | PLANA |
| RECÁMARAS | 2 |
| BAÑOS | 2 |
| COCHERA TECH. | |
| CTO. LAVADO | |
| CTO. SERVICIO | |
| PISCINA | |
| CALENTADOR | |
| | INST. A.A. |
| CISTERNA | |

| SERVICIOS | |
|---|---|
| LUZ | SI |
| AGUA | SI |
| TELÉFONO | |
| CABLE | |
| INTERNET | |
| RECOLECCIÓN DE BASURA | SI |
| TRANS. PÚBLICO | SI |
| PARQUE | SI |
| ESCUELA | SI |
| SALUD | SI |
| COMERCIO | SI |
| MERCADO O P. COMERCIAL | |
| | DRENAJE |
| PAVIMENTACIÓN | SI |
| BANQUETAS | SI |
| IGLESIA | SI |

| PROPIETARIO O INFORMANTE | OBSERVACIONES |
|---|---|
| RAFAEL GONZALEZ RICALDE | VALOR CATASTRAL DE 2008 DE $690,673 Y DEL 2016 DE $980,570.28 |
| TELÉFONO | |
| 9991276875 | |

CLAVE:
**30**



## TIPO DE PREDIO

| CASA | TERRENO | COMERCIAL | CRÉDITO |
|---|---|---|---|
| **X** | | | |

| RESTAURADA | VENTA | RENTA |
|---|---|---|
| **x** | **X** | |

| PRECIO ADQUISICIÓN | PRECIO AL MERCADO |
|---|---|
| **$ 1,100,000** | **$1,600,000** |

| UBICACIÓN | |
|---|---|
| CALLE | 66 |
| # EXTERIOR | 428 |
| CRUZAMIENTO | 51 Y 53 |
| COL. o FRACC. | CENTRO |
| # INTERIOR | |
| C.P. | 97000 |
| CVE. CATASTRAL | |
| COORDENADAS | |
| MUNICIPIO | MERIDA |
| ESTADO | YUCATAN |
| T. DE PROPIEDAD | |
| PARTIDA | |
| VOLUMEN | |
| FOLIO | 555380 |
| LIBRO | |
| TOMO | |
| NO. INSCRIPCIÓN | |

| CARAC. FÍSICO-CONSTRUCTIVAS | |
|---|---|
| M2 TERRENO | 235 |
| FRENTE | 8.50 |
| FONDO | 27.7 |
| M2 CONST. | 108.15 |
| NIVELES | 1 |
| GEOMETRÍA | REGULAR |
| TOPOGRAFÍA | PLANA |
| RECÁMARAS | 2 |
| BAÑOS | 1 |
| COCHERA TECH. | |
| CTO. LAVADO | |
| CTO. SERVICIO | |
| PISCINA | |
| CALENTADOR | |
| INST. A.A. | |
| CISTERNA | |

| SERVICIOS | |
|---|---|
| LUZ | SI |
| AGUA | SI |
| TELÉFONO | |
| CABLE | |
| INTERNET | |
| RECOLECCIÓN DE BASURA | SI |
| TRANS. PÚBLICO | SI |
| PARQUE | SI |
| ESCUELA | SI |
| SALUD | SI |
| COMERCIO | SI |
| MERCADO 0 P. COMERCIAL | SI |
| DRENAJE | |
| PAVIMENTACIÓN | SI |
| BANQUETAS | SI |
| IGLESIA | SI |

| PROPIETARIO O INFORMANTE | OBSERVACIONES |
|---|---|
| YOLANDA GAMBOA | EN PROCESO DE RESTAURACIÓN, VALOR CATASTRAL $531,612 PESOS EN EL 2016, COMPRAN EXTRANJEROS A TRAVÉS DE FIDEICOMISO SCOTIANBANK INVERLAT. |
| TELÉFONO | |
| 9992000879 | |

CLAVE:
**31**




## TIPO DE PREDIO

| CASA | TERRENO | COMERCIAL | CRÉDITO |
|---|---|---|---|
| **X** | | | |

| RESTAURADA | VENTA | RENTA |
|---|---|---|
| **X** | **X** | |

| PRECIO ADQUISICIÓN | PRECIO AL MERCADO |
|---|---|
| | **$ 1,800,000** |

| UBICACIÓN | |
|---|---|
| CALLE | 53 |
| # EXTERIOR | 496 A |
| CRUZAMIENTO | 56 y 58 |
| COL. o FRACC. | CENTRO |
| # INTERIOR | |
| C.P. | 97000 |
| CVE. CATASTRAL | |
| COORDENADAS | |
| MUNICIPIO | MERIDA |
| ESTADO | YUCATAN |
| T. DE PROPIEDAD | |
| PARTIDA | |
| VOLUMEN | |
| FOLIO | 427585 |
| LIBRO | |
| TOMO | |
| NO. INSCRIPCIÓN | |

| CARAC. FÍSICO-CONSTRUCTIVAS | |
|---|---|
| M2 TERRENO | 211.70 |
| FRENTE | 10 |
| FONDO | 21.17 |
| M2 CONST. | 254.32 |
| NIVELES | 2 |
| GEOMETRÍA | REGULAR |
| TOPOGRAFÍA | PLANA |
| RECÁMARAS | 2 |
| BAÑOS | 2 |
| COCHERA TECH. | |
| CTO. LAVADO | |
| CTO. SERVICIO | |
| PISCINA | |
| CALENTADOR | |
| INST. A.A. | |
| CISTERNA | |

| SERVICIOS | |
|---|---|
| LUZ | SI |
| AGUA | SI |
| TELÉFONO | |
| CABLE | |
| INTERNET | |
| RECOLECCIÓN DE BASURA | SI |
| TRANS. PÚBLICO | SI |
| PARQUE | SI |
| ESCUELA | SI |
| SALUD | SI |
| COMERCIO | SI |
| MERCADO O P. COMERCIAL | SI |
| DRENAJE | |
| PAVIMENTACIÓN | SI |
| BANQUETAS | SI |
| IGLESIA | |

| PROPIETARIO O INFORMANTE | OBSERVACIONES |
|---|---|
| PATRICIA LUBCKE DE ZAVALA | VALOr CATASTRAL $1,000,000 EN EL 2016 |
| TELÉFONO | |
| 9992837780 | |

CLAVE:
**32**



## TIPO DE PREDIO

| CASA | TERRENO | COMERCIAL | CRÉDITO |
|---|---|---|---|
| **X** | | | |

| RESTAURADA | VENTA | RENTA |
|---|---|---|
| | | |

| PRECIO ADQUISICIÓN | PRECIO AL MERCADO |
|---|---|
| | **$ 1,400,000** |

| UBICACIÓN | |
|---|---|
| CALLE | 70 |
| # EXTERIOR | |
| CRUZAMIENTO | 63 Y 61 |
| COL. o FRACC. | COL. CENTRO |
| # INTERIOR | |
| C.P. | 97000 |
| CVE. CATASTRAL | |
| COORDENADAS | |
| MUNICIPIO | MERIDA |
| ESTADO | YUCATAN |
| T. DE PROPIEDAD | |
| PARTIDA | |
| VOLUMEN | |
| FOLIO | |
| LIBRO | |
| TOMO | |
| NO. INSCRIPCIÓN | |

| CARAC. FÍSICO-CONSTRUCTIVAS | |
|---|---|
| M2 TERRENO | 282 |
| FRENTE | 10 |
| FONDO | 28 |
| M2 CONST. | 110 |
| NIVELES | 1 |
| GEOMETRÍA | REGULAR |
| TOPOGRAFÍA | PLANA |
| RECÁMARAS | 2 |
| BAÑOS | 1 |
| COCHERA TECH. | |
| CTO. LAVADO | si |
| CTO. SERVICIO | |
| PISCINA | |
| CALENTADOR | |
| INST. A.A. | |
| CISTERNA | si |

| SERVICIOS | |
|---|---|
| LUZ | si |
| AGUA | SI |
| TELÉFONO | si |
| CABLE | |
| INTERNET | |
| RECOLECCIÓN DE BASURA | SI |
| TRANS. PÚBLICO | SI |
| PARQUE | si |
| ESCUELA | si |
| SALUD | si |
| COMERCIO | SI |
| MERCADP O P. COMERCIAL | |
| DRENAJE | si |
| PAVIMENTACIÓN | SI |
| BANQUETAS | SI |
| IGLESIA | SI |

| PROPIETARIO O INFORMANTE | OBSERVACIONES |
|---|---|
| CENTURI 21 | VIVIENDA RECIÉN RESTAURADA PARA SU VENTA INFORMACIÓN POR INTERNET |
| TELÉFONO | |
| CENTURI 21 | |

CLAVE:
**33**



## TIPO DE PREDIO

| CASA | TERRENO | COMERCIAL | CRÉDITO |
|---|---|---|---|
| **X** | | | |

| RESTAURADA | VENTA | RENTA |
|---|---|---|
| | | |

| PRECIO ADQUISICIÓN | PRECIO AL MERCADO |
|---|---|
| **$ 1,300,000** | **$ 1,400,000** |

| UBICACIÓN | |
|---|---|
| CALLE | 56 |
| # EXTERIOR | 425 |
| CRUZAMIENTO | 47 Y 49 |
| COL. o FRACC. | COL. CENTRO |
| # INTERIOR | |
| C.P. | 97000 |
| CVE. CATASTRAL | |
| COORDENADAS | |
| MUNICIPIO | MERIDA |
| ESTADO | YUCATAN |
| T. DE PROPIEDAD | |
| PARTIDA | |
| VOLUMEN | |
| FOLIO | |
| LIBRO | |
| TOMO | |
| NO. INSCRIPCIÓN | |

| CARAC. FÍSICO-CONSTRUCTIVAS | |
|---|---|
| M2 TERRENO | 282 |
| FRENTE | 6 |
| FONDO | 30.80 |
| M2 CONST. | 85 |
| NIVELES | 1 |
| GEOMETRÍA | REGULAR |
| TOPOGRAFÍA | PLANA |
| RECÁMARAS | 2 |
| BAÑOS | 1 |
| COCHERA TECH. | |
| CTO. LAVADO | si |
| CTO. SERVICIO | |
| PISCINA | |
| CALENTADOR | |
| INST. A.A. | |
| CISTERNA | si |

| SERVICIOS | |
|---|---|
| LUZ | si |
| AGUA | SI |
| TELÉFONO | si |
| CABLE | |
| INTERNET | |
| RECOLECCIÓN DE BASURA | SI |
| TRANS. PÚBLICO | SI |
| PARQUE | si |
| ESCUELA | si |
| SALUD | si |
| COMERCIO | SI |
| PLAZA COMERCIAL | |
| DRENAJE | si |
| PAVIMENTACIÓN | SI |
| BANQUETAS | SI |
| IGLESIA | SI |

| PROPIETARIO O INFORMANTE | OBSERVACIONES |
|---|---|
| JORGE CASERES BERNES | VIVIENDA RECIÉN RESTAURADA PARA SU VENTA, LE INVIRTIERON 220,000 EN SU RESTAURACIÓN, POR LO QUE TUVO UNA UTILIDAD DE $430,000 |
| TELÉFONO | |
| 9999472524 | |

CLAVE:
**34**



## TIPO DE PREDIO

| CASA | TERRENO | COMERCIAL | CRÉDITO |
|---|---|---|---|
| **X** | | | |

| RESTAURADA | VENTA | RENTA |
|---|---|---|
| **X** | **X** | |

| PRECIO ADQUISICIÓN | PRECIO AL MERCADO |
|---|---|
| | **$ 4,900,000** |

| UBICACIÓN | |
|---|---|
| CALLE | 64 |
| # EXTERIOR | 435 |
| CRUZAMIENTO | 47 A Y 53 |
| COL. o FRACC. | CENTRO |
| # INTERIOR | |
| C.P. | 97000 |
| CVE. CATASTRAL | |
| COORDENADAS | |
| MUNICIPIO | MERIDA |
| ESTADO | YUCATAN |
| T. DE PROPIEDAD | |
| PARTIDA | |
| VOLUMEN | |
| FOLIO | 569141 |
| LIBRO | |
| TOMO | |
| NO. INSCRIPCIÓN | |

| CARAC. FÍSICO-CONSTRUCTIVAS | |
|---|---|
| M2 TERRENO | 658,56 |
| FRENTE | 10 |
| FONDO | 65.85 |
| M2 CONST. | 357.38 |
| NIVELES | 2 |
| GEOMETRÍA | REGULAR |
| TOPOGRAFÍA | PLANA |
| RECÁMARAS | 3 |
| BAÑOS | 3 |
| COCHERA TECH. | 1 |
| CTO. LAVADO | 1 |
| CTO. SERVICIO | 1 |
| PISCINA | 1 |
| CALENTADOR | 1 |
| INST. A.A. | 1 |
| CISTERNA | 1 |

| SERVICIOS | |
|---|---|
| LUZ | SI |
| AGUA | SI |
| TELÉFONO | SI |
| CABLE | SI |
| INTERNET | SI |
| RECOLECCIÓN DE BASURA | SI |
| TRANS. PÚBLICO | SI |
| PARQUE | |
| ESCUELA | |
| SALUD | |
| COMERCIO | SI |
| MERCADO O P. COMERCIAL | SI |
| DRENAJE | |
| PAVIMENTACIÓN | SI |
| BANQUETAS | SI |
| IGLESIA | SI |

| PROPIETARIO O INFORMANTE | OBSERVACIONES |
|---|---|
| JEAN CHARLES RENE | METROS CUADRADO EN EL 2007 DE 341 Y VALOR CATASTRAL DE $651,500 PESOS, VALOR CATASTRAL ACTUAL $2, 586, 000 PESOS |
| TELÉFONO | |
| 9993330530 | |

CLAVE:
**35**



## TIPO DE PREDIO

| CASA | TERRENO | COMERCIAL | CRÉDITO |
|---|---|---|---|
| **X** | | | |

| RESTAURADA | VENTA | RENTA |
|---|---|---|
| **X** | **X** | |

| PRECIO ADQUISICIÓN | PRECIO AL MERCADO |
|---|---|
| | **$5,300,000** |

| UBICACIÓN | |
|---|---|
| CALLE | 64 |
| # EXTERIOR | 412 |
| CRUZAMIENTO | 49 Y 47 |
| COL. o FRACC. | CENTRO |
| # INTERIOR | |
| C.P. | 97000 |
| CVE. CATASTRAL | |
| COORDENADAS | |
| MUNICIPIO | MERIDA |
| ESTADO | YUCATAN |
| T. DE PROPIEDAD | |
| PARTIDA | |
| VOLUMEN | |
| FOLIO | 386528 |
| LIBRO | |
| TOMO | |
| NO. INSCRIPCIÓN | |

| CARAC. FÍSICO-CONSTRUCTIVAS | |
|---|---|
| M2 TERRENO | 438.70 |
| FRENTE | 10.70 |
| FONDO | 41 |
| M2 CONST. | 484.24 |
| NIVELES | 1 |
| GEOMETRÍA | REGULAR |
| TOPOGRAFÍA | PLANA |
| RECÁMARAS | 3 |
| BAÑOS | 3 |
| COCHERA TECH. | 1 |
| CTO. LAVADO | 1 |
| CTO. SERVICIO | 1 |
| PISCINA | 1 |
| CALENTADOR | 1 |
| INST. A.A. | 1 |
| CISTERNA | 1 |

| SERVICIOS | |
|---|---|
| LUZ | SI |
| AGUA | SI |
| TELÉFONO | SI |
| CABLE | SI |
| INTERNET | SI |
| RECOLECCIÓN DE BASURA | SI |
| TRANS. PÚBLICO | SI |
| PARQUE | SI |
| ESCUELA | SI |
| SALUD | SI |
| COMERCIO | SI |
| MERCADO O P. COMERCIAL | SI |
| DRENAJE | |
| PAVIMENTACIÓN | SI |
| BANQUETAS | SI |
| IGLESIA | SI |

| PROPIETARIO O INFORMANTE | OBSERVACIONES |
|---|---|
| LEROY OSMON | 187 M2 DE CONSTRUCCIÓN EN EL 2008 Y VALOR CATASTRAL DE $359,576 PESOS. VENDE PETER CHARLES YESAWICH, QUE LA HABITÓ 4 AÑOS |
| TELÉFONO | |
| 9991256196 | |

CLAVE:
**36**



## TIPO DE PREDIO

| CASA | TERRENO | COMERCIAL | CRÉDITO |
|---|---|---|---|
| **X** | | | |

| RESTAURADA | VENTA | RENTA |
|---|---|---|
| **X** | **X** | |

| PRECIO ADQUISICIÓN | PRECIO AL MERCADO |
|---|---|
| | **$4, 700,000** |

| UBICACIÓN | |
|---|---|
| CALLE | 47 |
| # EXTERIOR | 514 A |
| CRUZAMIENTO | 62 Y 64 |
| COL. o FRACC. | CENTRO |
| # INTERIOR | |
| C.P. | 97000 |
| CVE. CATASTRAL | |
| COORDENADAS | |
| MUNICIPIO | MERIDA |
| ESTADO | YUCATAN |
| T. DE PROPIEDAD | |
| PARTIDA | |
| VOLUMEN | |
| FOLIO | 478111 |
| LIBRO | |
| TOMO | |
| NO. INSCRIPCIÓN | |

| CARAC. FÍSICO-CONSTRUCTIVAS | |
|---|---|
| M2 TERRENO | 323.4 |
| FRENTE | 10.40 |
| FONDO | 30 |
| M2 CONST. | 435.44 |
| NIVELES | 1 |
| GEOMETRÍA | REGULAR |
| TOPOGRAFÍA | PLANA |
| RECÁMARAS | 3 |
| BAÑOS | 2 |
| COCHERA TECH. | |
| CTO. LAVADO | 1 |
| CTO. SERVICIO | |
| PISCINA | 1 |
| CALENTADOR | 1 |
| INST. A.A. | 1 |
| CISTERNA | 1 |

| SERVICIOS | |
|---|---|
| LUZ | SI |
| AGUA | SI |
| TELÉFONO | SI |
| CABLE | SI |
| INTERNET | SI |
| RECOLECCIÓN DE BASURA | SI |
| TRANS. PÚBLICO | SI |
| PARQUE | |
| ESCUELA | |
| SALUD | |
| COMERCIO | SI |
| PLAZA COMERCIAL | |
| DRENAJE | |
| PAVIMENTACIÓN | SI |
| BANQUETAS | SI |
| IGLESIA | SI |

| PROPIETARIO O INFORMANTE | OBSERVACIONES |
|---|---|
| NELLY MERCEDES ESCALANTE | 192 M2 DE construcción EN EL 2008 CON UN VALOR CATASTRAL DE $ 351,670, LA DUEÑA ES YUCATECA QUE INVIRTIÓ EN LA CASA HACE 5 AÑOS Y LA REMODELO PARA VENDERLA. |
| TELÉFONO | |
| 9993515174 | |

CLAVE:
**36**



## TIPO DE PREDIO

| CASA | TERRENO | COMERCIAL | CRÉDITO |
|---|---|---|---|
| **X** | | | |

| RESTAURADA | VENTA | RENTA |
|---|---|---|
| **X** | | |

| PRECIO ADQUISICIÓN | PRECIO AL MERCADO |
|---|---|
| | **$4,900,000.00** |

| UBICACIÓN | |
|---|---|
| CALLE | 55 |
| # EXTERIOR | 531 |
| CRUZAMIENTO | 66 Y 64 |
| COL. o FRACC. | COL. CENTRO |
| # INTERIOR | |
| C.P. | 97000 |
| CVE. CATASTRAL | |
| COORDENADAS | |
| MUNICIPIO | MERIDA |
| ESTADO | YUCATAN |
| T. DE PROPIEDAD | |
| PARTIDA | |
| VOLUMEN | |
| FOLIO | |
| LIBRO | |
| TOMO | |
| NO. INSCRIPCIÓN | |

| CARAC. FÍSICO-CONSTRUCTIVAS | |
|---|---|
| M2 TERRENO | 478 |
| FRENTE | 16.6 |
| FONDO | 29.40 |
| M2 CONST. | 430 |
| NIVELES | 2 |
| GEOMETRÍA | REGULAR |
| TOPOGRAFÍA | PLANA |
| RECÁMARAS | 2 |
| BAÑOS | 1 |
| COCHERA TECH. | |
| CTO. LAVADO | si |
| CTO. SERVICIO | |
| PISCINA | SI |
| CALENTADOR | SI |
| INST. A.A. | SI |
| CISTERNA | si |

| SERVICIOS | |
|---|---|
| LUZ | si |
| AGUA | SI |
| TELÉFONO | si |
| CABLE | SI |
| INTERNET | |
| RECOLECCIÓN DE BASURA | SI |
| TRANS. PÚBLICO | SI |
| PARQUE | si |
| ESCUELA | si |
| SALUD | si |
| COMERCIO | SI |
| MERCADO O P. COMERCIAL | SI |
| DRENAJE | si |
| PAVIMENTACIÓN | SI |
| BANQUETAS | SI |
| IGLESIA | SI |

| PROPIETARIO O INFORMANTE | OBSERVACIONES |
|---|---|
| G3 CONSTRUCTORA | PREDIO COMPRADO POR INVERSIONISTAS LOCALES HACE DOS AÑOS Y REMODELADA PARA SU VENTA |
| TELÉFONO | |
| INTERNET | |

Análisis de precios por metro cuadrado y valor de venta según estudio de mercado.

| PREDIO / CALLE | FÍSICO / CONSTRUCTIVO | ÁREA (M2) | P.U. | MONTO | P. VENTA |
|---|---|---|---|---|---|
| 425 CALLE 56 | TERRENO | 182.42 | $ 2,600.00 | $ 474,292.00 | $ 650,000.00 |
| | CONSTRUCCIÓN | 85 | $ 2,500.00 | $ 212,500.00 | |
| | PRECIO RESULTANTE | | | $ 686,792.00 | |
| | | | | | |
| 439 A CALLE 56 | TERRENO | 383.13 | $ 2,000.00 | $ 766,000.00 | $ 1,000,000.00 |
| | CONSTRUCCIÓN | 173.66 | $ 2,500.00 | $ 434,150.00 | |
| | PRECIO RESULTANTE | | | $1,200,150.00 | |
| | | | | | |
| 520A CALLE 51 | TERRENO | 242 | $ 2,600.00 | $ 629,200.00 | $ 750,000.00 |
| | CONSTRUCCIÓN | 127 | $2,000.00 | $ 254,000.00 | |
| | PRECIO RESULTANTE | | | $ 883,200.00 | |
| | | | | | |
| 508 CALLE 51 | TERRENO | 125 | $ 2,600.00 | $ 325,000.00 | $ 900,000.00 |
| | CONSTRUCCIÓN | 203.80 | $ 2,500.00 | $ 509,500.00 | |
| | PRECIO RESULTANTE | | | $ 844,500.00 | |

**Tabla 15: Predios abandonados.**
Fuente: IAMQ

| PREDIO / CALLE | FÍSICO / CONSTRUCTIVO | ÁREA (M2) | P.U. | MONTO | P. VENTA |
|---|---|---|---|---|---|
| 443 A CALLE 56 x 51 y 53 | TERRENO | 132 | $ 2,600.00 | $ 343,200.00 | $950,000.00 |
| | CONSTRUCCIÓN | 98 | $ 3,700.00 | $ 362,600.00 | |
| | PRECIO RESULTANTE | | | $ 705,800.00 | |
| | | | | | |
| 428 CALLE 66 | TERRENO | 235 | $ 2,600.00 | $ 611,000.00 | $1,250,000.00 |
| | CONSTRUCCIÓN | 108.15 | $ 3,000.00 | $ 324,000.00 | |
| | PRECIO RESULTANTE | | | $ 935,000.00 | |
| | | | | | |
| 496 A CALLE 53 x 56 y 58 | TERRENO | 211.70 | $ 2,600.00 | $ 548,600.00 | $1,600,000.00 |
| | CONSTRUCCIÓN | 254.32 | $ 3,000.00 | $ 762,960.00 | |
| | PRECIO RESULTANTE | | | $1,311,560.00 | |
| | | | | | |
| 434 CALLE 60 x 47 y 49 | TERRENO | 282 | $ 2,600.00 | $ 733,200.00 | $1,280,000.00 |
| | CONSTRUCCIÓN | 110 | $ 3,000.00 | $ 330,000.00 | |
| | PRECIO RESULTANTE | | | $1,063,200.00 | |
| | | | | | |
| 425 CALLE 56 x 47 y 49 | TERRENO | 282 | $ 2,600.00 | $ 733,200.00 | $1,200,000.00 |
| | CONSTRUCCIÓN | 85 | $ 3,000.00 | $ 255,000.00 | |
| | PRECIO RESULTANTE | | | $ 988,200.00 | |

**Tabla 16: Predios restaurados.**
Fuente: IAMQ

| PREDIO / CALLE | FÍSICO / CONSTRUCTIVO | ÁREA (M2) | P.U. | MONTO | P. VENTA |
|---|---|---|---|---|---|
| 435 CALLE 64 x 47 A y 53 | TERRENO | 658.56 | $ 2,000.00 | $1,317,120.00 | $5,300,000.00 USD $ 288,000 |
| | CONSTRUCCIÓN | 457.38 | $ 7,,000.00 | $3,199,000.00 | |
| | PRECIO RESULTANTE | | | $4,516,120.00 | |
| | | | | | |
| 412 CALLE 64 x 47 y 49 | TERRENO | 438.70 | $ 2,600.00 | $1,140,620.00 | $5,900,000.00 USD $ 320,000 |
| | CONSTRUCCIÓN | 484.24 | $ 7,000.00 | $3,389,680.00 | |
| | PRECIO RESULTANTE | | | $4,530,300.00 | |
| | | | | | |
| 514 A CALLE 47 x 62 y 64 | TERRENO | 325.4 | $ 2,600.00 | $ 872,040.00 | $5,100,000.00 USD $ 277,000 |
| | CONSTRUCCIÓN | 435.44 | $ 7,000.00 | $3,048,080.00 | |
| | PRECIO RESULTANTE | | | $3,920,120.00 | |
| | | | | | |
| 531 CALLE 55 X 66 Y 64 | TERRENO | $1,434,000.00 | $ 3,500.00 | $1,434,000.00 | $5,700,000.00 USD $ 309,000 |
| | CONSTRUCCIÓN | $3,010,000.00 | $ 7,000.00 | $3,010,000.00 | |
| | PRECIO RESULTANTE | | | $4,444,000.00 | |

**Tabla 17: Predios revitalizados**
Fuente: IAMQ

### 4.2.1 Elección del predio y su análisis.

Se eligió para este análisis un predio ubicado en la zona norte, en la manzana 2 de las 9 que se levantaron para el estudio tipológico. Encontrándose uno que cumplía con la característica de estar en venta y abandonado, pero que durante el desarrollo del trabajo de investigación se comercializo cerrándose la operación de compraventa. Y donde el comprador desarrollo un proyecto de remodelación y revitalización para comercializarlo, trabajos que a la fecha se están llevando a cabo, por lo que procedimos a hacer su revisión.

Dicho predio es el ubicado en la calle 56 # 439 a x 49 y 51, entre las esquinas del ciprés y el chivito.

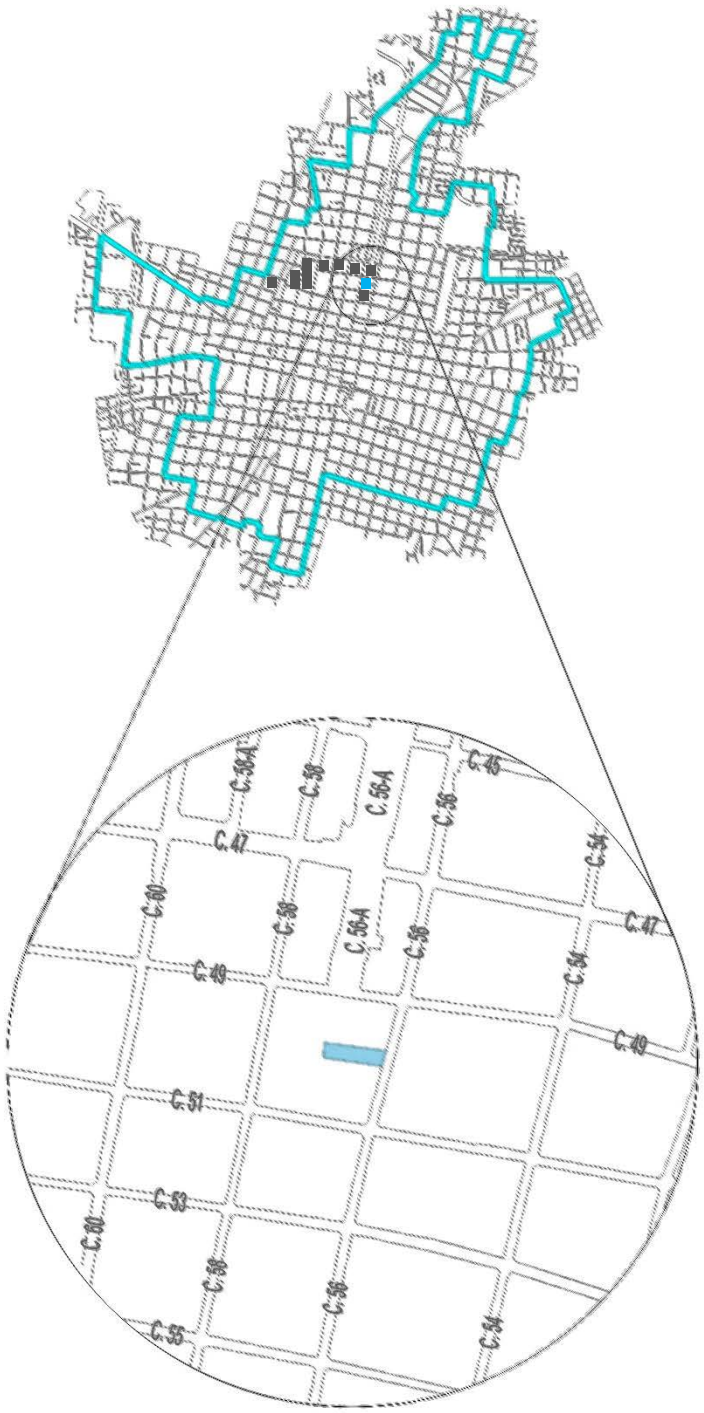
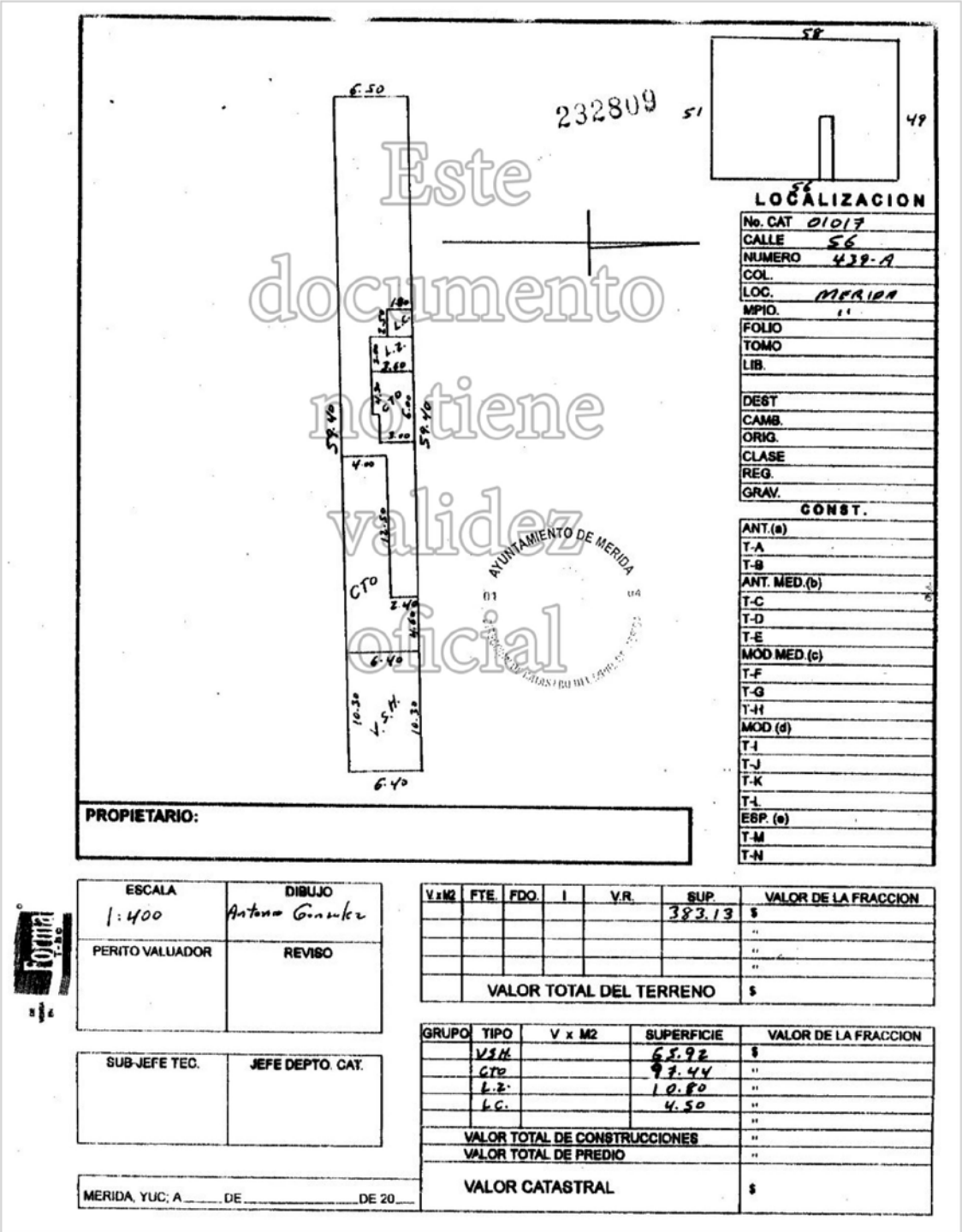



**Fig. 14: Localización del bien a analizar.**
Fuente: IAMQ




Este documento no tiene validez oficial

**Fig. 15: Croquis catastral del bien.**
Fuente: Catastro municipal.

Información del predio

Dirección: calle 56 # 439 a x 47 y 51 cp. 9700

Folio electrónico: 410138

Propietario: Francisco Zavaleta

Propietario anterior: Eduardo Alonzo Cabrera, Ricardo Alonzo Cabrera, Ofelia Alonzo cabrera, Jorge Alonzo Cabrera y Luis Alonzo Cabrera.

Restricciones: Esta libre de gravamen

Monto de operación: compraventa por $ 750,000.00 (son setecientos cincuenta mil pesos 00/100 min)

Notaria: Notaria # 89

Numero de escritura: Escritura número 631 de fecha 19 de noviembre del 2015.

Valor que se pedía a la venta: $ 750,000.00

Valor catastral: $ 796,000 aprox.

M2 de terreno: 383.13 m2

M2 de construcción: 173.66

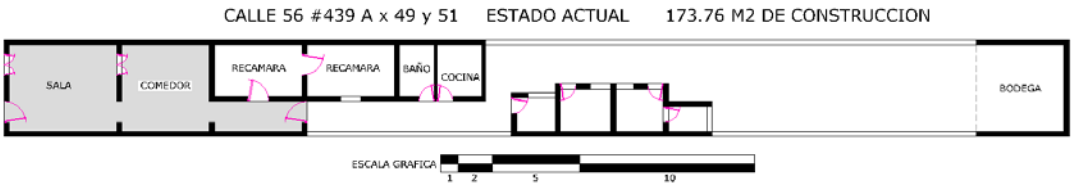



**Fig. 16: Estado actual del predio.**
Fuente: IAMQ

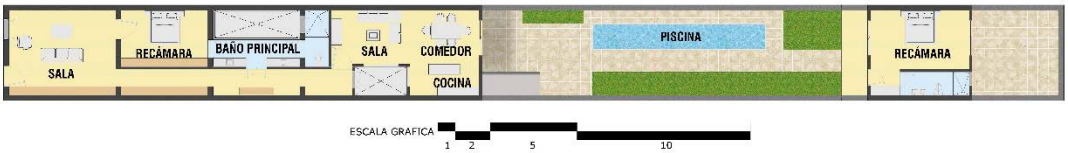



**Fig. 17: Proyecto de remodelación del predio.**
Fuente: IAMQ

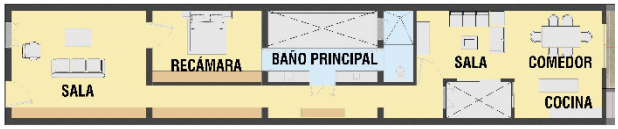



**Fig. 17a: Proyecto de remodelación del predio (acercamiento)**
Fuente: IAMQ



Fig. 17b: Proyecto de remodelación del predio (fachada)
Fuente: IAMQ

Presupuesto de obra a precio alzado considerando restauración construcción antigua.

| CASA HABITACIÓN PRESUPUESTO DE CONSTRUCCIÓN<br>CALLE 56 # 439 A X 49 Y 51, COL CENTRO PROPIETARIO : FRANCISCO ZAVALETA | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| NO. | DESCRIPCION | UNI | CANTIDAD | PRECIO UNITARIO | IMPORTE |
| **001 TRABAJOS PRELIMINARES** | | | | | |
| 1 | LIMPIEZA DEL TERRENO CON MAQUINARIA | **M2** | 204.0000 | $ 15.50 | $ 3,162.00 |
| 2 | TRAZO Y NIVELACION DE LA CONSTRUCCION, INCLUYE BANCO DE NIVEL Y REFRENCIAS CON TOPOGRAFO DE ACUERDO A PLANO DEL PROYECTO Y CURVAS DE NIVEL. | M2 | 204.0000 | $ 7.25 | $ 1,479.00 |
| | | | **TOTAL TRABAJOS PRELIMINARES** | | **$ 4,641.00** |
| **002 PREDIO ANTIGUO 151 M2** | | | | | |
| 3 | DEMOLICION DE MURO DE MANPOSTERIA DE 30 CM | M2 | 44.0000 | $ 130.00 | $ 5,720.00 |
| 4 | DEMOLICION DE LOSA DE BAJAREQUE DE 30 CM | M2 | 12.0000 | $ 180.00 | $ 2,160.00 |
| 5 | DEMOLICION DE PISO | M2 | 151.0000 | $ 35.00 | $ 5,285.00 |
| 6 | DESMANTELAMIENTO DE INSTALACION ELECTRICA Y DRENAJES | LOTE | 1.0000 | $ 3,800.00 | $ 3,800.00 |
| 7 | DESMANTELAMIENTO DE PUETAS Y VENTANAS | LOTE | 1.0000 | $ 2,000.00 | $ 2,000.00 |
| 8 | PICADO DE APLANADO EN MUROS DE MANPOSTERIA | M2 | 384.0000 | $ 18.00 | $ 6,912.00 |
| 9 | PICADO DE APLANADO EN LOSA DE BAJAREQUE | M2 | 151.0000 | $ 22.00 | $ 3,322.00 |
| 10 | PICADO DE CALCRETO EN AZOTEA | M2 | 151.0000 | $ 25.00 | $ 3,775.00 |
| 11 | DESALOJO DE ESCOMBRO | M3 | 120.0000 | $ 80.00 | $ 9,600.00 |
| 12 | CALCRETO EN AZOTEA | M2 | 151.0000 | $ 141.00 | $ 21,291.00 |
| 13 | EXCAVACION | M3 | 6.0000 | $ 108.15 | $ 648.90 |
| 14 | CIMIENTO DE MANPOSTERIA | M3 | 6.0000 | $ 1,100.00 | $ 6,600.00 |
| 15 | CADENA DE CIMENTACION | ML | 13.0000 | $ 170.00 | $ 2,210.00 |
| 16 | DADO DE CIMENTACION | ML | 7.0000 | $ 383.25 | $ 2,682.75 |
| 17 | CASTILLO ARMADO CON ARMEX 15-15-4 | ML | 28.0000 | $ 185.00 | $ 5,180.00 |
| 18 | IMPERMEABILIZACION DE CADENA | ML | 13.0000 | $ 37.07 | $ 481.91 |
| 19 | MURO DE BLOCK DE 15 X20 X40 | M2 | 22.0000 | $ 199.50 | $ 4,389.00 |
| 20 | CADENA DE NVELACION | ML | 8.0000 | $ 170.00 | $ 1,360.00 |
| 21 | APLANADO EN PLAFON | M2 | 139.0000 | $ 160.00 | $ 22,240.00 |
| 22 | APLANADO EN MUROS DE BLOCK | M2 | 44.0000 | $ 148.00 | $ 6,512.00 |
| 23 | ACABADO EN MUROS DE MANPOSTERIA | M2 | 384.0000 | $ 185.00 | $ 71,040.00 |
| 24 | PERFILACION DE ARISTAS | ML | 88.0000 | $ 48.60 | $ 4,276.80 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 25 | RESANE DE VIGAS METALICAS | ML | 136.0000 | $ 18.00 | $ 2,448.00 |
| 26 | MEZETA DE CONCRETO EN COCINA BAÑOS Y CLOSET | M2 | 7.0000 | $ 450.00 | $ 3,150.00 |
| 27 | FIRME DE CONCRETO | M2 | 125.0000 | $ 255.00 | $ 31,875.00 |
| 28 | INSTLACION HIDRAULICA | LOTE | 1.0000 | $ 25,000.00 | $ 25,000.00 |
| 29 | INSTLACION SANITARIA | LOTE | 1.0000 | $ 19,000.00 | $ 19,000.00 |
| 30 | PREPARACION PARA AA | UNI | 3.0000 | $ 3,000.00 | $ 9,000.00 |
| 31 | PISO DE MOSAICO DE PASTA | M2 | 125.0000 | $ 970.00 | $ 121,250.00 |
| 32 | RECUBIMIRNTO EN BAÑOS | M2 | 25.0000 | $ 600.00 | $ 15,000.00 |
| 33 | MEZETA DE GRANITO EN BAÑO Y COCINA | M2 | 5.0000 | $ 3,000.00 | $ 15,000.00 |
| 34 | PUERTAS DE MADERA MACIZA | PZA | 3.0000 | $ 8,500.00 | $ 25,500.00 |
| 35 | PUERTA PRINCIPAL DE DOBLE HOJA | PZA | 1.0000 | $ 17,000.00 | $ 17,000.00 |
| 36 | CANCELERIA DE ALUMINIO | M2 | 25.0000 | $ 1,832.50 | $ 45,812.50 |
| 37 | PINTURA EN MUROS Y PLAFONES | M2 | 25.0000 | $ 60.00 | $ 1,500.00 |
| 38 | PINTURA DE ESMALTE EN VIGAS METALICAS | ML | 77.0000 | $ 88.00 | $ 6,776.00 |
| | | | **TOTAL TRABAJOS PRELIMINARES** | | **$ 529,797.86** |
| **003 CIMENTACION AREA NUEVA** | | | | | |
| 39 | EXCAVACION CON EQUIPO DE MANO EN TERRENO TIPO 8. | M3 | 7.0000 | $ 108.15 | $ 757.05 |
| 40 | CIMENTACION Y DESPLANTE DE MAMPOSTERIA CON PIEDRA DE LA REGION DE 30 CMS. DE ESPESOR, ACUÑADA, PLOMADA Y ENTRAÑADA A DOS CARAS HASTA 1 MTS. DE PROFUNDIDAD. | M3 | 17.0000 | $ 1,100.00 | $ 18,700.00 |
| 41 | RELLENO CON MATERIAL DE BANCO (SASCAB), COMPACTADO EN CAPAS DE 20 CMS. CON AGUA Y PISON DE MANO, INCLUYE MANO DE OBRA Y HERRAMIENTA MENOR. | M3 | 12.0000 | $ 210.00 | $ 2,520.00 |
| 42 | CADENA DE CIMENTACION DE 15 X 20 CMS. DE SECCION, CON CONCRETO F´C= 150 KG/CM2., REF. CON ARMEX 15-20-4, INCLUYE: CIMBRADO Y DESCIMBRADO, MATERIALES, MANO DE OBRA, HERRAMIENTA MENOR. P.B. | ML | 15.0000 | $ 205.00 | $ 3,075.00 |
| 43 | IMPERMEABILIZANTE DE CADENA DE CIMENTACION DE 30X20 CMS. DE SECCION, CON VAPORTITE O SIMILAR, APLICADO A BROCHA. | ML | 15.0000 | $ 37.07 | $ 555.98 |
| 44 | FORJADO DE DADO DE CONCRETO PARA CASTILLOS ARMADOS EN CIMENTACION, DE CONCRETO F´C= 200 Y SECCION DE 30X30CM HASTA UNA PROFUNDIDAD DE 1.00 MT. REFORZADOS CON 4VAR,#3 Y EST.#2"@15CM. | ML | 8.0000 | $ 383.25 | $ 3,066.00 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | **TOTAL CIMENTACION** | | **$ 28,674.03** |
| 45 | MURO DE BLOCK DE 15X20X40 CMS. ASENTADA CON CEM-CAL-POL EN PROPORCION 1:2:6 A PLOMO Y NIVEL, CON MEZCLA RECORTADA POR AMBAS CARAS HASTA 2.60 MTS. DE ALTURA. INCLUYE ANDAMIO(R.L.C.=12M2/JOR(9M2/JOR)1N | M2 | 44.0000 | $ 199.50 | $ 8,778.00 |
| 46 | CASTILLO K1 DE 15X15 CM DE SECCION, FORJADO CON CONCRETO FC=150 KG/CM HECHO EN OBRA, REFORZADO CON ARMEX 15-15-4. INCLUYE CIMBRA COMUN, HABILITADO DE ACERO, DESCIMBRA, MATERIALES, MANO DE OBRA, HERRAMIENTA MENOR. | ML | 28.0000 | $ 185.00 | $ 5,180.00 |
| 47 | CASTILLO AHOGADO KA EN HUECO DE BLOCK, CON CONCRETO FC=150 KG/CM HECHO EN OBRA, REFORZADO CON UNA VAR. 3/8¨. INCLUYE HABILITADO, MATERIALES, MANO DE OBRA, HERRAMIENTA MENOR. | ML | 18.0000 | $ 63.00 | $ 1,134.00 |
| 48 | CERRAMIENTO SOBRE CLAROS EN PUERTAS O VENTANAS DE 15X20 CM DE SECCION, DE CONCRETO F´C=150 KG/CM2 REFORZADO CON ARMEX 15X20-4. INCLUYE CIMBRADO Y DESCIMBRADO./1N | ML | 6.0000 | $ 185.00 | $ 1,110.00 |
| 49 | CADENA NIVELACION DE 15X20 CMS. DE SECCION , CON CONCRETO F´C= 150KG/CM2., REF. CON 4 VARS. 3/8¨ Y EST. 1/4¨ @ 15 CMS. INCLUYE: CIMBRADO Y DESCIMBRADO, MATERIALES, MANO DE OBRA, HERRAMIENTA MENOR. P.B. | ML | 25.0000 | $ 170.00 | $ 4,250.00 |
| | | | **TOTAL MUROS, CADENAS Y CASTILLOS** | | **$ 20,452.00** |
| **005 ACABADOS AREA NUEVA** | | | | | |
| 50 | ACABADO EN MURO INTERIOR, EXTERIOR A BASE DE TRES CAPAS; RICH, EMPARCHE, Y ESTUCO CON MORTEROS (C:P 1:2:5), (C:C:P 1:4:12) Y (C:C:PC 1:18:9) RESPECTIVAMENTE EN 1° NIVEL. | M2 | 123.0000 | $ 148.00 | $ 18,204.00 |
| 51 | APLANADOS Y EMBOQUILLADOS EN PLAFOND A 3 CAPAS, RICH (CG:P) 1:2:5, EMP.(CG:C:P) 1:4:12 Y EST. (CG:C:PC) 1:18:9 A PLOMO Y REGLA, ESP. PROM. 2.50 CMS A 3.00 MTS. DE ALTURA INC. REMATES, ANDAMIOS Y ACARREO LIBRE A 20MTS. | M2 | 33.0000 | $ 153.00 | $ 5,049.00 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 52 | PINTURA VINILICA COLOR BLANCO OSTION A DOS MANOS, MARCA COMEX, OSEL PLATA, SHERWIN WILLIAMS O SIMILAR EN CALIDAD Y PRECIO, SOBRE MUROS INTERIORES Y EXTERIORES. INCLUYE: UNA MANO DE SELLADOR VINILICO AL 5X1, RESPALDO Y PREPARACION DE LA SUPERFICIE, MATERIALES, MANO DE OBRA, HERRAMIENTA MENOR. | M2 | 148.0000 | $ 50.00 | $ 7,400.00 |
| 53 | EMBOQUILLADO EN SALIDAS DE CENTRO, CON MORTERO 1:18:4. EN 1° NIVEL. | PZA | 8.0000 | $ 58.78 | $ 470.23 |
| 54 | EMBOQUILLADO DE CLAROS DE PUERTAS Y VENTANAS. INCLUYE: MANO DE OBRA, HERRAMIENTA MENOR, MATERIALES. | ML | 15.0000 | $ 43.60 | $ 653.94 |
| | | | **TOTAL ACABADOS** | | **$ 31,777.17** |
| **006 PISOS Y RECUBRIMIENTOS , AREA NUEVA** | | | | | |
| 55 | FIRME DE CONCRETO PARA PISO, DE 5CM DE ESPESOR PROMEDIO, CONCRETO SIMPLE, CONCRETO FC=150 KG/CM2. PLANTA BAJA. INCLUYE: MATERIALES, CIMBRA COMUN, MANO DE OBRA. | M2 | 75.0000 | $ 255.00 | $ 19,125.00 |
| 56 | MESETA DE GRANITO O SIMILAR, DE 0.50 X 1 MTS | M2 | 1.0000 | $ 3,000.00 | $ 3,000.00 |
| 57 | SUMINISTRO Y COLOCACION DE PISO DE PORCELANATO DE 60X60 CMS. COLOR BEIGE LISO LINEA ECONOMICA MARCA VITROMEX O SIMILAR EN CALIDAD Y PRECIO, ASENTADO EN PEGAZULEJO Y JUNTEADO CON CEMENTO BLANCO. INCLUYE: FLETES A OBRA, MATERIALES, MANO DE OBRA, HERRAMIENTA MENOR, DESPERDICIOS. | M2 | 33.0000 | $ 600.00 | $ 19,800.00 |
| 58 | SUMINISTRO Y COLOCACION DE RECUBRIMIENTO DE 30X20 CMS. DE SECCION, MARCA VITROMEX O SIMILAR EN CALIDAD Y PRECIO, EN AREA DE BAÑOS MODELO ECONOMICO, ASENTADO EN PEGAZULEJO Y JUNTEADO CON CEMENTO BLANCO. INCLUYE: FLETES A OBRA, MATERIALES, MANO DE OBRA, HERRAMIENTA MENOR Y DESPERDICIOS. | M2 | 23.0000 | $ 600.00 | $ 13,800.00 |
| | | | **TOTAL PISOS Y RECUBRIMIENTOS** | | **$ 55,725.00** |
| **007 LOSAS , AREA NUEVA** | | | | | |
| 59 | LOSA DE VIGUETA 12-5 Y BOVEDILLA DE CONCRETO DE 15X25X56 CMS., CONCRETO PREMEZCLADO F´C=250 KG/CM2 Y MALLA 6/6, 10/10, INC. CIMBRADO, COLADO, DESCIMBRADO, MANO DE OBRA, MATERIALES, HERRAMIENTA MENOR, ACARREOS. PLANTA BAJA. | M2 | 33.0000 | $ 789.00 | $ 26,037.00 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 60 | ACABADO SUPERIOR EN AZOTEAS, CON MORTERO 1:18:27:36, DE 5CMS DE ESPESOR PROMEDIO. | M2 | 33.0000 | $ 190.00 | $ 6,270.00 |
| 61 | ACABADO MASILLA EN AZOTEAS CON UNIBLOCK. 4N | M2 | 33.0000 | $ 25.88 | $ 854.12 |
| | | | **TOTAL LOSAS** | | **$ 33,161.12** |
| **008 ALBAÑILERIA PARA INSTALACIONES, AREA NUEVA** | | | | | |
| 62 | REGISTRO ELECTRICODE 40X40 CM DE SECCION INTERIOR, FORJADO CON BLOCK DE 15X20X40CM, HASTA 50CM DE PROFUNDIDAD, INCLUYE: ACABADO INTERIOR Y EXTERIOR. | PZA | 3.0000 | $ 845.84 | $ 2,537.51 |
| 63 | REGISTRO SANITARIO DE 40X60 CM DE SECCION INTERIOR, FORJADO CON BLOCK DE 15X20X40CM, HASTA 50 CM DE PROFUNDIDAD, INCLUYE: ACABADO INTERIOR Y EXTERIOR. | PZA | 4.0000 | $ 877.97 | $ 3,511.87 |
| 64 | ESCAVACION DE ZANJAS P´INSTALACIONES HIDROSANITARIAS Y ELECTRICAS EN AREAS EXTERIORES DE 30X50 CM DE PROMEDIO A PICO Y PALA EN MATERIAL TIPO B. | ML | 50.0000 | $ 52.78 | $ 2,639.18 |
| 65 | ENCOFRADO DE TUBERIAS PARA INSTALACIONES, HIDRAULICAS Y SANITARIAS, CON CONCRETO F´C=100 KG/CM2 PREMEZCLADO HASTA DE 15X60 CM DE SECCION DE CONCRETO SIN REFUERZO DE ACERO. | ML | 50.0000 | $ 48.33 | $ 2,416.58 |
| 66 | FORJADO DE MURETE PARA CONCRETACION DE MEDIDORES EN PLANTA BAJA, CON MURO DE BLOCK, ACABADO A TRES CAPAS. INCLUYE: LOSA DE CONCRETO, PERFILACIONES, ACABADOS, PINTURA, MANO DE OBRA, HERRAMIENTA MENOR. | PZA | 1.0000 | $ 3,100.00 | $ 3,100.00 |
| 67 | FORJADO DE BASE PARA CALENTADOR DE 50X50 CMS. | PZA | 1.0000 | $ 781.37 | $ 781.37 |
| 68 | BASE PARA TINACOS ROTOPLAS DE 450 LTS DE CAPACIDAD, CON MEDIDAS DE 1.20X1.20 MTS, A BASE DE MURO DE BLOCK DE 0.60 MTS. DE ALTURA EN FORMA DE CRUZ, REF. CON 1 CASTILLO ARMADOS. INCLUYE: LOSA ARMADA DE CONCRETO DE 8 CMS. DE ESPESOR, MATERIALES, MANO DE OBRA, ELEVACIONES, ACABADOS MASILLA DIRECTA. | PZA | 1.0000 | $ 2,400.00 | $ 2,400.00 |
| | | | **TOTAL ALBAÑILERIA PARA INSTALACIONES** | | **$ 17,386.50** |
| **009 CANCELERIA DE ALUMINIO Y PUERTAS, AREA NUEVA** | | | | | |
| 69 | SUMISTRO Y COLOCACION DE CANCELERIA DE ALUMINIO CON CRISTAL TINTEX VERDE DE 6MM Y PERFILES COLOR NATURAL DE 3¨. INCLUYE: SUMINISTRO, COLOCACION Y TOD LO NECESARIO PARA SU CORRECTA EJECUCION. | M2 | 15.0000 | $ 1,832.50 | $ 27,487.50 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 70 | PUERTA PRINCIPAL BASE DE MADERA MACIZA DE 1. MTS X 2.5 MTS DE PIVOTE. | PZA | 2.0000 | $ 8,500.00 | $ 17,000.00 |
| 71 | SUMINISTRO Y COLOCACION DE PUERTAS MULTIPANEL LISA EN COLOR BLANCO, CON MARCO DE MADERA, INCLUYE CERRADURA POMO, MANO DE OBRA, HERRAMIENTA MENOR, TRASLADOS A OBRA, FLETES. | PZA | 1.0000 | $ 2,500.00 | $ 2,500.00 |
| | | | **TOTAL CANCELERIA DE ALUMINIO Y PUERTAS** | | **$ 46,987.50** |
| **10 INSTALACION ELECTRICA, AREA NUEVA** | | | | | |
| 72 | SALIDA ELECTRICA PARA ALUMBRADO EN TECHO A BASE DE TUBO PVC DE 3/4¨ DE DIAM. INCLUYE: TUBERIA, 2 HILOS CAL. 12 UNO C-14 GUIA DE ALAMBRE PARA CABLEADO, CHALUPA DE PVC RANURAS NECESARIAS, MANO DE OBRA, HERRAMIENTAS Y EQUIPO. | SAL | 10.0000 | $ 271.40 | $ 2,714.00 |
| 73 | SALIDA ELECTRICA PARA CONTACTO DUPLEX POLARIZADO A BASE DE TUBO PVC DE 3/4¨ DE DIAM. INCLUYE: TUBERIA, 2 HILOS CAL. 10 UNO DESNUDO DEL 12, GUIA DE ALAMBRE PARA CABLEADO, CHALUPA DE PVC, RANURAS NECESARIAS, MANO DE OBRA, HERRAMIENTA Y EQUIPO. | SAL | 5.0000 | $ 297.54 | $ 1,487.70 |
| 74 | PREPARACION ELECTRICA PARA SALIDA DE EQUIPOS DE AIRE ACONDICIONADO DESDE TABLERO HASTA CONDENSADOR DE AZOTEA, INCLUYE: TUBERIA DE PVC DE 1´´, FISGA, RANURAS NECESARIAS, MANO DE OBRA, HERRAMIENTA Y EQUIPO. | SAL | 1.0000 | $ 662.00 | $ 662.00 |
| 75 | SALIDA ELECTRICA PARA BOMBAS, A BASE DE TUBO DE PVC DE 3/4¨ DE DIAMETRO. INCLUYE: TUBERIA, 2 HILOS CAL. 12 Y 1 HILO CAL. 14, GUIA DE ALAMBRE PARA CABLEADO, CHALUPA DE PVC, RANURAS NECESARIAS, MANO DE OBRA, HERRAMIENTA Y EQUIPO. | SAL | 1.0000 | $ 370.50 | $ 370.50 |
| 76 | SUM. Y COLOC. DE INTERRUPTOR TERMOMAGNETICO DE 1P-15 AMP. MCA. SQUARE D. QO115, INCL. GABINETE, CONEXIONES, PEINADO, MAT. Y M.O. | PZA | 6.0000 | $ 201.72 | $ 1,210.32 |
| 77 | SUM. Y COLOC. DE INTERRUPTOR TERMOMAGNETICO DE 2P-20 AMP, MCA AQUARE D, QO220 INC: GABINETE, CONEXIONES, PEINADO, MATERIAL Y MANO DE OBRA. | PZA | 2.0000 | $ 315.80 | $ 631.60 |
| 78 | SUM. Y COLOC. DE CENTRO DE CARGA DE 8 ESPACIOS, 220/127 V, 2 F, 3 H, MCA. SQUARE D O SIMILAR. INCLUYE: TABLERO, CONEXIONES, PEINADO, MATERIAL Y MANO DE OBRA. | PZA | 2.0000 | $ 1,230.80 | $ 2,461.60 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 79 | SUM, E INSTALACION DE CABLE DE COBRE THW-90C, CAL. 6 AWG, DE CONCENTRACION DE MEDIDORES A TABLEROS. INCLUYE: MATERIAL, MANO DE OBRA, HERRAMIENTA Y EQUIPO. | ML | 60.0000 | $ 30.80 | $ 1,848.00 |
| 80 | SUMINISTRO E INSTALACION DE CABLE DE COBREDESNUDO CAL. 10 THW, DE CONCENTRACION DE MEDIDORES A TABLEROS. INCLUYE: MATERIAL, MANO DE OBRA, HERRAMIENTA Y EQUIPO. | ML | 150.0000 | $ 42.70 | $ 6,405.00 |
| 81 | SUMINISTRO Y COLOCACION DE TUBO CONDUIT DE PVC ELECTRICO 19 MM PVC PESADO EN TRAMOS DE 3.05., CON CONECTORES INCLUIDOS. | ML | 40.0000 | $ 21.45 | $ 858.00 |
| 81 | SUMINISTRO E INSTALACION DE ACOMETIDA ELECTRICA. INCLUYE: BASE PARA MEDIDOR, TUBERIA Y MUFA GALV. DE 32 MM, CABLE DE COBRE THW DE 2 HILOS DEL NO. 8 Y 1 DESNUDO CAL. 10, CONECTORES, CONEXIONES, DESPERDICIOS. | PZA | 1.0000 | $ 1,118.90 | $ 1,118.90 |
| 83 | SUMINISTRO Y COLOCACION DE APAGADOR SENCILLO, LINEA SIMON, COLOR BLANCO. INCLUYE: PLACA, CONEXIONES, PEINADO, MATERIAL Y MANO DE OBRA. | PZA | 5.0000 | $ 45.75 | $ 228.75 |
| 84 | SUMINISTRO Y COLOCACION DE APAGADOR DE ESCALERA, LINEA SIMON, COLOR BLANCO. INCLUYE: PLACA, CONEXIONES, PEINADO, MATERIAL Y MANO DE OBRA. | PZA | 2.0000 | $ 44.22 | $ 88.44 |
| 85 | SUMINISTRO Y COLOCACION DE CONTACTO DUPLEX POLARIZADO, LINEA SIMON, COLOR BLANCO. INCLUYE: PLACA, CONEXIONES, PEINADO, MATERIAL, MANO DE OBRA, HERRAMIENTA Y EQUIPO. | PZA | 3.0000 | $ 67.80 | $ 203.40 |
| 86 | SUMINISTRO Y COLOCACION DE LAMPARA EMPOTRABLE EN PLAFON CON FOCO LED AHORRADOR DE 5W DE LUZ, INCLUYE: ANDAMIAJE, MATERIALES, MANO DE OBRA, HERRAMIENTA MENOR. | PZA | 19 | $ 195.00 | $ 3,705.00 |
| 87 | SUMINISTRO Y COLOCACION DE ELECTRONIVEL TIPO ITALIANO. INC: ACCESORIOS PARA SU CONEXIÓN. | PZA | 1.0000 | $ 335.54 | $ 335.54 |
| | | | **TOTAL INSTALACION ELECTRICA** | | **$ 24,328.75** |
| **11 INSTALACION HIDRAULICA, AREA NUEVA** | | | | | |
| 88 | SALIDA HIDRAULICAS PARA AGUA FRIA O CALIENTE DE 13 MM. DE DIAMETRO INCLUYE TUBERIA Y CONEXIONES DE PVC Y CPVC HIDRAULICO DE 32, 25, 19, Y 13 MM, RANURAS EN PISO Y MUROS, MANO DE OBRA, HERRAMIENTA Y EQUIPO. | SAL | 4.0000 | $ 342.54 | $ 1,370.16 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 89 | SUMINISTRO Y COLOCACION DE TUBO DE PVC HIDRAULICO 19 MM. INCLUYE: TUBERIA DE PVC HIDRAULICO, CORTES, DESPERDICIO, MANO DE OBRA, HERAMIENTA Y EQUIPO. | ML | 110.0000 | $ 27.40 | $ 3,014.00 |
| 90 | SUMINISTRO Y COLOCACION DE TUBO DE PVC HIDRAULICO 25 MM. INCLUYE: TUBERIA DE PVC HIDRAULICO, CORTES, DESPERDICIO, MANO DE OBRA, HERAMIENTA Y EQUIPO. | ML | 50.0000 | $ 32.12 | $ 1,606.00 |
| 91 | SUMINISTRO Y COLOCACION DE TUBO DE CPVC DE 25 MM, INCLUYE TUBERIA DE CPVC, CORTES, DESPERDICIO, MANO DE OBRA, HERRAMIENTA Y EQUIPO. | ML | 50.0000 | $ 37.10 | $ 1,855.00 |
| 92 | SUMINISTRO Y COLOCACION DE TUBO DE PVC SANITARIO 100 MM. INCLUYE; TUBERIA, CORTES, DESPERDICIO, MANO DE OBRA, HERRAMIENTA Y EQUIPO. | ML | 50.0000 | $ 43.52 | $ 2,176.00 |
| 93 | SUMINISTRO Y COLOCACION DE COLADERA DE PRETIL EN AZOTEA PARA DESCARGA DE AGUAS PLUVIALES, INCLUYE: TUBERIA, CORTES, DESPERDICIO, MANO DE OBRA, HERRAMIENTA Y EQUIPO. | PZA | 2.0000 | $ 1,141.30 | $ 2,282.60 |
| 94 | SUMINISTRO Y COLOCACION DE TINACO ROTOPLAS DE 1000 LTS. TRICAPA, VERTICAL HASTA UNA ALTURA DE 9.00 MTS. | PZA | 1.0000 | $ 4,800.00 | $ 4,800.00 |
| 95 | BAJANTE DE UN TINACO CON TUBERIA DE CPVC DE 38 MM , INCLUYE MANO DE OBRA, CORTES FLETES, ACARREOS, LIMPIEZA, CONEXIONES, VALVULA ESFERA ROSCABLE DE BRONCE Y TODO LO NECESARIO PARA SU CORRECTA COLOCACION. | PZA | 2.0000 | $ 1,560.00 | $ 3,120.00 |
| | | | **TOTAL INSTALACION HIDRAULICA** | | **$ 20,223.76** |
| **12 INSTALACION SANITARIA, AREA NUEVA** | | | | | |
| 96 | SALIDA SANITARIA DE 4" Y 2" ,INCLUYE, TUBERIA Y CONEXIONES DE PVC SANITARIO, RANURAS EN PISO Y MUROS, MANO DE OBRA, HERRAMIENTAS Y EQUIPO. | SAL | 2.0000 | $ 373.11 | $ 746.21 |
| 97 | SALIDA PARA VENTILA DE BAÑO, INCLUYE: TUBERIA, CONEXIONES DE PVC SANITARIO, RANURAS EN PISO Y MUROS, MANO DE OBRA, HERRAMIENTA Y EQUIPO | SAL | 1.0000 | $ 377.28 | $ 377.28 |
| 98 | PREPARACION PARA DRENAJE MINI ESPLIT, INCLUYE: TUBERIA CONEXIONES DE PVC HIDRAULICO DE 3/4", RANURAS DE PISO Y MUROS, MANO DE OBRA, HERRAMIENTAS Y EQUIPO | SAL | 4.0000 | $ 438.96 | $ 1,755.85 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 99 | SUMINISTRO Y COLOCACION DE COLADERA HELVEX O SIMILAR MODELO 24. INCLUYE; TUBERIA Y CONEXIONES DE PVC SANITARIO, RANURACION EN PISO O MUROS, MANO DE OBRA HERRAMIENTAS Y EQUIPO. | PZA | 1.0000 | $ 1,191.13 | $ 1,191.13 |
| 100 | SUMINISTRO Y COLOCACION DE TUBO DE PVC SANITARIO 100 MM. INCLUYE: TUBERIA CORTES, DESPERDICIO, MANO DE OBRA, HERRAMIENTA Y EQUIPO. | ML | 90.0000 | $ 47.80 | $ 4,301.64 |
| 101 | CONSTRUCCION DE POZO DE ABSORCION DE 1 MT DE ANCHO HASTA 3.00 MTS. DE PROFUNDIDAD INCLUYE: EXCAVACION, TAPA DE CONCRETO, MUROS DE BLOCK DE 15X20 X 40 CMS. | PZA | 1.0000 | $ 5,500.00 | $ 5,500.00 |
| | | | **TOTAL INSTALACION SANITARIA** | | **$ 13,872.11** |
| **13 GRIFERIA Y MUEBLES DE BAÑO, AREA NUEVA** | | | | | |
| 102 | COLOCACION DE TARJA DE ACERO INOXIDABLE INCLUYE: CESPOL DE PLASTICO, GOMA ACOPLADORA, MANGUERA COFLEX, LLAVE ANGULAR, MANO DE OBRA, HERRAMIENTA Y EQUIPO. | PZA | 1 | $ 3,000.00 | $ 3,000.00 |
| 103 | COLOCACION DE LAVABO DE EMPOTRAR MARCA KERAMAG. INCLUYE: CONEXIONES MANO DE OBRA, HERRAMIENTA Y EQUIPO. | PZA | 3 | $ 800.00 | $ 2,400.00 |
| 104 | COLOCACION DE ACCESORIOS DE BAÑO URREA INCLUYE: JABONERA DE BARRA MCA. URREA LINEA KUBICA MOD 14105, ACABADO CROMO, GANCHO DOBLE MCA. MCA. URREA LINEA KUBICA MOD. 14106 ACABADO CROMO JABONERA MCA. URREA MOD. 14104, ELEMENTOS DE FIJACION, MANO DE OBRA, HERRAMIENTA Y EQUIPO. | PZA | 2 | $ 1,200.00 | $ 2,400.00 |
| 105 | COLOCACION DE LLAVE DE PICO DE BRONCE DE 1/2" INCLUYE: CONECTOR MACHO, CINTA TEFLON, MANO DE OBRA, HERRAMIENTA Y EQUIPO | PZA | 4 | $ 79.80 | $ 319.20 |
| 106 | SUMINISTRO Y COLOCACION DE FOSA SEPTICA DE LA REGION, CON DOS CAMARAS Y UN FILTRO HECHA DE BLOCK DE 10 CM Y TAPAS DE CONCRETO DE F'C=150 KG/CM2 | PZA | 1 | $ 7,875.00 | $ 7,875.00 |
| 107 | SUMINISTRO Y COLOCACION DE REGADERA AHORRADORA ECOLOGICA INC. CINTA TEFLON Y MANO DE OBRA. | PZA | 2 | $ 1,800.00 | $ 3,600.00 |
| 108 | SUMINISTRO Y COLOCACION DE LLAVE DE LAVABO AHORRADORA, INCL. CINTA TEFLON Y MANO DE OBRA- | PZA | 3 | $ 796.95 | $ 2,390.85 |
| 109 | SUMINISTRO Y COLOCACION DE LLAVE DE FREGADERO AHORRADORA, INCL. CINTA TEFLON Y MANO DE OBRA- | PZA | 1 | $ 1,500.00 | $ 1,500.00 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 110 | SUMINISTRO Y COLOCACION DE INODORO GRADO ECOLOGICO 5 LTS. EN COLOR BLANCO, MARCA LAMOSA O SIMILAR INCLUYE: CUELLO DE CERA, TAQUETES, LLAVE ANGULAR, MANGUERA COFLEX , MANO DE OBRA, HERRAMIENTA Y EQUIPO | PZA | 3 | $ 1,785.00 | $ 5,355.00 |
| | | | **TOTAL GRIFERIA Y MUEBLES DE BAÑO** | | **$ 28,840.05** |
| **14 ALBERCA** | | | | | |
| 111 | ALBERCA DE 3 MTS X 9MTS CON ACABADOS DE ESTUCO, MUROS DE MAMPOSTERIA, PREPARACION DE SALIDAS: HIDRAULICAS, SANITARIAS Y ELECTRICAS; PISO DE CONCRETO DE 8 CMS, REFORZADO CON ACERO, POZO DE ABSORCION, Y TUBERIA DE ALIMETACION DE AGUA. | PZA | 1 | $ 110,000.00 | $ 110,000.00 |
| | | | **TOTAL ALBERCA** | | **$ 110,000.00** |
| **15 FACHADA** | | | | | |
| 112 | FACHADA,REPARACION Y RESANE DE MUROS Y MOLDURAS. | PZA | 1.0000 | $ 15,000.00 | $ 15,000.00 |
| | | | **TOTAL FACHADA** | | **$ 15,000.00** |
| **16 PROYECTO** | | | | | |
| 113 | PROYECTO ARQUITECTONICO | PZA | 1.0000 | $ 25,000.00 | $ 25,000.00 |
| 114 | FIRMA DEL PERITO (PERMISO DE CONSTRUCCION) | PZA | 1.0000 | $ 2,500.00 | $ 2,500.00 |
| | | | **TOTAL PROYECTO** | | **$ 27,500.00** |

| **RESUMEN DE PARTIDAS** | | | |
|---|---|---|---|
| 01 | TRABAJOS PRELIMINARES | $ | 4,641.00 |
| 02 | PREDIO ANTIGUO 151 M2 | $ | 529,797.86 |
| 03 | CIMENTACION | $ | 28,674.03 |
| 04 | MUROS, CADENAS, CASTILLOS | $ | 20,452.00 |
| 05 | ACABADOS | $ | 31,777.17 |
| 06 | PISOS Y RECUBRIMIENTOS | $ | 55,725.00 |
| 07 | LOSAS ACABADOS | $ | 33,161.12 |
| 08 | ALBAÑILERIA PARA INSTALACIONES | $ | 17,386.50 |
| 09 | CANCELERIA DE ALUMINIO Y PUERTAS | $ | 46,987.50 |
| 10 | INSTALACION ELECTRICA | $ | 24,328.75 |
| 11 | INSTALACION HIDRAULICA | $ | 20,223.76 |
| 12 | INSTALACION SANITARIA | $ | 13,872.11 |
| 13 | GRIFERIA Y MUEBLES DE BAÑO | $ | 28,840.05 |
| 14 | ALBERCA | $ | 110,000.00 |
| 15 | FACHADA | $ | 15,000.00 |
| 16 | PROYECTO | $ | 27,500.00 |
| **SUBTOTAL** | | **$** | **1,008,366.86** |
| **TOTAL** | | **$** | **1,008,366.86** |



**Fig. 18: Obra en remodelación (fachada)**
Fuente: IAMQ



**Fig. 18a: Obra en remodelación (interiores)**
Fuente: IAMQ



**Fig. 18b: Obra en remodelación (interiores)**
Fuente: IAMQ



**Fig. 19: Obra en remodelación (exteriores)**
Fuente: IAMQ

Presupuesto de obra a precio alzado considerando reposición construcción antigua.

| CASA HABITACIÓN PRESUPUESTO DE CONSTRUCCIÓN<br>CALLE 56 # 439 A X 49 Y 51, COL CENTRO PROPIETARIO : FRANCISCO ZAVALETA | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| NO. | DESCRIPCION | UNI | CANTIDAD | PRECIO UNITARIO | IMPORTE |
| **001 TRABAJOS PRELIMINARES** | | | | | |
| 1 | LIMPIEZA DEL TERRENO CON MAQUINARIA | M2 | 380.1600 | $ 15.50 | $ 5,892.48 |
| 2 | TRAZO Y NIVELACION DE LA CONSTRUCCION, INCLUYE BANCO DE NIVEL Y REFRENCIAS CON TOPOGRAFO DE ACUERDO A PLANO DEL PROYECTO Y CURVAS DE NIVEL. | M2 | 380.1600 | $ 7.25 | $ 2,756.16 |
| | | | **TOTAL TRABAJOS PRELIMINARES** | | **$ 8,648.64** |
| **002 PREDIO ANTIGUO 151 M2** | | | | | |
| 3 | EXCAVACION | M3 | 58.5300 | $ 108.15 | $ 6,330.02 |
| 4 | CIMIENTO DE MANPOSTERIA | M3 | 33.2700 | $ 1,100.00 | $ 36,597.00 |
| 5 | RELLENO CON MATERIA DE BANCO | M3 | 60.0000 | $ 210.00 | $ 12,600.00 |
| 6 | DADO DE CIMENTACION | ML | 22.0000 | $ 383.25 | $ 8,431.50 |
| 7 | CASTILLO ARMADO CON ARMEX 15-15-4 | ML | 68.0000 | $ 185.00 | $ 12,580.00 |
| 8 | IMPERMEABILIZACION DE CADENA | ML | 81.3000 | $ 37.07 | $ 3,013.79 |
| 9 | MURO DE MANPOSTERIA DE 30 X30 CM | M3 | 130.6800 | $ 1,400.00 | $ 182,952.00 |
| 10 | CADENA DE NVELACION | ML | 120.0000 | $ 170.00 | $ 20,400.00 |
| 11 | LOSA VIGUETA Y BOVEDILLA | M2 | 151.0000 | $ 789.00 | $ 119,139.00 |
| 12 | CALCRETO EN AZOTEA | M2 | 151.0000 | $ 141.00 | $ 21,291.00 |
| 13 | APLANADO EN PLAFON | M2 | 151.0000 | $ 160.00 | $ 24,160.00 |
| 14 | CABALLETE DE BLOCK DOBLE | ML | 72.8000 | $ 140.00 | $ 10,192.00 |
| 15 | ACABADO EN MUROS DE MANPOSTERIA | M2 | 417.8600 | $ 185.00 | $ 77,304.10 |
| 16 | PERFILACION DE ARISTAS | ML | 88.0000 | $ 48.60 | $ 4,276.80 |
| 17 | VIGAS METALICAS DE 6" | ML | 136.0000 | $ 250.00 | $ 34,000.00 |
| 18 | MEZETA DE CONCRETO EN COCINA BAÑOS Y CLOSET | M2 | 7.0000 | $ 450.00 | $ 3,150.00 |
| 19 | MESETA DE GRANITO O SIMILAR, DE 0.50 X 1 MTS | M2 | 5.0000 | $ 3,000.00 | $ 15,000.00 |
| 20 | INSTLACION HIDRAULICA | LOTE | 1.0000 | $ 25,000.00 | $ 25,000.00 |
| 21 | INSTLACION SANITARIA | LOTE | 1.0000 | $ 19,800.00 | $ 19,800.00 |
| 22 | PREPARACION PARA AA | UNI | 3.0000 | $ 3,000.00 | $ 9,000.00 |
| 23 | FIRME DE CONCRETO | M2 | 125.0000 | $ 255.00 | $ 31,875.00 |
| 24 | PISO DE MOSAICO DE PASTA | M2 | 125.0000 | $ 970.00 | $ 121,250.00 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 25 | RECUBIMIRNTO EN BAÑOS | M2 | 25.0000 | $ 600.00 | $ 15,000.00 |
| 26 | PUERTAS DE MADERA MACIZA | PZA | 3.0000 | $ 8,500.00 | $ 25,500.00 |
| 27 | PUERTA PRINCIPAL DE DOBLE HOJA | PZA | 1.0000 | $ 17,000.00 | $ 17,000.00 |
| 28 | CANCELERIA DE ALUMINIO | M2 | 25.0000 | $ 1,832.50 | $ 45,812.50 |
| 29 | PINTURA EN MUROS Y PLAFONES | M2 | 25.0000 | $ 60.00 | $ 1,500.00 |
| 30 | PINTURA DE ESMALTE EN VIGAS METALICAS | ML | 77.0000 | $ 88.00 | $ 6,776.00 |
| | | | **TOTAL TRABAJOS PRELIMINARES** | | **$ 909,930.71** |
| **003 CIMENTACION AREA NUEVA** | | | | | |
| 31 | EXCAVACION CON EQUIPO DE MANO EN TERRENO TIPO 8. | M3 | 7.0000 | $ 108.15 | $ 757.05 |
| 32 | CIMENTACION Y DESPLANTE DE MAMPOSTERIA CON PIEDRA DE LA REGION DE 30 CMS. DE ESPESOR, ACUÑADA, PLOMADA Y ENTRAÑADA A DOS CARAS HASTA 1 MTS. DE PROFUNDIDAD. | M3 | 17.0000 | $ 1,100.00 | $ 18,700.00 |
| 33 | RELLENO CON MATERIAL DE BANCO (SASCAB), COMPACTADO EN CAPAS DE 20 CMS. CON AGUA Y PISON DE MANO, INCLUYE MANO DE OBRA Y HERRAMIENTA MENOR. | M3 | 12.0000 | $ 210.00 | $ 2,520.00 |
| 34 | CADENA DE CIMENTACION DE 15 X 20 CMS. DE SECCION, CON CONCRETO F´C= 150 KG/CM2., REF. CON ARMEX 15-20-4, INCLUYE: CIMBRADO Y DESCIMBRADO, MATERIALES, MANO DE OBRA, HERRAMIENTA MENOR. P.B. | ML | 15.0000 | $ 205.00 | $ 3,075.00 |
| 35 | IMPERMEABILIZANTE DE CADENA DE CIMENTACION DE 30X20 CMS. DE SECCION, CON VAPORTITE O SIMILAR, APLICADO A BROCHA. | ML | 15.0000 | $ 37.07 | $ 556.05 |
| 36 | FORJADO DE DADO DE CONCRETO PARA CASTILLOS ARMADOS EN CIMENTACION, DE CONCRETO F´C= 200 Y SECCION DE 30X30CM HASTA UNA PROFUNDIDAD DE 1.00 MT. REFORZADOS CON 4VAR,#3 Y EST.#2"@15CM. | ML | 8.0000 | $ 383.25 | $ 3,066.00 |
| | | | **TOTAL CIMENTACION** | | **$ 28,674.10** |
| 37 | MURO DE BLOCK DE 15X20X40 CMS. ASENTADA CON CEM-CAL-POL EN PROPORCION 1:2:6 A PLOMO Y NIVEL, CON MEZCLA RECORTADA POR AMBAS CARAS HASTA 2.60 MTS. DE ALTURA. INCLUYE ANDAMIO(R.L.C.=12M2/JOR(9M2/JOR)1N | M2 | 44.0000 | $ 199.50 | $ 8,778.00 |
| 38 | CASTILLO K1 DE 15X15 CM DE SECCION, FORJADO CON CONCRETO FC=150 KG/CM HECHO EN OBRA, REFORZADO CON ARMEX 15-15-4. INCLUYE CIMBRA COMUN, HABILITADO DE ACERO, DESCIMBRA, | ML | 28.0000 | $ 185.00 | $ 5,180.00 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | MATERIALES, MANO DE OBRA, HERRAMIENTA MENOR. | | | | |
| 39 | CASTILLO AHOGADO KA EN HUECO DE BLOCK, CON CONCRETO FC=150 KG/CM HECHO EN OBRA, REFORZADO CON UNA VAR. 3/8¨. INCLUYE HABILITADO, MATERIALES, MANO DE OBRA, HERRAMIENTA MENOR. | ML | 18.0000 | $ 63.00 | $ 1,134.00 |
| 40 | CERRAMIENTO SOBRE CLAROS EN PUERTAS O VENTANAS DE 15X20 CM DE SECCION, DE CONCRETO F´C=150 KG/CM2 REFORZADO CON ARMEX 15X20-4. INCLUYE CIMBRADO Y DESCIMBRADO./1N | ML | 6.0000 | $ 185.00 | $ 1,110.00 |
| 41 | CADENA NIVELACION DE 15X20 CMS. DE SECCION , CON CONCRETO F´C= 150KG/CM2., REF. CON 4 VARS. 3/8¨ Y EST. 1/4¨ @ 15 CMS. INCLUYE: CIMBRADO Y DESCIMBRADO, MATERIALES, MANO DE OBRA, HERRAMIENTA MENOR. P.B. | ML | 25.0000 | $ 170.00 | $ 4,250.00 |
| | | | **TOTAL MUROS, CADENAS Y CASTILLOS** | | **$ 20,452.00** |
| **005 ACABADOS AREA NUEVA** | | | | | |
| 42 | ACABADO EN MURO INTERIOR, EXTERIOR A BASE DE TRES CAPAS; RICH, EMPARCHE, Y ESTUCO CON MORTEROS (C:P 1:2:5), (C:C:P 1:4:12) Y (C:C:PC 1:18:9) RESPECTIVAMENTE EN 1° NIVEL. | M2 | 123.0000 | $ 148.00 | $ 18,204.00 |
| 43 | APLANADOS Y EMBOQUILLADOS EN PLAFOND A 3 CAPAS, RICH (CG:P) 1:2:5, EMP.(CG:C:P) 1:4:12 Y EST. (CG:C:PC) 1:18:9 A PLOMO Y REGLA, ESP. PROM. 2.50 CMS A 3.00 MTS. DE ALTURA INC. REMATES, ANDAMIOS Y ACARREO LIBRE A 20MTS. | M2 | 33.0000 | $ 153.00 | $ 5,049.00 |
| 44 | PINTURA VINILICA COLOR BLANCO OSTION A DOS MANOS, MARCA COMEX, OSEL PLATA, SHERWIN WILLIAMS O SIMILAR EN CALIDAD Y PRECIO, SOBRE MUROS INTERIORES Y EXTERIORES. INCLUYE: UNA MANO DE SELLADOR VINILICO AL 5X1, RESPALDO Y PREPARACION DE LA SUPERFICIE, MATERIALES, MANO DE OBRA, HERRAMIENTA MENOR. | M2 | 148.0000 | $ 50.00 | $ 7,400.00 |
| 45 | EMBOQUILLADO EN SALIDAS DE CENTRO, CON MORTERO 1:18:4. EN 1° NIVEL. | PZA | 8.0000 | $ 58.78 | $ 470.23 |
| 46 | EMBOQUILLADO DE CLAROS DE PUERTAS Y VENTANAS. INCLUYE: MANO DE OBRA, HERRAMIENTA MENOR, MATERIALES. | ML | 15.0000 | $ 43.60 | $ 653.94 |
| | | | **TOTAL ACABADOS** | | **$ 31,777.17** |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **006 PISOS Y RECUBRIMIENTOS , AREA NUEVA** | | | | | |
| 47 | FIRME DE CONCRETO PARA PISO, DE 5CM DE ESPESOR PROMEDIO, CONCRETO SIMPLE, CONCRETO FC=150 KG/CM2. PLANTA BAJA. INCLUYE: MATERIALES, CIMBRA COMUN, MANO DE OBRA. | M2 | 75.0000 | $ 255.00 | $ 19,125.00 |
| | MESETA DE GRANITO O SIMILAR, DE 0.50 X 1 MTS | M2 | 1.0000 | $ 3,000.00 | $ 3,000.00 |
| 48 | SUMINISTRO Y COLOCACION DE PISO DE PORCELANATO DE 60X60 CMS. COLOR BEIGE LISO LINEA ECONOMICA MARCA VITROMEX O SIMILAR EN CALIDAD Y PRECIO, ASENTADO EN PEGAZULEJO Y JUNTEADO CON CEMENTO BLANCO. INCLUYE: FLETES A OBRA, MATERIALES, MANO DE OBRA, HERRAMIENTA MENOR, DESPERDICIOS. | M2 | 33.0000 | $ 600.00 | $ 19,800.00 |
| 49 | SUMINISTRO Y COLOCACION DE RECUBRIMIENTO DE 30X20 CMS. DE SECCION, MARCA VITROMEX O SIMILAR EN CALIDAD Y PRECIO, EN AREA DE BAÑOS MODELO ECONOMICO, ASENTADO EN PEGAZULEJO Y JUNTEADO CON CEMENTO BLANCO. INCLUYE: FLETES A OBRA, MATERIALES, MANO DE OBRA, HERRAMIENTA MENOR Y DESPERDICIOS. | M2 | 23.0000 | $ 600.00 | $ 13,800.00 |
| | | | **TOTAL PISOS Y RECUBRIMIENTOS** | | **$ 55,725.00** |
| **007 LOSAS , AREA NUEVA** | | | | | |
| 50 | LOSA DE VIGUETA 12-5 Y BOVEDILLA DE CONCRETO DE 15X25X56 CMS., CONCRETO PREMEZCLADO F´C=250 KG/CM2 Y MALLA 6/6, 10/10, INC. CIMBRADO, COLADO, DESCIMBRADO, MANO DE OBRA, MATERIALES, HERRAMIENTA MENOR, ACARREOS. PLANTA BAJA. | M2 | 33.0000 | $ 789.00 | $ 26,037.00 |
| 51 | ACABADO SUPERIOR EN AZOTEAS, CON MORTERO 1:18:27:36, DE 5CMS DE ESPESOR PROMEDIO. | M2 | 33.0000 | $ 190.00 | $ 6,270.00 |
| 52 | ACABADO MASILLA EN AZOTEAS CON UNIBLOCK. 4N | M2 | 33.0000 | $ 25.88 | $ 854.12 |
| | | | **TOTAL LOSAS** | | **$ 33,161.12** |
| **008 ALBAÑILERIA PARA INSTALACIONES, AREA NUEVA** | | | | | |
| 53 | REGISTRO ELECTRICODE 40X40 CM DE SECCION INTERIOR, FORJADO CON BLOCK DE 15X20X40CM, HASTA 50CM DE PROFUNDIDAD, INCLUYE: ACABADO INTERIOR Y EXTERIOR. | PZA | 3.0000 | $ 845.84 | $ 2,537.51 |
| 54 | REGISTRO SANITARIO DE 40X60 CM DE SECCION INTERIOR, FORJADO CON BLOCK DE 15X20X40CM, HASTA 50 CM DE PROFUNDIDAD, INCLUYE: ACABADO INTERIOR Y EXTERIOR. | PZA | 4.0000 | $ 877.97 | $ 3,511.87 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 55 | ESCAVACION DE ZANJAS P´INSTALACIONES HIDROSANITARIAS Y ELECTRICAS EN AREAS EXTERIORES DE 30X50 CM DE PROMEDIO A PICO Y PALA EN MATERIAL TIPO B. | ML | 50.0000 | $ 52.78 | $ 2,639.18 |
| 56 | ENCOFRADO DE TUBERIAS PARA INSTALACIONES, HIDRAULICAS Y SANITARIAS, CON CONCRETO F´C=100 KG/CM2 PREMEZCLADO HASTA DE 15X60 CM DE SECCION DE CONCRETO SIN REFUERZO DE ACERO. | ML | 50.0000 | $ 48.33 | $ 2,416.58 |
| 57 | FORJADO DE MURETE PARA CONCRETACION DE MEDIDORES EN PLANTA BAJA, CON MURO DE BLOCK, ACABADO A TRES CAPAS. INCLUYE: LOSA DE CONCRETO, PERFILACIONES, ACABADOS, PINTURA, MANO DE OBRA, HERRAMIENTA MENOR. | PZA | 1.0000 | $ 3,100.00 | $ 3,100.00 |
| 58 | FORJADO DE BASE PARA CALENTADOR DE 50X50 CMS. | PZA | 1.0000 | $ 781.37 | $ 781.37 |
| 59 | BASE PARA TINACOS ROTOPLAS DE 450 LTS DE CAPACIDAD, CON MEDIDAS DE 1.20X1.20 MTS, A BASE DE MURO DE BLOCK DE 0.60 MTS. DE ALTURA EN FORMA DE CRUZ, REF. CON 1 CASTILLO ARMADOS. INCLUYE: LOSA ARMADA DE CONCRETO DE 8 CMS. DE ESPESOR, MATERIALES, MANO DE OBRA, ELEVACIONES, ACABADOS MASILLA DIRECTA. | PZA | 1.0000 | $ 2,400.00 | $ 2,400.00 |
| | | | **TOTAL ALBAÑILERIA PARA INSTALACIONES** | | **$ 17,386.50** |
| **009 CANCELERIA DE ALUMINIO Y PUERTAS, AREA NUEVA** | | | | | |
| 60 | SUMISTRO Y COLOCACION DE CANCELERIA DE ALUMINIO CON CRISTAL TINTEX VERDE DE 6MM Y PERFILES COLOR NATURAL DE 3¨. INCLUYE: SUMINISTRO, COLOCACION Y TOD LO NECESARIO PARA SU CORRECTA EJECUCION. | M2 | 15.0000 | $ 1,832.50 | $ 27,487.50 |
| 61 | PUERTA PRINCIPAL BASE DE MADERA MACIZA DE 1. MTS X 2.5 MTS DE PIVOTE. | PZA | 2.0000 | $ 8,500.00 | $ 17,000.00 |
| 62 | SUMINISTRO Y COLOCACION DE PUERTAS MULTIPANEL LISA EN COLOR BLANCO, CON MARCO DE MADERA, INCLUYE CERRADURA POMO, MANO DE OBRA, HERRAMIENTA MENOR, TRASLADOS A OBRA, FLETES. | PZA | 1.0000 | $ 2,500.00 | $ 2,500.00 |
| | | | **TOTAL CANCELERIA DE ALUMINIO Y PUERTAS** | | **$ 46,987.50** |
| **10 INSTALACION ELECTRICA, AREA NUEVA** | | | | | |
| 63 | SALIDA ELECTRICA PARA ALUMBRADO EN TECHO A BASE DE TUBO PVC DE 3/4¨ DE DIAM. INCLUYE: TUBERIA, 2 HILOS CAL. 12 UNO C-14 GUIA DE ALAMBRE PARA CABLEADO, CHALUPA DE PVC RANURAS NECESARIAS, | SAL | 10.0000 | $ 271.40 | $ 2,714.00 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | MANO DE OBRA, HERRAMIENTAS Y EQUIPO. | | | | |
| 64 | SALIDA ELECTRICA PARA CONTACTO DUPLEX POLARIZADO A BASE DE TUBO PVC DE 3/4¨ DE DIAM. INCLUYE: TUBERIA, 2 HILOS CAL. 10 UNO DESNUDO DEL 12, GUIA DE ALAMBRE PARA CABLEADO, CHALUPA DE PVC, RANURAS NECESARIAS, MANO DE OBRA, HERRAMIENTA Y EQUIPO. | SAL | 5.0000 | $ 297.54 | $ 1,487.70 |
| 65 | PREPARACION ELECTRICA PARA SALIDA DE EQUIPOS DE AIRE ACONDICIONADO DESDE TABLERO HASTA CONDENSADOR DE AZOTEA, INCLUYE: TUBERIA DE PVC DE 1´´, FISGA, RANURAS NECESARIAS, MANO DE OBRA, HERRAMIENTA Y EQUIPO. | SAL | 1.0000 | $ 662.00 | $ 662.00 |
| 66 | SALIDA ELECTRICA PARA BOMBAS, A BASE DE TUBO DE PVC DE 3/4¨ DE DIAMETRO. INCLUYE: TUBERIA, 2 HILOS CAL. 12 Y 1 HILO CAL. 14, GUIA DE ALAMBRE PARA CABLEADO, CHALUPA DE PVC, RANURAS NECESARIAS, MANO DE OBRA, HERRAMIENTA Y EQUIPO. | SAL | 1.0000 | $ 370.50 | $ 370.50 |
| 67 | SUM. Y COLOC. DE INTERRUPTOR TERMOMAGNETICO DE 1P-15 AMP. MCA. SQUARE D. QO115, INCL. GABINETE, CONEXIONES, PEINADO, MAT. Y M.O. | PZA | 6.0000 | $ 201.72 | $ 1,210.32 |
| 68 | SUM. Y COLOC. DE INTERRUPTOR TERMOMAGNETICO DE 2P-20 AMP, MCA AQUARE D, QO220 INC: GABINETE, CONEXIONES, PEINADO, MATERIAL Y MANO DE OBRA. | PZA | 2.0000 | $ 315.80 | $ 631.60 |
| 69 | SUM. Y COLOC. DE CENTRO DE CARGA DE 8 ESPACIOS, 220/127 V, 2 F, 3 H, MCA. SQUARE D O SIMILAR. INCLUYE: TABLERO, CONEXIONES, PEINADO, MATERIAL Y MANO DE OBRA. | PZA | 2.0000 | $ 1,230.80 | $ 2,461.60 |
| 70 | SUM, E INSTALACION DE CABLE DE COBRE THW-90C, CAL. 6 AWG, DE CONCENTRACION DE MEDIDORES A TABLEROS. INCLUYE: MATERIAL, MANO DE OBRA, HERRAMIENTA Y EQUIPO. | ML | 60.0000 | $ 30.80 | $ 1,848.00 |
| 71 | SUMINISTRO E INSTALACION DE CABLE DE COBREDESNUDO CAL. 10 THW, DE CONCENTRACION DE MEDIDORES A TABLEROS. INCLUYE: MATERIAL, MANO DE OBRA, HERRAMIENTA Y EQUIPO. | ML | 150.0000 | $ 42.70 | $ 6,405.00 |
| 72 | SUMINISTRO Y COLOCACION DE TUBO CONDUIT DE PVC ELECTRICO 19 MM PVC PESADO EN TRAMOS DE 3.05., CON CONECTORES INCLUIDOS. | ML | 40.0000 | $ 21.45 | $ 858.00 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 73 | SUMINISTRO E INSTALACION DE ACOMETIDA ELECTRICA. INCLUYE: BASE PARA MEDIDOR, TUBERIA Y MUFA GALV. DE 32 MM, CABLE DE COBRE THW DE 2 HILOS DEL NO. 8 Y 1 DESNUDO CAL. 10, CONECTORES, CONEXIONES, DESPERDICIOS. | PZA | 1.0000 | $ 1,118.90 | $ 1,118.90 |
| 74 | SUMINISTRO Y COLOCACION DE APAGADOR SENCILLO, LINEA SIMON, COLOR BLANCO. INCLUYE: PLACA, CONEXIONES, PEINADO, MATERIAL Y MANO DE OBRA. | PZA | 5.0000 | $ 45.75 | $ 228.75 |
| 75 | SUMINISTRO Y COLOCACION DE APAGADOR DE ESCALERA, LINEA SIMON, COLOR BLANCO. INCLUYE: PLACA, CONEXIONES, PEINADO, MATERIAL Y MANO DE OBRA. | PZA | 2.0000 | $ 44.22 | $ 88.44 |
| 76 | SUMINISTRO Y COLOCACION DE CONTACTO DUPLEX POLARIZADO, LINEA SIMON, COLOR BLANCO. INCLUYE: PLACA, CONEXIONES, PEINADO, MATERIAL, MANO DE OBRA, HERRAMIENTA Y EQUIPO. | PZA | 3.0000 | $ 67.80 | $ 203.40 |
| 77 | SUMINISTRO Y COLOCACION DE LAMPARA EMPOTRABLE EN PLAFON CON FOCO LED AHORRADOR DE 5W DE LUZ, INCLUYE: ANDAMIAJE, MATERIALES, MANO DE OBRA, HERRAMIENTA MENOR. | PZA | 19 | $ 195.00 | $ 3,705.00 |
| 78 | SUMINISTRO Y COLOCACION DE ELECTRONIVEL TIPO ITALIANO. INC: ACCESORIOS PARA SU CONEXIÓN. | PZA | 1.0000 | $ 335.54 | $ 335.54 |
| | | | **TOTAL INSTALACION ELECTRICA** | | **$ 24,328.75** |
| **11 INSTALACION HIDRAULICA, AREA NUEVA** | | | | | |
| 79 | SALIDA HIDRAULICAS PARA AGUA FRIA O CALIENTE DE 13 MM. DE DIAMETRO INCLUYE TUBERIA Y CONEXIONES DE PVC Y CPVC HIDRAULICO DE 32, 25, 19, Y 13 MM, RANURAS EN PISO Y MUROS, MANO DE OBRA, HERRAMIENTA Y EQUIPO. | SAL | 4.0000 | $ 342.54 | $ 1,370.16 |
| 80 | SUMINISTRO Y COLOCACION DE TUBO DE PVC HIDRAULICO 19 MM. INCLUYE: TUBERIA DE PVC HIDRAULICO, CORTES, DESPERDICIO, MANO DE OBRA, HERAMIENTA Y EQUIPO. | ML | 110.0000 | $ 27.40 | $ 3,014.00 |
| 81 | SUMINISTRO Y COLOCACION DE TUBO DE PVC HIDRAULICO 25 MM. INCLUYE: TUBERIA DE PVC HIDRAULICO, CORTES, DESPERDICIO, MANO DE OBRA, HERAMIENTA Y EQUIPO. | ML | 50.0000 | $ 32.12 | $ 1,606.00 |
| 82 | SUMINISTRO Y COLOCACION DE TUBO DE CPVC DE 25 MM, INCLUYE TUBERIA DE CPVC, CORTES, DESPERDICIO, MANO DE OBRA, HERRAMIENTA Y EQUIPO. | ML | 50.0000 | $ 37.10 | $ 1,855.00 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 83 | SUMINISTRO Y COLOCACION DE TUBO DE PVC SANITARIO 100 MM. INCLUYE; TUBERIA, CORTES, DESPERDICIO, MANO DE OBRA, HERRAMIENTA Y EQUIPO. | ML | 50.0000 | $ 43.52 | $ 2,176.00 |
| 84 | SUMINISTRO Y COLOCACION DE COLADERA DE PRETIL EN AZOTEA PARA DESCARGA DE AGUAS PLUVIALES, INCLUYE: TUBERIA, CORTES, DESPERDICIO, MANO DE OBRA, HERRAMIENTA Y EQUIPO. | PZA | 2.0000 | $ 1,141.30 | $ 2,282.60 |
| 85 | SUMINISTRO Y COLOCACION DE TINACO ROTOPLAS DE 1000 LTS. TRICAPA, VERTICAL HASTA UNA ALTURA DE 9.00 MTS. | PZA | 1.0000 | $ 4,800.00 | $ 4,800.00 |
| 86 | BAJANTE DE UN TINACO CON TUBERIA DE CPVC DE 38 MM , INCLUYE MANO DE OBRA, CORTES FLETES, ACARREOS, LIMPIEZA, CONEXIONES, VALVULA ESFERA ROSCABLE DE BRONCE Y TODO LO NECESARIO PARA SU CORRECTA COLOCACION. | PZA | 2.0000 | $ 1,560.00 | $ 3,120.00 |
| | | | **TOTAL INSTALACION HIDRAULICA** | | **$ 20,223.76** |
| **12 INSTALACION SANITARIA, AREA NUEVA** | | | | | |
| 87 | SALIDA SANITARIA DE 4" Y 2" ,INCLUYE, TUBERIA Y CONEXIONES DE PVC SANITARIO, RANURAS EN PISO Y MUROS, MANO DE OBRA, HERRAMIENTAS Y EQUIPO. | SAL | 2.0000 | $ 373.11 | $ 746.21 |
| 88 | SALIDA PARA VENTILA DE BAÑO, INCLUYE: TUBERIA, CONEXIONES DE PVC SANITARIO, RANURAS EN PISO Y MUROS, MANO DE OBRA, HERRAMIENTA Y EQUIPO | SAL | 1.0000 | $ 377.28 | $ 377.28 |
| 89 | PREPARACION PARA DRENAJE MINI ESPLIT, INCLUYE: TUBERIA CONEXIONES DE PVC HIDRAULICO DE 3/4", RANURAS DE PISO Y MUROS, MANO DE OBRA, HERRAMIENTAS Y EQUIPO | SAL | 4.0000 | $ 438.96 | $ 1,755.85 |
| 90 | SUMINISTRO Y COLOCACION DE COLADERA HELVEX O SIMILAR MODELO 24. INCLUYE; TUBERIA Y CONEXIONES DE PVC SANITARIO, RANURACION EN PISO O MUROS, MANO DE OBRA HERRAMIENTAS Y EQUIPO. | PZA | 1.0000 | $ 1,191.13 | $ 1,191.13 |
| 91 | SUMINISTRO Y COLOCACION DE TUBO DE PVC SANITARIO 100 MM. INCLUYE: TUBERIA CORTES, DESPERDICIO, MANO DE OBRA, HERRAMIENTA Y EQUIPO. | ML | 90.0000 | $ 47.80 | $ 4,301.64 |
| 92 | CONSTRUCCION DE POZO DE ABSORCION DE 1 MT DE ANCHO HASTA 3.00 MTS. DE PROFUNDIDAD INCLUYE: EXCAVACION, TAPA DE CONCRETO, MUROS DE BLOCK DE 15X20 X 40 CMS. | PZA | 1.0000 | $ 5,500.00 | $ 5,500.00 |
| | | | **TOTAL INSTALACION SANITARIA** | | **$ 13,872.11** |
| **13 GRIFERIA Y MUEBLES DE BAÑO, AREA NUEVA** | | | | | |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 93 | COLOCACION DE TARJA DE ACERO INOXIDABLE INCLUYE: CESPOL DE PLASTICO, GOMA ACOPLADORA, MANGUERA COFLEX, LLAVE ANGULAR, MANO DE OBRA, HERRAMIENTA Y EQUIPO. | PZA | 1 | $ 3,000.00 | $ 3,000.00 |
| 94 | COLOCACION DE LAVABO DE EMPOTRAR MARCA KERAMAG. INCLUYE: CONEXIONES MANO DE OBRA, HERRAMIENTA Y EQUIPO. | PZA | 3 | $ 800.00 | $ 2,400.00 |
| 95 | COLOCACION DE ACCESORIOS DE BAÑO URREA INCLUYE: JABONERA DE BARRA MCA. URREA LINEA KUBICA MOD 14105, ACABADO CROMO, GANCHO DOBLE MCA. MCA. URREA LINEA KUBICA MOD. 14106 ACABADO CROMO JABONERA MCA. URREA MOD. 14104, ELEMENTOS DE FIJACION, MANO DE OBRA, HERRAMIENTA Y EQUIPO. | PZA | 2 | $ 1,200.00 | $ 2,400.00 |
| 96 | COLOCACION DE LLAVE DE PICO DE BRONCE DE 1/2" INCLUYE: CONECTOR MACHO, CINTA TEFLON, MANO DE OBRA, HERRAMIENTA Y EQUIPO | PZA | 4 | $ 79.80 | $ 319.20 |
| 97 | SUMINISTRO Y COLOCACION DE FOSA SEPTICA DE LA REGION, CON DOS CAMARAS Y UN FILTRO HECHA DE BLOCK DE 10 CM Y TAPAS DE CONCRETO DE F'C=150 KG/CM2 | PZA | 1 | $ 7,875.00 | $ 7,875.00 |
| 98 | SUMINISTRO Y COLOCACION DE REGADERA AHORRADORA ECOLOGICA INC. CINTA TEFLON Y MANO DE OBRA. | PZA | 2 | $ 1,800.00 | $ 3,600.00 |
| 99 | SUMINISTRO Y COLOCACION DE LLAVE DE LAVABO AHORRADORA, INCL. CINTA TEFLON Y MANO DE OBRA- | PZA | 3 | $ 796.95 | $ 2,390.85 |
| 100 | SUMINISTRO Y COLOCACION DE LLAVE DE FREGADERO AHORRADORA, INCL. CINTA TEFLON Y MANO DE OBRA- | PZA | 1 | $ 1,500.00 | $ 1,500.00 |
| 101 | SUMINISTRO Y COLOCACION DE INODORO GRADO ECOLOGICO 5 LTS. EN COLOR BLANCO, MARCA LAMOSA O SIMILAR INCLUYE: CUELLO DE CERA, TAQUETES, LLAVE ANGULAR, MANGUERA COFLEX , MANO DE OBRA, HERRAMIENTA Y EQUIPO | PZA | 3 | $ 1,785.00 | $ 5,355.00 |
| | | | **TOTAL GRIFERIA Y MUEBLES DE BAÑO** | | **$ 28,840.05** |
| **14 ALBERCA** | | | | | |
| 102 | ALBERCA DE 3 MTS X 9MTS CON ACABADOS DE ESTUCO, MUROS DE MAMPOSTERIA, PREPARACION DE SALIDAS: HIDRAULICAS, SANITARIAS Y ELECTRICAS; PISO DE CONCRETO DE 8 CMS, REFORZADO CON ACERO, POZO DE ABSORCION, Y TUBERIA DE ALIMETACION DE AGUA. | PZA | 1 | $ 110,000.00 | $ 110,000.00 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | **TOTAL ALBERCA** | | **$ 110,000.00** |
| **15 FACHADA** | | | | | |
| 103 | FACHADA MUROS AABADOS EN MUROS Y MOLDURAS. | PZA | 1.0000 | $ 35,000.00 | $ 35,000.00 |
| | | | **TOTAL FACHADA** | | **$ 35,000.00** |
| **16 PROYECTO** | | | | | |
| 104 | PROYECTO ARQUITECTONICO | PZA | 1.0000 | $ 25,000.00 | $ 25,000.00 |
| 105 | FIRMA DEL PERITO (PERMISO DE CONSTRUCCION) | PZA | 1.0000 | $ 2,500.00 | $ 2,500.00 |
| | | | **TOTAL PROYECTO** | | **$ 27,500.00** |

| **RESUMEN DE PARTIDAS** | | | |
|---|---|---|---|
| 01 | TRABAJOS PRELIMINARES | $ | 8,648.64 |
| 02 | PREDIO ANTIGUO 151 M2 | $ | 909,930.71 |
| 03 | CIMENTACION | $ | 28,674.10 |
| 04 | MUROS, CADENAS, CASTILLOS | $ | 20,452.00 |
| 05 | ACABADOS | $ | 31,777.17 |
| 06 | PISOS Y RECUBRIMIENTOS | $ | 55,725.00 |
| 07 | LOSAS ACABADOS | $ | 33,161.12 |
| 08 | ALBAÑILERIA PARA INSTALACIONES | $ | 17,386.50 |
| 09 | CANCELERIA DE ALUMINIO Y PUERTAS | $ | 46,987.50 |
| 10 | INSTALACION ELECTRICA | $ | 24,328.75 |
| 11 | INSTALACION HIDRAULICA | $ | 20,223.76 |
| 12 | INSTALACION SANITARIA | $ | 13,872.11 |
| 13 | GRIFERIA Y MUEBLES DE BAÑO | $ | 28,840.05 |
| 14 | ALBERCA | $ | 110,000.00 |
| 15 | FACHADA | $ | 35,000.00 |
| 16 | PROYECTO | $ | 27,500.00 |
| **SUBTOTAL** | | **$** | **1,412,507.42** |
| **TOTAL** | | **$** | **1,412,507.42** |

## AVALÚO INMOBILIARIO



**SOLICITANTE:**
**Benemérita Universidad Autónoma de Puebla.**

**PROPIETARIO:**
**Francisco zavaleta**

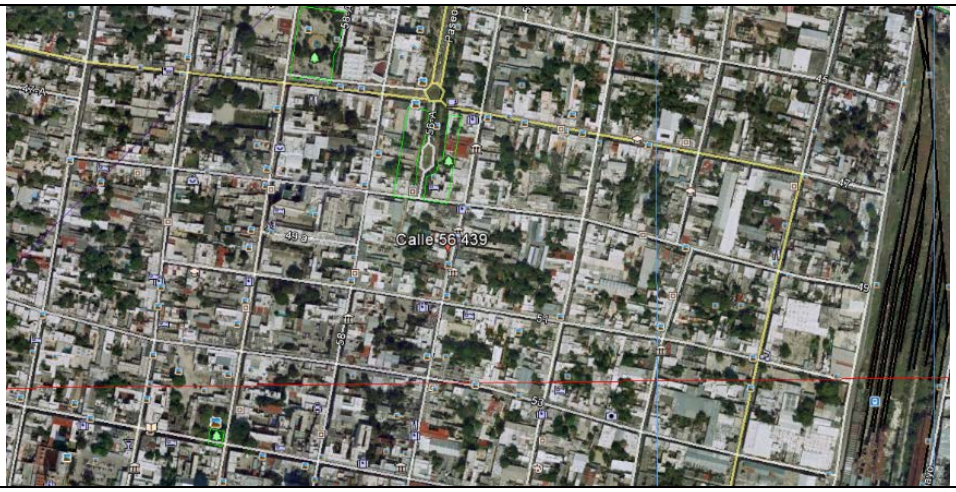
**UBICACIÓN:**
**Calle 56 Num.439 A x 49 Col. Centro, de Mérida, Yucatán.**

**VALOR COMERCIAL:**
**$ 2,676,326.33**

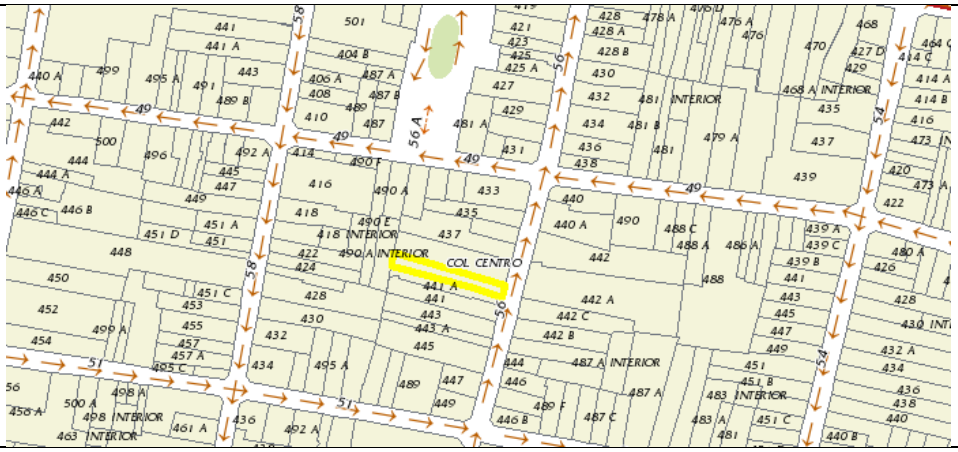
| **I. Antecedentes** | |
|---|---|
| INSTITUCIÓN QUE PRACTICA EL AVALÚO: | Proyecta Edificación |
| SOLICITANTE DEL AVALÚO: | Benemérita Universidad Autónoma de Puebla. |
| VALUADOR: | Arq. Israel A. Quintal Moguel |
| FECHA DEL AVALÚO: | 28 de Junio del 2016 |
| INMUEBLE QUE SE VALÚA: | Vivienda del Centro Histórico |
| UBICACIÓN DEL INMUEBLE: | Calle 56 Num.439 A, del centro de Mérida, Yucatán |
| RÉGIMEN DE PROPIEDAD: | Privada |
| PROPIETARIO DEL INMUEBLE: | Francisco Zavaleta |
| PROPOSITO DEL AVALÚO: | Estimar el Valor Comercial del Inmueble |
| OBJETO DEL AVALÚO: | Compraventa |
| Nº DE CUENTA PREDIAL: | |
| **II. Características Urbanas** | |
| CLASIFICACIÓN DE LA ZONA: | Comercial y habitacional |
| TIPO DE CONSTRUCCIÓN DOMINANTE: | Casas habitacion y comercio |
| ÍNDICE DE SATURACIÓN | 100% |
| DE LA ZONA: | |
| NIVEL SOCIOECONOMICO | Medio-alto |
| POBLACIÓN: | Normal |
| CONTAMINACIÓN AMBIENTAL: | No hay en la zona indices de contaminacion |
| USO DEL SUELO: | Habitacional y comercial |
| VÍAS DE ACCESO E IMPORTANCIA DE LAS MISMAS : | Calle 56 calle que da salida a via paralela a la Av. Paseo de Montejo, sirve de desahogo de las calles central y saturadas del Centro Historico |
| SERVICIOS PÚBLICOS: | Agua potable con suministro al inmueble, drenaje y alcantarillado con conexión al inmueble, alumbrado publico subterraneo, vialidades de 11 metros,banquetas,guarniciones,100% de infraestructura disponible, y otros servicios como telefonos, señalizacion y nomenclatura,transporte urbano, vigilancia municipal, y recoleccion de basura, cable e internet |
| EQUIPAMIENTO URBANO: | Iglesia, mercado, plaza publica,parque, escuela , estacion de transporte, tienda de conveniensia , hospital y mercado |

## III. Terreno

MACROLOCALIZACION:




MICROLOCALIZACION:




| | |
|---|---|
| CALLES TRANSVERSALES LIMÍTROFES Y ORIENTACIÓN: | Calle 49 mira al Norte y la calle 51 mira al Sur, acera que mira al Oriente, entre las esquinas del Ciprés y el chivito |
| GEOREFERENCIA DEL INMUEBLE: | LONGITUD W:<br>89°58'24.41"<br>LONGITUD N:<br>20°37'09.53"<br>ALTITUD(MSNM):<br>12.00 |
| MEDIDAS Y COLINDANCIAS SEGÚN: | Según escrituras publica Número 391 de fecha 10 de Mayo del 2012 otorgada en Mérida, pasada ante la fe del abogado Jorge Eduardo Correa Mena, Titular de la Notaria Número 43 del Municipio de Mérida. |
| SUPERFICIE DE TERRENO: | 383.13<br>M2 |
| SUPERFICIE COMÚN: | M2 |

| | |
|---|---|
| SUPERFICIE CONSTRUIDA: | 184.50 |
| SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA: | 383.13 |
| CONFIGURACIÓN Y TOPOGRAFÍA: | Regular, totalmente plana |
| CARACTERISTICAS PANORÁMICAS Y/O URBANAS: | Normal, con visibilidad restringida hacia las viviendas ubicadas en la acera frontal |
| SERVIDUMBRE | Ninguna |
| RESTRICCIONES: | Ninguna |
| **IV. Descripción General del Inmueble** | |
| USO ACTUAL: | Vivienda deshabitada |
| NUMERO DE NIVELES: | Uno |
| VIDA UTIL TOTAL: | 150 Años |
| EDAD: | 70 Años |
| VIDA UTIL REMANENTE: | 80 Años |
| ESTADO DE CONSERVACIÓN: | Nuevo |
| CALIDAD DE PROYECTO: | Funcional |
| UNIDADES RENTABLES: | Una |
| ASPECTO ESTRUCTURAL DEL INMUEBLE: | Regular |
| **V. Elementos de la Construcción** | |
| a).- Obra negra o gruesa | |
| CIMIENTOS: | mamposteria de piedra de hilada, asentada con mortero, cemento, cal y polvo |
| ESTRUCTURA: | sistema a base de muros cargadores con refuerzos de cadenas y castillos |
| MUROS: | De mamposteria en area antigua y block de concreto en ara nueva |
| ENTREPISOS: | No tiene ya que la vivienda consta de un nivel |
| TECHOS: | Losa de vigueta y bovedilla en area nueva y losa armada en area antigua con viguetas metalicas |
| AZOTEAS: | Acabados a base de calcretos |
| BARDAS: | Si tiene |
| b).- Revestimientos y acabados interiores | |
| APLANADOS: | En muros interiores a base de mortero cal, cemento a tres capas tanto en exterior como en interior. |

| | |
|---|---|
| PLAFONES: | A base de mortero y macilla directa sobre plafón |
| LAMBRINES: | No tiene |
| PISOS: | Mosaico de pasta en area antigua y porcelanato en area nueva |
| ZOCLOS: | De pasta |
| ESCALERAS: | No tiene |
| PINTURA: | Vinilica comex o similar en muros y plafones |
| RECUBRIMIENTOS ESPECIALES: | No tiene |
| c).- Carpintería | |
| PUERTAS: | Puerta de madera maciza |
| GUARDARROPAS: | No tiene |
| d).- Instalaciones hidráulicas y sanitarias | |
| HIDRÁULICAS: | TUBERIA DE CPVC HIDRAULICA , CON LINEA DE AGUA FRIA Y AGUA CALIENTE |
| SANITARIAS: | TUBERIA DE PVC SANITARIA EN LINEA DE 4 " Y 2", CON REGISTROS Y FOSA SEPTICA |
| MUEBLES DE BAÑO: | DOS MUEBLES LINEA DE LUJO |
| e).- Instalaciones eléctricas | |
| INSTALCIONES ELECTRICAS: | LINEAS OCULTAS CON POLIDUCTO , CABLE FORRADO DE CALIBRE 12 , 14 Y 6 EN ACOMETIDA, CONTACTOS APAGADORES Y TABLAREROS CON LINEA BALANCEADAS |
| f).- Herrería | PROTECTOR DE HERRERIA DE FORJA ORIGINAL EN VENTANA DE FACHADA |
| g).-Canceleria | CANCELERIA DE ALUMINIO COLOR NATURAL PULIDO |
| h).- Vidriería | CRISTAL EN CANCELERIA DE COLOR TINTES VERDE |
| i).- Cerrajería | Cerraduras de pomo con llave, de mediana calidad |
| j).- Fachadas | Sencillas con molduras en ventanas y puertas |
| k).- Instalaciones especiales. | SISTEMA DE FILTRADO EN ALBERCA |
| l).- Elementos accesorios(eco tecnologías): | GRIFERÍA , REGADERAS E INODORO AHORRADOR |
| m).- Obras complementarias | TERRAZA EN ÁREA DE ALBERCA Y ALBERCA |

**VI. Consideraciones previas al Avalúo**

Se investigaron valores comerciales de la zona para establecer el valor del terreno, así mismo, se visitó el inmueble con el fin de apreciar el estado que presenta la construcción y su estado de conservación.

**DEFINICIONES**

**Enfoque de Costos (Físico o Directo):**
Es la estimación de valor por medio del análisis y comparación en el mercado de ventas recientes, de un bien igual o similar al valuado, para concluir en el precio más probable de venta. Siempre se deberán homologar los bienes comparables al sujeto.

**Enfoque de Ingresos (Capitalización de Rentas):**
Es la estimación del valor por medio del análisis del valor presente de los posibles ingresos o beneficios futuros de un bien (o de su posesión); y es usualmente medido mediante la capitalización de un nivel específico de ingresos o rentas.

**Enfoque Comparativo de Mercado:**
Es la estimación de valor por medio del análisis de los costos necesarios para reponer o construir un bien con las mismas características y condiciones del bien valuado. Básicamente parte de determinar el costo del bien valuado como nuevo, depreciándolo en función de su estado y condiciones.

**Valor Comercial:**
Es el precio más probable que puede tener una propiedad o un bien, en un mercado competitivo y abierto, bajo todas las condiciones para una venta justa, con el comprador y vendedor cada uno actuando prudente y debidamente informados, y suponiendo que el precio no está afectado por un estímulo indebido. Implícita en esta definición es la consumación de una venta en una fecha determinada, y la transferencia del título del vendedor al comprador bajo condiciones en las que:
* Comprador y vendedor están típicamente motivados
* Ambas partes están bien informadas o bien aconsejadas y actúan de acuerdo con lo que consideran su mejor interés.
* Se permitió un tiempo razonable de exposición en el mercado abierto.
* El pago es hecho en términos de contado en moneda nacional o en términos de un arreglo comparable a este.
* El precio representa la condición normal para la propiedad vendida sin ser afectado por un financiamiento especial o creativo, o concesiones de venta otorgadas por cualquiera que este asociado con dicha venta.

**Principio de Sustitución:**
El valor de reemplazo de una propiedad es establecido por el valor de otra igual o similar y que preste la misma función, lo cual está fundamentado en que no es razonable que un comprador pague más por un bien que está siendo valuado que el costo de un equivalente sustituto.

**Edad Efectiva:**
Es la edad aparente de un activo en comparación con un activo nuevo similar. Frecuentemente calculada, mediante la deducción de la Vida Util Remanente del activo de la Vida Util Normal.

**Vida Útil Remanente. (V.U.R.):**
Es la vida física remanente que se estima tendrán los bienes, en condiciones aceptables de utilización.

**Vida Útil Normal. (V.U.N.):**
Es la vida, usualmente en términos de años, que un bien durará antes de deteriorarse hasta llegar a una condición en la cual no pueda ser utilizado. Es derivada de estadísticas de durabilidad y del estudio de bienes específicos bajo condiciones actuales de operación.

**Valor de Reposición Nuevo (V.R.N.):**
Es el costo a precios actuales, de un bien nuevo o similar, que tenga la utilidad o función equivalente más próxima al bien que se está valuando, con las características que la técnica o tecnología hubiera introducido dentro de los modelos considerados equivalentes.

**Valor Neto de Reposición (V.N.R.):**
Es la cantidad estimada, en términos monetarios, a partir del Valor de Reproducción Nuevo o Reposición Nuevo, deduciendo deméritos existentes debidos al deterioro Físico, a la Obsolescencia Funcional, a la Obsolescencia Económica y a la Obsolescencia por la Edad de cada bien valuado.

**Factor de Superficie:**
Corresponderá al factor aplicable por las diferencias de área entre los comparables y el sujeto.

**Factor de Edad:**
Corresponderá al factor aplicable por las diferencias de edad entre los comparables y el sujeto.

**Factor de Zona:**
Corresponderá al factor aplicable por las diferencias de grado de importancia o calidad de las vialidades sobre las que se localiza o sé accesa a los comparables o al sujeto.

**Factor de Ubicación:**
Corresponderá al factor aplicable por las diferencias de ocalización en la manzana, calidad de servicios, cercanía a centros de importancia (comerciales, de servicios, etc.)

**Factor de Forma:**
Corresponderá al factor aplicable por las diferencias de regularidad o irregularidad entre los comparables y el sujeto.

**Factor de Intensidad de Construccion:**
Corresponderá al factor aplicable entre la proporcion del area de construccion contra el area de terreno.

**Factor de Negociacion:**
Corresponderá al factor aplicable por la diferencia que se observa entre un valor de oferta y un valor de cierre.

| VII. Investigación de Mercado | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **VENTAS DE CASAS** | | | | | | |
| **No** | **DIRECCIÓN** | **TERRENO M2** | **CONST M2** | **PRECIO** | **ATENCIÓN** | **TELÉFONO** |
| 1 | Calle 64 Num.435 x 47 A y 53, Centro | 658.56 m² | 457.38 m² | $ 5,500,000.00 | DIRECTA | 9993-330530 |
| 2 | Calle 64 Num.412 x 47 y 49, Centro | 438.70 m² | 484.24 m² | $ 5,900,000.00 | DIRECTA | 9991-4256196 |
| 3 | Calle 47 Num.514 A x 62 y 64, Centro | 325.40 m² | 435.44 m² | $ 5,100,000.00 | DIRECTA | 9993-515174 |
| 4 | Calle 55 Num.531 x 64 y 66, Centro | 478.00 m² | 430.00 m² | $ 5,700,000.00 | INTERNET | |

| **RENTAS DE CASA** | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **No** | **DIRECCIÓN** | **CONST** | **RENTA** | **RENTA/MES/ M2** | **ATENCIÓN** | **TELÉFONO** |
| 1 | Calle 50 Num. 517 x 63 y 65 Centro | 310.00 m² | 15,000.00 m² | $ 48.39 | DIRECTA | 9992-336192 |
| 2 | Calle 50 Num 507 y 507 A X 61 y 63 Centro | 472.03 m² | 20,000.00 m² | $ 42.37 | DIRECTA | 9991-263171 |
| 3 | Calle 50 Num 512 x 61 y 63 Centro | 498.95 m² | 15,000.00 m² | $ 30.06 | DIRECTA | 9991-263171 |
| 4 | Calle 50 Num.431 x 45 y 47 Centro | 638.00 m² | 25,000.00 m² | $ 39.18 | DIRECTA | 9991-585220 |
| | | Precio Unitario Ponderado/M2 | | $ 40.00 / M² | | |

| **VENTAS DE TERRENOS** | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **No** | **DIRECCIÓN** | **TERRENO** | **VENTA** | **PRECIO /M2** | **ATENCIÓN** | **TELÉFONO** |
| 1 | Calle 39 Num.512 D x 72 y 74, Centro | 1,900.75 m² | 4,461,200.00 m² | $ 2,347.07 | DIRECTA | 9999-480072 |
| 2 | Calle 68 Num.594 H x 71 y 73 Centro | 1,287.64 m² | 2,700,000.00 m² | $ 2,096.86 | DIRECTA | 9999-699282 |
| 3 | Calle 74 # 568 X39 Y 41 | 150.00 m² | 425,000.00 m² | $ 2,833.33 | DIRECTA | 9999-207644 |
| 4 | Calle 39 Num.596 x80 Y 82, Centro | 692.50 m² | 2,050,000.00 m² | $ 2,960.29 | DIRECTA | 9992-511906 |
| Precio Unitario Ponderado | | | | $ 2,559.39 | | |

| VIII. Enfoque Físico o Directo | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **EDAD** | **VIDA ÚTIL TOTAL** | **VIDA ÚTIL REMANENTE** | **EDO. CONS.** | **FACTOR S/TABLA** | |
| 70.0 | 150.0 | 80.0 | remodelado | 0.9968 | 0.9968 |

| A) . - D E L T E R R E N O | | | | | VALORES DE CALLE O DE ZONA | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| LOTE TIPO | VARIABLE | FRENTE | FONDO | SUP. M² | | |
| | | 8.00 | 30.00 | | $ 2,559.39 / M² | /M² |
| FRACCIÓN | SUPERFICIE M² | VALOR UNITARIO | | COEFI-CIENTE | MOTIVO COEF | VALOR PARCIAL |
| | | $/M² | | | | |
| INTEGRO | 383.13 | $ 2,559.39 | | 0.71 | LOTE TIPO | $ 696,866.88 |
| **SUPERFICIE TOTAL** | **383.13** | **FACTOR DE INDIVISO:** | | **TOTAL DEL TERRENO** | | **$ 696,866.88** |
| | | | | | | **34.95%** |

| **VALOR UNITARIO MEDIO: $/M²** | **$ 1,818.88** |
|---|---|

| B). - DE LAS CONSTRUCCIONES | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| TIPO | SUPERFICIE | VALOR DE REPOSICIÓN NUEVO | | FACTOR | VALOR NETO DE REPOSICIÓN | |
| | M² | UNITARIO | TOTAL | DEMERITO | UNITARIO | TOTAL |
| Tipo 1 | 184.50 | $ 7,000.00 | $ 1,291,500 .00 | 0.9190 | $ 6,432.85 | $ 1,186,860.93 |
| **SUPERFICIE TOTAL** | **184.50** | | | **TOTAL CONSTRUCCIONES** | | **$ 1,186,860.93** |
| | | | | | | **59.53%** |

| C). - DE LAS INSTALACIONES ESPECIALES | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| TIPO | CANTIDAD | VALOR DE REPOSICIÓN NUEVO | | FACTOR | VALOR NETO DE REPOSICIÓN | |
| | UNIDAD | UNITARIO | TOTAL | DEMERITO | UNITARIO | TOTAL |
| PISCINA | 1.00 LOTE | $ 110,000.00 | $ 110,000.0 0 | 1.0000 | $ 110,000.00 | $ 110,000.00 |
| | | | | **TOTAL INSTALACIONES** | | **$ 110,000.00** |

| **VALOR FÍSICO DIRECTO:** | **$ 2,096,778.84** |
|---|---|

| IX. Enfoque Capitalización o Ingresos | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| INVESTIGACIÓN | | | | | | | |
| | | Superficies | | | Renta | | |
| No. | Ubicación | Terreno | Const | Edad | Total | Unitaria | |
| 1 | Calle 50 Num. 517 x 63 y 65 Centro | 227.00 m² | 310.00 m² | 65 años | $15,000.00 | $ 48/m² | |
| 2 | Calle 50 Num 507 X 61 y 63 Centro | 586.00 m² | 472.03 m² | 63 años | $20,000.00 | $ 42/m² | |
| 3 | Calle 50 Num 512 x 61 y 63 Centro | 780.00 m² | 498.95 m² | 70 años | $15,000.00 | $ 30/m² | |
| 4 | Calle 50 Num.431 x 45 y 47 Centro | 1,397.00 m² | 638.00 m² | 69 años | $25,000.00 | $ 39/m² | |

| HOMOLOGACIÓN | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| No. | Superficie | Zona | Edad | Ubicación | Int Const. | Resultante | V. Hmlgado |
| 1 | 0.97 | 0.87 | 0.95 | 1.00 | 1.07 | 1.14 | $ 42/m² |
| 2 | 1.02 | 0.91 | 0.93 | 1.00 | 1.04 | 1.14 | $ 38/m² |
| 3 | 1.03 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.03 | 1.22 | $ 32/m² |
| 4 | 1.05 | 0.91 | 0.99 | 1.00 | 0.99 | 1.08 | $ 37/m² |
| | | | | | | | $ 37/m² |

| | |
|---|---|
| RNM | $8,414.93 |
| RNA | $100,979.13 |
| Factor de Capitalizacion:Tasa Real=3.7+Tasa de Amort =3.03%+Tasa de Riesgo= 2.00% | 7.00% |
| **VALOR DE CAPITALIZACIÓN O DE INGRESOS** | **$1,442,558.95** |

| X. Enfoque Comparativo de Mercado | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| INVESTIGACIÓN | | | | | | | |
| | | Superficies | | | Venta | | |
| No. | Ubicación | Terreno | Const | Edad | Total | Unitaria | |
| 1 | Calle 64 Num.435 x 47 A y 53, Centro | 658.56 m² | 457.38 m² | 110 años | $ 5,500,000.00 | $ 12,025/m² | |
| 2 | Calle 64 Num.412 x 47 y 49, Centro | 438.70 m² | 484.24 m² | 105 años | $ 5,900,000.00 | $ 12,184/m² | |
| 3 | Calle 47 Num.514 A x 62 y 64, Centro | 325.40 m² | 435.44 m² | 105 años | $ 5,100,000.00 | $ 11,712/m² | |
| 4 | Calle 55 Num.531 x 64 y 66, Centro | 478.00 m² | 430.00 m² | 65 años | $ 5,700,000.00 | $ 13,256/m² | |

| HOMOLOGACION | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| No. | Superficie | Zona | Edad | Intensidad | Negociación | Resultante | V. Hmlgdo |
| 1 | 1.08 | 0.91 | 1.40 | 1.03 | 0.98 | 1.39 | $ 16,748/m² |
| 2 | 1.09 | 0.83 | 1.35 | 1.06 | 0.98 | 1.27 | $ 15,488/m² |
| 3 | 1.08 | 0.83 | 1.35 | 1.07 | 0.98 | 1.28 | $ 14,934/m² |
| 4 | 1.08 | 0.80 | 0.95 | 1.05 | 0.95 | 0.82 | $ 10,854/m² |
| | | | | | **VALOR PROMEDIO HOMOLOGADO:** | | **$ 14,506/m²** |

| | |
|---|---|
| **VALOR DE MERCADO O COMPARATIVO DE MERCADO** | **$2,676,326.33** |

| XI. Resumen de Valores | | |
|---|---|---|
| Enfoque Comparativo de Mercado | $2,676,326.33 | |
| (Valor Comparativo de Mercado) | | |
| Enfoque de Costos | $1,993,727.80 | |
| (Valor Físico o Directo) | | |
| Aun cuando se calculó el enfoque de Capitalización o Ingresos solo fue con fines didácticos ya que para el caso se consideraron solo el Enfoque Comparativo de Mercado y Enfoque de Costos. | | |

| **XII. Consideraciones Previas a la Conclusión** | |
|---|---|
| 1.-Por no ser motivo de este avalúo no se investigaron gravámenes ni reservas de dominio que pudieran existir sobre dicha propiedad. Así como los permisos ante las dependencias correspondientes las cuales no fueron proporcionadas.<br>2.- Son análisis, opiniones y conclusiones de tipo profesional y están solamente limitadas por los supuestos y condiciones limitantes.<br>3.- Los análisis, opiniones y conclusiones reportados corresponden a un estudio profesional totalmente imparcial.<br>4.-No existe por nuestra parte ningún interés presente o futuro inmediato en la propiedad valuada.<br>5.- Los honorarios no están relacionados con el hecho de concluir un valor predeterminado o en la dirección que favorezca la causa del cliente, el monto del valor estimado, la obtención de un resultado o la ocurrencia de un evento subsecuente.<br>6.-Personalmente se realizó la inspección del bien objeto de este avalúo y manifestamos que los resultados serán guardados con absoluta confidencialidad. Los valores son exclusivamente para los fines partícula | |
| **XIII. Conclusión** | |
| **Valor Comercial:** | **$ 2,676,326.33** |
| Cantidad en letras (Son: Dos millones seiscientos setenta y seis mil trecientos veinte seis pesos 33/100 M/N.) | |
| Esta cantidad representa el Valor Comercial al día 29 de Junio del 2016 | |

PERITO EN VALUACIÓN

**Arq. Israel A. Quintal Moguel**

## 4.3 ESTUDIO ZONA DE CRECIMIENTO ACTUAL (ZONA NORTE)

El predio seleccionado se encuentra en la zona dorada del desarrollo inmobiliario actual de la ciudad de Mérida y deriva de un requerimiento real de inversión por parte del propietario. Este terreno de 1.7 hectáreas con frente sobre la avenida o carreta a Motul, está rodeado de fraccionamientos de nivel medio alto tanto con características unitarias como de régimen de condominio, vertical y horizontal, así como de varias universidades y plazas comerciales.

Por lo anteriormente mencionado este predio presenta la problemática, de que el análisis debe tomarse en la totalidad del proyecto, por lo que el planteamiento de inversión debe ser resultado del estudio completo del potencial del terreno en toda su área y de ahí llegar al particular enfoque del precio unitario para vivienda, donde se desarrollara el cálculo de la inversión y su avalúo correspondiente para su precio paramétrico de venta.

Fichas de mercado.

CLAVE:
**36**



## TIPO DE PREDIO

| CASA | TERRENO | COMERCIAL | CRÉDITO |
|---|---|---|---|
| | **X** | | |

| RESTAURADA | VENTA | RENTA |
|---|---|---|
| | **X** | |

| PRECIO ADQUISICIÓN | PRECIO AL MERCADO |
|---|---|
| | **$ 643,690** |

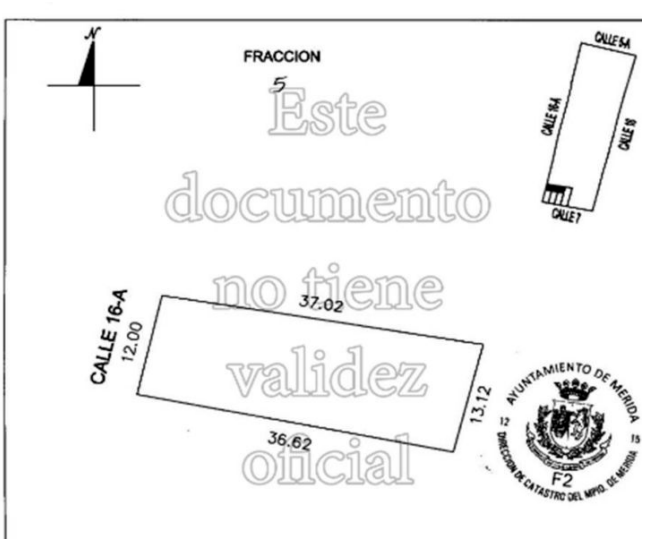
| UBICACIÓN | |
|---|---|
| CALLE | |
| # EXTERIOR | |
| CRUZAMIENTO | |
| COL. o FRACC. | CHOLUL |
| # INTERIOR | |
| C.P. | |
| CVE. CATASTRAL | |
| COORDENADAS | |
| MUNICIPIO | MERIDA |
| ESTADO | YUCATAN |
| T. DE PROPIEDAD | |
| PARTIDA | |
| VOLUMEN | |
| FOLIO | |
| LIBRO | |
| TOMO | |
| NO. INSCRIPCIÓN | |

| CARAC. FÍSICO-CONSTRUCTIVAS | |
|---|---|
| M2 TERRENO | 295 |
| FRENTE | |
| FONDO | |
| M2 CONST. | |
| NIVELES | |
| GEOMETRÍA | REGULAR |
| TOPOGRAFÍA | PLANA |
| RECÁMARAS | |
| BAÑOS | |
| COCHERA TECH. | |
| CTO. LAVADO | |
| CTO. SERVICIO | |
| PISCINA | |
| CALENTADOR | |
| INST. A.A. | |
| CISTERNA | |

| SERVICIOS | |
|---|---|
| LUZ | SI |
| AGUA | SI |
| TELÉFONO | |
| CABLE | |
| INTERNET | |
| RECOLECCIÓN DE BASURA | SI |
| TRANS. PÚBLICO | SI |
| PARQUE | SI |
| ESCUELA | |
| SALUD | |
| COMERCIO | |
| PLAZA COMERCIAL | |
| DRENAJE | SI |
| PAVIMENTACIÓN | SI |
| BANQUETAS | SI |
| IGLESIA | |

| PROPIETARIO O INFORMANTE | OBSERVACIONES |
|---|---|
| COLDWELL BANKER CHICHEN REALTY | TERRENO RESIDENCIAL EN VENTA, CHOLUL, YUCATÁN EN PARQUE CENTRAL |
| TELÉFONO | |
| 9993167095 | |

CLAVE:
**37**



Este documento no tiene validez oficial

## TIPO DE PREDIO

| CASA | TERRENO | COMERCIAL | CRÉDITO |
|---|---|---|---|
| | **X** | | |

| RESTAURADA | VENTA | RENTA |
|---|---|---|
| | **X** | |

| PRECIO ADQUISICIÓN | PRECIO AL MERCADO |
|---|---|
| | **$ 436,400** |

| UBICACIÓN | |
|---|---|
| CALLE | |
| # EXTERIOR | |
| CRUZAMIENTO | |
| COL. o FRACC. | CHOLUL VILADIU |
| # INTERIOR | |
| C.P. | |
| CVE. CATASTRAL | |
| COORDENADAS | |
| MUNICIPIO | MERIDA |
| ESTADO | YUCATAN |
| T. DE PROPIEDAD | |
| PARTIDA | |
| VOLUMEN | |
| FOLIO | |
| LIBRO | |
| TOMO | |
| NO. INSCRIPCIÓN | |

| CARAC. FÍSICO-CONSTRUCTIVAS | |
|---|---|
| M2 TERRENO | 459.4 |
| FRENTE | 12 |
| FONDO | 37 |
| M2 CONST. | |
| NIVELES | |
| GEOMETRÍA | REGULAR |
| TOPOGRAFÍA | PLANA |
| RECÁMARAS | |
| BAÑOS | |
| COCHERA TECH. | |
| CTO. LAVADO | |
| CTO. SERVICIO | |
| PISCINA | |
| CALENTADOR | |
| INST. A.A. | |
| CISTERNA | |

| SERVICIOS | |
|---|---|
| LUZ | SI |
| AGUA | SI |
| TELÉFONO | |
| CABLE | |
| INTERNET | |
| RECOLECCIÓN DE BASURA | SI |
| TRANS. PÚBLICO | |
| PARQUE | |
| ESCUELA | SI |
| SALUD | |
| COMERCIO | |
| PLAZA COMERCIAL | |
| DRENAJE | |
| PAVIMENTACIÓN | SI |
| BANQUETAS | SI |
| IGLESIA | |

| PROPIETARIO O INFORMANTE | OBSERVACIONES |
|---|---|
| Tierra House Red | Lote residencial en Cholul Viladiu lista para construir |
| TELÉFONO | |
| 9992359443 | |

CLAVE:
**38**




## TIPO DE PREDIO

| CASA | TERRENO | COMERCIAL | CRÉDITO |
|---|---|---|---|
| | **X** | | |

| RESTAURADA | VENTA | RENTA |
|---|---|---|
| | **X** | |

| PRECIO ADQUISICIÓN | PRECIO AL MERCADO |
|---|---|
| | **$ 693,076** |

| UBICACIÓN | |
|---|---|
| CALLE | |
| # EXTERIOR | |
| CRUZAMIENTO | |
| COL. o FRACC. | SANTA RITA CHOLUL |
| # INTERIOR | |
| C.P. | |
| CVE. CATASTRAL | |
| COORDENADAS | |
| MUNICIPIO | MERIDA |
| ESTADO | YUCATAN |
| T. DE PROPIEDAD | |
| PARTIDA | |
| VOLUMEN | |
| FOLIO | |
| LIBRO | |
| TOMO | |
| NO. INSCRIPCIÓN | |

| CARAC. FÍSICO-CONSTRUCTIVAS | |
|---|---|
| M2 TERRENO | 535.35 |
| FRENTE | 12.06 |
| FONDO | 45.16 |
| M2 CONST. | |
| NIVELES | |
| GEOMETRÍA | REGULAR |
| TOPOGRAFÍA | PLANA |
| RECÁMARAS | |
| BAÑOS | |
| COCHERA TECH. | |
| CTO. LAVADO | |
| CTO. SERVICIO | |
| PISCINA | |
| CALENTADOR | |
| INST. A.A. | |
| CISTERNA | |

| SERVICIOS | |
|---|---|
| LUZ | SI |
| AGUA | SI |
| TELÉFONO | |
| CABLE | |
| INTERNET | |
| RECOLECCIÓN DE BASURA | SI |
| TRANS. PÚBLICO | |
| PARQUE | SI |
| ESCUELA | |
| SALUD | |
| COMERCIO | SI |
| PLAZA COMERCIAL | |
| DRENAJE | |
| PAVIMENTACIÓN | SI |
| BANQUETAS | SI |
| IGLESIA | |

| PROPIETARIO O INFORMANTE | OBSERVACIONES |
|---|---|
| LIC. ALEJANDRO CASTRO | Ubicado en zona de cholul |
| TELÉFONO | |
| 9999005799, 9993381246 | |

CLAVE:
**39**




## TIPO DE PREDIO

| CASA | TERRENO | COMERCIAL | CRÉDITO |
|---|---|---|---|
| | **x** | | |

| RESTAURADA | VENTA | RENTA |
|---|---|---|
| | **X** | |

| PRECIO ADQUISICIÓN | PRECIO AL MERCADO |
|---|---|
| | **$ 750,000** |

| UBICACIÓN | |
|---|---|
| CALLE | 55 |
| # EXTERIOR | 531 |
| CRUZAMIENTO | 66 Y 64 |
| COL. o FRACC. | COL. CENTRO |
| # INTERIOR | |
| C.P. | 97000 |
| CVE. CATASTRAL | |
| COORDENADAS | |
| MUNICIPIO | MERIDA |
| ESTADO | YUCATAN |
| T. DE PROPIEDAD | |
| PARTIDA | |
| VOLUMEN | |
| FOLIO | |
| LIBRO | |
| TOMO | |
| NO. INSCRIPCIÓN | |

| CARAC. FÍSICO-CONSTRUCTIVAS | |
|---|---|
| M2 TERRENO | 300 |
| FRENTE | 12 |
| FONDO | 25 |
| M2 CONST. | |
| NIVELES | |
| GEOMETRÍA | REGULAR |
| TOPOGRAFÍA | PLANA |
| RECÁMARAS | |
| BAÑOS | |
| COCHERA TECH. | |
| CTO. LAVADO | |
| CTO. SERVICIO | |
| PISCINA | |
| CALENTADOR | |
| INST. A.A. | |
| CISTERNA | |

| SERVICIOS | |
|---|---|
| LUZ | si |
| AGUA | SI |
| TELÉFONO | si |
| CABLE | SI |
| INTERNET | |
| RECOLECCIÓN DE BASURA | SI |
| TRANS. PÚBLICO | |
| PARQUE | |
| ESCUELA | |
| SALUD | |
| COMERCIO | |
| MERCADO O P. COMERCIAL | |
| DRENAJE | |
| PAVIMENTACIÓN | |
| BANQUETAS | |
| IGLESIA | |

| PROPIETARIO O INFORMANTE | OBSERVACIONES |
|---|---|
| GLOBAL REALTY | PRIVADA RESIDENCIA DE 38 LOTES NUKTAL |
| TELÉFONO | |
| INTERNET | |

CLAVE:
**40**



## TIPO DE PREDIO

| CASA | TERRENO | COMERCIAL | CRÉDITO |
|---|---|---|---|
| **X** | | | |

| RESTAURADA | VENTA | RENTA |
|---|---|---|
| | **X** | |

| PRECIO ADQUISICIÓN | PRECIO AL MERCADO |
|---|---|
| | **$ 2,950,000** |

| UBICACIÓN | |
|---|---|
| CALLE | |
| # EXTERIOR | |
| CRUZAMIENTO | |
| COL. o FRACC. | PARQUE CENTRAL CHOLUL |
| # INTERIOR | |
| C.P. | |
| CVE. CATASTRAL | |
| COORDENADAS | |
| MUNICIPIO | MERIDA |
| ESTADO | YUCATAN |
| T. DE PROPIEDAD | |
| PARTIDA | |
| VOLUMEN | |
| FOLIO | |
| LIBRO | |
| TOMO | |
| NO. INSCRIPCIÓN | |

| CARAC. FÍSICO-CONSTRUCTIVAS | |
|---|---|
| M2 TERRENO | 360 |
| FRENTE | 12 |
| FONDO | 30 |
| M2 CONST. | 240 |
| NIVELES | 2 |
| GEOMETRÍA | REGULAR |
| TOPOGRAFÍA | PLANA |
| RECÁMARAS | 3 |
| BAÑOS | 3 |
| COCHERA TECH. | |
| CTO. LAVADO | |
| CTO. SERVICIO | |
| PISCINA | |
| CALENTADOR | 1 |
| INST. A.A. | 3 |
| CISTERNA | 1 |

| SERVICIOS | |
|---|---|
| LUZ | SI |
| AGUA | SI |
| TELÉFONO | |
| CABLE | |
| INTERNET | |
| RECOLECCIÓN DE BASURA | SI |
| TRANS. PÚBLICO | |
| PARQUE | SI |
| ESCUELA | SI |
| SALUD | |
| COMERCIO | SI |
| PLAZA COMERCIAL | |
| DRENAJE | |
| PAVIMENTACIÓN | SI |
| BANQUETAS | SI |
| IGLESIA | |

| PROPIETARIO O INFORMANTE | OBSERVACIONES |
|---|---|
| COLDWELL BANKER CHICHEN REALTY | ESPLÉNDIDA RESIDENCIA EN PRIVADA RESIDENCIAL DE LUJO EN CHOLUL |
| TELÉFONO | |
| 99993167095 | |

CLAVE:
**41**



## TIPO DE PREDIO

| CASA | TERRENO | COMERCIAL | CRÉDITO |
|---|---|---|---|
| **X** | | | |

| RESTAURADA | VENTA | RENTA |
|---|---|---|
| | **X** | |

| PRECIO ADQUISICIÓN | PRECIO AL MERCADO |
|---|---|
| | **$ 2,350,000** |

| UBICACIÓN | |
|---|---|
| CALLE | |
| # EXTERIOR | |
| CRUZAMIENTO | |
| COL. o FRACC. | PRIV. PARQUE CENTRAL |
| # INTERIOR | |
| C.P. | |
| CVE. CATASTRAL | |
| COORDENADAS | |
| MUNICIPIO | MERIDA |
| ESTADO | YUCATAN |
| T. DE PROPIEDAD | |
| PARTIDA | |
| VOLUMEN | |
| FOLIO | |
| LIBRO | |
| TOMO | |
| NO. INSCRIPCIÓN | |

| CARAC. FÍSICO-CONSTRUCTIVAS | | |
|---|---|---|
| M2 TERRENO | 300 | |
| FRENTE | 10 | |
| FONDO | 30 | |
| M2 CONST. | 220 | |
| NIVELES | 2 | |
| GEOMETRÍA | REGULAR | |
| TOPOGRAFÍA | PLANA | |
| RECÁMARAS | 3 | |
| BAÑOS | 2.5 | |
| COCHERA TECH. | | |
| CTO. LAVADO | | |
| CTO. SERVICIO | | |
| PISCINA | | |
| CALENTADOR | 1 | |
| | INST. A.A. | 3 |
| CISTERNA | 1 | |

| SERVICIOS | |
|---|---|
| LUZ | SI |
| AGUA | SI |
| TELÉFONO | |
| CABLE | |
| INTERNET | |
| RECOLECCIÓN DE BASURA | SI |
| TRANS. PÚBLICO | |
| PARQUE | |
| ESCUELA | |
| SALUD | |
| COMERCIO | |
| PLAZA COMERCIAL | |
| | DRENAJE |
| PAVIMENTACIÓN | SI |
| BANQUETAS | SI |
| IGLESIA | |

| PROPIETARIO O INFORMANTE | OBSERVACIONES |
|---|---|
| SERGIO SAURY | |
| TELÉFONO | |
| 9993167104 | |

CLAVE:
**42**



## TIPO DE PREDIO

| CASA | TERRENO | COMERCIAL | CRÉDITO |
|---|---|---|---|
| X | | | |

| RESTAURADA | VENTA | RENTA |
|---|---|---|
| | X | |

| PRECIO ADQUISICIÓN | PRECIO AL MERCADO |
|---|---|
| | $ 2,145,000 |

| UBICACIÓN | |
|---|---|
| CALLE | |
| # EXTERIOR | |
| CRUZAMIENTO | |
| COL. o FRACC. | CHOLUL VILADIU |
| # INTERIOR | |
| C.P. | |
| CVE. CATASTRAL | |
| COORDENADAS | |
| MUNICIPIO | MERIDA |
| ESTADO | YUCATAN |
| T. DE PROPIEDAD | |
| PARTIDA | |
| VOLUMEN | |
| FOLIO | |
| LIBRO | |
| TOMO | |
| NO. INSCRIPCIÓN | |

| CARAC. FÍSICO-CONSTRUCTIVAS | |
|---|---|
| M2 TERRENO | 330 |
| FRENTE | 11 |
| FONDO | 30 |
| M2 CONST. | 195 |
| NIVELES | 2 |
| GEOMETRÍA | REGULAR |
| TOPOGRAFÍA | PLANA |
| RECÁMARAS | 3 |
| BAÑOS | 2.5 |
| COCHERA TECH. | |
| CTO. LAVADO | |
| CTO. SERVICIO | 1 |
| PISCINA | |
| CALENTADOR | 1 |
| INST. A.A. | 3 |
| CISTERNA | 1 |

| SERVICIOS | |
|---|---|
| LUZ | SI |
| AGUA | SI |
| TELÉFONO | |
| CABLE | |
| INTERNET | |
| RECOLECCIÓN DE BASURA | SI |
| TRANS. PÚBLICO | |
| PARQUE | |
| ESCUELA | |
| SALUD | |
| COMERCIO | |
| PLAZA COMERCIAL | |
| DRENAJE | SI |
| PAVIMENTACIÓN | SI |
| BANQUETAS | SI |
| IGLESIA | |

| PROPIETARIO O INFORMANTE | OBSERVACIONES |
|---|---|
| PATRICIA DIAZ | CASA DE 4 HABITACIONES EN PRIVADA SOLO, T. 329 C. 195 M2, ACABADOS DE LUJO. |
| TELÉFONO | |
| 9993424578 | |

CLAVE:
**43**



## TIPO DE PREDIO

| CASA | TERRENO | COMERCIAL | CRÉDITO |
|---|---|---|---|
| | X | | |

| RESTAURADA | VENTA | RENTA |
|---|---|---|
| | X | |

| PRECIO ADQUISICIÓN | PRECIO AL MERCADO |
|---|---|
| | $ 2,362,500 |

| UBICACIÓN | |
|---|---|
| CALLE | |
| # EXTERIOR | |
| CRUZAMIENTO | |
| COL. o FRACC. | PRIVADA LUMTANA |
| # INTERIOR | |
| C.P. | |
| CVE. CATASTRAL | |
| COORDENADAS | |
| MUNICIPIO | MERIDA |
| ESTADO | YUCATAN |
| T. DE PROPIEDAD | |
| PARTIDA | |
| VOLUMEN | |
| FOLIO | |
| LIBRO | |
| TOMO | |
| NO. INSCRIPCIÓN | |

| CARAC. FÍSICO-CONSTRUCTIVAS | |
|---|---|
| M2 TERRENO | 220 |
| FRENTE | 10 |
| FONDO | 22 |
| M2 CONST. | |
| NIVELES | |
| GEOMETRÍA | REGULAR |
| TOPOGRAFÍA | PLANA |
| RECÁMARAS | |
| BAÑOS | |
| COCHERA TECH. | |
| CTO. LAVADO | |
| CTO. SERVICIO | |
| PISCINA | |
| CALENTADOR | |
| INST. A.A. | |
| CISTERNA | |

| SERVICIOS | |
|---|---|
| LUZ | si |
| AGUA | SI |
| TELÉFONO | si |
| CABLE | SI |
| INTERNET | |
| RECOLECCIÓN DE BASURA | SI |
| TRANS. PÚBLICO | |
| PARQUE | |
| ESCUELA | |
| SALUD | |
| COMERCIO | |
| MERCADO O P. COMERCIAL | |
| DRENAJE | |
| PAVIMENTACIÓN | |
| BANQUETAS | |
| IGLESIA | |

| PROPIETARIO O INFORMANTE | OBSERVACIONES |
|---|---|
| CRISTIAN MAY | PRIVADA RESIDENCIA DE 40 LOTES , QUE SE ENCUENTRA A 200 M DEL TERRENO, SOBRE LA MISMA CALLE Y EN LA MISMA ZONA. |
| TELÉFONO | |
| | |

CLAVE:
**44**



## TIPO DE PREDIO

| CASA | TERRENO | COMERCIAL | CRÉDITO |
|---|---|---|---|
| **X** | | | |

| RESTAURADA | VENTA | RENTA |
|---|---|---|
| | | **X** |

| PRECIO ADQUISICIÓN | PRECIO AL MERCADO |
|---|---|
| | **$ 9,500** |

| UBICACIÓN | |
|---|---|
| CALLE | |
| # EXTERIOR | |
| CRUZAMIENTO | |
| COL. o FRACC. | VILLAS DEL BOSQUE CHOLUL |
| # INTERIOR | |
| C.P. | |
| CVE. CATASTRAL | |
| COORDENADAS | |
| MUNICIPIO | MERIDA |
| ESTADO | YUCATAN |
| T. DE PROPIEDAD | |
| PARTIDA | |
| VOLUMEN | |
| FOLIO | |
| LIBRO | |
| TOMO | |
| NO. INSCRIPCIÓN | |

| CARAC. FÍSICO-CONSTRUCTIVAS | |
|---|---|
| M2 TERRENO | 360 |
| FRENTE | 12 |
| FONDO | 30 |
| M2 CONST. | 169 |
| NIVELES | 2 |
| GEOMETRÍA | REGULAR |
| TOPOGRAFÍA | PLANA |
| RECÁMARAS | 3 |
| BAÑOS | 2.5 |
| COCHERA TECH. | 2 |
| CTO. LAVADO | |
| CTO. SERVICIO | |
| PISCINA | 1 |
| CALENTADOR | 1 |
| INST. A.A. | 2 |
| CISTERNA | 1 |

| SERVICIOS | |
|---|---|
| LUZ | SI |
| AGUA | SI |
| TELÉFONO | |
| CABLE | |
| INTERNET | |
| RECOLECCIÓN DE BASURA | SI |
| TRANS. PÚBLICO | |
| PARQUE | |
| ESCUELA | SI |
| SALUD | |
| COMERCIO | |
| PLAZA COMERCIAL | SI |
| DRENAJE | SI |
| PAVIMENTACIÓN | SI |
| BANQUETAS | SI |
| IGLESIA | |

| PROPIETARIO O INFORMANTE | OBSERVACIONES |
|---|---|
| UBICARE PROPERTIES | CASA EN RENTA ZONA CHOLUL, CERCA DE PLAZA ALTABRISA |
| TELÉFONO | |
| 9993167103 | |

CLAVE:
**45**



## TIPO DE PREDIO

| CASA | TERRENO | COMERCIAL | CRÉDITO |
|---|---|---|---|
| **X** | | | |

| RESTAURADA | VENTA | RENTA |
|---|---|---|
| | | **X** |

| PRECIO ADQUISICIÓN | PRECIO AL MERCADO |
|---|---|
| | **$ 7,700** |

| UBICACIÓN | |
|---|---|
| CALLE | |
| # EXTERIOR | |
| CRUZAMIENTO | |
| COL. o FRACC. | SANTA RITA |
| # INTERIOR | |
| C.P. | 97305 |
| CVE. CATASTRAL | |
| COORDENADAS | |
| MUNICIPIO | MERIDA |
| ESTADO | YUCATAN |
| T. DE PROPIEDAD | |
| PARTIDA | |
| VOLUMEN | |
| FOLIO | |
| LIBRO | |
| TOMO | |
| NO. INSCRIPCIÓN | |

| CARAC. FÍSICO-CONSTRUCTIVAS | |
|---|---|
| M2 TERRENO | 130 |
| FRENTE | 10 |
| FONDO | 13 |
| M2 CONST. | 240 |
| NIVELES | 2 |
| GEOMETRÍA | REGULAR |
| TOPOGRAFÍA | PLANA |
| RECÁMARAS | 2 |
| BAÑOS | 2.5 |
| COCHERA TECH. | SI |
| CTO. LAVADO | |
| CTO. SERVICIO | |
| PISCINA | |
| CALENTADOR | 1 |
| INST. A.A. | 2 |
| CISTERNA | 1 |

| SERVICIOS | |
|---|---|
| LUZ | SI |
| AGUA | SI |
| TELÉFONO | |
| CABLE | |
| INTERNET | |
| RECOLECCIÓN DE BASURA | SI |
| TRANS. PÚBLICO | |
| PARQUE | |
| ESCUELA | |
| SALUD | |
| COMERCIO | |
| PLAZA COMERCIAL | |
| DRENAJE | SI |
| PAVIMENTACIÓN | SI |
| BANQUETAS | SI |
| IGLESIA | |

| PROPIETARIO O INFORMANTE | OBSERVACIONES |
|---|---|
| GLOBAL REALTY BR | RENTA DE TOWNHOUSES EN SANTA RITA CHOLUL |
| TELÉFONO | |
| 9993167096 | |

CLAVE:
**46**




## TIPO DE PREDIO

| CASA | TERRENO | COMERCIAL | CRÉDITO |
|---|---|---|---|
| **X** | | | |

| RESTAURADA | VENTA | RENTA |
|---|---|---|
| | | **X** |

| PRECIO ADQUISICIÓN | PRECIO AL MERCADO |
|---|---|
| | **$ 8,000** |

| UBICACIÓN | |
|---|---|
| CALLE | 18 C |
| # EXTERIOR | 272 |
| CRUZAMIENTO | 39E y 39F |
| COL. o FRACC. | SAN PEDRO CHOLUL |
| # INTERIOR | |
| C.P. | |
| CVE. CATASTRAL | |
| COORDENADAS | |
| MUNICIPIO | MERIDA |
| ESTADO | YUCATAN |
| T. DE PROPIEDAD | |
| PARTIDA | |
| VOLUMEN | |
| FOLIO | |
| LIBRO | |
| TOMO | |
| NO. INSCRIPCIÓN | |

| CARAC. FÍSICO-CONSTRUCTIVAS | |
|---|---|
| M2 TERRENO | |
| FRENTE | |
| FONDO | |
| M2 CONST. | |
| NIVELES | |
| GEOMETRÍA | REGULAR |
| TOPOGRAFÍA | PLANA |
| RECÁMARAS | 2 |
| BAÑOS | 1.5 |
| COCHERA TECH. | 1 |
| CTO. LAVADO | 1 |
| CTO. SERVICIO | |
| PISCINA | 1 |
| CALENTADOR | |
| INST. A.A. | |
| CISTERNA | |

| SERVICIOS | |
|---|---|
| LUZ | SI |
| AGUA | SI |
| TELÉFONO | |
| CABLE | |
| INTERNET | |
| RECOLECCIÓN DE BASURA | SI |
| TRANS. PÚBLICO | |
| PARQUE | |
| ESCUELA | |
| SALUD | |
| COMERCIO | |
| PLAZA COMERCIAL | SI |
| DRENAJE | SI |
| PAVIMENTACIÓN | SI |
| BANQUETAS | SI |
| IGLESIA | |

| PROPIETARIO O INFORMANTE | OBSERVACIONES |
|---|---|
| LIC ALEJANDRO CASTRO | CASA AMUEBLADA DE 2 RECÁMARAS EN GRAN SAN PEDRO CHOLUL. |
| TELÉFONO | |
| 9999005799, 9993381246. | |

### 4.3.1 Elección del predio y su análisis.

Este terreno de 1.69 hectáreas con frente sobre la avenida o carreta a Mótul, está rodeado de fraccionamientos de nivel medio alto tanto con características unitarias como de régimen de condominio, vertical y horizontal, así como de varias universidades y plazas comerciales, otra característica importante es la forma irregular del terreno, lo cual presenta un reto para el diseño.

Por lo anteriormente mencionado este predio presenta la problemática, de que el análisis debe tomarse en la totalidad del proyecto, por lo que el planteamiento de inversión debe ser resultado del estudio completo del potencial del terreno en toda su área y el diseño debe realizarse en la totalidad del desarrollo, para de ahí llegar al particular enfoque del precio unitario para vivienda individual que sirva de comparativa con la del centro Histórico, desarrollado el cálculo de la inversión y su avalúo correspondiente para su precio paramétrico de venta. Por lo que se mostrara en forma sintetizada el cálculo correspondiente de la densidad viable y su derivación en la propuesta de diseño del desarrollo.

Información del predio

Ubicación: Norte de la ciudad. Tablaje: 33534 Cholul, Mérida, Yucatán.

Sobre la Carretera Mérida-Motul con la Calle 49, Cholul, cerca del Anillo Periférico, antes del acceso a la Facultad de Psicología UADY

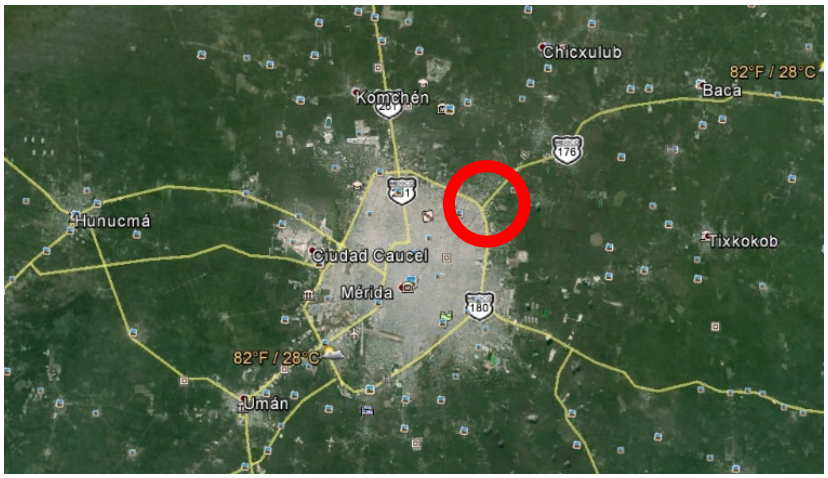



**Fig. 20: Norte de la ciudad.**
Fuente: Google Earth.

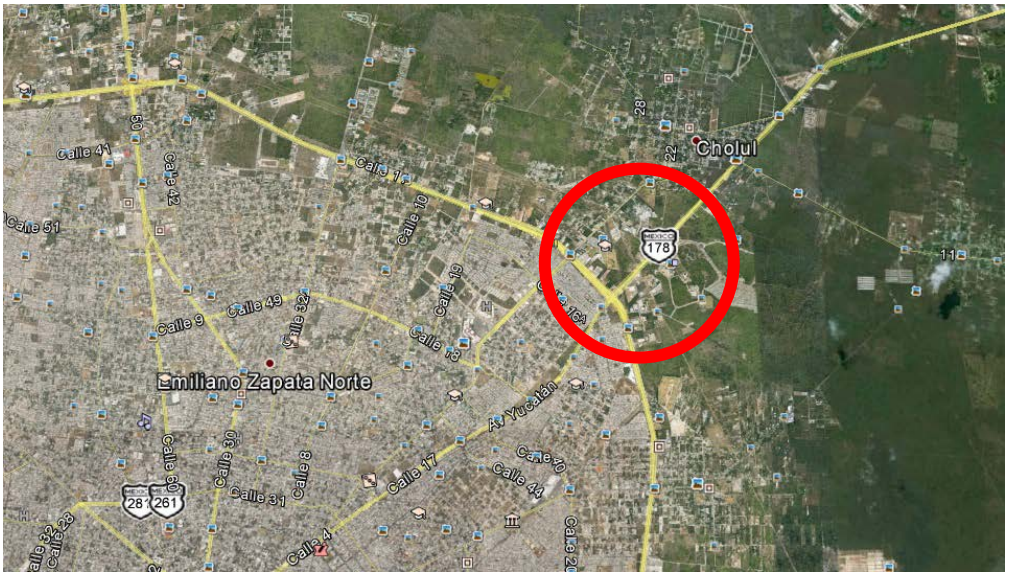



**Fig. 21: Zona de cholul.**
Fuente: Google Earth.




**Fig. 22: Ubicación vista desde satélite.**
Fuente: Google Earth.

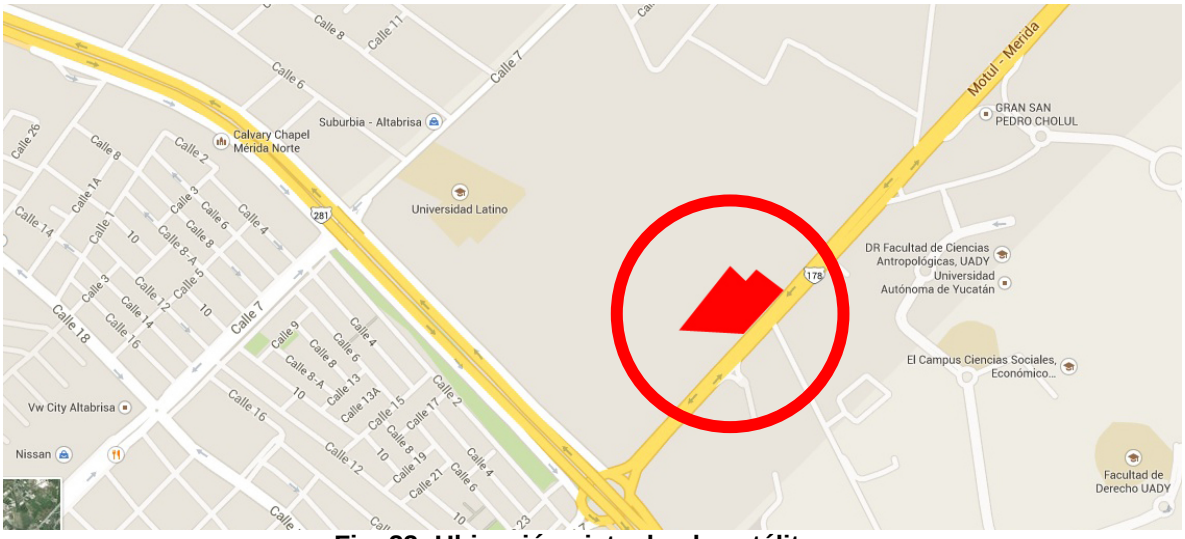
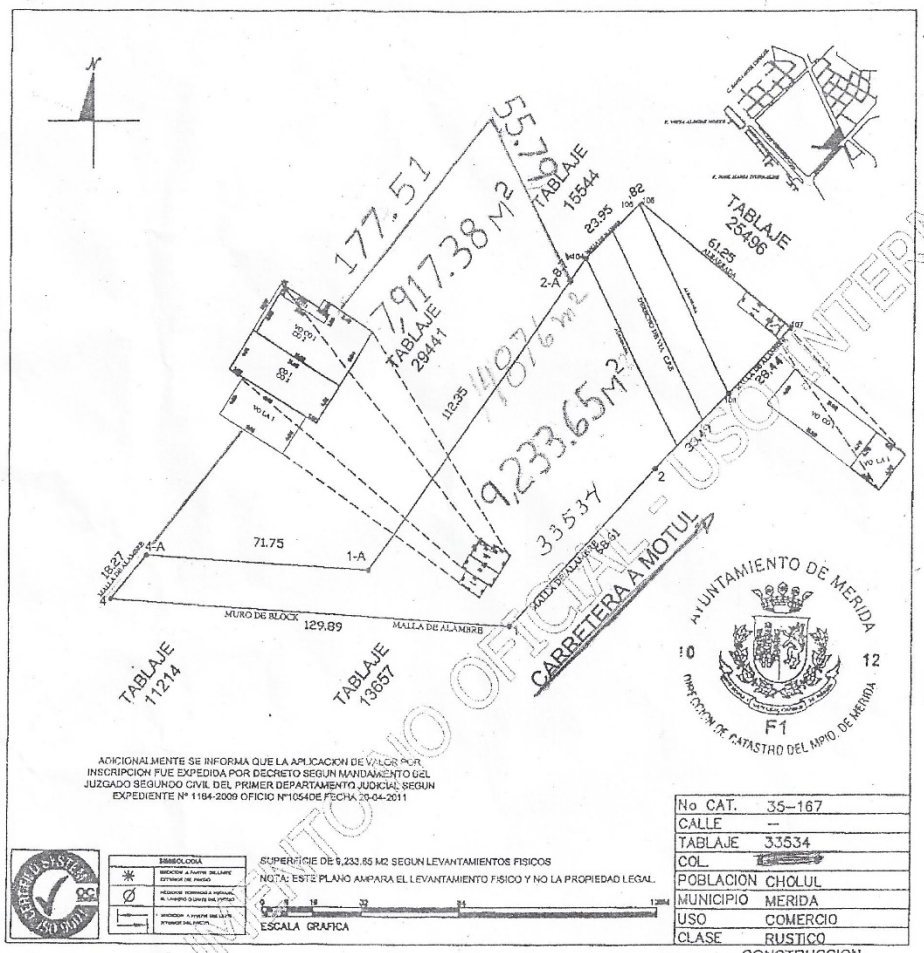



**Fig. 23: Ubicación vista desde satélite.**
Fuente: Google Maps.

33534 - R.P.P.C. F INSCRIPCION 1689625, F.ELECIRONICO 1103903
29441 " " 1008150 " 432150
FAUSTO MARTINEZ ARTEGA → 33534
GUADALUPE MIGUEL MARTINEZ CASTILLO → 29441




TERRENO

| Vxm² | FTE | FDO | IRREG. | V.R. | SUP.(M2) |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | 9,233.65 |
| | | | | | -- |

CONSTRUCCION

| GRUPO | TIPO | V x m² | SUP.(M2) |
|---|---|---|---|
| -- | CO 1 | -- | 56.31 |
| -- | CO 2 | -- | 127.46 |
| VO | CO 1 | -- | 141.07 |
| VO | CO 2 | -- | 9.21 |
| VO | LA 1 | -- | 59.77 |
| -- | -- | -- | -- |
| -- | -- | -- | -- |
| -- | -- | -- | -- |
| -- | -- | -- | -- |
| -- | -- | -- | -- |

CONSTRUCCION

| ANTIGUO |
|---|
| TIPO POPULAR |
| TIPO ECONOMICO |
| TIPO MEDIANO |
| TIPO CALIDAD |
| TIPO LUJO |
| MODERNO |
| TIPO POPULAR |
| TIPO ECONOMICO |
| TIPO MEDIANO |
| TIPO CALIDAD |
| TIPO LUJO |
| INDUSTRIAL |
| TIPO ECONOMICO |
| TIPO MEDIO |
| TIPO SUPERIOR |

DOCUMENTO OFICIAL - USO INTERNO

**Fig. 24: Plano catastral del predio.**
Fuente: Catastro municipal.

ANÁLISIS DEL PREDIO SEGÚN REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN Y PLAN DE DESARROLLO URBANO.

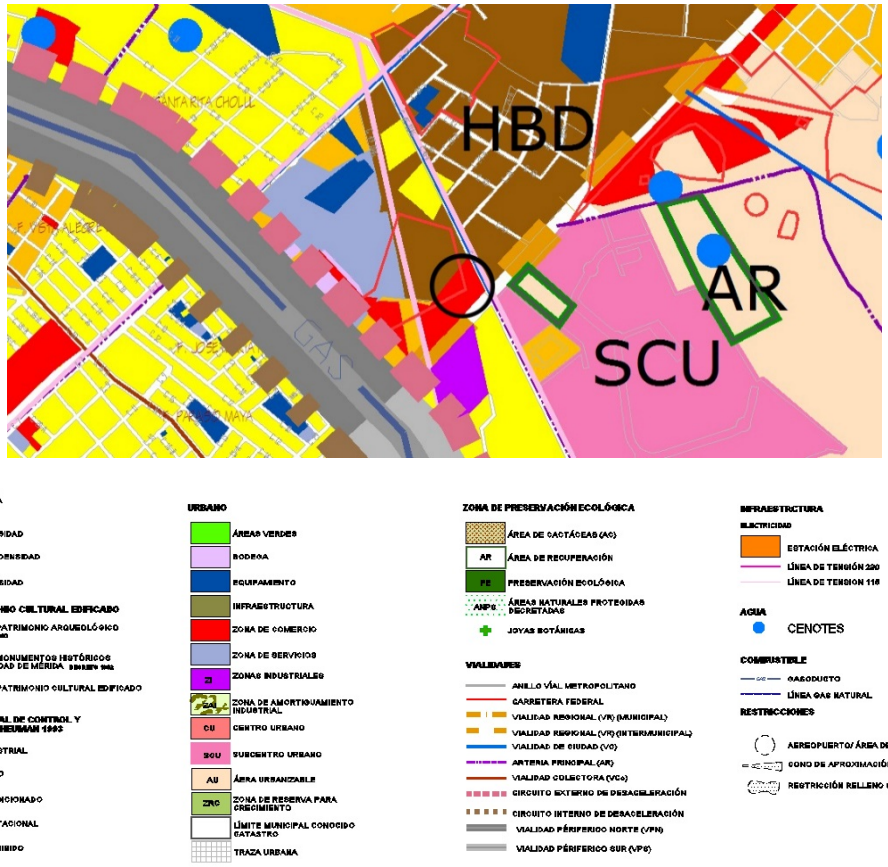



**Fig. 25: Carta síntesis aplicada a la zona.**
Fuente: Plan de desarrollo urbano del municipio de Mérida.

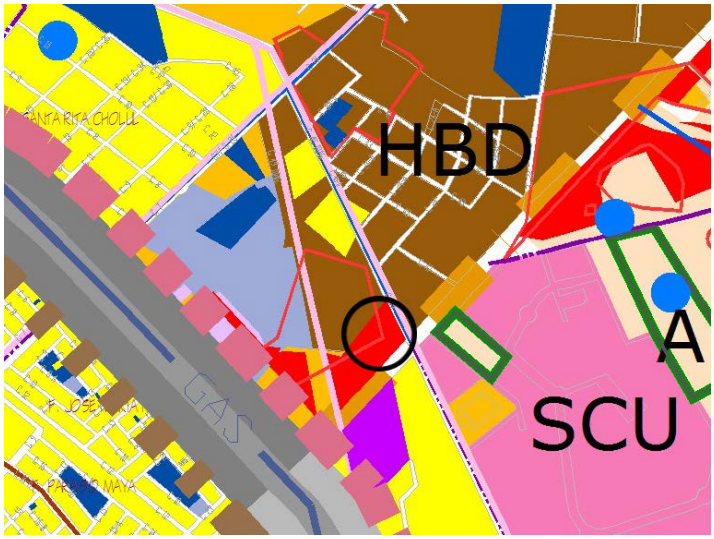



**Fig. 26: Carta síntesis aplicada a la zona (acercamiento).**
Fuente: Plan de desarrollo urbano del municipio de Mérida.

Considerado en Zona de Uso Comercial, teniendo al norte viviendas de Baja Densidad, y al sur tanto viviendas de Alta Densidad como un Sub Centro Urbano

ZONIFICACIÓN

**Artículo 93.** El «PROGRAMA» divide la Ciudad de Mérida en ocho grandes zonas denominadas Distritos, organizadas en un Distrito Central, que comprende el centro geográfico como eje de actividades de la ciudad y siete Distritos Perimetrales a éste, en los que de acuerdo con las características de cada uno se han orientado los usos del suelo. Los Distritos se denominan en base en la región o zona dominante, siendo éstas:

| | | |
|---|---|---|
| DISTRITO | I | MONTEJO |
| DISTRITO | II | ALEMÁN |
| DISTRITO | III | PACABTÚN |
| DISTRITO | IV | KUKULCÁN |
| DISTRITO | V | SANTA ROSA |
| DISTRITO | VI | MULSAY |
| DISTRITO | VII | CANEK |
| DISTRITO | VIII | CENTRO HISTÓRICO. |

**Fig. 27: Listado de distritos de la ciudad.**
Fuente: Plan de desarrollo urbano del municipio de Mérida.

En estos Distritos que integran la zonificación secundaria, se proponen los elementos relativos a la calidad de vivienda, densidad ocupacional, régimen de propiedad, reserva territorial, tendencias de crecimiento poblacional, clasificación, ubicación de la industria actual con sus respectivas restricciones, la estructura vial actual y la propuesta para el pleno funcionamiento de los Distritos y de la ciudad.

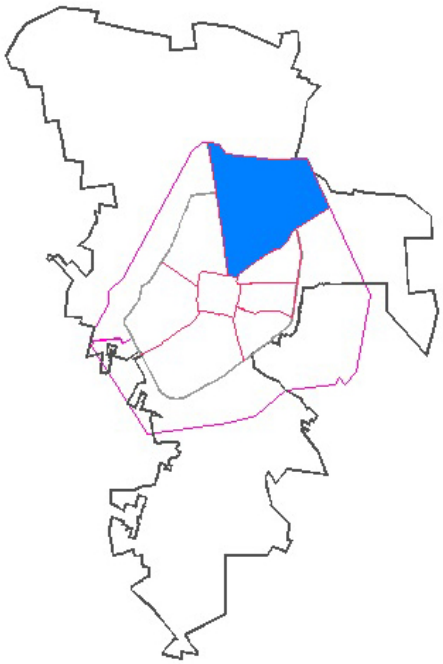


**Fig. 28: Distrito I donde se localiza el proyecto.**
Fuente: Plan de desarrollo urbano del municipio de Mérida.

USOS Y DESTINOS DE SUELO

**Artículo 95.-** Cada zona de los diferentes Distritos que constituyen la zonificación secundaria, se caracteriza por su uso predominante, pudiendo éste ser de los siguientes géneros:

| | |
|---|---|
| I | HABITACIONAL |
| II | SERVICIOS |
| III | COMERCIAL |
| IV | INDUSTRIAL |
| V | AREA VERDE |
| VI | EQUIPAMIENTO |
| VII | INFRAESTRUCTURA |
| VIII | PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO, HISTÓRICO, ARTÍSTICO Y CULTURAL |

**Fig. 29: Usos de suelo.**
Fuente: Reglamento de construcción del Municipio de Mérida.

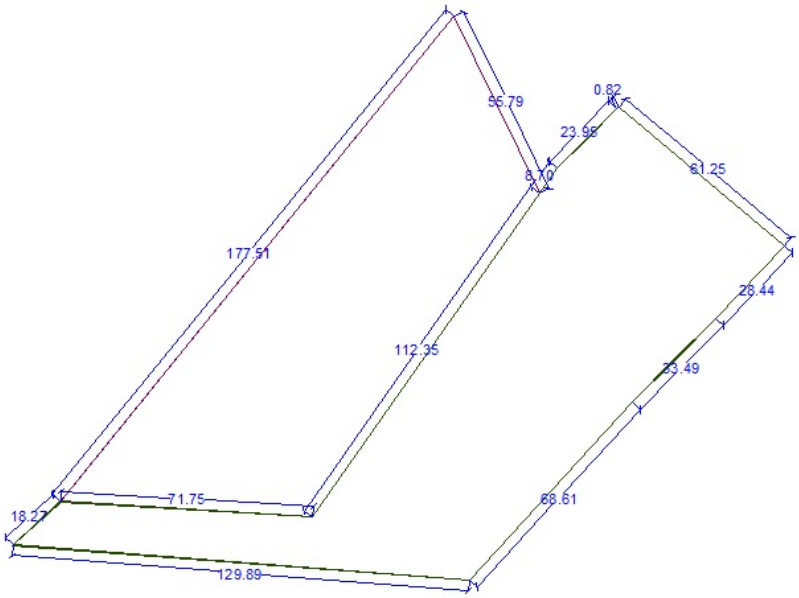



**Fig. 30: Medidas del polígono. Cotas.**
Fuente: IAMQ.

Predio con una superficie de 16,962.88 $m^2$, un frente de 130.54m viendo a la Carretera Mérida-Motul y profundidad de 129.89m vista hacia el Anillo Periférico

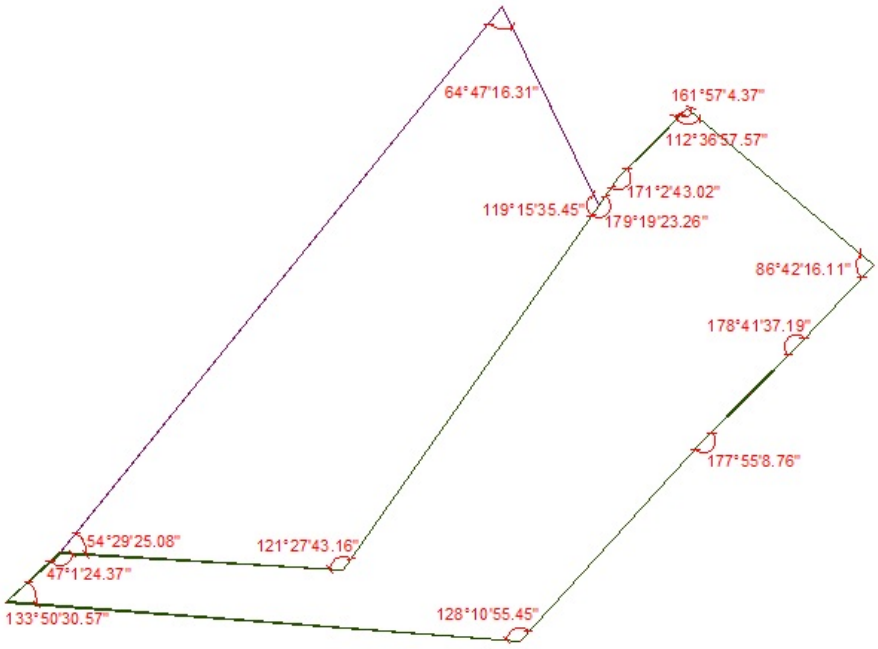



**Fig. 30a: Medidas del polígono. Ángulos.**
Fuente: IAMQ.

RESTRICCIONES Y NORMAS DEL USO DE SUELO

**Artículo 100.-** Para efecto de determinar las densidades e intensidades de construcción en un lote de acuerdo a su uso y su ubicación se aplica a la tabla siguiente:

| ZONAS Y VIALIDADES | | | | Coeficiente de ocupación del suelo (C.O.S.) (máximo) | Área mínima verde jardinada (%) | Sup. mínima de lote ($m^2$) | Frente mínimo (m) | Intensidad de uso por manzana (% distinto a vivienda) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| VIVIENDA | DENSIDADES | Baja | Residencial | 60% | 20 | 525 | 15 | 0 |
| | | | Popular | 60% | 20 | 300 | 8.5 | 25% |
| | | Media | Media | 60% | 20 | 250 | 10 | 10% |
| | | | Popular | 60% | 20 | 250 | 8.5 | 25% |
| | | Alta | Social | 75% | 12.5 | 160 | 8 | 10% |
| | | | Popular | 75% | 12.5 | 160 | 8 | 25% |

**Fig. 31: Restricciones de ocupación de suelo.**
Fuente: Reglamento de construcción del Municipio de Mérida.

La densidad de construcción es la relación entre la superficie de terreno ocupado con construcción techada y la superficie total del mismo (COS) En caso de las áreas verdes ajardinadas, NO se considerarán las superficies con adopasto o pavimentos similares como complemento del porcentaje mínimo indicado, serán solo en los casos que se pretenda aumentar estas superficies y solo para las zonas de rodamiento, en ningún caso en los cajones de estacionamiento.

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| INDUSTRIA | De Extracción | 70% | 15 | - | 20 | 10% |
| | Manufacturas menores o ligera | 80% | 10 | 400 | 30 | 90% |
| | Mediana o bajo impacto | 80% | 10 | 800 | 20 | 100% |
| | Confinada | 65% | 17.5 | 800 | 20 | 100% |
| | Pesada o Alto impacto | 70% | 15 | 2,500 | 20 | 100% |
| VIALIDADES | Periférico Poniente | 65% | 17.5 | 800 | 20 | 100% |
| | Periférico Oriente | 65% | 17.5 | 800 | 20 | 100% |
| | Primaria Municipal | 65% | 17.5 | 800 | 20 | 100% |
| | Comercio, servicios | 70% | 15 | 300 | 15 | 60% |
| | Uso mixto | 70% | 15 | 400 | 15 | 70% |
| | De valor patrimonial | 50% | 25 | - | 15 | 70% |
| | Enlace vehicular habitacional | 60% | 20 | 240 | 10 | 0% |
| | Local habitacional continua | *3 | *3 | *3 | *3 | *3 |
| | Local habitacional cerrada | *3 | *3 | *3 | *3 | *3 |
| Equipamiento | | *3 | *3 | *3 | *3 | *3 |
| Centro Urbano | | 80% | 10 | *3 | *3 | 100% |
| Subcentro Urbano | | 60% | 20 | 500 | 15 | 100% |
| Centro de Barrio | | 70% | 15 | 8.5 | *3 | 100% |
| Zonas de Amortiguamiento | | *4 | *4 | *4 | *4 | *4 |
| PATRIMONIO | Histórico | 75% | 12.5 | - | - | 100% |
| | Contextual | 60% | 20 | 12 | 12 | 10% |
| | Natural | 15% | 42.5 | - | - | 5% |

**Fig. 31a: Restricciones de ocupación de suelo.**
Fuente: Reglamento de construcción del Municipio de Mérida.

La densidad de construcción es la relación entre la superficie de terreno ocupado con construcción techada y la superficie total del mismo (COS) En caso de las áreas verdes ajardinadas, NO se considerarán las superficies con adopasto o pavimentos similares como complemento del porcentaje mínimo indicado, serán solo en los casos que se pretenda aumentar estas superficies y solo para las zonas de rodamiento, en ningún caso en los cajones de estacionamiento.

FRACCIONAMIENTOS

**Artículo 104.-** Los fraccionamientos, de acuerdo a sus características de uso y ubicación, se clasificarán en los tipos siguientes:

I. **HABITACIONALES** en donde el uso o destino predominante es el de habitación, pudiendo ser:
   a) Residencial
   b) Residencial Medio
   c) Residencial Campestre
   d) Social
   e) Popular
   f) Agropecuario

II. **INDUSTRIALES.** Estos fraccionamientos darán cabida exclusivamente a todo tipo de industria, así como oficinas y comercios, pudiendo ser:
   a) Industrial Ligero
   b) Industrial Mediano.
   c) Industrial Pesado.

**Fig. 32: Tipos de fraccionamiento.**
Fuente: Reglamento de construcción del Municipio de Mérida.

**Artículo 105.-** Para los efectos del presente «REGLAMENTO» las densidades neta y bruta, los porcentajes de ocupación del suelo de los usos predominantes y compatibles, las características de las vialidades y los porcentajes de las áreas de donación al Municipio, serán las que establece la Ley de Fraccionamientos del estado de Yucatán y se atenderá a los requerimientos mínimos de diseño que se especifican en la tabla siguiente:

- La densidad bruta es la resultante de dividir el número estimado de habitantes entre la superficie total del fraccionamiento.
- La densidad neta es la resultante de dividir el número estimado de habitantes entre la superficie vendible habitable del fraccionamiento.
- El porcentaje para la construcción de multifamiliares está relacionado con la superficie total del fraccionamiento y servirá para condicionar la construcción de este género de edificaciones. La construcción para otros usos o destinos estarán permitidos, condicionados o prohibidos, de acuerdo a la Tabla de Compatibilidades del “PROGRAMA”.
- El porcentaje de donación al Municipio está referenciado a la superficie vendible del fraccionamiento, la que se entregará al Municipio para equipamiento urbano, infraestructura y servicios públicos.

| TIPO | DIMENSIONES MINIMAS (frente por fondo en metros) | DENSIDAD BRUTA Hab/Ha | % DENSIDAD DE CONSTRUCCIÓN (Máxima) | % PARA MULTIFAMILIARES (Máxima) | % PARA DONACION (Mínima) |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | |
| Residencial | 15.00 X 35.00 | 60 – 110 | 60 | 15 | 9 |
| Residencial medio | 10.00 X 25.00 | 100 – 150 | 60 | 15 | 12 |
| Residencial campestre | 20.00 X 50.00 | No mayor de 50 | 50 | 15 | 9 |
| Social | 8.00 X 20.00 | 150 – 300 | 75 | 50 | 15 |
| Popular | 8.00 X 20.00 | 150 – 300 | 75 | 50 | 17 |
| Agropecuario | 30.00 X 70.00 | 20 | 60 | X | 6 |
| Industrial ligero | 25.00 X 50.00 | X | 80 | X | 10 |
| Industrial mediano | 25.00 x 100.00 | X | 80 | X | 8 |
| Industrial pesado | 50.00 X 100.00 | X | 70 | X | 10 |

| ZONA DE RESTRICCIÓN DE CONSTRUCCION CERRADA A PARTIR DEL ALINEAMIENTO (en Metros) | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Fraccionamiento Tipo | Vialidades Tipo | | | | | |
| | AVENIDA | PRIMARIA | SECUNDARIA | TERCIARIA ABIERTA | TERCIARIA CERRADA | ANDADOR |
| | | | | | | |
| Residencial | 7.00 | 7.00 | 5.00 | 5.00 | 5.00 | X |
| Residencial medio | 5.00 | 5.00 | 4.00 | 4.00 | 4.00 | X |
| Residencial campestre | 7.00 | 7.00 | 5.00 | 5.00 | 3.00 | X |
| Social | 5.00 | 5.00 | 4.00 | 3.00 | 3.00 | 2.00 |
| Popular | 5.00 | 5.00 | 4.00 | 3.00 | 3.00 | 2.00 |

**Fig. 33: Dimensiones mínimas de lotes**
Fuente: Reglamento de construcción del Municipio de Mérida.

**Artículo 109.-** De acuerdo con la clasificación de los fraccionamientos, y la capacidad de servicio requerida, la dimensión mínima de la vía pública, se sujetará a las disposiciones que establece la Ley de Fraccionamientos del Estado de Yucatán.

| Vialidad | Arroyo en metros | Camellón en metros | Aceras en metros | Estacionamiento. | Circulación |
|---|---|---|---|---|---|
| Avenida | 8.50 por cuerpo | 2.00 | 2.50 | Sí | Doble sentido. Dos cuerpos de 2 carriles, más su estacionamiento |
| Primaria | 13.50 | x | 2.50 | Sí | Doble sentido. Dos carriles de circulación, un carril de adelantamiento, mas carril de estacionamiento a ambos lados |
| Secundaria | 10.50 | x | 1.50 | Sí | Doble sentido. Dos carriles de circulación, mas un carril de estacionamiento a ambos lados. |
| Terciaria | 7.50 | x | 1.50 | Sí | Un solo sentido. Un carril de circulación, mas un carril de estacionamiento a ambos lados. |
| Cerrada | 7.50 | x | 1.50 | Sí | Doble sentido |
| Andador | 6.50 | x | x | x | Peatonal |

**Fig. 34: Dimensiones mínimas de vialidades**
Fuente: Reglamento de construcción del Municipio de Mérida.

PROYECTO

ÁREA DENSIDAD

DATOS GENERALES: DENSIDAD 150 habitantes por hectárea, habitantes por casa 4.5.

A. VIVIENDAS DE PROPUESTA

Área del terreno: 16,918.83m2=1.69Ha  150 / 4.5 = 33.33

33.33 x 1.69 = 56.32 viviendas (SEGÚN ARTICULO 105)

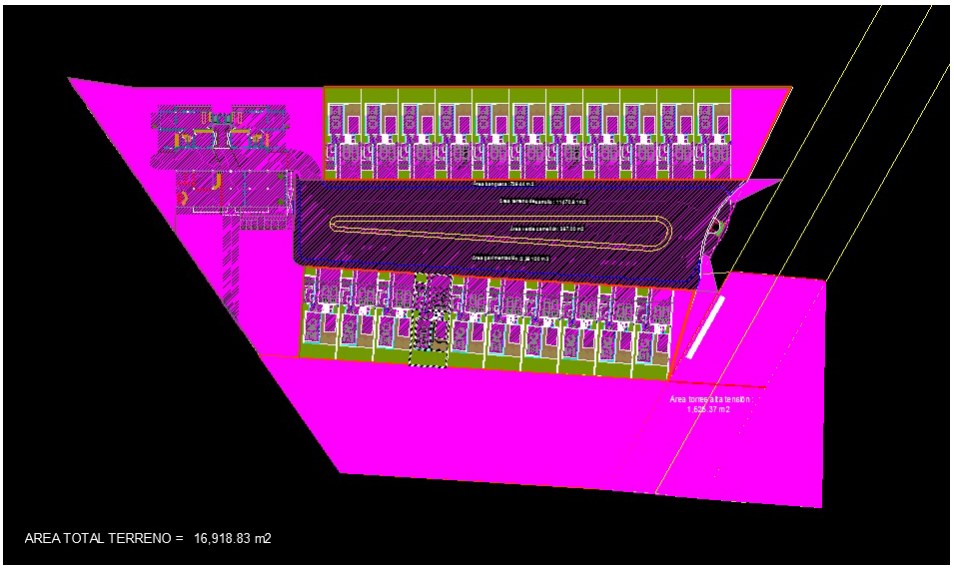



**Fig. 35: Viviendas de propuesta**
Fuente: IAMQ

B. Total sin Área Comercial:

16,918.83-3,717.96= 13,200.87m$^2$=1.32Ha

150 / 4.5 = 33.33

33.33 x 1.32 = 44 viviendas

TOTAL NÚMERO DE VIVIENDAS DE PROPUESTA EN TERRENO GENERAL

44 viviendas

TOTAL NÚMERO DE VIVIENDAS DE PROYECTO

45 viviendas

De las cuales:

21 viviendas unifamiliares horizontales & 24 viviendas verticales (multifamiliar)

Excedemos: una vivienda

Especificación de áreas

Área comercial 1 2,746.21m2

Área comercial 2 971.75m2

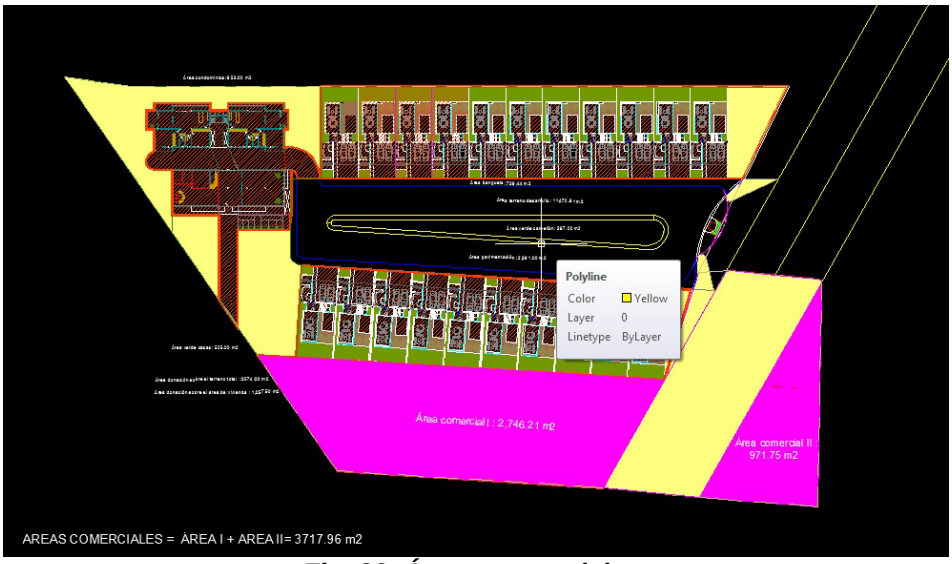



**Fig. 36: Áreas comerciales.**
Fuente: IAMQ.

Área torres de alta tensión 1,626.37M2

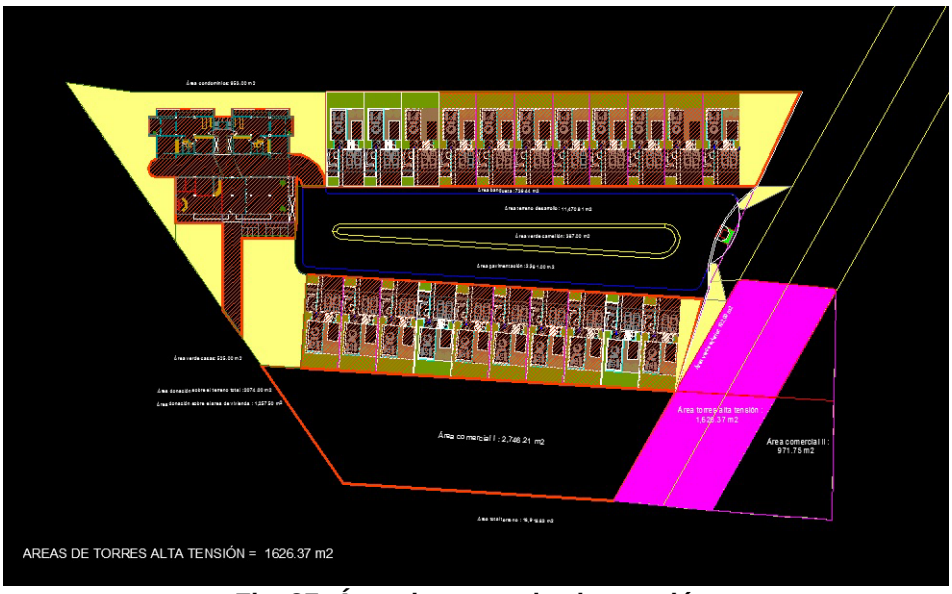



**Fig. 37: Área de torres de alta tensión.**
Fuente: IAMQ.

Área de donación

- Área donación 1: 808m2 (parte torres de tensión)
- Área donación 2: 387m2 (camellón)Área donación 3: 525m2 (parte área verde casas)

Total: 1,720m2

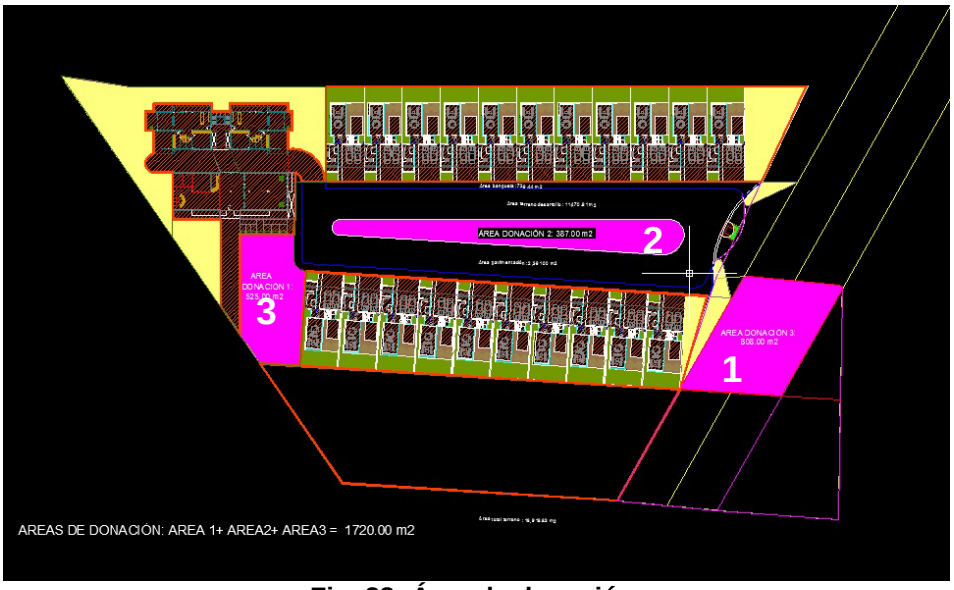



**Fig. 38: Área de donación.**
Fuente: IAMQ.

Área donación (respecto al área vendible) 12%

Área de donación de propuesta:

10,113m2 x 0.12 = 1,213.56m2

Área de donación de proyecto

Área 1: 808m2 + Área 2: 387m2 + Área 3: 525m2 = 1,720m2

Excedemos 506.44m2

Área vendible: Área que se obtiene de restar a la superficie total del predio el polígono de propiedad, el área de pavimentación y banqueta.

3,717m2 (Área comercial)

2,361m2 (Área pavimentación)

726m2 (Área banqueta)

2,537m2 (Área de donación)

**7577.25 (Área vendible)**

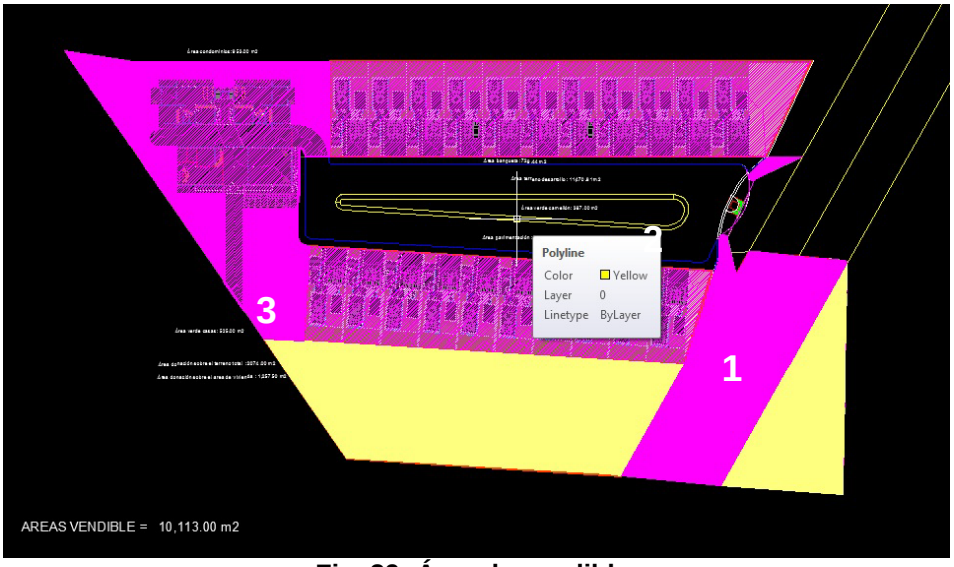



**Fig. 39: Área de vendible.**
Fuente: IAMQ.

MULTIFAMILIAR

Terreno: 2,783m2

Construido: 1,300m2

1,300 ---------- 60%

X ---------- 100%

RESULTADO: 2,166.66m2

2,783m2 (terreno propuesta)

2,166.66 (terreno proyecto)

Área excedente: 616.34m2.

Propuesta terreno total: 16,918.83 x 0.15 = 1,980 m2

UNIFAMILIAR

Área de propuesta: COS: 60% del Lote Construido = 250 X 0.60 = 150m2

Área verde: 20% = 250 X 0.20 = 50m2

Área de proyecto: COS: (De 150m2) Tenemos 118.8284m2

Área verde: (De 50m2) Tenemos 102.3257m2

Medidas del lote por normativa: 10.00m Frente X 25.00m Fondo (ART.105)

COS: diferencia de propuesta 36.2175m2 (no excede)

Área verde: diferencia de propuesta 53.4261m2 (excedente)

Se trabajara en lote tipo: 10 x 25 m



**Fig. 40: Fachada del proyecto.**
Fuente: IAMQ.




Área contruida PB: 107.70 m2
Área contruida PA: 108.8650 m2
Área contruida TOTAL : 216.565 m2

**Fig. 41: Plantas del proyecto.**
Fuente: IAMQ.

| CASA HABITACIÓN TABLAJE 35534 | PRESUPUESTO DE CONSTRUCCIÓN FAUSTO MARTÍNEZ ARTEAGA | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **NO.** | **DESCRIPCION** | **UNI** | **CANTIDAD** | **PRECIO UNITARIO** | **IMPORTE** |
| **001 TRABAJOS PRELIMINARES** | | | | | |
| 1 | LIMPIEZA DEL TERRENO CON MAQUINARIA | **M2** | 250.0000 | $ 10.50 | $ 2,625.00 |
| 2 | TRAZO Y NIVELACION DE LA CONSTRUCCION, INCLUYE BANCO DE NIVEL Y REFRENCIAS CON TOPOGRAFO DE ACUERDO A PLANO DEL PROYECTO Y CURVAS DE NIVEL. | M2 | 210.0000 | $ 5.25 | $ 1,102.50 |
| | | | **TOTAL TRABAJOS PRELIMINARES** | | **$ 3,727.50** |
| **002 CIMENTACION** | | | | | |
| 3 | EXCAVACION CON EQUIPO DE MANO EN TERRENO TIPO 8. | M3 | 48.5600 | $ 108.15 | $ 5,251.76 |
| 4 | CIMENTACION Y DESPLANTE DE MAMPOSTERIA CON PIEDRA DE LA REGION DE 30 CMS. DE ESPESOR, ACUÑADA, PLOMADA Y ENTRAÑADA A DOS CARAS HASTA 1 MTS. DE PROFUNDIDAD. | M3 | 25.0000 | $ 1,100.00 | $ 27,500.00 |
| 5 | RELLENO CON MATERIAL DE BANCO (SASCAB), COMPACTADO EN CAPAS DE 20 CMS. CON AGUA Y PISON DE MANO, INCLUYE MANO DE OBRA Y HERRAMIENTA MENOR. | M3 | 54.5000 | $ 210.00 | $ 11,445.00 |
| 6 | CADENA DE CIMENTACION DE 15 X 20 CMS. DE SECCION, CON CONCRETO F´C= 150 KG/CM2., REF. CON ARMEX 15-20-4, INCLUYE: CIMBRADO Y DESCIMBRADO, MATERIALES, MANO DE OBRA, HERRAMIENTA MENOR. P.B. | ML | 75.0000 | $ 205.00 | $ 15,375.00 |
| 7 | IMPERMEABILIZANTE DE CADENA DE CIMENTACION DE 30X20 CMS. DE SECCION, CON VAPORTITE O SIMILAR, APLICADO A BROCHA. | ML | 75.0000 | $ 37.07 | $ 2,779.88 |
| 8 | FORJADO DE DADO DE CONCRETO PARA CASTILLOS ARMADOS EN CIMENTACION, DE CONCRETO F´C= 200 Y SECCION DE 30X30CM HASTA UNA PROFUNDIDAD DE 1.00 MT. REFORZADOS CON 4VAR,#3 Y EST.#2"@15CM. | ML | 20.0000 | $ 383.25 | $ 7,665.00 |
| | | | **TOTAL CIMENTACION** | | **$ 70,016.64** |
| **003 MUROS, CADENAS, CASTILLOS** | | | | | |
| 9 | MURO DE BLOCK DE 15X20X40 CMS. ASENTADA CON CEM-CAL-POL EN PROPORCION 1:2:6 A PLOMO Y NIVEL, CON MEZCLA RECORTADA POR AMBAS CARAS HASTA 2.60 MTS. DE ALTURA. INCLUYE ANDAMIO(R.L.C.=12M2/JOR(9M2/JOR)1N | M2 | 421.0000 | $ 199.50 | $ 83,989.50 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 10 | CASTILLO K1 DE 15X15 CM DE SECCION, FORJADO CON CONCRETO FC=150 KG/CM HECHO EN OBRA, REFORZADO CON ARMEX 15-15-4. INCLUYE CIMBRA COMUN, HABILITADO DE ACERO, DESCIMBRA, MATERIALES, MANO DE OBRA, HERRAMIENTA MENOR. | ML | 105.3000 | $ 185.00 | $ 19,480.50 |
| 11 | CASTILLO AHOGADO KA EN HUECO DE BLOCK, CON CONCRETO FC=150 KG/CM HECHO EN OBRA, REFORZADO CON UNA VAR. 3/8¨. INCLUYE HABILITADO, MATERIALES, MANO DE OBRA, HERRAMIENTA MENOR. | ML | 48.6000 | $ 63.00 | $ 3,061.80 |
| 12 | CERRAMIENTO SOBRE CLAROS EN PUERTAS O VENTANAS DE 15X20 CM DE SECCION, DE CONCRETO F´C=150 KG/CM2 REFORZADO CON ARMEX 15X20-4. INCLUYE CIMBRADO Y DESCIMBRADO./1N | ML | 9.6000 | $ 185.00 | $ 1,776.00 |
| 13 | CADENA NIVELACION DE 15X20 CMS. DE SECCION , CON CONCRETO F´C= 150KG/CM2., REF. CON 4 VARS. 3/8¨ Y EST. 1/4¨ @ 15 CMS. INCLUYE: CIMBRADO Y DESCIMBRADO, MATERIALES, MANO DE OBRA, HERRAMIENTA MENOR. P.B. | ML | 67.6000 | $ 170.00 | $ 11,492.00 |
| 14 | TRABE METALICA EN ACERO DE ALTA RESISTENCIA 20 CMS. | ML | 12.0000 | $ 1,050.00 | $ 12,600.00 |
| | | | **TOTAL MUROS, CADENAS Y CASTILLOS** | | **$ 132,399.80** |
| **004 ACABADOS** | | | | | |
| 15 | ACABADO EN MURO INTERIOR, EXTERIOR A BASE DE TRES CAPAS; RICH, EMPARCHE, Y ESTUCO CON MORTEROS (C:P 1:2:5), (C:C:P 1:4:12) Y (C:C:PC 1:18:9) RESPECTIVAMENTE EN 1° NIVEL. | M2 | 690.0000 | $ 148.00 | $ 102,120.00 |
| 16 | APLANADOS Y EMBOQUILLADOS EN PLAFOND A 3 CAPAS, RICH (CG:P) 1:2:5, EMP.(CG:C:P) 1:4:12 Y EST. (CG:C:PC) 1:18:9 A PLOMO Y REGLA, ESP. PROM. 2.50 CMS A 3.00 MTS. DE ALTURA INC. REMATES, ANDAMIOS Y ACARREO LIBRE A 20MTS. | M2 | 210.0000 | $ 153.00 | $ 32,130.00 |
| 17 | PINTURA VINILICA COLOR BLANCO OSTION A DOS MANOS, MARCA COMEX, OSEL PLATA, SHERWIN WILLIAMS O SIMILAR EN CALIDAD Y PRECIO, SOBRE MUROS INTERIORES Y EXTERIORES. INCLUYE: UNA MANO DE SELLADOR VINILICO AL 5X1, RESPALDO Y PREPARACION DE LA SUPERFICIE, MATERIALES, MANO DE OBRA, HERRAMIENTA MENOR. | M2 | 921.0000 | $ 50.00 | $ 46,050.00 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 18 | EMBOQUILLADO EN SALIDAS DE CENTRO, CON MORTERO 1:18:4. EN 1° NIVEL. | PZA | 32.0000 | $ 58.78 | $ 1,880.93 |
| 19 | EMBOQUILLADO DE CLAROS DE PUERTAS Y VENTANAS. INCLUYE: MANO DE OBRA, HERRAMIENTA MENOR, MATERIALES. | ML | 90.0000 | $ 43.60 | $ 3,923.64 |
| | | | **TOTAL ACABADOS** | | **$ 186,104.57** |
| **005 PISOS Y RECUBRIMIENTOS** | | | | | |
| 20 | FIRME DE CONCRETO PARA PISO, DE 5CM DE ESPESOR PROMEDIO, CONCRETO SIMPLE, CONCRETO FC=150 KG/CM2. PLANTA BAJA. INCLUYE: MATERIALES, CIMBRA COMUN, MANO DE OBRA. | M2 | 305.0000 | $ 255.00 | $ 77,775.00 |
| 21 | MESETA DE GRANITO O SIMILAR, DE 0.50 X 1 MTS | PZA | 8.0000 | $ 3,000.00 | $ 24,000.00 |
| 22 | SUMINISTRO Y COLOCACION DE PISO DE PORCELANATO DE 60X60 CMS. COLOR BEIGE LISO LINEA ECONOMICA MARCA VITROMEX O SIMILAR EN CALIDAD Y PRECIO, ASENTADO EN PEGAZULEJO Y JUNTEADO CON CEMENTO BLANCO. INCLUYE: FLETES A OBRA, MATERIALES, MANO DE OBRA, HERRAMIENTA MENOR, DESPERDICIOS. | M2 | 200.0000 | $ 600.00 | $ 120,000.00 |
| 23 | SUMINISTRO Y COLOCACION DE RECUBRIMIENTO DE 30X20 CMS. DE SECCION, MARCA VITROMEX O SIMILAR EN CALIDAD Y PRECIO, EN AREA DE BAÑOS MODELO ECONOMICO, ASENTADO EN PEGAZULEJO Y JUNTEADO CON CEMENTO BLANCO. INCLUYE: FLETES A OBRA, MATERIALES, MANO DE OBRA, HERRAMIENTA MENOR Y DESPERDICIOS. | M2 | 55.0000 | $ 600.00 | $ 33,000.00 |
| | | | **TOTAL PISOS Y RECUBRIMIENTOS** | | **$ 254,775.00** |
| **006 LOSAS** | | | | | |
| 24 | LOSA DE VIGUETA 12-5 Y BOVEDILLA DE CONCRETO DE 15X25X56 CMS., CONCRETO PREMEZCLADO F´C=250 KG/CM2 Y MALLA 6/6, 10/10, INC. CIMBRADO, COLADO, DESCIMBRADO, MANO DE OBRA, MATERIALES, HERRAMIENTA MENOR, ACARREOS. PLANTA BAJA. | M2 | 216.5500 | $ 789.00 | $ 170,857.95 |
| 25 | ACABADO SUPERIOR EN AZOTEAS, CON MORTERO 1:18:27:36, DE 5CMS DE ESPESOR PROMEDIO. | M2 | 216.5500 | $ 190.00 | $ 41,144.50 |
| 26 | ACABADO MASILLA EN AZOTEAS CON UNIBLOCK. 4N | M2 | 216.5500 | $ 25.88 | $ 5,604.86 |
| | | | **TOTAL LOSAS** | | **$ 217,607.31** |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **007 ALBAÑILERIA PARA INSTALACIONES** | | | | | |
| 27 | REGISTRO ELECTRICODE 40X40 CM DE SECCION INTERIOR, FORJADO CON BLOCK DE 15X20X40CM, HASTA 50CM DE PROFUNDIDAD, INCLUYE: ACABADO INTERIOR Y EXTERIOR. | PZA | 2.0000 | $ 845.84 | $ 1,691.68 |
| 28 | REGISTRO SANITARIO DE 40X60 CM DE SECCION INTERIOR, FORJADO CON BLOCK DE 15X20X40CM, HASTA 50 CM DE PROFUNDIDAD, INCLUYE: ACABADO INTERIOR Y EXTERIOR. | PZA | 4.0000 | $ 877.97 | $ 3,511.87 |
| 29 | ESCAVACION DE ZANJAS P´INSTALACIONES HIDROSANITARIAS Y ELECTRICAS EN AREAS EXTERIORES DE 30X50 CM DE PROMEDIO A PICO Y PALA EN MATERIAL TIPO B. | ML | 50.0000 | $ 52.78 | $ 2,639.18 |
| 30 | ENCOFRADO DE TUBERIAS PARA INSTALACIONES, HIDRAULICAS Y SANITARIAS, CON CONCRETO F´C=100 KG/CM2 PREMEZCLADO HASTA DE 15X60 CM DE SECCION DE CONCRETO SIN REFUERZO DE ACERO. | ML | 50.0000 | $ 48.33 | $ 2,416.58 |
| 31 | FORJADO DE MURETE PARA CONCRETACION DE MEDIDORES EN PLANTA BAJA, CON MURO DE BLOCK, ACABADO A TRES CAPAS. INCLUYE: LOSA DE CONCRETO, PERFILACIONES, ACABADOS, PINTURA, MANO DE OBRA, HERRAMIENTA MENOR. | PZA | 1.0000 | $ 3,100.00 | $ 3,100.00 |
| 32 | FORJADO DE BASE PARA CALENTADOR DE 50X50 CMS. | PZA | 1.0000 | $ 781.37 | $ 781.37 |
| 33 | BASE PARA TINACOS ROTOPLAS DE 450 LTS DE CAPACIDAD, CON MEDIDAS DE 1.20X1.20 MTS, A BASE DE MURO DE BLOCK DE 0.60 MTS. DE ALTURA EN FORMA DE CRUZ, REF. CON 1 CASTILLO ARMADOS. INCLUYE: LOSA ARMADA DE CONCRETO DE 8 CMS. DE ESPESOR, MATERIALES, MANO DE OBRA, ELEVACIONES, ACABADOS MASILLA DIRECTA. | PZA | 1.0000 | $ 2,400.00 | $ 2,400.00 |
| | | | **TOTAL ALBAÑILERIA PARA INSTALACIONES** | | **$ 16,540.67** |
| **008 CANCELERIA DE ALUMINIO Y PUERTAS** | | | | | |
| 34 | SUMISTRO Y COLOCACION DE CANCELERIA DE ALUMINIO CON CRISTAL TINTEX VERDE DE 6MM Y PERFILES COLOR NATURAL DE 3¨. INCLUYE: SUMINISTRO, COLOCACION Y TOD LO NECESARIO PARA SU CORRECTA EJECUCION. | M2 | 48.2000 | $ 1,832.50 | $ 88,326.50 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 35 | PUERTA PRINCIPAL BASE DE MADERA MACIZA DE 1.2 MTS X 2.5 MTS DE PIVOTE. | PZA | 1.0000 | $ 12,000.00 | $ 12,000.00 |
| 36 | SUMINISTRO Y COLOCACION DE PUERTAS MULTIPANEL LISA EN COLOR BLANCO, CON MARCO DE MADERA, INCLUYE CERRADURA POMO, MANO DE OBRA, HERRAMIENTA MENOR, TRASLADOS A OBRA, FLETES. | PZA | 6.0000 | $ 2,500.00 | $ 15,000.00 |
| | | | **TOTAL CANCELERIA DE ALUMINIO Y PUERTAS** | | **$ 115,326.50** |
| **009 INSTALACION ELECTRICA** | | | | | |
| 37 | SALIDA ELECTRICA PARA ALUMBRADO EN TECHO A BASE DE TUBO PVC DE 3/4¨ DE DIAM. INCLUYE: TUBERIA, 2 HILOS CAL. 12 UNO C-14 GUIA DE ALAMBRE PARA CABLEADO, CHALUPA DE PVC RANURAS NECESARIAS, MANO DE OBRA, HERRAMIENTAS Y EQUIPO. | SAL | 32.0000 | $ 271.40 | $ 8,684.80 |
| 38 | SALIDA ELECTRICA PARA CONTACTO DUPLEX POLARIZADO A BASE DE TUBO PVC DE 3/4¨ DE DIAM. INCLUYE: TUBERIA, 2 HILOS CAL. 10 UNO DESNUDO DEL 12, GUIA DE ALAMBRE PARA CABLEADO, CHALUPA DE PVC, RANURAS NECESARIAS, MANO DE OBRA, HERRAMIENTA Y EQUIPO. | SAL | 64.0000 | $ 297.54 | $ 19,042.56 |
| 39 | PREPARACION ELECTRICA PARA SALIDA DE EQUIPOS DE AIRE ACONDICIONADO DESDE TABLERO HASTA CONDENSADOR DE AZOTEA, INCLUYE: TUBERIA DE PVC DE 1´´, FISGA, RANURAS NECESARIAS, MANO DE OBRA, HERRAMIENTA Y EQUIPO. | SAL | 5.0000 | $ 662.00 | $ 3,310.00 |
| 40 | SALIDA ELECTRICA PARA BOMBAS, A BASE DE TUBO DE PVC DE 3/4¨ DE DIAMETRO. INCLUYE: TUBERIA, 2 HILOS CAL. 12 Y 1 HILO CAL. 14, GUIA DE ALAMBRE PARA CABLEADO, CHALUPA DE PVC, RANURAS NECESARIAS, MANO DE OBRA, HERRAMIENTA Y EQUIPO. | SAL | 1.0000 | $ 370.50 | $ 370.50 |
| 41 | SUM. Y COLOC. DE INTERRUPTOR TERMOMAGNETICO DE 1P-15 AMP. MCA. SQUARE D. QO115, INCL. GABINETE, CONEXIONES, PEINADO, MAT. Y M.O. | PZA | 8.0000 | $ 201.72 | $ 1,613.76 |
| 42 | SUM. Y COLOC. DE INTERRUPTOR TERMOMAGNETICO DE 2P-20 AMP, MCA AQUARE D, QO220 INC: GABINETE, CONEXIONES, PEINADO, MATERIAL Y MANO DE OBRA. | PZA | 2.0000 | $ 315.80 | $ 631.60 |
| 43 | SUM. Y COLOC. DE CENTRO DE CARGA DE 8 ESPACIOS, 220/127 V, 2 F, 3 H, MCA. SQUARE D O SIMILAR. INCLUYE: TABLERO, | PZA | 2.0000 | $ 1,230.80 | $ 2,461.60 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | CONEXIONES, PEINADO, MATERIAL Y MANO DE OBRA. | | | | |
| 44 | SUM, E INSTALACION DE CABLE DE COBRE THW-90C, CAL. 6 AWG, DE CONCENTRACION DE MEDIDORES A TABLEROS. INCLUYE: MATERIAL, MANO DE OBRA, HERRAMIENTA Y EQUIPO. | ML | 40.0000 | $ 30.80 | $ 1,232.00 |
| 45 | SUMINISTRO E INSTALACION DE CABLE DE COBREDESNUDO CAL. 10 THW, DE CONCENTRACION DE MEDIDORES A TABLEROS. INCLUYE: MATERIAL, MANO DE OBRA, HERRAMIENTA Y EQUIPO. | ML | 600.0000 | $ 42.70 | $ 25,620.00 |
| 46 | SUMINISTRO Y COLOCACION DE TUBO CONDUIT DE PVC ELECTRICO 19 MM PVC PESADO EN TRAMOS DE 3.05., CON CONECTORES INCLUIDOS. | ML | 40.0000 | $ 21.45 | $ 858.00 |
| 47 | SUMINISTRO E INSTALACION DE ACOMETIDA ELECTRICA. INCLUYE: BASE PARA MEDIDOR, TUBERIA Y MUFA GALV. DE 32 MM, CABLE DE COBRE THW DE 2 HILOS DEL NO. 8 Y 1 DESNUDO CAL. 10, CONECTORES, CONEXIONES, DESPERDICIOS. | PZA | 1.0000 | $ 1,118.90 | $ 1,118.90 |
| 48 | SUMINISTRO Y COLOCACION DE APAGADOR SENCILLO, LINEA SIMON, COLOR BLANCO. INCLUYE: PLACA, CONEXIONES, PEINADO, MATERIAL Y MANO DE OBRA. | PZA | 35.0000 | $ 45.75 | $ 1,601.25 |
| 49 | SUMINISTRO Y COLOCACION DE APAGADOR DE ESCALERA, LINEA SIMON, COLOR BLANCO. INCLUYE: PLACA, CONEXIONES, PEINADO, MATERIAL Y MANO DE OBRA. | PZA | 4.0000 | $ 44.22 | $ 176.88 |
| 50 | SUMINISTRO Y COLOCACION DE CONTACTO DUPLEX POLARIZADO, LINEA SIMON, COLOR BLANCO. INCLUYE: PLACA, CONEXIONES, PEINADO, MATERIAL, MANO DE OBRA, HERRAMIENTA Y EQUIPO. | PZA | 30.0000 | $ 67.80 | $ 2,034.00 |
| 51 | SUMINISTRO Y COLOCACION DE ELECTRONIVEL TIPO ITALIANO. INC: ACCESORIOS PARA SU CONEXIÓN. | PZA | 1.0000 | $ 335.54 | $ 335.54 |
| | | | **TOTAL INSTALACION ELECTRICA** | | **$ 69,091.39** |
| **010 INSTALACION HIDRAULICA** | | | | | |
| 52 | SALIDA HIDRAULICAS PARA AGUA FRIA O CALIENTE DE 13 MM. DE DIAMETRO INCLUYE TUBERIA Y CONEXIONES DE PVC Y CPVC HIDRAULICO DE 32, 25, 19, Y 13 MM, RANURAS EN PISO Y MUROS, MANO DE OBRA, HERRAMIENTA Y EQUIPO. | SAL | 19.0000 | $ 342.54 | $ 6,508.26 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 53 | SUMINISTRO Y COLOCACION DE TUBO DE PVC HIDRAULICO 19 MM. INCLUYE: TUBERIA DE PVC HIDRAULICO, CORTES, DESPERDICIO, MANO DE OBRA, HERAMIENTA Y EQUIPO. | ML | 200.0000 | $ 27.40 | $ 5,480.00 |
| 54 | SUMINISTRO Y COLOCACION DE TUBO DE PVC HIDRAULICO 25 MM. INCLUYE: TUBERIA DE PVC HIDRAULICO, CORTES, DESPERDICIO, MANO DE OBRA, HERAMIENTA Y EQUIPO. | ML | 100.0000 | $ 32.12 | $ 3,212.00 |
| 55 | SUMINISTRO Y COLOCACION DE TUBO DE CPVC DE 25 MM, INCLUYE TUBERIA DE CPVC, CORTES, DESPERDICIO, MANO DE OBRA, HERRAMIENTA Y EQUIPO. | ML | 100.0000 | $ 37.10 | $ 3,710.00 |
| 56 | SUMINISTRO Y COLOCACION DE TUBO DE PVC SANITARIO 100 MM. INCLUYE; TUBERIA, CORTES, DESPERDICIO, MANO DE OBRA, HERRAMIENTA Y EQUIPO. | ML | 100.0000 | $ 43.52 | $ 4,352.00 |
| 57 | SUMINISTRO Y COLOCACION DE COLADERA DE PRETIL EN AZOTEA PARA DESCARGA DE AGUAS PLUVIALES, INCLUYE: TUBERIA, CORTES, DESPERDICIO, MANO DE OBRA, HERRAMIENTA Y EQUIPO. | PZA | 8.0000 | $ 1,141.30 | $ 9,130.40 |
| 58 | SUMINISTRO Y COLOCACION DE TINACO ROTOPLAS DE 1000 LTS. TRICAPA, VERTICAL HASTA UNA ALTURA DE 9.00 MTS. | PZA | 1.0000 | $ 4,800.00 | $ 4,800.00 |
| 59 | BAJANTE DE UN TINACO CON TUBERIA DE CPVC DE 38 MM , INCLUYE MANO DE OBRA, CORTES FLETES, ACARREOS, LIMPIEZA, CONEXIONES, VALVULA ESFERA ROSCABLE DE BRONCE Y TODO LO NECESARIO PARA SU CORRECTA COLOCACION. | PZA | 2.0000 | $ 2,470.30 | $ 4,940.60 |
| | | | **TOTAL INSTALACION HIDRAULICA** | | **$ 42,133.26** |
| **011 INSTALACION SANITARIA** | | | | | |
| 60 | SALIDA SANITARIA DE 4" Y 2" ,INCLUYE, TUBERIA Y CONEXIONES DE PVC SANITARIO, RANURAS EN PISO Y MUROS, MANO DE OBRA, HERRAMIENTAS Y EQUIPO. | SAL | 10.0000 | $ 373.11 | $ 3,731.07 |
| 61 | SALIDA PARA VENTILA DE BAÑO, INCLUYE: TUBERIA, CONEXIONES DE PVC SANITARIO, RANURAS EN PISO Y MUROS, MANO DE OBRA, HERRAMIENTA Y EQUIPO | SAL | 3.0000 | $ 377.28 | $ 1,131.83 |
| 62 | PREPARACION PARA DRENAJE MINI ESPLIT, INCLUYE: TUBERIA CONEXIONES DE PVC HIDRAULICO DE 3/4", RANURAS DE PISO Y MUROS, MANO DE OBRA, HERRAMIENTAS Y EQUIPO | SAL | 5.0000 | $ 438.96 | $ 2,194.82 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 63 | SUMINISTRO Y COLOCACION DE COLADERA HELVEX O SIMILAR MODELO 24. INCLUYE; TUBERIA Y CONEXIONES DE PVC SANITARIO, RANURACION EN PISO O MUROS, MANO DE OBRA HERRAMIENTAS Y EQUIPO. | PZA | 5.0000 | $ 1,191.13 | $ 5,955.65 |
| 64 | SUMINISTRO Y COLOCACION DE TUBO DE PVC SANITARIO 100 MM. INCLUYE: TUBERIA CORTES, DESPERDICIO, MANO DE OBRA, HERRAMIENTA Y EQUIPO. | ML | 100.0000 | $ 47.80 | $ 4,779.60 |
| 65 | CONSTRUCCION DE POZO DE ABSORCION DE 1 MT DE ANCHO HASTA 3.00 MTS. DE PROFUNDIDAD INCLUYE: EXCAVACION, TAPA DE CONCRETO, MUROS DE BLOCK DE 15X20 X 40 CMS. | PZA | 1.0000 | $ 6,500.00 | $ 6,500.00 |
| | | | **TOTAL INSTALACION SANITARIA** | | **$ 24,292.96** |
| **012** | **GRIFERIA Y MUEBLES DE BAÑO** | | | | |
| 66 | COLOCACION DE TARJA DE ACERO INOXIDABLE INCLUYE: CESPOL DE PLASTICO, GOMA ACOPLADORA, MANGUERA COFLEX, LLAVE ANGULAR, MANO DE OBRA, HERRAMIENTA Y EQUIPO. | PZA | 1 | $ 3,000.00 | $ 3,000.00 |
| 67 | COLOCACION DE LAVABO DE EMPOTRAR MARCA KERAMAG. INCLUYE: CONEXIONES MANO DE OBRA, HERRAMIENTA Y EQUIPO. | PZA | 3 | $ 800.00 | $ 2,400.00 |
| 68 | COLOCACION DE ACCESORIOS DE BAÑO URREA INCLUYE: JABONERA DE BARRA MCA. URREA LINEA KUBICA MOD 14105, ACABADO CROMO, GANCHO DOBLE MCA. MCA. URREA LINEA KUBICA MOD. 14106 ACABADO CROMO JABONERA MCA. URREA MOD. 14104, ELEMENTOS DE FIJACION, MANO DE OBRA, HERRAMIENTA Y EQUIPO. | PZA | 3 | $ 1,200.00 | $ 3,600.00 |
| 69 | COLOCACION DE LLAVE DE PICO DE BRONCE DE 1/2" INCLUYE: CONECTOR MACHO, CINTA TEFLON, MANO DE OBRA, HERRAMIENTA Y EQUIPO | PZA | 4 | $ 79.80 | $ 319.20 |
| 70 | SUMINISTRO Y COLOCACION DE FOSA SEPTICA DE LA REGION, CON DOS CAMARAS Y UN FILTRO HECHA DE BLOCK DE 10 CM Y TAPAS DE CONCRETO DE F'C=150 KG/CM2 | PZA | 1 | $ 7,875.00 | $ 7,875.00 |
| | | | **TOTAL GRIFERIA Y MUEBLES DE BAÑO** | | **$ 17,194.20** |
| **013 ECOTECNOLOGIAS** | | | | | |
| 71 | SUMINISTRO Y COLOCACION DE REGADERA AHORRADORA ECOLOGICA INC. CINTA TEFLON Y MANO DE OBRA. | PZA | 2 | $ 1,800.00 | $ 3,600.00 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 72 | SUMINISTRO Y COLOCACION DE LLAVE DE LAVABO AHORRADORA, INCL. CINTA TEFLON Y MANO DE OBRA- | PZA | 3 | $ 796.95 | $ 2,390.85 |
| 73 | SUMINISTRO Y COLOCACION DE LLAVE DE FREGADERO AHORRADORA, INCL. CINTA TEFLON Y MANO DE OBRA- | PZA | 1 | $ 1,300.00 | $ 1,300.00 |
| 74 | SUMINISTRO Y COLOCACION DE LAMPARA EMPOTRABLE EN PLAFON CON FOCO LED AHORRADOR DE 5W DE LUZ, INCLUYE: ANDAMIAJE, MATERIALES, MANO DE OBRA, HERRAMIENTA MENOR. | PZA | 45 | $ 195.00 | $ 8,775.00 |
| 75 | SUMINISTRO Y COLOCACION DE INODORO GRADO ECOLOGICO 5 LTS. EN COLOR BLANCO, MARCA LAMOSA O SIMILAR INCLUYE: CUELLO DE CERA, TAQUETES, LLAVE ANGULAR, MANGUERA COFLEX , MANO DE OBRA, HERRAMIENTA Y EQUIPO | PZA | 3 | $ 1,785.00 | $ 5,355.00 |
| | | | **TOTAL ECOTECNOLOGIAS** | | **$ 21,420.85** |
| **014 ALBERCA** | | | | | |
| 76 | ALBERCA DE 6 MTS X 4MTS CON ACABADOS DE ESTUCO, MUROS DE MAMPOSTERIA, PREPARACION DE SALIDAS: HIDRAULICAS, SANITARIAS Y ELECTRICAS; PISO DE CONCRETO DE 8 CMS, REFORZADO CON ACERO, POZO DE ABSORCION, Y TUBERIA DE ALIMETACION DE AGUA. | PZA | 1 | $ 130,000.00 | $ 130,000.00 |
| | | | **TOTAL ALBERCA** | | **$ 130,000.00** |
| **015 URBANIZACION** | | | | | |
| 77 | URBANIZACION CONSISTENTE EN AREAS VERDES , REDES ELECTRICA, HIDRAULIA SANITARIA ,PAVIMENTACION Y GUARNICIONES Y BANQUETAS | PZA | 1.0000 | $ 110,000.00 | $ 110,000.00 |
| | | | **TOTAL URBANIZACION** | | $ 110,000.00 |
| **016 PROYECTO** | | | | | |
| 78 | PROYECTO ARQUITECTONICO | LTE | 1.0000 | $ 15,000.00 | $ 15,000.00 |
| 79 | DERECHOS POR PEMISOS | LTE | 1.0000 | $ 5,000.00 | $ 5,000.00 |
| 80 | FIRMA DEL PERITO (PERMISO DE CONSTRUCCION) | LTE | 1.0000 | $ 2,500.00 | $ 2,500.00 |
| | | | **TOTAL PROYECTO** | | **$ 22,500.00** |

**RESUMEN DE PARTIDAS**

| | | |
|---|---|---|
| 01 | TRABAJOS PRELIMINARES | $ 3,727.50 |
| 02 | CIMENTACION | $ 70,016.64 |
| 03 | MUROS, CADENAS, CASTILLOS | $ 132,399.80 |
| 04 | ACABADOS | $ 186,104.57 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 05 | PISOS Y RECUBRIMIENTOS | $ | 254,775.00 |
| 06 | LOSAS ACABADOS | $ | 217,607.31 |
| 07 | ALBAÑILERIA PARA INSTALACIONES | $ | 16,540.67 |
| 08 | CANCELERIA DE ALUMINIO Y PUERTAS | $ | 115,326.50 |
| 09 | INSTALACION ELECTRICA | $ | 69,091.39 |
| 10 | INSTALACION HIDRAULICA | $ | 42,133.26 |
| 11 | INSTALACION SANITARIA | $ | 24,292.96 |
| 12 | GRIFERIA Y MUEBLES DE BAÑO | $ | 17,194.20 |
| 13 | ECOTECNOLOGIAS | $ | 21,420.85 |
| 14 | ALBERCA | $ | 130,000.00 |
| 15 | URBANIZACION | $ | 110,000.00 |
| 16 | PROYECTO | $ | 22,500.00 |
| **SUBTOTAL** | | **$** | **1,433,130.64** |
| **TOTAL** | | **$** | **1,433,130.64** |

# AVALÚO INMOBILIARIO



**SOLICITANTE:**
**Fausto Martínez Arteaga**

**PROPIETARIO:**
**Fausto Martínez Arteaga**

**UBICACIÓN:**
**TABLAJE 35534 CHOLUL**

**VALOR COMERCIAL:**
**$2,589,628.24**

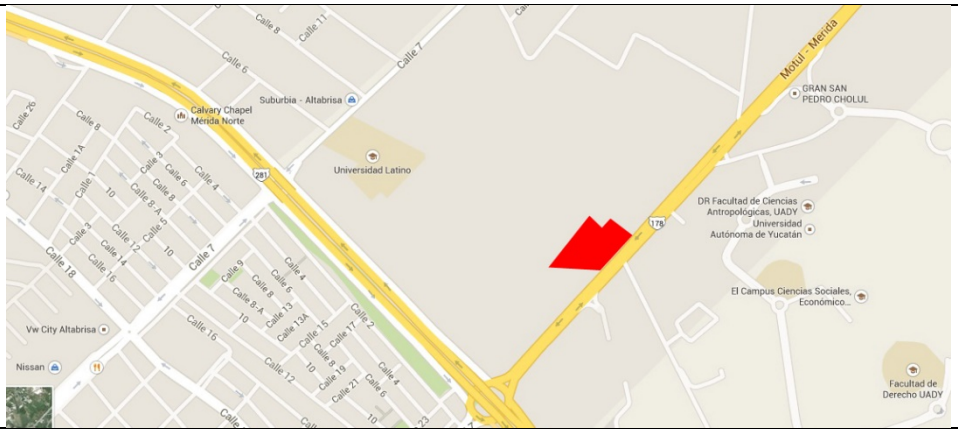
| **I. Antecedentes** | |
|---|---|
| INSTITUCIÓN QUE PRACTICA EL AVALÚO: | Proyecta Edificación |
| SOLICITANTE DEL AVALÚO: | Fausto Martínez Arteaga |
| VALUADOR: | Arq. Israel A. Quintal Moguel |
| FECHA DEL AVALÚO: | 28 de Junio del 2016 |
| INMUEBLE QUE SE VALÚA: | Vivienda media alta |
| UBICACIÓN DEL INMUEBLE: | Tablaje 35534 |
| RÉGIMEN DE PROPIEDAD: | Condominio horizontal |
| PROPIETARIO DEL INMUEBLE: | Fausto Martínez Arteaga |
| PROPOSITO DEL AVALÚO: | Estimar el Valor Comercial del Inmueble |
| OBJETO DEL AVALÚO: | Compraventa |
| Nº DE CUENTA PREDIAL: | |
| **II. Características Urbanas** | |
| CLASIFICACIÓN DE LA ZONA: | Habitacional y comercial |
| TIPO DE CONSTRUCCIÓN DOMINANTE: | Casas habitacion y comercio |
| ÍNDICE DE SATURACIÓN | 60% |
| DE LA ZONA: | |
| NIVEL SOCIOECONOMICO | Medio-alto |
| POBLACIÓN: | Normal |
| CONTAMINACIÓN AMBIENTAL: | No hay en la zona indices de contaminacion |
| USO DEL SUELO: | Habitacional y comercial |
| VÍAS DE ACCESO E IMPORTANCIA DE LAS MISMAS : | Av. carretera a Motul, vía de conectividad importante, por ser acceso a la ciudad. |
| SERVICIOS PÚBLICOS: | Agua potable con suministro al inmueble, drenaje y alcantarillado con conexión al inmueble, alumbrado publico subterraneo, vialidades de 11 metros, banquetas, guarniciones, 100% de infraestructura disponible, y otros servicios como telefonos, señalizacion y nomenclatura,transporte urbano, vigilancia municipal, y recoleccion de basura. |
| EQUIPAMIENTO URBANO: | Iglesia, plaza comercial, tienda de conveniencia, parque, escuela y estacion de transporte. |

## III. Terreno

MACROLOCALIZACION:




MICROLOCALIZACION:




| | |
|---|---|
| CALLES TRANSVERSALES LIMÍTROFES Y ORIENTACIÓN: | Calle 49 mira al Norte y la calle 51 mira al Sur, acera que mira al Oriente. |
| GEOREFERENCIA DEL INMUEBLE: | LONGITUD W:<br>89°37'55.4"<br>LONGITUD N:<br>20°57'38.1"<br>ALTITUD(MSNM):<br>12.00 |
| MEDIDAS Y COLINDANCIAS SEGÚN: | Según escrituras publica Número 391 de fecha 10 de Mayo del 2012 otorgada en Mérida, pasada ante la fe del abogado Jorge Eduardo Correa Mena, Titular de la Notaria Número 43 del Municipio de Mérida. |
| SUPERFICIE DE TERRENO: | 250.00 M2 |
| SUPERFICIE COMÚN: | |
| SUPERFICIE CONSTRUIDA: | 216.55 M2 |

| | |
|---|---|
| SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA: | 250.00 M2 |
| CONFIGURACIÓN Y TOPOGRAFÍA: | Irregular, totalmente plana |
| CARACTERISTICAS PANORÁMICAS Y/O URBANAS: | Normal, con visibilidad restringida hacia las viviendas ubicadas en la acera frontal |
| SERVIDUMBRE | Ninguna |
| RESTRICCIONES: | Las propias del régimen de condominio. |
| **IV. Descripción General del Inmueble** | |
| USO ACTUAL: | Vivienda habitacional |
| NUMERO DE NIVELES: | Uno |
| VIDA UTIL TOTAL: | 60 Años |
| EDAD: | 0 Años |
| VIDA UTIL REMANENTE: | 60 Años |
| ESTADO DE CONSERVACIÓN: | Nuevo |
| CALIDAD DE PROYECTO: | Funcional |
| UNIDADES RENTABLES: | Una |
| ASPECTO ESTRUCTURAL DEL INMUEBLE: | Irregular |
| **V. Elementos de la Construcción** | |
| a).- Obra negra o gruesa | |
| CIMIENTOS: | Mamposteria de piedra de hilada, asentada con mortero, cemento, cal y polvo |
| ESTRUCTURA: | Muros cargadores |
| MUROS: | Block de concreto |
| ENTREPISOS: | Losa de vigueta y bodevilla |
| TECHOS: | Losa prefabricada de vigueta y bovedilla |
| AZOTEAS: | Acabados a base de calcretos |
| BARDAS: | Si tiene |
| b).- Revestimientos y acabados interiores | |
| APLANADOS: | En muros interiores a base de pasta natural y en muros exteriores macilla y pasta. |
| PLAFONES: | A base de macilla directa sobre plafón |
| LAMBRINES: | Porcelanato |

| | |
|---|---|
| PISOS: | Porcelanatos de 60x60 |
| ZOCLOS: | Porcelanato |
| ESCALERAS: | De concreto reforzado |
| PINTURA: | Vinilica económica en muros y plafones |
| RECUBRIMIENTOS ESPECIALES: | No tiene |
| c).- Carpintería | |
| PUERTAS: | Puerta de madera maciza |
| GUARDARROPAS: | No tiene |
| d).- Instalaciones hidráulicas y sanitarias | |
| HIDRÁULICAS: | A base de tubería de cpvc hidráulico |
| SANITARIAS: | Pvc sanitario de 2” y 4" |
| MUEBLES DE BAÑO: | De línea media |
| e).- Instalaciones eléctricas | |
| INSTALCIONES ELECTRICAS: | Ocultas con poliducto |
| f).- Herrería | No tiene |
| g).-Canceleria | Cancelería de aluminio color champan |
| h).- Vidriería | Tintes verde de 6mm |
| i).- Cerrajería | Cerraduras de pomo con llave, de mediana calidad |
| j).- Fachadas | Tipo minimalista |
| k).- Instalaciones especiales. | Alberca |
| l).- Elementos accesorios(eco tecnologías): | Lámparas de leds y calentador solar. |
| m).- Obras complementarias | No tiene |

**VI. Consideraciones previas al Avalúo**

Se investigaron valores comerciales de la zona para establecer el valor del terreno, así mismo, se visitó el inmueble con el fin de apreciar el estado que presenta la construcción y su estado de conservación.

**DEFINICIONES**

**Enfoque de Costos (Físico o Directo):**
Es la estimación de valor por medio del análisis y comparación en el mercado de ventas recientes, de un bien igual o similar al valuado, para concluir en el precio más probable de venta. Siempre se deberán homologar los bienes comparables al sujeto.

**Enfoque de Ingresos (Capitalización de Rentas):**
Es la estimación del valor por medio del análisis del valor presente de los posibles ingresos o beneficios futuros de un bien (o de su posesión); y es usualmente medido mediante la capitalización de un nivel específico de ingresos o rentas.

**Enfoque Comparativo de Mercado:**
Es la estimación de valor por medio del análisis de los costos necesarios para reponer o construir un bien con las mismas características y condiciones del bien valuado. Básicamente parte de determinar el costo del bien valuado como nuevo, depreciándolo en función de su estado y condiciones.

**Valor Comercial:**
Es el precio más probable que puede tener una propiedad o un bien, en un mercado competitivo y abierto, bajo todas las condiciones para una venta justa, con el comprador y vendedor cada uno actuando prudente y debidamente informados, y suponiendo que el precio no está afectado por un estímulo indebido. Implícita en esta definición es la consumación de una venta en una fecha determinada, y la transferencia del título del vendedor al comprador bajo condiciones en las que:
* Comprador y vendedor están típicamente motivados
* Ambas partes están bien informadas o bien aconsejadas y actúan de acuerdo con lo que consideran su mejor interés.
* Se permitió un tiempo razonable de exposición en el mercado abierto.
* El pago es hecho en términos de contado en moneda nacional o en términos de un arreglo comparable a este.
* El precio representa la condición normal para la propiedad vendida sin ser afectado por un financiamiento especial o creativo, o concesiones de venta otorgadas por cualquiera que este asociado con dicha venta.

**Principio de Sustitución:**
El valor de reemplazo de una propiedad es establecido por el valor de otra igual o similar y que preste la misma función, lo cual está fundamentado en que no es razonable que un comprador pague más por un bien que está siendo valuado que el costo de un equivalente sustituto.

**Edad Efectiva:**
Es la edad aparente de un activo en comparación con un activo nuevo similar. Frecuentemente calculada, mediante la deducción de la Vida Util Remanente del activo de la Vida Util Normal.

**Vida Útil Remanente. (V.U.R.):**
Es la vida física remanente que se estima tendrán los bienes, en condiciones aceptables de utilización.

**Vida Útil Normal. (V.U.N.):**
Es la vida, usualmente en términos de años, que un bien durará antes de deteriorarse hasta llegar a una condición en la cual no pueda ser utilizado. Es derivada de estadísticas de durabilidad y del estudio de bienes específicos bajo condiciones actuales de operación.

**Valor de Reposición Nuevo (V.R.N.):**
Es el costo a precios actuales, de un bien nuevo o similar, que tenga la utilidad o función equivalente más próxima al bien que se está valuando, con las características que la técnica o tecnología hubiera introducido dentro de los modelos considerados equivalentes.

**Valor Neto de Reposición (V.N.R.):**
Es la cantidad estimada, en términos monetarios, a partir del Valor de Reproducción Nuevo o Reposición Nuevo, deduciendo deméritos existentes debidos al deterioro Físico, a la Obsolescencia Funcional, a la Obsolescencia Económica y a la Obsolescencia por la Edad de cada bien valuado.

**Factor de Superficie:**
Corresponderá al factor aplicable por las diferencias de área entre los comparables y el sujeto.

**Factor de Edad:**
Corresponderá al factor aplicable por las diferencias de edad entre los comparables y el sujeto.

**Factor de Zona:**
Corresponderá al factor aplicable por las diferencias de grado de importancia o calidad de las vialidades sobre las que se localiza o sé accesa a los comparables o al sujeto.

**Factor de Ubicación:**
Corresponderá al factor aplicable por las diferencias de ocalización en la manzana, calidad de servicios, cercanía a centros de importancia (comerciales, de servicios, etc.)

**Factor de Forma:**
Corresponderá al factor aplicable por las diferencias de regularidad o irregularidad entre los comparables y el sujeto.

**Factor de Intensidad de Construccion:**
Corresponderá al factor aplicable entre la proporcion del area de construccion contra el area de terreno.

**Factor de Negociacion:**
Corresponderá al factor aplicable por la diferencia que se observa entre un valor de oferta y un valor de cierre.

| VII. Investigación de Mercado | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **VENTAS DE CASAS** | | | | | | |
| **No** | **DIRECCIÓN** | **TERRENO M2** | **CONST M2** | **PRECIO** | **ATENCIÓN** | **TELÉFONO** |
| 1 | Parque Central | | 360.00 m² | 240.00 m² | $2,900,000.00 | DIRECTA |
| 2 | Parque Central | | 300.00 m² | 220.00 m² | $2,350,000.00 | DIRECTA |
| 3 | Cholul Viladiu | | 330.00 m² | 195.00 m² | $2,145,000.00 | DIRECTA |
| 4 | Privada Lumtana | | 220.00 m² | 195.00 m² | $2,362,500.00 | DIRECTA |

| **RENTAS DE CASA** | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **No** | **DIRECCIÓN** | **CONST** | **RENTA** | **RENTA/MES/M2** | **ATENCIÓN** | **TELÉFONO** |
| 1 | Villas del Bosque Cholul | | 169.00 m² | 9,500.00 m² | $30.65 | DIRECTA |
| 2 | Santa Rita Cholul | | 240.00 m² | 7,700.00 m² | $16.31 | DIRECTA |
| 3 | San Pedro Cholul | | 170.00 m² | 8,000.00 m² | $47.06 | DIRECTA |
| 4 | Privada Lumtana | | 212.00 m² | 13,000.00 m² | $61.32 | DIRECTA |
| | | Precio Unitario Ponderado/M2 | | $ 38.83 / M² | | |

| **VENTAS DE TERRENOS** | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **No** | **DIRECCIÓN** | **TERRENO** | **VENTA** | **PRECIO /M2** | **ATENCIÓN** | **TELÉFONO** |
| 1 | Privada Parque Central | | 295.00 m² | 643,690.00 m² | $2,182.00 | DIRECTA |
| 2 | Cholul viladiu | | 459.40 m² | 436,400.00 m² | $949.93 | DIRECTA |
| 3 | Santa Rita Cholul | | 535.35 m² | 693,076.00 m² | $1,294.62 | DIRECTA |
| 4 | Privada Nuktal | | 300.00 m² | 750,000.00 m² | $2,500.00 | DIRECTA |
| Precio Unitario Ponderado | | | | $1,731.64 | | |

| VIII. Enfoque Físico o Directo | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **EDAD** | **VIDA ÚTIL TOTAL** | **VIDA ÚTIL REMANENTE** | **EDO. CONS.** | **FACTOR S/TABLA** | |
| 0.0 | 60.0 | 60.0 | Nuevo | 1.00 | 1.00 |

| **A) . - D E L T E R R E N O** | | | | | VALORES DE CALLE O DE ZONA | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| LOTE TIPO | VARIABLE | FRENTE | FONDO | SUP. M² | | |
| | | 10 | 25 | 250 | $ 1,731.64 / M² | M² |
| FRACCIÓN | SUPERFICIE | VALOR UNITARIO | | COEFI-CIENTE | MOTIVO COEF | VALOR PARCIAL |
| | M² | $/M² | | | | |
| INTEGRO | 250.00 | $1,731.64 | | 1.00 | LOTE TIPO | $432,909.81 |
| **SUPERFICIE TOTAL** | **250.00** | **FACTOR DE INDIVISO:** | | **TOTAL DEL TERRENO** | | **$432,909.81** |
| | | | | | | **24.99%** |

| **VALOR UNITARIO MEDIO: $/M²** | **$ 1,731.64** |
|---|---|

| **B). - DE LAS CONSTRUCCIONES** | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| TIPO | SUPERFICIE | VALOR DE REPOSICIÓN NUEVO | | FACTOR | VALOR NETO DE REPOSICIÓN | |
| | M² | UNITARIO | TOTAL | DEMERITO | UNITARIO | TOTAL |
| Tipo 1 | 216.55 | $6,000.00 | $1,299,300.00 | 1.0000 | $6,000.00 | $1,299,300.0 |
| **SUPERFICIE TOTAL** | **216.55** | | | **TOTAL CONSTRUCCIONES** | | **$1,299,300.0** |
| | | | | | | **75.01%** |

| **C). - DE LAS INSTALACIONES ESPECIALES** | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| TIPO | CANTIDAD | VALOR DE REPOSICIÓN NUEVO | | FACTOR | VALOR NETO DE REPOSICIÓN | |
| | UNIDAD | UNITARIO | TOTAL | DEMERITO | UNITARIO | TOTAL |
| PISCINA | 1.00 LOTE | $ 130,000.0 | $ 130,000.0 | 1.0000 | $ 130,000.0 | $ 130,000.00 |
| | | | | **TOTAL INSTALACIONES** | | **$ 130,000.00** |

| **VALOR FÍSICO DIRECTO:** | **$1,732,209.81** |
|---|---|

## IX. Enfoque Capitalización o Ingresos

INVESTIGACIÓN

| | | Superficies | | | Renta | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| No. | Ubicación | Terreno | Const | Edad | Total | Unitaria |
| 1 | Villas del Bosque Cholul | | 227.00 m² | 169.00 m² | 5 años | $9,500.00 |
| 2 | Santa Rita Cholul | | 300.00 m² | 240.00 m² | 6 años | $7,700.00 |
| 3 | San Pedro Cholul | | 250.00 m² | 170.00 m² | 5 años | $8,000.00 |
| 4 | Privada Lumtana | | 250.00 m² | 212.00 m² | 3 años | $13,000.00 |

HOMOLOGACIÓN

| No. | Superficie | Zona | Edad | Ubicación | Int Const. | Resultante | V. Hmlgado |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 0.92 | 1.15 | 1.05 | 1.20 | 0.98 | 1.30 | $ 73/m² |
| 2 | 0.99 | 1.15 | 1.06 | 1.20 | 0.99 | 1.44 | $ 46/m² |
| 3 | 0.92 | 1.15 | 1.05 | 1.15 | 0.97 | 1.24 | $ 58/m² |
| 4 | 0.96 | 1.00 | 1.03 | 1.00 | 1.00 | 0.99 | $ 61/m² |
| | | | | | | | $ 60/m² |

| | |
|---|---|
| RNM | $12,920.24 |
| RNA | $155,042.85 |
| Factor de Capitalizacion:Tasa Real=3.7+Tasa de Amort =3.03%+Tasa de Riesgo= 2.00% | 7.10% |
| VALOR DE CAPITALIZACIÓN O DE INGRESOS | $2,183,702.07 |

| X. Enfoque Comparativo de Mercado | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| INVESTIGACIÓN | | | | | | |
| | | Superficies | | | Venta | |
| No. | Ubicación | Terreno | Const | Edad | Total | Unitaria |
| 1 | Parque Central | | 360.00 m² | 240.00m² | 2 años | $2,900,000 |
| 2 | Parque Central | | 300.00 m² | 220.00m² | 2 años | $2,350,000 |
| 3 | cholul viladiu | | 330.00 m² | 195.00m² | 2 años | $2,145,000 |
| 4 | privada lumtana | | 220.00 m² | 195.00 m² | 2 años | $2,362,500 |

| HOMOLOGACION | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| No. | Superficie | Zona | Edad | Intensidad | Negociación | Resultante | V. Hmlgdo |
| 1 | 1.01 | 1.15 | 1.02 | 0.97 | 0.95 | 1.09 | $ 13,224/m² |
| 2 | 1.00 | 1.15 | 1.02 | 0.98 | 0.95 | 1.09 | $ 11,688/m² |
| 3 | 0.98 | 1.15 | 1.02 | 0.96 | 0.95 | 1.04 | $ 11,475/m² |
| 4 | 0.98 | 1.00 | 1.02 | 1.00 | 0.95 | 0.94 | $ 11,959/m² |
| | | | | | VALOR PROMEDIO HOMOLOGADO: | | |

| **VALOR DE MERCADO O COMPARATIVO DE MERCADO** | **$2,589,628.24** |
|---|---|

| XI. Resumen de Valores | | |
|---|---|---|
| Enfoque Comparativo de Mercado | $2,589,628.24 | |
| (Valor Comparativo de Mercado) | | |
| Enfoque de Costos | $1,732,209.81 | |
| (Valor Físico o Directo) | | |
| Aun cuando se calculó el enfoque de Capitalización o Ingresos solo fue con fines didácticos ya que para el caso se consideraron solo el Enfoque Comparativo de Mercado y Enfoque de Costos. | | |

| XII. Consideraciones Previas a la Conclusión |
|---|
| 1.-Por no ser motivo de este avalúo no se investigaron gravámenes ni reservas de dominio que pudieran existir sobre dicha propiedad. Así como los permisos ante las dependencias correspondientes las cuales no fueron proporcionadas.<br>2.- Son análisis, opiniones y conclusiones de tipo profesional y están solamente limitadas por los supuestos y condiciones limitantes.<br>3.- Los análisis, opiniones y conclusiones reportados corresponden a un estudio profesional totalmente imparcial.<br>4.-No existe por nuestra parte ningún interés presente o futuro inmediato en la propiedad valuada.<br>5.- Los honorarios no están relacionados con el hecho de concluir un valor predeterminado o en la dirección que favorezca la causa del cliente, el monto del valor estimado, la obtención de un resultado o la ocurrencia de un evento subsecuente.<br>6.-Personalmente se realizó la inspección del bien objeto de este avalúo y manifestamos que los resultados serán guardados con absoluta confidencialidad. Los valores son exclusivamente para los fines partícula |
| **XIII. Conclusión** |
| **Valor Comercial: $ 2,589,628.24** |
| Cantidad en letras (Son: Dos millones quinientos ochenta y nueve mil seiscientos veintiocho pesos 24/100 M/N.) |
| Esta cantidad representa el Valor Comercial al día 29 de Junio del 2016 |

PERITO EN VALUACIÓN

**Arq. Israel A. Quintal Moguel**

## 4.4 COMPARATIVA ECONÓMICA DE LAS ZONAS DE ESTUDIO Y SU ANÁLISIS.

El análisis de la vivienda de la zona de Cholul después de sacar los costos que conlleva desarrollarla , asi como la comparativa al valuar en cuanto seria su precio al salir al mercado nos arroja la siguiente tabla, la cual da como resultado la utilidad futura aproximada.

| | |
|---|---|
| COSTO DIRECTO COSNTRUCCION ( 216 M2) | $ 1,323,130.64 |
| COSTO URBANIZACION POR VIVIENDA | $ 110,000.00 |
| COSTO DE TERRENO ( 1,800 X M2) | $ 450,000.00 |
| COSTO DIRECTO TOTAL DE LA VIVIEDA | $1,883,130.00 |
| PRECIO DE VENTA SEGÚN AVALUO | $ 2,589,628.00 |
| DIFERENCIA | $ 706,498.00 |
| GASTOS DE TRAMITOLOGIA Y PUBLICIDAD | -$ 60,000 |
| TOTAL UTILIDAD | $ 646,498 |
| PORCENTAJE UTILIDAD | 25% |

**Tabla 18: Análisis de vivienda unifamiliar cholul**
Fuente: IAMQ

El análisis del predio de la zona centro luego de sacar costos y su comparativa con el valor para su venta al mercado inmobiliario, arroja una utilidad de 23%.

| | |
|---|---|
| COSTO DIRECTO REMODELACION ( 184 M2) | $ 1,008,336.86 |
| COSTO LA PROPIEDAD | $ 1,000,000.00 |
| PRECIO DE VENTA SEGÚN AVALUO | $ 2,676,326.33 |
| DIFERENCIA | $ 640,844.73 |
| GASTOS DE TRAMITOLOGIA Y PUBLICIDAD | -$ 20,000 |
| TOTAL UTILIDAD | $ 620,844.73 |
| PORCENTAJE UTILIDAD | 23% |

**Tabla 19: Análisis de vivienda zona centro.**
Fuente: IAMQ

La comparativa entre la utilidad de inversión en las dos zonas arroja que tienen un buen grado de negocio y que el centro histórico compite en este sentido en la toma de decisión para invertir, lo que da idea de que el proceso de abandono en la zona es viable revertirlo al revitalizar e integrar sus viviendas al mercado inmobiliario, proceso que ya se observa en desarrollo.

Después de pensar donde invertir y decidir que sea en la zona del centro histórico revisamos que sucede con las viviendas en el mercado inmobiliario según sus características.

| PREDIO / CALLE | FÍSICO / CONSTRUCTIVO | ÁREA (M2) | P.U. | MONTO | P. VENTA | UTILIDAD | % |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 425 CALLE 56 | TERRENO | 182.42 | $ 2,600.00 | $ 474,292.00 | $ 650,000.00 | 0 | 0 |
| | CONSTRUCCIÓN | 85 | $ 2,500.00 | $ 212,500.00 | | | |
| | PRECIO RESULTANTE | | | $ 686,792.00 | | | |
| | | | | | | | |
| 439 A CALLE 56 | TERRENO | 383.13 | $ 2,000.00 | $ 766,000.00 | $ 1,000,000.00 | 0 | 0 |
| | CONSTRUCCIÓN | 173.66 | $ 2,500.00 | $ 434,150.00 | | | |
| | PRECIO RESULTANTE | | | $1,200,150.00 | | | |
| | | | | | | | |
| 520A CALLE 51 | TERRENO | 242 | $ 2,600.00 | $ 629,200.00 | $ 750,000.00 | 0 | 0 |
| | CONSTRUCCIÓN | 127 | $2,000.00 | $ 254,000.00 | | | |
| | PRECIO RESULTANTE | | | $ 883,200.00 | | | |
| | | | | | | | |
| 508 CALLE 51 | TERRENO | 125 | $ 2,600.00 | $ 325,000.00 | $ 900,000.00 | 50 | 5% |
| | CONSTRUCCIÓN | 203.80 | $ 2,500.00 | $ 509,500.00 | | | |
| | PRECIO RESULTANTE | | | $ 844,500.00 | | | |

**Tabla 20: Utilidad predios abandonados.**
Fuente: IAMQ

| PREDIO / CALLE | FÍSICO / CONSTRUCTIVO | ÁREA (M2) | P.U. | MONTO | P. VENTA | UTILIDAD | % |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 443 A CALLE 56 x 51 y 53 | TERRENO | 132 | $ 2,600.00 | $ 343,200.00 | $950,000.00 | $244,200.00 | 25% |
| | CONSTRUCCIÓN | 98 | $ 3,700.00 | $ 362,600.00 | | | |
| | PRECIO RESULTANTE | | | $ 705,800.00 | | | |
| | | | | | | | |
| 428 CALLE 66 | TERRENO | 235 | $ 2,600.00 | $ 611,000.00 | $1,250,000.00 | $315,000.00 | 25% |
| | CONSTRUCCIÓN | 108.15 | $ 3,000.00 | $ 324,000.00 | | | |
| | PRECIO RESULTANTE | | | $ 935,000.00 | | | |
| | | | | | | | |
| 496 A CALLE 53 x 56 y 58 | TERRENO | 211.70 | $ 2,600.00 | $ 548,600.00 | $1,600,000.00 | $288,440.00 | 18% |
| | CONSTRUCCIÓN | 254.32 | $ 3,000.00 | $ 762,960.00 | | | |
| | PRECIO RESULTANTE | | | $1,311,560.00 | | | |
| | | | | | | | |
| 434 CALLE 60 x 47 y 49 | TERRENO | 282 | $ 2,600.00 | $ 733,200.00 | $1,280,000.00 | $216,000.00 | 16% |
| | CONSTRUCCIÓN | 110 | $ 3,000.00 | $ 330,000.00 | | | |
| | PRECIO RESULTANTE | | | $1,063,200.00 | | | |
| | | | | | | | |
| 425 CALLE 56 x 47 y 49 | TERRENO | 282 | $ 2,600.00 | $ 733,200.00 | $1,200,000.00 | $211,800.00 | 17% |
| | CONSTRUCCIÓN | 85 | $ 3,000.00 | $ 255,000.00 | | | |
| | PRECIO RESULTANTE | | | $ 988,200.00 | | | |

**Tabla 21: Utilidad predios restaurados.**
Fuente: IAMQ

| PREDIO / CALLE | FÍSICO / CONSTRUCTIVO | ÁREA (M2) | P.U. | MONTO | P. VENTA | UTILIDAD | % |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 435 CALLE 64 x 47 A y 53 | TERRENO | 658.56 | $ 2,000.00 | $1,317,120.00 | $5,300,000.00 USD $ 288,000 | $783,880.00 | 15% |
| | CONSTRUCCIÓN | 457.38 | $ 7,,000.00 | $3,199,000.00 | | | |
| | PRECIO RESULTANTE | | | $4,516,120.00 | | | |
| | | | | | | | |
| 412 CALLE 64 x 47 y 49 | TERRENO | 438.70 | $ 2,600.00 | $1,140,620.00 | $5,900,000.00 USD $ 320,000 | $187,000.00 | 23% |
| | CONSTRUCCIÓN | 484.24 | $ 7,000.00 | $3,389,680.00 | | | |
| | PRECIO RESULTANTE | | | $4,530,300.00 | | | |
| | | | | | | | |
| 514 A CALLE 47 x 62 y 64 | TERRENO | 325.4 | $ 2,600.00 | $ 872,040.00 | $5,100,000.00 USD $ 277,000 | $1,110,000.00 | 23% |
| | CONSTRUCCIÓN | 435.44 | $ 7,000.00 | $3,048,080.00 | | | |
| | PRECIO RESULTANTE | | | $3,920,120.00 | | | |
| | | | | | | | |
| 531 CALLE 55 X 66 Y 64 | TERRENO | $1,434,000.00 | $ 3,500.00 | $1,434,000.00 | $5,700,000.00 USD $ 309,000 | $1,250,000.00 | 22% |
| | CONSTRUCCIÓN | $3,010,000.00 | $ 7,000.00 | $3,010,000.00 | | | |
| | PRECIO RESULTANTE | | | $4,444,000.00 | | | |

**Tabla 22: Predios revitalizados**
Fuente: IAMQ

Las abandonadas como vimos anteriormente salen a la venta por parte de sus propietarios originales o nuevos dueños que la están habitando, su monto de venta es el más bajo respecto a las otras categoría y por consiguiente presenta el mayor incentivo para los inversionistas, ya que el potencial es mayor para su revitalización.

En las restauradas vimos que su salida al mercado se da por inversionistas locales de menor grado, que las compran para su comercialización, solo restaurándolas ya que no cuentan con el capital para su revitalización, aquí encontramos también a viviendas que están habitadas actualmente y se encuentran conservadas. La valorización de este tipo de vivienda se ha apreciado también en el mercado inmobiliario ya que encontramos que la comercialización arroja un buen margen de utilidad, casi del 20%, lo que ha sido de gran incentivo para su compra y posterior restauración, cabe hacer mención que esta restauración tiene sus diferentes niveles según las viviendas visitadas, siendo las que están en manos de inversionistas las que presentan menor grado.

Las revitalizadas que como vimos en la tabla comparativa respecto a la zona de Cholul alcanza una utilidad de 23% y más en algunos casos, es el tipo de viviendas donde se da la mayor apreciación de su valor respecto al margen de negocio. Siendo este tipo de viviendas las que están en menor cantidad en el mercado de venta según la zona de estudio , caso especial ya que la mayoría de las veces se venden antes de terminar su revitalización a personas mayormente extranjeras o nacionales foráneas ,que terminan de diseñar o adaptar el proyecto a sus necesidades,

Así mismo en la zona de estudio vemos que el porcentaje de viviendas revitalizadas en esa área representa el 43% según la encuesta por lo que la dinámica en este sentido representa un gran avance de habitabilidad de las viviendas de la zona, siendo el factor por el cual la zona y el centro histórico en general tenga un interés creciente y promueve un circulo virtuoso de interés económico y este a su vez una mayor valoración inmobiliaria.

Por ultimo vale la pena mencionar que un peso invertido en preservar el patrimonio es mejor que estar contemplando su paulatino deterioro. Por lo que la revalorización de sus viviendas es palpable en todos sus tipos, siendo su potencial económico en el mercado inmobiliario un fuerte impulso para su preservación y disfrute de las generaciones futuras.

# CAPITULO V.
# CONCLUSIONES

La dinámica de revitalización de las viviendas del centro histórico se ha estado desarrollando durante los últimos diez años, llegando a tener en la zona de estudio casi un 40 % de viviendas revitalizadas, logrando con ello que la habitabilidad de la zona se incremente a más del 50 % . Esta dinámica ha impactado favorablemente en la imagen urbana y la dinámica social que en ella se desarrolla actualmente.

La inercia de esta dinámica impacta en el comportamiento inmobiliario de forma favorable para los inversionistas que desarrollan proyectos en esta zona, ya que en la revisión al momento de decidir dónde invertir, vimos que el centro histórico presenta en sus viviendas revitalizadas una utilidad competitiva con la zona dorada inmobiliaria de Mérida, por lo que el factor de negocio se cumple en su cabalidad.

Para un inversionista la conclusión de que factores hay que tomar en cuenta para que su utilidad sea mayor, es determinante en su toma de decisiones, y en el caso del centro histórico también es así, por lo que comprender las características del estado del predio y su potencial de negocio ésta dado por los dos tipos de predios que presentan un determinado grado de obsolescencia, que son los abandonados y restaurados.

La comercialización de los diferentes tipos de predios que se encuentran en esta dinámica inmobiliaria, está claramente enmarcada en su evolución social y la

dinámica actual, ya que como vimos en las encuestas y levantamientos realizados, los predios abandonados salen a la venta por parte de los herederos o dueños locales que la habitaron, en los restaurados vemos a inversionistas locales o familias que le dan mantenimiento a la vivienda para venderla y en las viviendas revitalizadas encontramos a inversionistas extranjeros en su mayoría y a locales de mayor nivel.

La oportunidad de mayor utilidad se encuentra en los predios abandonados que presentan un grado de conservación malo, ya que la restauración y remodelación del predio para su adaptación a una vivienda de características contemporáneas, atrae compradores extranjeros o nacionales foráneos, que pagan no solo las condiciones físicas, si no las condicionantes culturales y sociales de la zona que ya presenta un alto grado de nivel humano en su habitabilidad.

Por lo anteriormente mencionado vemos que la inversión en la revitalización de la vivienda con lleva una mayor habitabilidad de la zona y esta a su vez incremente el interés de compra, lo que nos ha dado que el número de viviendas en venta sin revitalizar que se ofertan actualmente se reduzca respecto a lustros anteriores, lo que ha incrementado de forma exponencial su valor, repercutiendo en todos los sectores o barrios del centro histórico y sus diferente tipos de predios.

Esto ha sido aprovechado por los gobiernos estatales y municipales en la captación de recursos tanto por impuestos por la adquisición, como por el pago de derechos que su revitalización genera, así como por el impuesto predial y la actividad turística que ha ido incrementando en la zona.

Por lo que en conclusión vemos que la solución arquitectónica de la obsolescencia de diseño de las viviendas del centro histórico, lleva a una revitalización de las mismas y ello a su vez provoca el regreso de su habitabilidad, tendencia que se fue perdiendo en el transcurso del siglo pasado y fue reclamo y lucha por parte de arquitectos y sectores sociales que veían como este abandono ocasionaba un deterioro importante tanto físico como de interés en este patrimonio.

Gracias a esta tendencia de regeneración de su habitabilidad la revalorización inmobiliaria se da en dos vertientes , la primera está dada en que la inversión en las viviendas del centro histórico es un buen negocio respecto a la

utilidad comparativa de otras zonas y la segunda intrínseca a la zona misma, ya que la mayor inversión ha traído escases de la oferta de todos los tipos de predios sin revitalizar, esta demanda ocasiona un incremento en los valores de los mismos, al ofrecer un gran potencial de negocio para un inversionista al revitalizarlos.

Este círculo virtuoso de rescate no solo físico del bien sino de sus aspectos culturales y sobre todo sociales, ha llevado al incremento en el interés por invertir en sus predios adquiriendo esta tendencia una dinámica importante, por lo que abrir los ojos a este nicho de inversión proporcionara una gran oportunidad de negocio al sector inmobiliario

Por ultimo vale la pena mencionar que la revitalización de las viviendas del centro histórico, lleva a una revitalización de toda la zona y con ello a una mayor dinámica de revalorización inmobiliaria, pero sobre todo lo más importante de este efecto es la revalorización cultural que toda la ciudad adquiere y hace que nuestra herencia cultural edificada haga eco al resto de la misma, ayudando a conservar y mejorar las características que hacen de Mérida una de las mejores ciudades del país para vivir y por consecuencia para invertir por parte de inversionistas nacionales y extranjeros.

“**La evolución de las ciudades no solo se da en sus áreas nuevas sino en la apropiación contemporánea de su patrimonio histórico en su caso, por lo que modernidad y antigüedad pueden converger con una sociedad actual que valore y le de valor, no solo a su patrimonio económico, sino también al cultural, para aprender a sacarle provecho y disfrutarlo.**”

## REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS


Espadas, Aercel (1989) Origen de la ciudad de Mérida y su traza urbana: INAH.

Peraza, Marco tulio (1997) El Origen entro Histórico en la Mérida moderna, Facultad de Arquitectura, UADY.

Ortegón, David (1994) Ayuntamiento de Mérida, “Guía Histórica de la Ciudad de Mérida”.

VII Encuentro Internacional de Revitalización de Centros Históricos (2008), “La Arquitectura de hoy, entre la ciudad histórica y la actual”.

Carrión, Fernando (2000) Lugares o flujos centrales: los centros Históricos urbanos, UNESCO

Peraza, Marco Tulio (1994) La tipología habitacional del Centro histórico, Facultad de Arquitectura, UADY.

Carrion, Fernando (2001) “los Centros históricos de América latina “, UNESCO.

Paredes, Blanca (2006) “consideraciones sobre el programa de fachadas del Centro Histórico de Mérida “en Gestión Regional, Órgano de divulgación del Colegio de maestros en Administración y Políticas Publica, revista COMAPPS, julio-diciembre, año2, vol 1, num.3.

Bermúdez, Alejandro (2004) Intervención en el patrimonio Cultural, Creación y Gestión de proyectos, España: síntesis.

Aguilar, Luis (2007) El Estudio de las Políticas Públicas, Antología 1, México: Porrúa.

Aguilar, Luis (2007) El Estudio de las Políticas Públicas, Antología 2, México: Porrúa.

Aguilar, Luis (2007) El Estudio de las Políticas Públicas, Antología 3, México: Porrúa.

Aguilar, Luis (2007) El Estudio de las Políticas Públicas, Antología 4, México: Porrúa.

Torres, María (1998) “Evolución Funcional del Centro Urbano de la Ciudad de Mérida “en Cuadernos de Arquitectura de Yucatán, num.11-12, Facultad de Arquitectura, UADY.

Arana, López (2011) vivienda de la burguesía en Mérida al cambio del siglo (1886-1916), Tesis para la obtención del grado de doctora en arquitectura. Univ. De Aguascalientes, Univ. De colima, Univ. De Guanajuato

Vázquez, Antonio (2005) Las nuevas fuerzas del desarrollo, Barcelona España: Antoni Brosh.

Plan municipal de Desarrollo de Mérida, Yucatán (1994-1995): H. Ayuntamiento de Mérida; Yucatán.

Plan municipal de Desarrollo de Mérida, Yucatán (1995-1998): H. Ayuntamiento de Mérida; Yucatán

Plan municipal de Desarrollo de Mérida, Yucatán (1998-2001): H. Ayuntamiento de Mérida; Yucatán