



JORGE A. CACERES FERNANDEZ

Ingeniero Civil y Maestro en Valuación

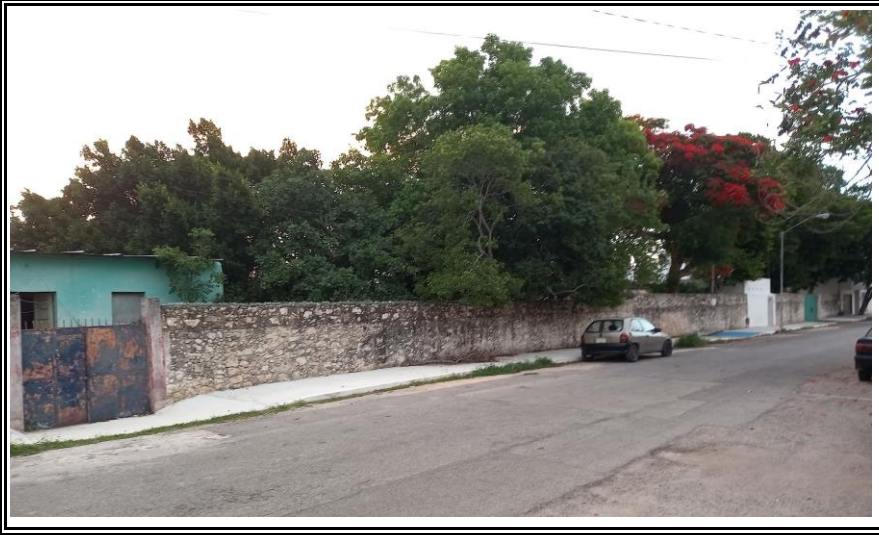
18 AÑOS

FECHA DEL AVALÚO : 20/06/2022

VIGENCIA : 6 MESES

AVALUO : 2022 06 0202

ANTECEDENTES



Solicitante del Avalúo:	Merci Guadalupe Villalobos Roussett
Inmueble que se valúa	Terrenos, en unión física
Régimen de Propiedad	Privado
Objeto del avalúo	Determinar el valor comercial
Destino del avalúo	Para compraventa
Propietario del Inmueble:	Merci Guadalupe Villalobos Roussett

VALOR CONCLUIDO EN PESOS

\$7,300,000.00

INFORMACIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

Número:	307 y 307-A
Calle:	24-A
Colonia:	Xcumpich
Localidad:	Mérida
Código postal:	No se proporcionó
Municipio:	Mérida
Entidad Federativa:	Yucatán
Cruzamiento de Calles:	5 y 3-B
Lote:	No aplica
Manzana:	No aplica

No. De Cuenta Predial:	No se proporcionó
Folio Electrónico del Predio:	317195 y 447999
Ubicación en manzana:	Medianero
Tipo de calle:	Calle
Tipo de inmueble:	Solar
Tipo de Docimicllio:	Urbano
Nivel en el que se encuentra:	No aplica
Edificio:	No aplica

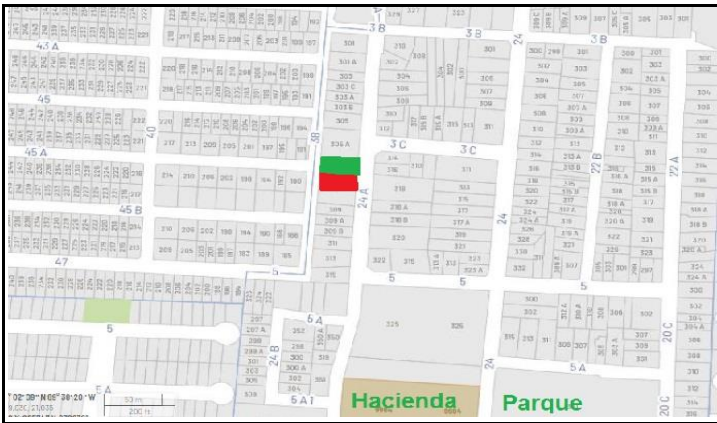
Georeferencias:

Latitud: 21.03557 ° Longitud: --89.63818 ° Altitud: 12 m

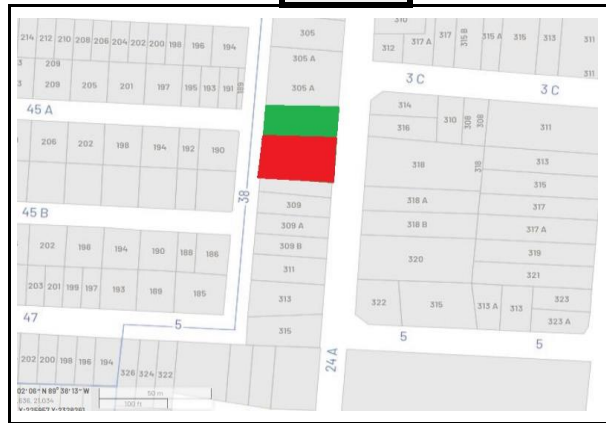
SUPERFICIES

Superficie de Terreno: 1,378.00 M2
Construida o Habitabile : 0.00 M2

Superficie Accesoría: 0.00 M2
Área construida vendible: 0.00 M2



MACROLOCALIZACIÓN



MICROLOCALIZACIÓN

MEDIDAS Y COLINDANCIAS:

NORTE	32.20 mts con predios particulares
SUR	32.20 mts con predios particulares
ESTE	22.00+22.00 m con calle 24-A
OESTE	21.00+21.00 m con calle 38

NOMBRE DEL PERITO: **Jorge Alberto Cáceres Fernández**

CÉDULA PROFESIONAL VALUADOR: **3862518 BUAP, Reg Dir Prof Yuc: 2409**

ESPECIALIDAD: **MAESTRO EN VALUACION**



JORGE A. CACERES FERNANDEZ

Ingeniero Civil y Maestro en Valuación

18 AÑOS

FECHA DEL AVALÚO : 20/06/2022

VIGENCIA : 6 MESES

AVALUO : 2022 06 0202

CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALÚO

Se aplican factores de demérito al terreno de la Ley de Hacienda del Municipio de Mérida 2022, el predio cuenta con muros de block, no se toman en cuenta por no ser habitables, se considera como una unión física. De manera individual, el predio 307 de la calle 24-A, tiene \$ 3 860,000.00 de valor comercial y el predio 307-A de la calle 24-A, tiene \$ 3 860,000.00 de valor comercial, con un total de \$ 7 720,000.00. No se consideraron las construcciones existentes.

DESCRIPCIÓN DE METODOLOGÍA

Método Físico, Directo o enfoque de COSTOS, es el proceso técnico necesario para estimar el costo de reproducción o de reemplazo de un bien similar al que se valúa, afectado por la Depreciación atribuible a los factores de Edad, Estado de Conservación y Obsolescencia observados.

Método Comparativo o de MERCADO, es el desarrollo analítico a través del cual se obtiene un valor que resulta de comparar el bien que se valúa (sujeto) con el precio ofertado o de venta de cuando menos tres bienes similares (comparables), ajustados por sus principales factores diferenciales (homologación).

Método de Capitalización de Rentas o enfoque de INGRESOS, es el procedimiento mediante el cual se estima el valor presente o capitalizado de los ingresos netos por rentas que produce o es susceptible de producir un inmueble a la fecha del avalúo durante un largo plazo (mayor a 50 años) de modo constante (a perpetuidad), descontados por una determinada tasa de capitalización (real) aplicable al caso en estudio.

CARACTERÍSTICAS URBANAS (2 km a la redonda)

Nivel de infraestructura	NIVEL 3	Agua potable	Subterránea	Electrificación	Aérea
Drenaje	No tiene	Alumbrado Público	Aérea	Vialidades	ASFALTO, 8 mts
Teléfono	Aérea	Señalización	Existe	Teléfono	Existe
Vigilancia	Existe	Niv. Equipamiento	NIVEL 4	Clasificación de la zona	HABITACIONAL
Construcciones predominantes	CASAS HABITACION	Vías de acceso	Calle 24-A	Transporte	Existe
				Ref. de prox. Urb.	Intermedia

CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO

Configuración del Terreno	Irregular	Topografía	Plana
Ubicación en la Manzana	Medianero	Número de Frentes	Dos

TIPO DE LAS CONSTRUCCIONES (NO APLICA, ES SOLO TERRENO)

ENFOQUE FÍSICO



Terreno 1



Terreno 2



Terreno 3

Obtención del valor unitario de terreno. Comparables de terrenos en venta semejantes en uso al que se valúa (sujeto).

N°	Ubicación de la oferta (comparables)	Precio de oferta	Sup. Terr. M2	Fecha	VU/\$m2	Fuente/Antecedente/Tel.
1	Terreno habitacional Xcumpich	\$22,000,000.00	4,000.00	24/03/2021	\$5,500.00	Sac Inmobiliaria
						https://www.lamudi.com.mx/terreno-habitacional-ubicado-en-xcumpich-al-norte-de-merida.html
2	Loma Bonita	\$2,500,000.00	356.00	24/03/2021	\$7,022.47	Medina Ralty
						/a-venta-terrenos-habitacionales/merida/terreno-en-xcumpich-ve/1003770058680911184608909?utm_source=Trovit&utm_medium=CPC&utm_campaign=premium-trovit
3	Terreno en Xcumpich	\$2,300,000.00	400.50	24/03/2021	\$5,742.82	Icasas
						https://www.icasas.mx/venta/lotes-de-terrenos-yucatan-merida/terreno-venta-xcumpich_5292537

Tabla de homologación de comparables de terreno:

AREA TERRENO ESTUDIO	M2
1,378.00	

AREA TERRENO COMÚN	M2
0.00	

INDIVISO ÁREA EXCLUSIVA	100%
-------------------------	------

INDIVISO TERRENO COMÚN	0.00%
------------------------	-------

Factores de homologación

N°	Valor Unitario	Zona	Ubica.	Forma	Sup.	Otro	Neg.	Result.	Disp	VUR (\$/m2)
1	\$5,500.00	1.00	1.00	1.00	1.09	1.00	0.95	1.04	7.09%	\$5,710.23
2	\$7,022.47	0.90	1.00	1.00	0.89	1.00	0.95	0.76	0.60%	\$5,363.80
3	\$5,742.82	1.00	1.00	1.00	0.90	1.00	0.95	0.86	7.69%	\$4,921.85

Valor Unitario Promedio (\$/m²) \$5,331.96

Valor aplicado por m² x F Eficiencia, N.R. \$5,280.00

Valor A (Terreno) \$ 7,275,840.00

Valor A.1 (Terreno Común) \$ -



JORGE A. CACERES FERNANDEZ

Ingeniero Civil y Maestro en Valuación

18 AÑOS

FECHA DEL AVALÚO : 20/06/2022

VIGENCIA : 6 MESES

AVALUO : 2022 06 0202

Tabla de factores de DEMERITO de terreno:

FRENTE	FONDO/FRENTE	IRREGULARIDAD	LOCALIZACION	NIVEL ALTIMETRICO	DERECHO PASO	SUPERFICIE	SERVICIO	EFICIENCIA
1	1	0.991	1	1	1	1	1	0.990711176

Construcciones

Clase general del inmueble	Medio	Edo. de conservación	Bueno	Calidad del proyecto	Bueno
Edad de las construcciones	0 Años	Vida útil remanente	60 Años	Número de niveles	0
Grado de terminación de la obra	100%	Grado de avance de las áreas comunes	100%	Nivel en edif. (Condominio)	0

Construcciones en estudio

Tipos de construcción	Edad (Años)	Superficie	VURN	Fact. Edad	Fact. Cons.	Fact. Result.	V.U.R Neto (\$/m²)	V. Par. de las Const.
TIPO 1	0	0.00	\$1.00	1.00	1.00	1.00	\$1.00	\$0.00
Edad ponderada	0	0.00	Valor B (Construcc.) \$ -					

Construcciones comunes (En caso de aplicar) * Fuente de donde se obtuvo el valor de reposición nuevo MANUALES PROPIOS UV

Tipos de construcción	Edad (Años)	Superficie	VURN	Fact. Edad	Fact. Cons.	Fact. Result.	V.U.R Neto (\$/m²)	V. Par. de las Const.
TIPO 1	CONST	0.00	\$0.00	1.00	1.00	1.00	\$0.00	\$0.00
Edad ponderada	0	0.00	Indiviso 0.00%					
Valor B.1 (Construcc. Común) \$ -								

Áreas y elementos adicionales

Áreas y elementos adicionales y Áreas

Obras Adicionales.	Unid.	Cantidad	VURN	Edad	Vida Util		Factor			Indiviso	Valor	
					Total	Reman.	Edad	Cons.	Result.		Unitario Neto	Parcial del Elemento
Lote		0.00	\$0.00	0	50	50	1.00	1.00	1.00	100%	\$0.00	\$0.00

Elementos adicionales comunes (solo en condominios)

Elementos Adicionales	Unid.	Cantidad	VURN	Edad	Total	Reman.	Edad	Cons.	Result.	Indiviso	Unitario Neto	Parcial del Elemento
LOTE		0.00	\$0.00	10	40	30	0.75	0.95	0.71	100%	\$0.00	\$0.00

Valor C (Elem. Adic.) \$ -

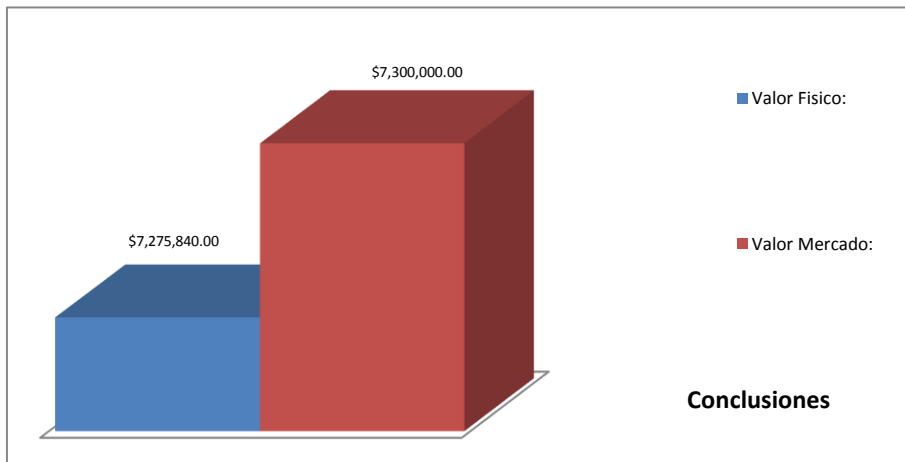
VALOR FÍSICO A+B+C+D \$ 7,275,840.00

ENFOQUE DE MERCADO (no aplica)

ENFOQUE DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS (no aplica)

CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSIÓN

Se concluye en el valor de mercado del terreno, que es el Valor Físico



RESUMEN DE VALORES

en números redondos

Valor Físico: **\$7,275,840.00**

Valor Mercado: **\$7,300,000.00**

CONCLUSIÓN:

IMPORTE DEL VALOR CONCLUIDO:

\$7,300,000.00

SON: SIETE MILLONES TRESCIENTOS MIL PESOS 00/100 MON. NAL.



DECLARACIONES Y ADVERTENCIAS

Advertencias: el presente avalúo no tendrá validez para ningún propósito distinto al especificado en el mismo, así mismo si carece de los sellos y firmas del Valuador.

El presente avalúo tendrá una vigencia de seis meses contados a partir de la fecha de firma del mismo, siempre que no cambien las características físicas del inmueble o las condiciones generales del mercado inmobiliario.

El valuador que certifica el presente dictamen señala lo siguiente: No fue objeto de este avalúo, determinar cualquier tipo de gravamen. Se analizaron los tres enfoques de valuación como son: Enfoque físico o de costos Enfoque comparativo o de mercado Enfoque de capitalización de rentas o de ingresos (solo en caso necesario). El presente avalúo se realiza atendiendo al código de ética que estipula la profesión valuatoria para quienes intervienen.

El valuador profesional señala lo siguiente: Declara no tener interés presente ni futuro con el inmueble objeto de este dictamen. El croquis de localización, así como el croquis de distribución arquitectónica son aproximados, por lo que no deben considerarse como planos a escala. La edad del inmueble que se valúa se obtiene de la documentación e información proporcionada por terceros o por la persona que encarga el estudio de valor la cual se considera fidedigna.

El presente avalúo no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura que no sea la valuación, por lo tanto no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de avalúo. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal -según la vida útil consumida- de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del valuador realizar el avalúo según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo.

La probable existencia de gravámenes, reservas de dominio, adeudos fiscales o de cualquier otro tipo que pudieran afectar el bien que se valúa, que no hayan sido declarados por el solicitante y/o propietario del mismo, no serán de nuestra responsabilidad por información omitida en la solicitud del avalúo.

En la inspección ocular del bien motivo del presente, no es posible detectar todos los vicios ocultos que pudieran existir en la propiedad, por lo que sólo se consideran los aquí expresados como resultado de la observación.

La edad considerada en el presente Avalúo corresponde a la "aparente" o "estimada" por el Perito Valuador en razón de la observación directa de los acabados y estado de conservación, por lo que no es necesariamente la edad cronológica precisa del inmueble.

El factor de demérito aplicado para las construcciones en el Enfoque de Costos, incluye tanto la depreciación por Edad como por el Estado de Conservación.

No se realizaron investigaciones, excepto cuando así se indique en el avalúo, con respecto a la existencia de tuberías o almacenamientos de materiales peligrosos que puedan ser nocivos para la salud de las personas que habitan el inmueble o el estado del mismo, en el bien o en sus cercanías.

FIRMA

Ing. Civ. JORGE ALBERTO CACERES FERNANDEZ, Mtro en Val.

MAESTRO EN VALUACION: Cédula Profesional 3862518/BUAP Reg Dir Prof Yuc: 2409

REGISTRO DE PERITO DEL CATASTRO DEL ESTADO DE YUCATAN: 93

REGISTRO DE PERITO DEL PODER JUDICIAL DEL ESTADO DE YUCATAN: RP15/2013

REGISTRO DE PERITO DEL PODER JUDICIAL DE LA FEDERACION: P.0126/2021

INGENIERO CIVIL: Cédula Profesional 1094032/UDY Reg Dir Prof Yuc: 73

COLEGIO NACIONAL de VALUADORES INTERDISCIPLINARIOS al SERV de la COM, A.C.: A919958

REPORTE FOTOGRAFICO



Calle 24-A Xcumpich, acceso a los predios



Calle 38 Fco de Montejo, acceso a los predios



REPORTE FOTOGRAFICO

CATASTRAL ACTUAL

24 FEB 2003

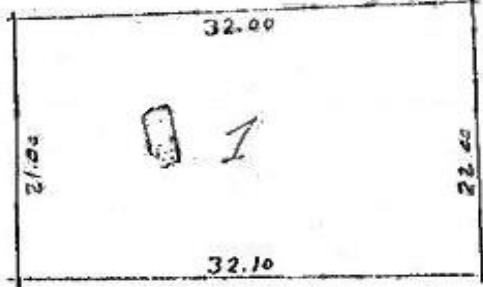
Secc. 25 Mza. 010



Nr. CAT.	
CALLE	24-A
NUMERO	307
COL.	Xcumpich
LOC.	MÉRIDA YUCATÁN
MPIO.	MÉRIDA YUCATÁN
FOLIO	
TOMO	
LIO.	

DEST.	
CAMO.	
ORIG.	
CLASE	
REG.	
GRAV.	

ANT. (cl)	
T-A	
T-U	
ANT. MED. (cl)	
T-C	
T-O	
T-E	
MOD. MED. (cl)	
T-F	
T-O	
T-H	
MOD. (cl)	
T-I	
T-J	
T-K	
T-L	
ESP. (cl)	
T-M	
T-N	



MANZANA 10
LOTE 5

PROPIETARIO.

ESCALA. 1:500

PERITO VALUADOR. REVISO.

SUB-JEFE TEC. JEFE DEPTO. CAT.

V x M	TIPO	Y II.	SUPERFICIE	VALOR DE LA FRACCION
			687.00 M ²	
VALOR TOTAL DE TERRENO.				

GRUPO	TIPO	V x M	SUPERFICIE	VALOR DE LA FRACCION

VALOR TOTAL DE CONSTRUCCIONES
VALOR TOTAL DE PREGIO
VALOR CATASTRAL

MÉRIDA, YUC. DE _____ DE ID _____



JORGE A. CACERES FERNANDEZ

Ingeniero Civil y Maestro en Valuación
18 AÑOS

FECHA DEL AVALÚO : 20/06/2022
VIGENCIA : 6 MESES
AVALUO : 2022 06 0202

REPORTE FOTOGRAFICO

CATASTRAL ACTUAL

24 FEB 2003

Secc. 25 Mza 010



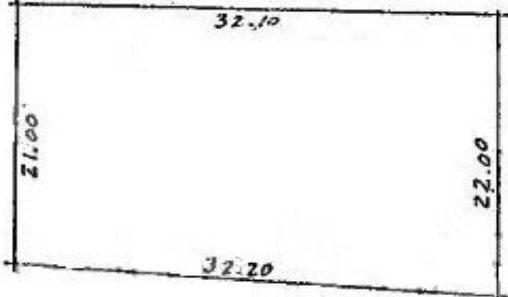
307 C-24 "A"

CALLE 3-B



Nº CAT.	6
CALLE	24-A
HUMERO	307-A
COL.	XGUMPICH
LOC.	MÉRIDA YUCATAN
MPIO.	MÉRIDA YUCATAN
FOLIO	
TOMO	
LIB.	

DEST.	
CAMB.	
ORIG.	
CLASE	
REG.	
GRAV.	



307 C-24 "A"



CONST.

ANT. (a)	
T-A	
T-B	
ANT. MED. (b)	
T-C	
T-D	
T-E	
MOD. MED. (c)	
T-F	
T-G	
T-H	
MOD. (d)	
T-I	
T-J	
T-K	
T-L	
ESPI (e)	
T-M	
T-N	

MANZANA 10
LOTE 5-A



PROPIETARIO.

ESCALA. 1:500	DIBUJO
PERITO VALUADOR.	REVISO.
SUB-JEFE TEC.	JEFE DEPTO. CAT.

V x M	FE	FOO	I	V R.	SUPERFICIE	VALOR DE LA FRACCION
					689.00 M ²	1
VALOR TOTAL DE TERRENO.						1
GRUPO	TIPO	V x M	SUPERFICIE	VALOR DE LA FRACCION.		
						1
VALOR TOTAL DE CONSTRUCCIONES						
VALOR TOTAL DE PREDIO						
VALOR CATASTRAL						

Calle 24-A N° 307-A