



Fecha	16/02/2021
Propósito (uso)	COMERCIAL
Tipo de Inmueble a valuar	CASA-HABITACIÓN

Folio Catastral

Folio Electrónico	124205
Código postal	97219
Delegación ó Municipio	MÉRIDA
Entidad Federativa	YUCATÁN
Clase del Inmueble	URBANO MEDIO
Superficie de terreno en m2	198.00
Superficie construida en m2	218.37
Superficie vendible en m2	218.37.20
Valor comparativo de mercado	\$2,400,000.00

Importe del Valor Concluído

\$2,400,000.00

DOS MILLONES CUATROCIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.

Valuador

Arq. Gabriel Márquez Inurreta



Fecha: 16/02/2021

Avalúo
1. aspectos generales
1. antecedentes

Empresa que certifica:	Nombre: GUG Avaluos S.A. de C.V. Nombre: Arq. Gabriel Márquez Inureta Cédula Profesional: 5028266 Cédula Especialidad: 5578673 Postgrado (en su caso): Inmuebles Registro fiscal (en su caso ó algún otro registro vigente): No aplica
Valiador:	Nombre: MARISOL AGUILAR CHAC Propósito: Determinar el valor comercial del inmueble
Solicitante:	Nombre: JOSÉ MERCEDES Apellido Paterno: CENTURIÓN
Propietario del Inmueble:	Apellido Materno: GALLARETA
Propósito:	Otros (especificar): COMERCIAL
Objeto:	Conocimiento del valor Justo de Mercado

2. información general del inmueble

Tipo de inmueble a valorar:	CASA HABITACIÓN	Tipología
	FOLIO ELEC : 375887	
	C.P.: 97219 Delegación/Municipio: MÉRIDA Entidad Federativa: YUCATÁN Localidad: MÉRIDA Nombre del conjunto (de ser aplicable): N.A.	
	Vías de acceso y Orientaciones Principales: Primarias: CALLE 34 Y AVENIDA 7 PENSIONES	

Ubicación del inmueble:	N.A.		
Régimen de propiedad:	No se proporciona		
Número de cuenta predial:	No se proporciona		
Número de cuenta para el pago de derechos por el suministro de Agua:	No se proporciona		
Georreferencia del inmueble:	Longitud (W): 09 51 26 43	Altitud: 15	mts
	Latitud (N): 20 57 52 60		

Declaraciones	3. declaraciones y advertencias	
	<input checked="" type="checkbox"/> SE REALIZARON LAS SIGUIENTES VERIFICACIONES:	
	<input checked="" type="checkbox"/> LA IDENTIFICACIÓN FÍSICA DEL INMUEBLE COINCIDE CON LO SEÑALADO EN LA DOCUMENTACIÓN.	<input checked="" type="checkbox"/> SI COINCIDE <input type="checkbox"/> NO COINCIDE
	<input checked="" type="checkbox"/> LAS SUPERFICIES FÍSICAS OBSERVADAS COINCIDEN CON LA DOCUMENTACIÓN	<input checked="" type="checkbox"/> SI COINCIDE <input type="checkbox"/> NO COINCIDE
	<input checked="" type="checkbox"/> SE VERIFICÓ EL ESTADO DE LA CONSTRUCCIÓN Y CONSERVACIÓN DEL INMUEBLE	
	<input checked="" type="checkbox"/> EL ESTADO DE OCUPACIÓN DEL INMUEBLE Y SU USO.	
	<input checked="" type="checkbox"/> LA CONSTRUCCIÓN DEL INMUEBLE SEGÚN EL PLAN DE DESARROLLO URBANO VIGENTE (EN SU CASO).	<input checked="" type="checkbox"/> SI COINCIDE <input type="checkbox"/> NO COINCIDE
	<input type="checkbox"/> SI EL INMUEBLE ES CONSIDERADO MONUMENTO HISTÓRICO POR EL I.N.A.H.	<input checked="" type="checkbox"/> NO ES CONSIDERADO <input type="checkbox"/> SI ES CONSIDERADO
	<input type="checkbox"/> SI ES CONSIDERADO PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO POR EL I.N.B.A.	<input checked="" type="checkbox"/> SI ES CONSIDERADO <input type="checkbox"/> NO ES CONSIDERADO



Fecha: 14/04/2018

EL PRESENTE CONSTITUYE UNA ESTIMACIÓN DE VALOR PARA USO DEL PROPOSITO EXPRESADO EN LA CARATULA DEL MISMO, POR LO TANTO CARECE DE VALIDEZ SI ES UTILIZADO PARA OTROS FINES.

Condiciones Limitantes

EL PRESENTE 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, ES OBLIGACIÓN DEL VALUADOR REALIZAR LA ESTIMACIÓN SEGÚN LOS CRITERIOS Y NORMAS VIGENTES Y APLICABLES SEGÚN EL PROPÓSITO DEL MISMO.

EL PRESENTE SE REALIZA SIGUIENDO LAS NORMAS VIGENTES EMITIDAS POR LA SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL Y -EN SU CASO- LA AUTORIDAD FISCAL O CATASTRAL LOCAL, ASÍ COMO CRITERIOS DE VALUACIÓN GENERALMENTE ACEPTADOS, SEGÚN EL ALCANCE EN FUNCIÓN DEL PROPOSITO DEL MISMO.

NO SE REALIZARON INVESTIGACIONES, EXCEPTO CUANDO ASÍ SE INDIQUE EN EL DOCUMENTO, 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.

LOS NOMBRES DE SOLICITANTE, PROPIETARIO ASÍ COMO LOS NÚMEROS DE CUENTA PREDIAL Y AGUA Y LA UBICACIÓN DEL INMUEBLE SE SEÑALAN SEGÚN LA INFORMACIÓN PROPORCIONADA POR EL CLIENTE AL MOMENTO DE SOLICITAR EL AVALÚO. POR LO TANTO NO SE ASUME RESPONSABILIDAD POR ERRORES, OMISIONES O DIFERENCIAS CON RESPECTO A LOS DATOS REGISTRADOS POR AUTORIDADES OFICIALES, COMO LO PUEDE SER EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y EL COMERCIO, CATASTRO, U OTROS.

LAS SUPERFICIES UTILIZADAS SON OBTENIDAS DE LAS FUENTES INDICADAS EN EL MISMO. CUANDO SE INDICA SEGÚN MEDIDAS, CORRESPONDE A UNA MEDICIÓN FÍSICA, SIN QUE ESTO REPRESENTE UN LEVANTAMIENTO EXACTO, CONSIDERANDO LAS VARIANTES Y HÁBITOS DE MEDICIÓN EXISTENTES, POR LO QUE SU RESULTADO ÚNICAMENTE SE DESTINA PARA FINES DE CÁLCULO.

LA EDAD DEL INMUEBLE SE CONSIDERA EN BASE A LA INFORMACIÓN DOCUMENTAL EXISTENTE (LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN, BOLETA PREDIAL, ESCRITURAS U OTROS) Y EN SU CASO, SE ESTIMA EN BASE A LO APRECIADO FÍSICAMENTE.

PARA LA ESTIMACIÓN DEL VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE SE CONSIDERAN LOS SIGUIENTES ENFOQUES:

ENFOQUE FÍSICO. ESTE ENFOQUE SERÁ APLICABLE EN LA VALUACIÓN DE TODA CLASE DE EDIFICIOS HABITACIONALES Y ELEMENTOS PRIVATIVOS DE ÉSTOS, YA SEA EN PROYECTO, CONSTRUCCIÓN, REMODELACIÓN O TERMINADOS; O BIEN, TRATÁNDOSE DE ESTUDIOS DE VALOR QUE REFLEJEN VALORES CON HIPÓTESIS DE VIVIENDA TERMINADA.

ENFOQUE DE MERCADO. PARA LA UTILIZACIÓN DE ESTE ENFOQUE SE DEBERÁ DISPONER DE INFORMACIÓN SUFICIENTE DEL MERCADO LOCAL DE QUE SE TRATE; A EFECTO DE CONTAR CON AL MENOS SEIS TRANSACCIONES U OFERTAS DE INMUEBLES SIMILARES QUE REFLEJEN EN EL AVALÚO, ADECUADAMENTE, LA SITUACIÓN ACTUAL DE DICHO MERCADO. AL MISMO TIEMPO SE DEBERÁN IDENTIFICAR, EN SU CASO, PARÁMETROS NECESARIOS PARA REALIZAR UNA HOMOLOGACIÓN DE COMPARABLES.

ENFOQUE DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS. LA UTILIZACIÓN DE ESTE ENFOQUE REQUIERE QUE EXISTAN SUFICIENTES DATOS DE RENTAS SOBRE COMPARABLES QUE REFLEJEN ADECUADAMENTE LA SITUACIÓN ACTUAL DE ESE MERCADO. LA APLICACIÓN DE DICHO ENFOQUE NO SERÁ NECESARIA PARA LA VALUACIÓN DE VIVIENDAS DE CLASE MÍNIMA, ECONÓMICA, INTERÉS SOCIAL Y MEDIA.

PARA FINES ADMINISTRATIVOS EL PRESENTE TENDRÁ UNA VIGENCIA DE SEIS MESES, CONTADA A PARTIR DE LA FECHA DE SU EMISIÓN, SIEMPRE QUE NO CAMBIEN LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL INMUEBLE O LAS CONDICIONES GENERALES DEL MERCADO INMOBILIARIO.

APLICABILIDAD DE LOS ENFOQUES:

ENFOQUE DE MERCADO:

SI SE APLICA
 NO SE APLICA CAUSA DE NO APLICACIÓN: NO EXISTEN COMPARABLES, DEBIDO A:
 NO EXISTE MUESTRA SUFICIENTE EN EL MERCADO.

ENFOQUE DE COSTOS

SI SE APLICA

ENFOQUE DE INGRESOS

SI SE APLICA
 NO SE APLICA CAUSA DE NO APLICACIÓN: NO EXISTEN COMPARABLES, DEBIDO A:
 NO EXISTE MUESTRA SUFICIENTE EN EL MERCADO.
 NO SE REQUIERE LA EJECUCIÓN

SEÑALAR AQUÍ OTRAS, EN SU CASO:

NO SE TUVO ACCESO A LA PROPIEDAD, LA VISITA SE REALIZÓ DE MANERA EXTERNA.

Advertencias.

NO SE DISPUSO DE DOCUMENTACIÓN RELEVANTE.
 NO SE ENCUENTRAN OFERTAS DEL MERCADO EN LA ZONA SUFICIENTES PARA CONSIDERAR EL ENFOQUE
 EXISTE DUDA SOBRE EL USO DEL INMUEBLE O DE ALGUNA SECCIÓN DEL MISMO.
 EXISTEN OBRAS PÚBLICAS O PRIVADAS QUE AFECTAN LOS SERVICIOS EN LA COLONIA.
 SEÑALAR AQUÍ OTRAS, EN SU CASO: LAS SUPERFICIES SON LAS PROPORCIONADAS POR EL SOLICITANTE SEGÚN EXPEDIENTE

Clasificación de zona:

Habitacional y desarrollo agropecuario

Referencia de proximidad urbana:

Periférica

Tipo de construcción predominante en calles circundantes:

Tipo	RESIDENCIAL	Clase General (zona)	MED
Calidad	BUENA	Número de Niveles	2
	En desarrollo	Otra (Especificar):	

Índice de saturación en la zona:

70%

Densidad de población:

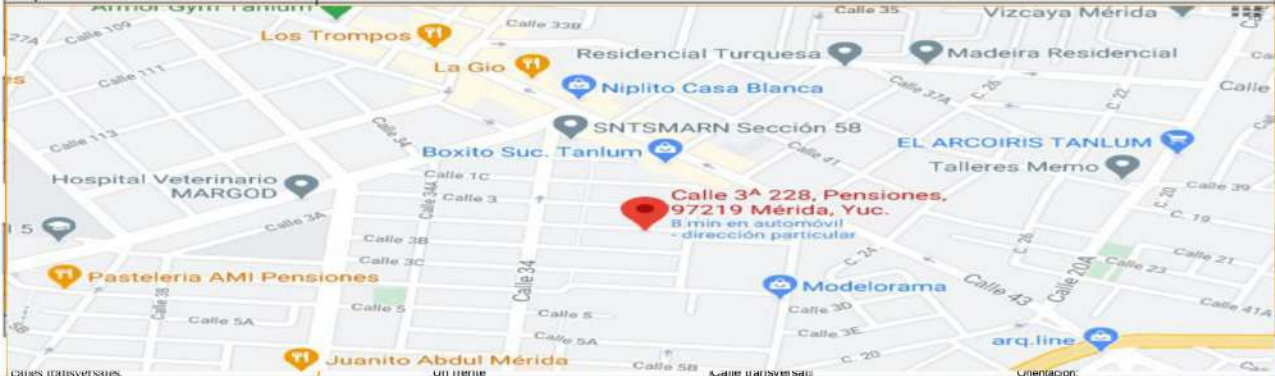
Media

Nivel socioeconómico:

En la zona: MEDIA ALTA

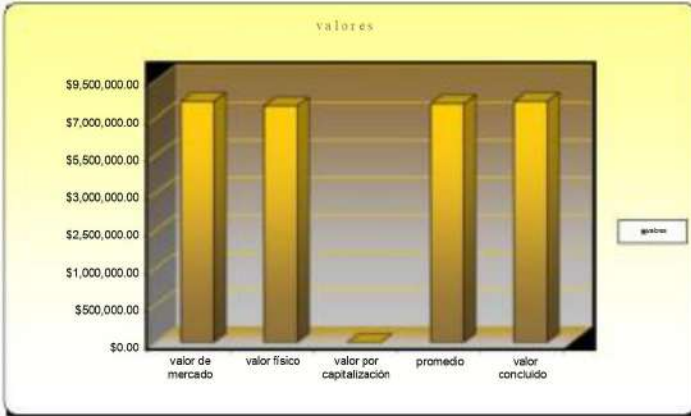
Vías de acceso e importancia de las mismas:

Primarias: AVENIDA 7 Y CALLE 34

Infraestructura disponible en la zona:			
X	AGUA POTABLE (RED DE DISTRIBUCIÓN) RED DE RECOLECCIÓN DE AGUAS RESIDUALES RED DE DRENAJE PLUVIAL EN LA CALLE RED DE DRENAJE PLUVIAL EN LA ZONA FOSA SÉPTICA	X	CON SUMINISTRO AL INMUEBLE CON CONEXIÓN AL INMUEBLE SISTEMA MIXTO (RESIDUALES Y PLUVIALES)
X	ELECTRIFICACIÓN	X	RED AÉREA SUBTERRÁNEA MIXTA
X	ALUMBRADO PÚBLICO	X	TIENE AÉREO
X	VIALIDADES BANQUETAS GUARNICIONES % TOTAL DE INFRAESTRUCTURA		ANCHO: ANCHO:
Otros servicios:			
	GAS NATURAL GAS LP		CON ACOMETIDA AL INMUEBLE SIN ACOMETIDA AL INMUEBLE NO EXISTE
	RED TELEFÓNICA		RED AÉREA SUBTERRÁNEA CON ACOMETIDA SIN ACOMETIDA NO EXISTE
X	SEÑALIZACIÓN DE VÍAS NOMENCLATURA DE CALLES TRANSPORTE URBANO	X	EXISTE EXISTE DISTANCIA (MTS)
X	TRANSPORTE SUBURBANO		DISTANCIA (MTS) FRECUENCIA (MIN)
X	VIGILANCIA MUNICIPAL		AUTÓNOMA NO TIENE
X	RECOLECCIÓN DE BASURA MUNICIPAL O PRIVADA	X	EXISTE NO EXISTE
NIVEL DE INFRAESTRUCTURA OBSERVADA		Nivel 3 (Alumbrado Público, vialidades y banquetas, Agua Potable, Drenaje y Luz)	
Equipamiento Urbano:			
NIVEL DE EQUIPAMIENTO OBSERVADO		Nivel 3 (Iglesia, Mercados, Escuelas, Parques y Jardines, acceso a estaciones de transporte público)	
Servicios Públicos			
Croquis de localización:			
1. terreno			
			
Cruces transversales:		Calle transversal:	
X	Esquina	Calle transversal:	Orientación:
	Cabeceera de manzana	Calle limitrofe:	Orientación:
	Manzana completa	Calle limitrofe:	Orientación:
	Interior		Orientación:
	Medianero		Orientación:

v. conclusiones

1. resumen de valores



VALOR DE MERCADO:	\$2,400,000.00
Inmueble Total	\$2,400,000.00
Por m2	
VALOR FÍSICO O DIRECTO:	\$2,400,000.00
Terreno Total	\$2,400,000.00
Terreno m2	198.00
Construcción Total	218.37
Construcción m2	218.37
Instalaciones Especiales	
VALOR RESIDUAL	NO APLICA
VALOR POR CAPITALIZACIÓN :	NO APLICA

1.a consideraciones respecto a la conclusión:

1. Son análisis, opiniones y conclusiones de tipo profesional y están solamente limitados por los supuestos y condiciones limitantes.
2. Los análisis, opiniones y conclusiones reportados corresponden a un estudio profesional totalmente imparcial.
3. No existe por nuestra parte ningún interés presente o futuro inmediato en la propiedad valuada.
4. 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 estipulado o la ocurrencia de un evento subsecuente.
5. Se hizo la inspección de los bienes objeto de esta estimación y manifestamos que los resultados serán guardados con absoluta confidencialidad.
6. El valor comercial se concluye a su valor de mercado.

2. conclusión

VALOR CONCLUIDO	\$2,400,000.00
------------------------	----------------

Importe en letra:

DOS MILLONES CUATROCIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.

Valuador

Arq. Gabriel Márquez Inurreta

Firma

reporte fotografico

INCLUIR FOTOGRAFÍAS DE ENTORNO, FACHADA

NOTA: LAS FOTOGRAFÍAS AQUÍ INCLUIDAS TIENEN EL PROPÓSITO ANTES DESCRITO Y PUEDEN NO CORRESPONDER A LA TOTALIDAD DE LAS ÁREAS DEL INMUEBLE VALUADO.

REGISTRO CATASTRAL		
Folio: 124205	No. Catastral: 13-0378	
NOMENCLATURA		
Municipio: MÉRIDA	Población: MÉRIDA	
Uso: CASA HABITACION	Clase: URBANO	
Dirección: CALLE 3-A # 228	Unidad Hab.: COL GARCIA GINERES	
REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD		
Partida: 0	Tomo: 291-C	
Volumen: 2	No. Escritura: 0	
Folio Inscr.: 254	Fecha Escritura: 31/05/1978	
Libro: 1	Número de Inscr.: 0	
QUIEN DIO FE DEL MOVIMIENTO		
Fedatario: NOTARIO --		
Gestoría: 114		
SUPERFICIES Y VALORES		
	SUPERFICIES	VALORES
Terreno	198.00 m2	\$ 290,268.00
Construcción	218.37 m2	\$ 1,114,778.85
VALOR CATASTRAL		\$ 1,405,046.85

