

Servicios de Valuación para Particulares

Avalúo comercial de inmueble

1



FOTOGRAFÍA DEL INMUEBLE

I.- ASPECTOS GENERALES

I.1.- ANTECEDENTES

INSTITUCIÓN:

Lic. Diego Waldemar Trejo Gamboa

VALUADOR PROFESIONAL:

Lic. Diego Waldemar Trejo Gamboa

CEDULA DE ESPECIALIDAD O MAESTRIA:

11504670

SOLICITANTES:

DANIEL CUA CHUC

PROPÓSITO DEL AVALÚO:

Determinación de valor comercial

I.2.- INFORMACIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

TIPO DE INMUEBLE A VALUAR:

Solar

UBICACION DEL INMUEBLE A VALUAR:

Tablaje 99321 de la Localidad de Texan y Anexas de Hunucma, Yucatán.

CÓDIGO POSTAL:

97500

ENTIDAD FEDERATIVA:

Yucatán

MUNICIPIO:

Hunucma

LOCALIDAD O POBLACIÓN:

Texan y Anexas

NOMBRE DEL CONJUNTO:

GEOREFERENCIA:

20.923271138926353, -89.821347

Servicios de Valuación para Particulares

PROPIETARIO DEL INMUEBLE: DANIEL CUA CHUC
RÉGIMEN DE PROPIEDAD: Propiedad Privada
FOLIO ELECTRÓNICO DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD: 934845
NÚMERO DE CUENTA PREDIAL: 99321
I.4.- ENTORNO
CLASIFICACIÓN DE LA ZONA: Industrial
ÍNDICE DE SATURACIÓN EN LA ZONA: 10%
DENSIDAD DE POBLACIÓN: Baja

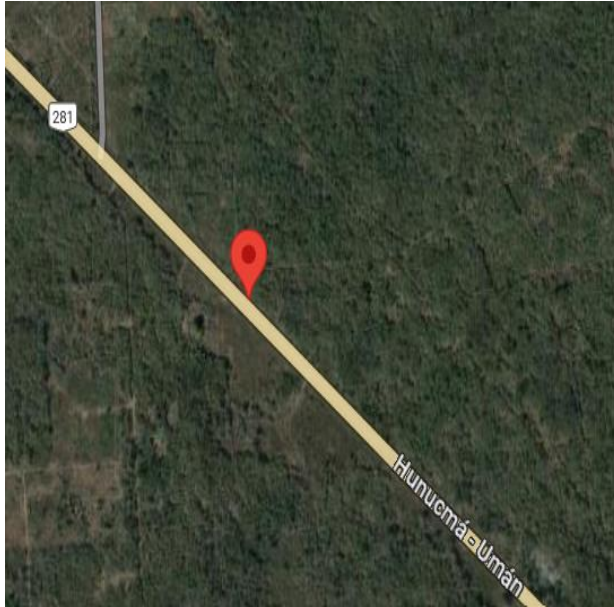
EQUIPAMIENTO URBANO:
CLASIFICACIÓN DE LA ZONA: Rústico.
ÍNDICE DE SATURACIÓN: Baja
ÍNDICE DE SATURACIÓN DE LA ZONA: Baja
CONSTRUCCIÓN DOMINANTE: No hay.
USO DE SUELO OFICIAL: Solar Rústico
CONTAMINACIÓN AMBIENTAL: No hay.
EQUIPAMIENTO URBANO: No hay.
SERVICIOS MUNICIPALES: No hay.
USO ACTUAL: Solar.

Servicios de Valuación para Particulares

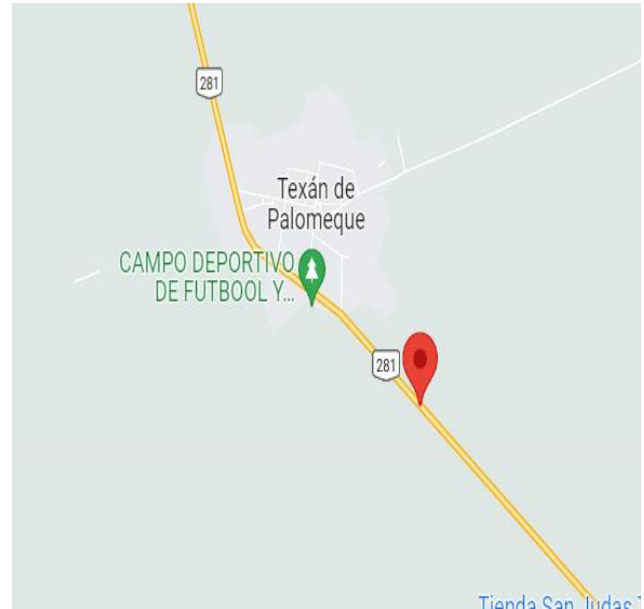
II.- CARACTERÍSTICAS PARTICULARES

II.1.- TERRENO:

MACROLOCALIZACIÓN



CROQUIS DE LOCALIZACIÓN



Servicios de Valuación para Particulares

II.2.- DESCRIPCIÓN GENERAL DE LAS CONSTRUCCIONES

USO ACTUAL: Solar

CALIDAD DEL PROYECTO: N/A

CLASE GENERAL DEL INMUEBLE: Rústico

CLASIFICACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES: N/A

TIPO DE CONSTRUCCIÓN: N/A

ESTADO DE CONSERVACIÓN: N/A

EDAD APROXIMADA DE LAS CONSTRUCCIONES: N/A

VIDA ÚTIL REMANENTE: N/A.

AÑO DE TERMINACION: N/A

VIDA TOTAL: N/A

NÚMERO DE NIVELES DEL INMUEBLE: N/A

NÚMERO DE NIVELES DEL EDIFICIO: N/A

ALTURA DE ENTREPISO: N/A

GRADO DE TERMINACIÓN DE OBRA: N/A

GRADO Y AVANCE DE LAS ÁREAS COMUNES: N/A

UNIDADES RENTABLES GENERALES: N/A

UNIDADES RENTABLES: N/A

II.3.- SUPERFICIES

SUPERFICIE DE TERRENO: 30,563.91 M² % INDIVISO: 100.00 % SUP. DE N/A

SUPERFICIE CONSTRUIDA: N/A PROINDIVISO:

Servicios de Valuación para Particulares

III.- ENFOQUE DE MERCADO

III.1.- INFORMACIÓN DE MERCADO

III.2.- FUENTES DE INFORMACIÓN PARA OBTENER VALORES: *Ampi, Libro Azul, Periódicos, Revistas.*

OFERTA DE TERRENOS EN VENTA

REFERENCIA	UBICACION CALLE Y COLONIA	AREA TERRENO	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL	INFORMÓ	TELÉFONOS
1 -TV	Hunucmá, Yucatán Enlace de internet vigente: https://www.vivanuncios.com.mx/a-venta-terreno/hunucma-centro/venta-de-terreno-a-la-entrada-de-hunucma-yucatan/31026630	6,862.00	\$437.19	\$3,000,000.00	Viva anuncios	9993235015
2 -TV	Hunucmá, Yucatán Enlace de internet vigente: https://www.inmuebles24.com/propiedades/clasificado/vecltein-terreno-a-pie-de-carretera-hunucma-celestun.-65215864.html	440,000.00	\$120.00	\$52,800,000.00	Inmuebles24	9994358529
3 -TV	Hunucmá, Yucatán Enlace de internet vigente: https://www.inmuebles24.com/propiedades/clasificado/vecltein-terreno-en-venta-para-desarrollar-hunucma-yucatan-66015825.html	96,168.00	\$126.00	\$12,117,193.00	Inmuebles24	9996709317

OFERTA DE INMUEBLES (CONSTRUCCIONES) EN RENTA

REFERENCIA	UBICACION CALLE Y COLONIA	AREA TERRENO	AREA CONSTR.	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL	INFORMÓ	TELÉFONOS
------------	------------------------------	-----------------	-----------------	-------------------	----------------	---------	-----------

OFERTA DE INMUEBLES (CONSTRUCCIONES) EN VENTA

REFERENCIA	UBICACION CALLE Y COLONIA	AREA TERRENO	AREA CONSTR.	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL	INFORMÓ	TELÉFONOS
------------	------------------------------	-----------------	-----------------	-------------------	----------------	---------	-----------

Servicios de Valuación para Particulares

III.3.- ANÁLISIS POR HOMOLOGACIÓN Y AJUSTES CORRESPONDIENTES

a).- ANÁLISIS POR HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO

REFERENCIA	VALOR UNITARIO	FACTORES APLICABLES						FACTOR RESULTANTE	VALOR HOMOLOGADO
		ZONA	UBICACION	SUP. TERRENO	TOPOGRAFIA Y FORMA	COMERCIALIZACION	OTROS		
1 -TV	\$437.19	0.90	1.00	0.85	1.00	0.90	1.00	0.68	\$301.00
2 -TV	\$120.00	1.00	1.00	1.30	1.00	0.90	1.00	1.17	\$140.40
3 -TV	\$126.00	1.00	1.00	1.12	1.00	0.90	1.00	1.00	\$127.00
OTROS:					VALOR RESULTANTE HOMOLOGADO				\$189.46
					VALOR UNITARIO A APLICAR				\$190.00

b).- ANÁLISIS POR HOMOLOGACIÓN DE OFERTAS DE INMUEBLES (CONSTRUCCIONES) EN RENTA

REFERENCIA	VALOR UNITARIO	FACTORES APLICABLES									FACTOR RESULTANTE	VALOR HOMOLOGADO
		ZONA	UBICACION	SUP. TERRENO	EDAD Y E. CONS.	PROY. CALID.	SUP. CONSTR.	COMERCIALIZAC.	C.U.S.	OTROS		
OTROS:							VALOR RESULTANTE HOMOLOGADO				No Aplica	
							RENTA UNITARIA A APLICAR				NO APLICA	

c).- ANÁLISIS POR HOMOLOGACIÓN DE OFERTAS DE INMUEBLES (CONSTRUCCIONES) EN VENTA

REFERENCIA	VALOR UNITARIO	FACTORES APLICABLES										FACTOR RESULTANTE	VALOR HOMOLOGADO
		ZONA	UBICACION	SUP. TERRENO	EDAD Y E. CONS.	PROY. CALID.	SUP. CONSTR.	COMERCIALIZAC.	C.U.S.	OTROS			
OTROS:							VALOR RESULTANTE HOMOLOGADO					No Aplica	
							VALOR UNITARIO A APLICAR					NO APLICA	

III.4.- RESULTADO DEL ANÁLISIS DE VALOR COMPARATIVO DE MERCADO

DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	UNITARIO	FACTOR	TOTAL
Superficie total de terreno del inmueble:	30,563.91	M²	\$190.00	1.0000	\$5,807,142.90

RESULTADO CON REDONDEO DE LA APLICACIÓN DEL ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO	\$5,807,142.90
VALOR COMPARATIVO DE MERCADO	

Servicios de Valuación para Particulares

IV.- ENFOQUES ADICIONALES EMPLEADOS

IV.1.- ENFOQUE FÍSICO

TERRENO:

FRACCION	AREA m2	VALOR UNITARIO	INDIVISO	SUP. DE PROINDIVISO	COEFICIENTE	VALOR	
						UNITARIO	TOTAL
1	30,563.91	\$190.00	100.0000	30,563.91	1.0000	\$190.00	\$5,807,142.90
VALOR TERRENO							\$5,807,142.90

CONSTRUCCIONES:

TIPO	AREA m2	VALOR REPOSICION NUEVO		DEMERITO %	VALOR NETO DE REPOSICION	
		UNITARIO	TOTAL		UNITARIO	TOTAL
N/AI						
VALOR CONSTRUCCIONES						

VALOR DE INSTALACIONES ESPECIALES, OBRAS COMPLEMENTARIAS Y ELEMENTOS ADICIONALES \$0.00

VALOR DE CONSTRUCCIONES Y ELEMENTOS ADICIONALES: \$0.00

RESULTADO DE LA APLICACIÓN DEL ENFOQUE FÍSICO (VALOR FÍSICO O DIRECTO) \$5,807,142.90

IV.2.- ANÁLISIS RESIDUAL ESTÁTICO O DINÁMICO NO APLICA

Servicios de Valuación para Particulares

V.- CONCLUSIONES

V.1.- RESUMEN DE VALORES

Enfoque de Mercado: \$5,807,142.90

Enfoque Físico: \$5,807,142.90

Valor Residual: No Aplica

Enfoque de Capitalización de Rentas: NO APLICA

CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSIÓN:

Existen diversos métodos para determinar el valor de bienes o derechos, entre ellos los siguientes:

El método directo o valor de reposición, consiste en determinar el valor que tiene los bienes objeto del dictamen a partir del valor de reposición que tendrían nuevos, disminuyendo los efectos debido a la vida consumida respecto de su vida útil total, estado de conservación y grado de obsolescencia.

El método de valor de mercado, se entiende como el valor por el que se intercambiaría una propiedad o un bien identificable en el mercado, entre un comprador y un vendedor, sin presiones ni ventajas de uno u otro.

Para la presente estimación de valor se analizan en lo conducente, cada uno de los referidos métodos.

V.2.- CONCLUSIÓN

VALOR COMERCIAL (VC)

\$5,807,142.90

(Son: Cinco millones ochocientos siete mil ciento cuarenta y dos pesos 90/100 moneda nacional)

ESTA CANTIDAD REPRESENTA EL VALOR COMERCIAL (VC) DEL INMUEBLE AL: 10 Agosto 2023

VALUADOR PROFESIONAL: Lic. Diego Waldemar Trejo
Gamboa

Especialidad: Valuación Inmobiliaria

CEDULA CATASTRAL

	H. AYUNTAMIENTO DE HUNUCMA CÉDULA CATASTRAL	Folio de la Cédula: 05342 Fecha de la Cédula: 12/06/2023
PREDIO		
Folio Catastral del Predio: 099321		Uso: SOLAR
Clase: RUSTICO		
Ubicación: TABLAJE 99321		
Población: TEXAN Y ANEXAS		Municipio: HUNUCMA
PROPIETARIO ACTUAL		
DANIEL CUA CHUC		
DATOS DE REGISTRO DEL PREDIO		
Título de Propiedad: 1006059		
Fecha de Título: 09/11/2022		
Título Emitido Por: M. EN D. DALIA ISELA PIÑA ALBERTO ENCARGADA DE LA DELEGACIÓN DEL REGISTRO AGRARIO NACIONAL M. EN D. DALIA ISELA PIÑA ALBERTO, POR INSTRUCCIONES DEL C. ANDRÉS MANUEL LÓPEZ OBRADOR, PRESIDENTE DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS		
Número de Inscripción: 3257127		
Folio Electrónico: 1556375		
MOTIVO DE EXPEDICIÓN		
ADJUDICACION A TITULO GRATUITO		
VALORES DEL PREDIO		
Superficie del Terreno:	30,563.91 M2	Valor del Terreno: \$1,650,451.14

PLANO CATASTRAL

