CRISTINA PINTO
INGENIERO CIVIL
AVALÚOS . PROYECTOS . CONSTRUCCIÓN

VALUADOR:	ING. CRISTINA DEL CARMEN PINTO POOT

N° FOLIO INTERNO:	012024
FECHA DEL AVALÚO:	martes, 23 de enero de 2024
FECHA DE VISITA:	martes, 23 de enero de 2024
VIGENCIA DEL AVALÚO:	martes, 23 de julio de 2024

AVALÚO COMERCIAL
RESUMEN DE AVALUO

CALLE:	Tablaje No. 16560		
N° EXTERIOR:	-	N° INTERIOR:	-
LOTE:	-	MANZANA:	-
COLONA	Localidad de Cholul		
MUNICIPIO:	MÉRIDA.		
ESTADO:	YUCATÁN		
C.P. :	97305		

VALOR FÍSICO DEL TERRENO	$27,494,950.00
VALOR FÍSICO DE LA CONSTRUCCIÓN	$0.00
VALOR FÍSICO DE INS Y ELEMENTOS COMUNES	$0.00
IMPORTE DEL VALOR CONCLUIDO (ENFOQUE DE MERCADO	$27,495,000.00

UBICACIÓN DEL INMUEBLE SEGÚN ESCRITURA

Tablaje No. 16560, Localidad de Cholul, Mérida, Yucatán.

1	PROPOSITO DEL AVALUO	Compra-venta
2	SUPERFICIE DE TERRENO EN M2	7,855.700 M²
3	SUPERFICIE CONSTRUIDA EN M2	0.000 M²
4	TIPO DE INMUEBLE A VALUAR	TERRENO.
5	CLASE DEL INMUEBLE	No aplica.
6	PROXIMIDAD URBANA	INTERMEDIO.
7	NIVEL DE INFRAESTRUCTURA URBANA (1 AL 4)	3
8	NIVEL DE EQUIPAMIENTO URBANO (1 AL 4)	4
9	VIDA ÚTIL REMANENTE EN MESES	840
10	AÑO DE TERMINACION O REMODELACIÓN DE LA OBRA EN TÉRMINOS DE LA REGLA TERCERA	2023.000
11	NÚMERO DE CUENTA PREDIAL	No se proporciono.
12	NÚMERO DE CUENTA DE AGUA	No se Proporcionó.
13	NÚMERO DE RECÁMARAS	0
14	NÚMERO DE BAÑOS	0
15	NÚMERO DE MEDIOS BAÑOS	0
16	NÚMERO DE NIVELES DE LA UNIDAD VENDIDA	0
17	NÚMERO DE ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO	0
18	UNIDADES RENTABLES GENERALES	1
19	ACOMETIDA AL INMUEBLE DEL SUMINISTRO TELEFÓNICO	No
20	CLAVE DE LA DELEGACIÓN O MUNICIPIO CONFORME A CATÁLOGO DEL INEGI	- - MÉRIDA.
21	CLAVE DE LA ENTIDAD CONFORME A CATÁLOGO DEL INEGI	- - YUCATÁN
22	LATITUD (CAMPO CORRESPONDIENTE A LA GEORREFERENCIA)	21.031646
23	LONGITUD (CAMPO CORRESPONDIENTE A LA GEORREFERENCIA)	-89.575447
24	ALTITUD (CAMPO CORRESPONDIENTE A LA GEORREFERENCIA)	8 MSNM

VALOR CONCLUIDO:	$27,495,000.00
IMPORTE CON LETRA:	VEINTI SIETE MILLONES CUATROCIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL PESOS 00/100 M.N.

VALUADOR:	MTRO. VALUACIÓN ING. CRISTINA DEL CARMEN PINTO POOT.
CEDULA	10595223

VALUADOR:	ING. CRISTINA DEL CARMEN PINTO POOT

N° FOLIO INTERNO:	012024
FECHA DEL AVALÚO:	martes, 23 de enero de 2024
FECHA DE VISITA:	martes, 23 de enero de 2024
VIGENCIA DEL AVALÚO:	martes, 23 de julio de 2024

1. DATOS GENERALES

VALUADOR.	ING. CRISTINA DEL CARMEN PINTO POOT	1.2. CLAVE U.V. ANTE SHF:	

VALUADOR.

1.3. NOMBRE:	MTRO. VALUACIÓN ING. CRISTINA DEL CARMEN PINTO POOT.	**1.4. RFC:**	MAESTRIA EN VALUACION
1.5. CLAVE SHF:	-	**6. CÉDULA PROFESIONAL:** 10595223	**.7. POSGRADO**

SOLICITANTE.

1.8. NOMBRE:	SRA. MARIELA LOPEZ BOLDO Y COPS.			**1.17. RFC:**	-
1.10. CALLE:	-	**1.19. N° EXTERIOR:**	-	**1.20. COLONIA:**	-
1.13. DELEGACIÓN O MUNICIPIO:	-	**1.22. CP:**	-	**1.23. ESTADO:**	-
1.16. NOMBRE:	SRA. MARIELA LOPEZ BOLDO Y COPS.			**1.17. RFC:**	-
1.18. CALLE:	-	**1.19. N° EXTERIOR:**	-	**1.20. COLONIA:**	-
1.21. DELEGACIÓN O MUNICIPIO:	-	**1.22. CP:**	-	**1.23. ESTADO:**	-
1.25. CONSTRUCTOR (EN SU CASO):	NO APLICA			**1.26. RÉGIMEN DE PROPIEDAD:**	Privada-Individual
1.27. FECHA DEL AVALÚO:	martes, 23 de enero de 2024			**1.28. VIGENCIA DEL AVALÚO:**	martes, 23 de julio de 2024
1.29. PROPOSITO DEL AVALÚO:	Compra-venta			**1.30. OBJETO DEL AVALÚO:**	Estimar el valor Comercial

INFORMACIÓN GENERAL DEL INMUEBLE.

1.31. TIPO DE INMUEBLE A VALUAR:	TERRENO.				
1.32. UBICACIÓN DEL INMUEBLE:	Tablaje No. 16560				
1.35. FRACCIONAMIENTO:	Localidad de Cholul	**1.36. LOTE:**	-	**37. MANZANA:**	-
1.38. CÓDIGO POSTAL:	97305	.			
1.39. MUNICIPIO:	MÉRIDA.	**40. CLAVE MUNICIPIO:**	-		
1.41. ESTADO:	YUCATÁN	**2. CLAVE ESTADO:**	-		
1.43. NÚMERO DE CUENTA PREDIAL:	No se proporciono.	**1.44. NÚMERO DE CUENTA DE AGUA:**	No se Proporcionó.		
1.45. N° ESCRITURA:	Datos de registro público de la propiedad.	**.46. NÚMERO RPP:**	367907		
1.47. N° NOTARIA:	-	**.48. ESTADO:**	Mérida, Yucatán.	**49. VOLUMEN:**	.
1.50. LATITUD:	21.031646154	**1.51. LONGITUD:**	-89.57544729	**1.52. ALTITUD:**	8 MSNM

2. DECLARACIONES Y ADVERTENCIAS

2.1. DECLARACIONES

DECLARACIONES	SE REALIZARÓN LAS SIGUIENTES VERIFICACIONES:	OBSERVACIÓN
X	LA IDENTIFICACIÓN FÍSICA DEL INMUEBLE COINCIDE CON LO SEÑALADO EN LA DOCUMENTACIÓN	SI
X	LAS SUPERFICIES FÍSICAS OBSERVADAS COINCIDEN CON LA DOCUMENTACIÓN	SI
X	SE VERIFICÓ EL ESTADO DE LA CONSTRUCCIÓN Y CONSERVACIÓN DEL INMUEBLE	SI
X	SE VERIFICÓ EL ESTADO DE OCUPACIÓN Y SU USO DE SUELO	SI
OBSERVACIONES:	Se observa que las medidas y superficie del predio NO CONCUERDAN con lo descrito en su Título de Propiedad; INCREMENTANDO (por geometría) en su lado NOROESTE en comparación con lo descrito en su Título de Propiedad; DISMINUYENDO en sus lados NORESTE, SURESTE, SUROESTE y en su SUPERFICIE (3,395.73 m2 equivalente a un 30.18 %) en comparación con lo descrito en su Título de Propiedad. Las superficies se basaron de la DILIGENCIAS DE VERIFICACION OFICIO NUM. DCM/JP-0000221034/23 CON FECHA DE 11 DE AGOSTO DE 2023.	

2.2. CONDICIONES LIMITANTES

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

EL PRESENTE AVALÚO 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 DEL AVALÚO EN FUNCIÓN DEL PROPÓSITO DEL MISMO.
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 PIEN 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 EN EL AVALÚO SON OBTENIDAS DE LAS FUENTES INDICADAS EN EL MISMO. CUANDO SE INDICA SEGÚN MEDIDAS, CORRESPONDE A UNA MEDICIÓN FÍSICA PARA EFECTOS DE AVALÚO, 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 DEL AVALÚO.

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. SE ASUME LA POSIBLE LIBRE COMERCIALIZACIÓN DEL INMUEBLE VALUADO.

NO SE ASUME RESPONSABILIDAD SOBRE SU VERACIDAD, O POR LA FALTA DE DOCUMENTACIÓN. SE IDENTIFICÓ EL INMUEBLE MEDIANTE SU LOCALIZACIÓN E INSPECCIÓN Y FUE SEÑALADO POR EL PROPIETARIO QUIEN ACOMPAÑO A LA VISITA. EL PRESENTE AVALUO NO TENDRÁ VALIDEZ SI NO CUENTA CON FIRMA DEL VALUADOR PROFESIONAL.

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.

CRISTINA PINTO
INGENIERO CIVIL
AVALÚOS . PROYECTOS . CONSTRUCCIÓN

VALUADOR:	ING. CRISTINA DEL CARMEN PINTO POOT

N° FOLIO INTERNO:	012024
FECHA DEL AVALÚO:	martes, 23 de enero de 2024
FECHA DE VISITA:	martes, 23 de enero de 2024
VIGENCIA DEL AVALÚO:	martes, 23 de julio de 2024

PARA FINES ADMINISTRATIVOS EL PRESENTE AVALÚO 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.

2.3. APLICABILIDAD DE ENFOQUES:

ENFOQUE DE MERCADO:	NO APLICA
ENFOQUE DE COSTOS:	SI APLICA
ENFOQUE DE INGRESOS:	NO APLICA

2.4. ADVERTENCIAS	NINGUNA.
OBSERVACIONES:	

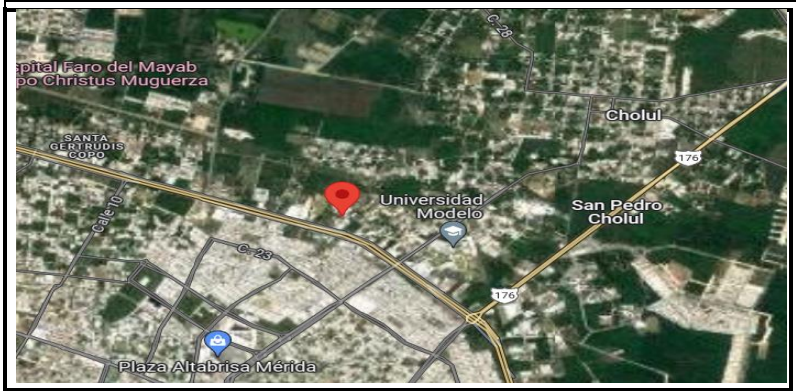
3. CARACTERISTICAS URBANAS

3.1. CLASIFICACIÓN DE LA ZONA:	Segundo Orden.			**3.2. TIPO DE CONSTRUCCIÓN:**	No aplica.		
3.3. ÍNDICE SATURACIÓN EN LA ZONA:	90%	**3.4. LOTE TIPO:**	1,000.00 M²	**3.5. DENSIDAD DE POBLACION:**	50 hab. Por hectarea		
3.6. NIVEL SOCIOECONÓMICO:	Medio.	**3.7. CLASE DE INMUEBLE:**	No aplica.			**3.8. CONTAMINACIÓN:**	Ninguna representativa
3.9. VIALIDADES DE ACCESO:	Con la calle 17 como su frente acera que mira al Sureste.					**3.10. REFERENCIA DE PROXIMIDAD URBANA:**	INTERMEDIO.

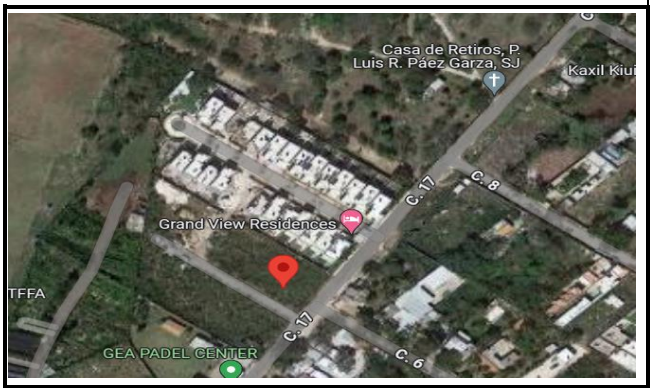
INFRAESTRUCTURA DISPONIBLE EN LA ZONA (SERVICIOS PÚBLICOS)

3.11. NIVEL DE INFRAESTRUCTURA URBANA:	3			**3.12. NIVEL DE EQUIPAMIENTO URBANO:**	4		
3.13. AGUA POTABLE:	En la zona.			**3.14. DRENAJE SANITARIO:**	No existe.		
3.15. ELECTRIFICACIÓN:	No Existe.			**3.16. ALUMBRADO PÚBLICO:**	No existe.		
3.17. VIALIDADES:	Asfalto	**ANCHO:**	6.00 **M.**	**3.18. SEÑALIZACIÓN DE VÍAS:**	Existe.	**3.19. VIGILANCIA:**	Municipal y privada
3.20. BANQUETAS:	No tiene.	**ANCHO:**	- **M.**	**I. NOMENCLATURA DE CALLE:**	Existe.	**3.22. GUARNICIONES:**	No Aplica,
3.23. TELÉFONO:	Áerea.	**3.24. ACOMETIDA:**	No	**3.25. GAS:**	Reparto a traves de camiones. Tanque estacionario de 300 lt.		
3.26. RECOLECCIÓN DE BASURA:	Cada tres días.	**3.27. TRANSPORTE PÚBLICO:**	Si, cada 100 min.			**.28. PARQUES Y JARDINES:**	No tiene.

4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL TERRENO



MACROLOCALIZACIÓN



MICROLOCALIZACIÓN

4.1. NOMBRE DE VIALIDAD:	17					**4.2. ORIENTACION EN LA ACERA:**	Sureste.
4.3. ENTRE LAS VIALIDADES:	Calle S/N y S/N						
4.4. UBICACIÓN EN LA MANZANA:	Intermedio.	**4.5. DISTANCIA A LA ESQUINA:**	50	**4.6. DENSIDAD HABITACIONAL:**	50 hab. Por Ha.		
4.7. CONFIGURACIÓN:	Irregular	**4.8. NUMERO DE FRENTES:**	1	**4.9. TOPOGRAFÍA:**	plana	**4.10. ESPECIFICACIONES:**	.
4.11. CARACT. PANORÁMICAS:	Terreno	**4.12. USO DEL SUELO:**	Habitacional	**4.13. FUENTE DE INFORMACIÓN:**	PDU. Mérida, Yuc. vigente		

4.14. MEDIDAS Y COLINDANCIAS

ORIENTACIÓN	DISTANCIA	COLINDANCIA
-	- mts	VER HOJA ANEXA DE COLINDANCIAS
-	- mts	-
-	- mts	-
-	- mts	-
4.15. ÁREA TOTAL:	7855.70 M2	
OBSERVACIONES:	NINGUNA	

CRISTINA PINTO
INGENIERO CIVIL
AVALÚOS . PROYECTOS . CONSTRUCCIÓN

VALUADOR:	ING. CRISTINA DEL CARMEN PINTO POOT

N° FOLIO INTERNO:	012024
FECHA DEL AVALÚO:	martes, 23 de enero de 2024
FECHA DE VISITA:	martes, 23 de enero de 2024
VIGENCIA DEL AVALÚO:	martes, 23 de julio de 2024

5. DESCRIPCIÓN GENERAL DE LAS CONSTRUCCIONES

5.1. DESCRIPCION DE LAS CONSTRUCCIONES Y USO ACTUAL:	TERRENO.

5.2. RECÁMARAS:	0	5.3. BAÑOS:	0	5.4. MEDIO BAÑO:	0	5.5. NIVELES	0	5.6. ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO:	0	5.7. HABITADA:	SI
5.8. UNIDADES RENTABLES:	1	0									

5.9. CALIDAD DEL PROYECTO:	Terreno.	5.10. CLASE GENERAL DEL INMUEBLE:	Terreno	5.11. GRADO DE TERMINACIÓN:	100%
5.12. ESTADO DE CONSERVACIÓN:	No aplica	5.13. DEFICIENCIAS RELEVANTES:	NINGUNA		
5.14. EDAD APROXIMADA:	0 AÑOS	5.15. AÑO DE TERMINACIÓN:	2023	5.16. VIDA ÚTIL REMANENTE:	70 VIDA TOTAL 70

6. SUPERFICIES

TIPO	USO	SUPERFICIE	UNIDAD

7. ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN

7.1. CIMENTACIÓN:	No aplica.
7.2. ESTRUCTURA:	No aploca.
7.3. MUROS Y TRABES:	No aplica.
7.4. LOSAS AZOTEA:	No aplica.
7.5. LOSAS ENTREPISO:	No aplica.
7.6. ESCALERAS:	No aplica.

NOTA:

ESPACIO ARQUITECTÓNICO	PISOS	MUROS	PLAFONES
SALA / COMEDOR	No aplica.	No aplica.	No aplica.
COCINA	No aplica.	No aplica.	No aplica.
RECAMARAS	No aplica.	No aplica.	No aplica.
BAÑO	No aplica.	No aplica.	No aplica.
ESTACIONAMIENTO	No aplica.	No aplica.	No aplica.
FACHADA	No aplica.	No aplica.	No aplica.
PATIO DE SERVICIO	No aplica.	No aplica	No aplica

8. ENFOQUE DE MERCADO

8.1. COMPARABLES DE INMUEBLES

NO.	DIRECCIÓN/COLONIA	SUPERFICIE TERRENO	SUPERFICIE CONSTR.	EDAD	EDO. CONSERV.	TIPO/ZONA	FECHA CONSULTA	FUENTE DE INFORMACIÓN
1	No aplica.							
2	No aplica.							
3	No aplica.							
4	No aplica.							

8.2. HOMOLOGACION

NO.	VALOR OFERTA O VENTA	SUPERFICIE CONSTRUÍDA	VALOR UNITARIO	FACTORES DE HOMOLOGACIÓN								VALOR AJUSTADO	POND 100%	COMPONENTE DEL VALOR
				ZONA	UBIC	SUP	EDAD	CONS	NEG	OTRO	FRE			
1														
2														
3														
4														

#DIV/0!

SUPERFICIE TERRENO SUJETO	7,855.70 M²
SUPERFICIE CONSTRUCCIÓN SUJETO	0.00 M²
SUPERFICIE LOTE TIPO TERRENO	1,000.00 M²
TERRENO COMÚN	0.00 M²

VALOR POR M2	#DIV/0!
VALOR DE MERCADO	#DIV/0!
VALOR DE MERCADO REDONDEADO	#DIV/0!

VALUADOR:	ING. CRISTINA DEL CARMEN PINTO POOT

N° FOLIO INTERNO:	012024
FECHA DEL AVALÚO:	martes, 23 de enero de 2024
FECHA DE VISITA:	martes, 23 de enero de 2024
VIGENCIA DEL AVALÚO:	martes, 23 de julio de 2024

9. ENFOQUE FISICO

9.1. COMPARABLES DE TERRENOS

NO.	DIRECCIÓN/COLONIA	SUPERFICIE	TIPO/ZONA	FECHA CONSULTA	FUENTE DE INFORMACIÓN
1	CALLE 22-DIAGONAL, CHOLUL	17300	Similar	21/01/2024	JACOBO GAMBOA
2	CALLE 32, CHOLUL	7000	Similar	21/01/2024	INMEX BIENES RAICES
3	CALLE 22, CHOLUL	6289.15	Similar	21/01/2024	PAMELA DE ARECHAVALA
4	CALLE 8 X 7, SANTA RITA CHOLUL	1161	Similar	21/01/2024	PROPIEDADES.COM
SUJETO L.	300		1,000.00 M²		

9.2. HOMOLOGACION

NO.	VALOR OFERTA O VENTA	SUPERFICIE	VALOR UNITARIO	FACTORES DE HOMOLOGACIÓN								FRE	COMPONENTE DEL VALOR
				ZONA	UBIC	ORM	SUPERFICIE	OTRO	FONDO	NEG	OTRO		
1	$49,305,000	17,300.00 M²	$2,850/M²	1.00	1.00	1.00	1.141	1.00	1.00	1.00	1.00	1.14	$3,251/M²
2	$25,900,000	7,000.00 M²	$3,700/M²	1.00	1.00	1.00	0.990	1.00	1.00	1.00	1.00	0.99	$3,665/M²
3	$18,867,450	6,289.15 M²	$3,000/M²	1.00	1.00	1.00	0.982	1.00	1.00	1.00	1.00	0.98	$2,945/M²
4	$5,400,000	1,161.00 M²	$4,651/M²	1.00	1.00	1.00	0.853	1.00	1.00	1.00	1.00	0.85	$3,966/M²
											Valor Promedio		$3,456.61

9.3. VALOR DEL TERRENO:

NO.	FRACCIÓN	SUPERFICIE	VALOR PROMEDIO	FZONA	FUBIC	FFORMA	VALOR UNITARIO	INDIVISO	VALOR PARCIAL
1	1	7,855.70 M²	$3,500.00/M²	1.0000	1.0000	1.0000	$3,500.00/M²	100%	$27,494,950.00
	SUPERFICIE TOTAL =	7,855.70 M²					VALOR DEL TERRENO =		$27,494,950.00

9.4. VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES:

NO.	DESCRIPCIÓN	SUPERFICIE	VALOR UNITARO DE REPOSICIÓN NUEVO (V.R.N.)	FACTOR DEMÉRITO	MOTIVO	VALOR UNITARIO NETO DE	INDIVISO	VALOR PARCIAL
1								
2								
	SUPERFICIE TOTAL =					VALOR DE LA CONSTRUCCION=		$0.00
						AJE QUE REPRESENTA DEL TOTAL =		0.00%

9.5. VALOR DE LAS INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS:

NO.	CONCEPTO	UNIDAD	M2	VRN	EDAD AÑO	VUT	CANT	FACTOR	MOTIVO	VALOR UNITARIO NETO DE	INDIVISO	VALOR PARCIAL
1												

VALOR DE LAS INSTALACIONES ESPECIALES =	$0.00
PORCENTAJE QUE REPRESENTA DEL TOTAL =	0.00%
VALOR OBTENIDO (A) + (B) + (C) =	$27,494,950.00
VALOR FÍSICO REDONDEADO =	$ 27,495,000.00

VALUADOR:	ING. CRISTINA DEL CARMEN PINTO POOT

N° FOLIO INTERNO:	012024
FECHA DEL AVALÚO:	martes, 23 de enero de 2024
FECHA DE VISITA:	martes, 23 de enero de 2024
VIGENCIA DEL AVALÚO:	martes, 23 de julio de 2024

10. ENFOQUE DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS

10.1 INFORMACION DE MERCADO Y FUENTES DE INFORMACION PARA DETERMINAR EL VALOR UNITARIO DE RENTA

FEd	Factor de edad	***Fzo***	Factor de Zona	***FCUs***	Factor de Uso de Suelo
FCo	Factor de conservación	***FUb***	Factor de ubicación	***FOt***	Factor Otro (Comercialización)
FSu	Factor de superficie	***Fti***	Factor Tipo de Inmueble		

Justificar los que se apliquen

Fed. Este factor se aplica cuando existe una diferencia considerable de edad entre el sujeto y el comparable, cuando el sujeto tiene menos edad que el comparable, entonces el factor es mayor a 1

Fco. Este factor se aplica cuando existe una diferencia notable de conservación entre sujeto y el comparable, si el sujeto tiene un mejor estado de conservación, entonces el factor es mayor a 1

Fsu. Esta factor aplica cuando existe una diferencia de superficies entre el sujeto y el comparable, si el sujeto tiene una menor superficie que el comparable, entonces el factor es mayor a 1

Fzo. Este factor aplica cuando existe una diferencia notable en la zona entre sujeto y comparable, si el sujeto esta en una mejor zona que el comparable, entonces el factor es mayor a 1

Fub. Este factor aplica cuando existe una diferencia notable en la ubicación entre sujeto y comparable, si el sujeto tiene una mejor ubicación que el comparable, entonces el factor es mayor a 1

FProy. Este factor aplica cuando existe una diferencia en el proyecto del sujeto y comparable, si el sujeto tiene mejor proyecto que el comparable, entonces el factor es mayor a 1

FCus.Este factor aplica cuando existe una diferencia en la relación construcción-terreno entre sujeto y comparable, si el sujeto tiene una mayor relación que el comparable,entonces el factor es mayor a 1

Fot.Este factor aplica cuando existe un factor que se considere importante entre sujeto y comparable, siguiente el criterio si el sujeto es mejor que el comparable, entonces factor es mayor a 1

Fre. Este factor resulta de multiplicar los 8 factores de homologación considerados para ajustes

10.3 APLICACIÓN DEL ENFOQUE DE INGRESOS (AVALÚO POR CAPITALIZACIÓN DE RENTAS)

No.	*Tipo*	*Superficie m2*	*Renta m2*	*Valor Parcial*
		PROMEDIO		

Renta bruta mensual:	
Renta anual	

10.4 ANÁLISIS DE DEDUCCIONES:

CONCEPTO		
a) Vacíos		
b) Impuesto Predial		
c) Construcciones y Mantenimiento		
d) Administración		
e) Seguros		
f) Otros		
SUMA		

10.5 CALCULO DE LA TASA DE CAPITALIZACIÓN

Para el calculo de la tasa de capitalizacion se utilizó el procedimiento de Bravo Armejo y se obtuvo la tasa anual aplicable de:	

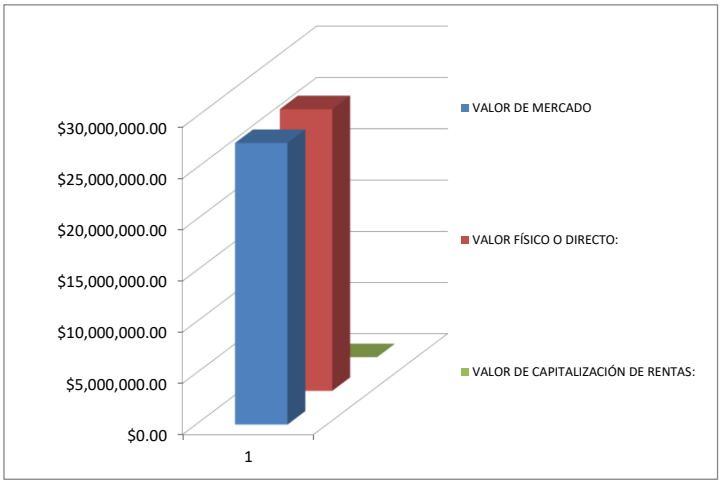
Deducciones mensuales	
Producto liquido mensual	
Producto liquido anual	
VALOR OBTENIDO DE LACAPITALIZACION DE RENTAS:	**NO APLICA.**

VALUADOR:	ING. CRISTINA DEL CARMEN PINTO POOT

N° FOLIO INTERNO:	012024
FECHA DEL AVALÚO:	martes, 23 de enero de 2024
FECHA DE VISITA:	martes, 23 de enero de 2024
VIGENCIA DEL AVALÚO:	martes, 23 de julio de 2024

11. CONCLUSIONES

11.1 RESUMEN DE VALORES



VALOR DE MERCADO	$27,495,000.00
VALOR FÍSICO O DIRECTO:	$27,495,000.00
VALOR DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS:	NO APLICA.

11.2. CONSIDERACIONES

SE ESTIMA COMO VALOR COMERCIAL EL VALOR CONCLUÍDO EN EL ENFOQUE DE MERCADO , VALIDO UNICAMENTE PARA LA FECHA INDICADA COMO FECHA DEL AVALÚO, Y PARA EL PROPOSITO SEÑALADO, POR LO QUE EL VALUADOR SE DESLINDA DE RESPONSABILIDADES POR EL USO DEL PRESENTE PARA OTRO FIN COMO REESTRUCTURACIÓN, GARANTÍA, DACIÓN EN PAGO HACIA OTRA INSTITUCIÓN, O CUALQUIER OTRO FIN DISTINTO DEL QUE SE ESPECIFICA EN EL RENGLÓN DE PROPÓSITO DEL AVALÚO. LAS DECLARACIONES DE HECHOS Y DATOS CONTENIDAS EN ESTE INFORME SON VERDADERAS Y CORRECTAS EN BASE A LO OBSERVADO EN LA INSPECCION FISICA Y EN LOS DOCUMENTOS PROPORCIONADOS POR EL SOLICITANTE. LOS ANÁLISIS, OPINIONES Y CONCLUSIONES REPORTADOS ESTÁN LIMITADOS SÓLO POR LAS SUPOSICIONES Y CONDICIONES LIMITANTES REPORTADAS EN LA SECCIÓN DE CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALÚO Y SON RESULTADO DE NUESTROS PROPIOS ANÁLISIS, OPINIONES Y CONCLUSIONES, PROFESIONALES E IMPARCIALES. NO TENEMOS INTERÉS PRESENTE O FUTURO EN LA PROPIEDAD QUE ES OBJETO DE ESTE INFORME Y NO TENEMOS INTERÉS PERSONAL, GREMIAL O PARCIALIDAD CON RESPECTO A LAS PARTES INVOLUCRADAS. NUESTRA COMPENSACIÓN ECONÓMICA NO ESTÁ CONDICIONADA AL INFORME DE UN VALOR PREDETERMINADO O DIRIGIDO A UN VALOR QUE FAVOREZCA LA CAUSA DEL CLIENTE, EL MONTO DEL VALOR ESTIMADO,PUEDE VARIAR DEBIDO A LA OCURRENCIA DE UN EVENTO SUBSECUENTE. ESTE REPORTE ES VALIDO UNICAMENTE PARA LA FECHA A QUE SE REFIERE Y EN LAS CONDICIONES EN LAS QUE SE ENCUENTRA EL INMUEBLE. EL PRESENTE AVALÚO NO TENDRÁ VALIDEZ PARA UN PROPÓSITO O DESTINO DIFERENTE AL ESPECIFICADO EN LA SECCIÓN ANTECEDENTES DE ESTE REPORTE. LOS PERITOS VALUADORES NO ESTÁN OBLIGADO A FUNGIR COMO PERITOS NI A RENDIR DECLARACIONES ANTE LOS JUZGADOS O A PRESENTARSE EN AUDIENCIAS EN RELACIÓN AL INMUEBLE QUE SE VALÚA, SALVO QUE SE HAYAN HECHO ARREGLOS PREVIOS SOBRE EL PARTICULAR.

11.3. CONCLUSION

El valor comercial del inmueble al dia:	martes, 23 de enero de 2024	$27,495,000.00

VEINTI SIETE MILLONES CUATROCIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL PESOS 00/100 M.I

11.4. CERTIFICACION

VALUADOR

. VALUACIÓN ING. CRISTINA DEL CARMEN PINTO P

VALUADOR:	ING. CRISTINA DEL CARMEN PINTO POOT

N° FOLIO INTERNO:	012024
FECHA DEL AVALÚO:	martes, 23 de enero de 2024
FECHA DE VISITA:	martes, 23 de enero de 2024
VIGENCIA DEL AVALÚO:	martes, 23 de julio de 2024

AYUNTAMIENTO DE MÉRIDA

DIRECCIÓN DEL CATASTRO DEL MUNICIPIO DE MÉRIDA

DILIGENCIAS DE VERIFICACION

OFICIO NUM. DCM/JP-0000221034/23
11 DE AGOSTO DE 2023

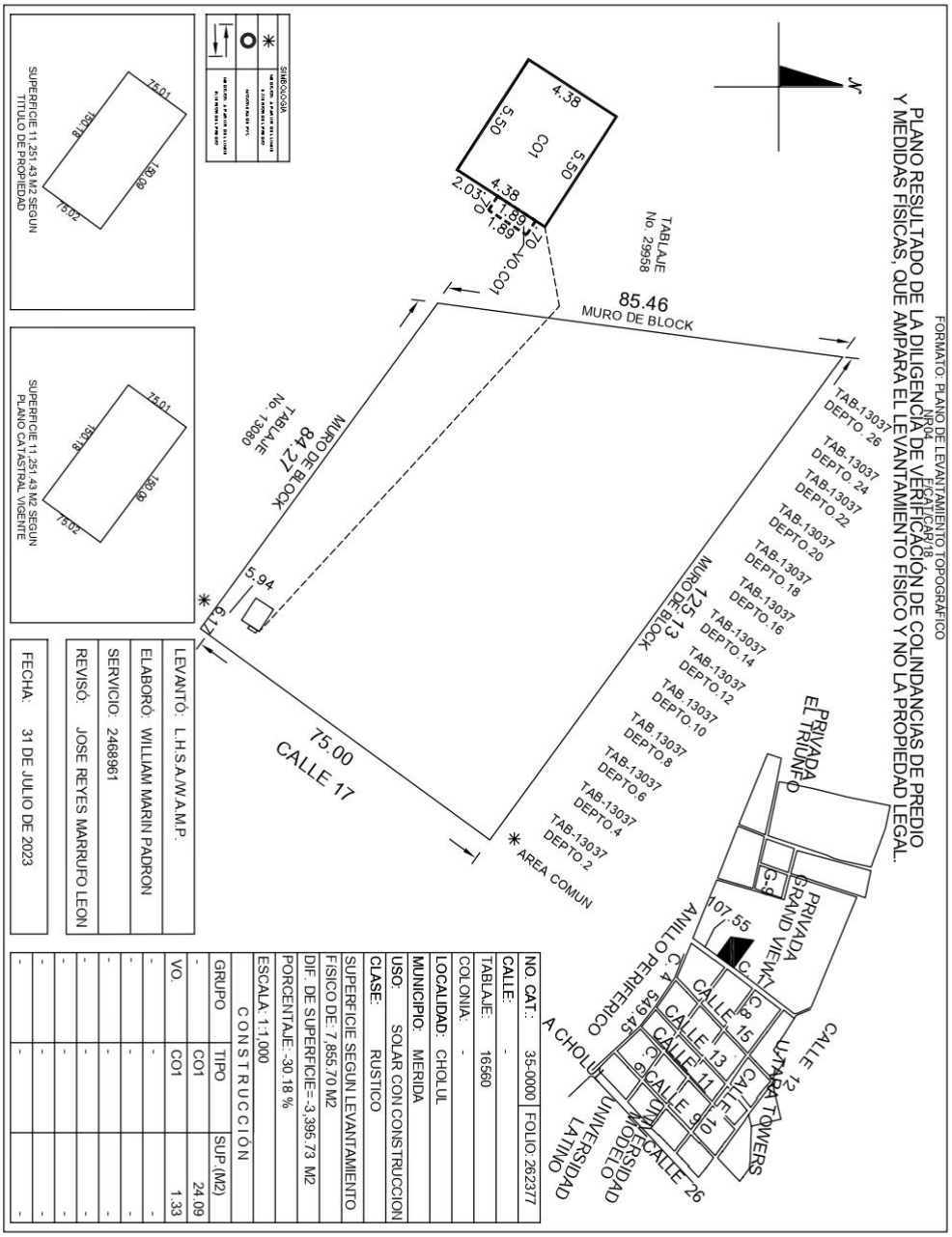
C. MARIANELA LOPEZ BOLDO Y COPS.

PRESENTE.

En atención a su solicitud número 1340131, Servicio número 0002468959, mediante la cual solicita usted DILIGENCIAS DE VERIFICACION, del predio Rústico Tablaje 16560 de la Localidad de Cholul Municipio de Mérida inscrito a su nombre. Nos permitimos informarle, que de acuerdo con el informe del topógrafo, en visita física efectuada al predio Rústico antes mencionado, resulta con la siguiente descripción:

Terreno de forma IRREGULAR; partiendo del vértice ubicado en la esquina NORESTE del predio avanzando hacia el SUR con inclinación OESTE, mide 75.00 m; de este punto hacia el OESTE con inclinación NORTE, mide 84.27 m; de este punto hacia el NORTE con inclinación ESTE, mide 85.46 m; de este punto hacia el ESTE con inclinación SUR, para llegar al punto de partida y cerrar el perímetro que se describe, mide 125.13 m; con una superficie de 7,855.70 m2.
Sus colindancias vigentes a la fecha de emisión de este oficio, según trabajo de investigación en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Yucatán son:
AL NORESTE: con el tablaje 29958 y con los departamentos del 2 al 26 del tablaje 13037.
AL SURESTE: con la calle 17.
AL SUROESTE: con los tablajes 13082, 13080 y 29958.
AL NOROESTE: con los tablajes 13083 y 14324.
Sus colindancias físicas son:
AL NORESTE: con el tablaje 13037 departamentos del 2 al 26 y con área común.
AL SURESTE: con la calle 17.
AL SUROESTE: con el tablaje 13080.
AL NOROESTE: con el tablaje 29958.
Sus colindancias según su Títulos de Propiedad son:
AL NORTE: con el tablaje 13037.
AL SUR: con propiedad privada.
AL ESTE: con calle en proyecto.
AL OESTE: con terrenos del Club Colammy.
Superficie según su Título de Propiedad es de 11,251.43 m2.
NOTA: El predio se encuentra delimitado con muro de block en su contorno. Se observa que las medidas y superficie del predio NO CONCUERDAN con lo descrito en su Título de Propiedad; INCREMENTANDO (por geometría) en su lado NOROESTE en comparación con lo descrito en su Título de Propiedad; DISMINUYENDO en sus lados NORESTE, SURESTE, SUROESTE y en su SUPERFICIE (3,395.73 m2 equivalente a un 30.18 %) en comparación con lo descrito en su Título de Propiedad.
Adicionalmente se informa que existe un traslape documental con el tablaje 29958, según trabajo de investigación en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Yucatán
Topógrafo: William Marín Padrón.

Lo anterior de conformidad con lo dispuesto por los artículos 20 fracción VIII inciso B y 21, ambos del Reglamento del Catastro del Municipio de Mérida en vigor.
Se emite el presente oficio con fundamento en los artículos 10 fracción III, 13 fracciones XXXV y XXXVI y 16 fracción XI, todos del Reglamento del Catastro del Municipio de Mérida en vigor.
La personalidad, competencia y atribuciones del Director de Catastro del Municipio de Mérida se establecen en el acta de sesión extraordinaria del Cabildo del Ayuntamiento de Mérida celebrada el día dos del mes de septiembre del año dos mil veintiuno y en los artículos 5, 10 fracción III, 12 último párrafo, 13 fracciones XXVI, XXXV, XXXVI y XLII del Reglamento del Catastro del Municipio de Mérida en vigor.

VALUADOR:	ING. CRISTINA DEL CARMEN PINTO POOT

N° FOLIO INTERNO:	012024
FECHA DEL AVALÚO:	martes, 23 de enero de 2024
FECHA DE VISITA:	martes, 23 de enero de 2024
VIGENCIA DEL AVALÚO:	martes, 23 de julio de 2024