

NÚMERO DE AVALÚO: 220900447

FECHA DEL AVALÚO: 20/09/2022

FECHA DE CADUCIDAD: 20/03/2023

DEPARTAMENTO EN CONDOMINIO



SOLICITANTE DEL AVALÚO

HORACIO MANUEL CALVILLO MCCOY

UBICACIÓN DEL INMUEBLE

ESTADO	QUINTANA ROO	ALCALDÍA	TULUM
CÓDIGO POSTAL	77760	COLONIA	LUUM ZAMA
CONJUNTO		CALLE	SKY JUNGLE (ARTIA II)
NÚMERO EXTERIOR	SUBCONDOMINIO 5, REG	NÚMERO INTERIOR	DEPARTAMENTO 212
MANZANA	027	LOTE	005

VALOR COMERCIAL

\$ 9,000,000.00

NUEVE MILLONES DE PESOS 00/100

NÚMERO DE AVALÚO: 220900447

FECHA DEL AVALÚO: 20/09/2022

FECHA DE CADUCIDAD: 20/03/2023

I. ANTECEDENTES

Solicitante del Avalúo: HORACIO MANUEL CALVILLO MCCOY
Domicilio del solicitante: JULIO VERNE No. 225 INT. COL. POLANCO
SAN LUIS POTOSI, SAN LUIS POTOSI
Institución que practica el avalúo: R VALUJEX CORPORATE S.A. DE C.V
Perito valuador: ROBERTO RICO VELAZQUEZ
Cédula: 9238295
Fecha del avalúo: 20/09/2022
Inmueble que se valúa: DEPARTAMENTO EN CONDOMINIO
Régimen de la propiedad: CONDOMINIAL
Propietario del inmueble: HORACIO MANUEL CALVILLO MACOY
Domicilio del propietario: JULIO VERNE No. 225 COL. POLANCO
SAN LUIS POTOSI, SAN LUIS POTOSI
Ubicación del inmueble:
Calle: SKY JUNGLE (ARTIA II)
Ext: SUBCONDOMINIO 5, REG MZA: 027 Supermanzana: 001 Lt. 005
Int: DEPARTAMENTO 212
Colonia: LUUM ZAMA
Alcaldía Política: TULUM
C.P.: 77760
Ciudad: QUINTANA ROO
Objeto del avalúo: ESTIMAR EL VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE
Propósito del avalúo: OTRO - VALOR COMERCIAL
Número de cuenta predial: 90100200102700511
Número de boleta de agua: NO SE PROPORCIONA
Estado de conservación: BUENO
Edad del inmueble: 4 Años

II. CARACTERISTICAS URBANAS

Clasificación de la zona: HABITACIONAL CAMPESTRE
Tipo de construcción predominante: EDIFICIOS HABITACIONALES DE TIPO TURISTICO
Índice de saturación en la zona: 30.00%
Población: MEDIA (Entre 101 y 250)
Contaminación ambiental: BAJA EN RUIDOS Y EN CONTAMINANTES ATMOSFERICOS CAUSADAS POR EL TRANSITO VEHICULAR
Uso de suelo permitido: HABITACIONAL
Uso de suelo actual: DEPARTAMENTO EN CONDOMINIO
Vías de acceso e importancia de las mismas: COMO VIAS PRIMARIAS: AV. COBA, AV. JUANEK Y AV. CONSEJO CIUDADANO.
Servicios públicos: CUENTA CON AGUA POTABLE, DRENAJE Y LUZ EN LA ZONA
Equipamiento urbano: NO CUENTA CON EQUIPAMIENTO EN LA ZONA
Estrato Socio-económico: C+ MEDIO ALTO
Fluidez y estado de vías de acceso: INTENSIDAD DE FLUJO VEHICULAR BAJO



NÚMERO DE AVALÚO: 220900447

FECHA DEL AVALÚO: 20/09/2022

FECHA DE CADUCIDAD: 20/03/2023

III. TERRENO

Tramo de calles transversales AL NORTE CON LA AV. JUAN EK.
límites y orientación: AL SUR CON LA CALLE ALEDA ZAMA.
AL ORIENTE CON LA AV. COBA.
AL PONIENTE CON LA AV. CONSEJO CIUDADANO.

Fuente de información: ESCRITURA

Número: 283

Volumen: 2 TOMO A

Fecha: 2014-08-25

Número de notaría: 117

Nombre notario: LIC. HUGO GONZALEZ RAMIREZ

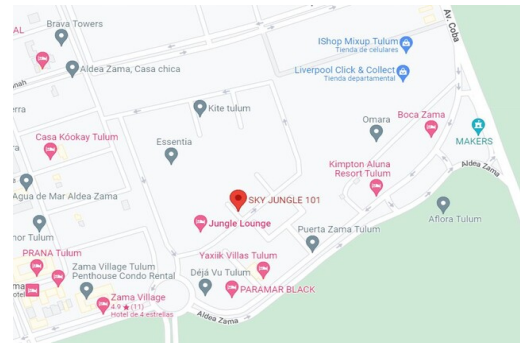
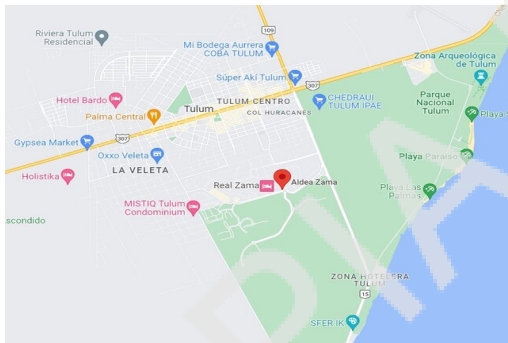
Distrito judicial: CANCUN, BENITO JUAREZ, QUINTANA ROO

Medidas y colindancias según: ESCRITURA

MEDIDAS Y COLINDANCIAS - VER ANEXO

Indiviso total: 12.5%
Configuración y topografía del terreno: PLANO IRREGULAR
Características panorámicas: SILUETA URBANA TURISTICA DE TIPO EXCLUSIVO
Densidad habitacional: 60 Viv/Ha
Lote tipo: 1000
Uso de suelo: H/3/40
Intensidad de construcción permitida: 1.2 VECES EL AREA DEL TERRENO.
Servidumbres y/o restricciones: SOLO LAS QUE RIGEN AL PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO DE TULUM Y AL CONDOMINIO.

CROQUIS DE LOCALIZACIÓN



IV. DESCRIPCION GENERAL DEL INMUEBLE

Uso actual o destino:

DEPARTAMENTO EN CONDOMINIO, SE TRATA DEL DEPARTAMENTO NO. 212, LOCALIZADO EN EL 1ER NIVEL DEL CONDOMINIO DENOMINADO SKY JUNGLE (ARTIA II), UBICADO EN EL SUBCONDOMINIO 5, REGION 002, SUPERMANZANA 001, MANZANA 027. LOTE 005, DENTRO DEL CONDOMINIO MAESTRO DENOMINADO LUUM ZAMA, DEL MUNICIPIO DE TULUM, QUINTANA ROO, SE DESARROLLA EN 3 NIVELES, AZOTEA Y CUENTA CON EL SIGUIENTE PROYECTO ARQUITECTONICO:

1ER NIVEL: RECIBIDOR, ESTANCIA, COMEDOR, JARDINERA PERIMETRAL, COCINA INTEGRAL CON 2 BARRAS DE MARMOL, PASILLO, AREA DE LAVADO CON INSTALACIONES PARA LAVADORA Y ESCALERA.

2DO PISO: ESCALERA, RECAMARA 1 PRINCIPAL CON CLOSET Y BAÑO CON CANCEL DE CRISTAL TEMPLADO, BAÑO CON CANCEL DE CRISTAL TEMPLADO, CLOSET DE BLANCOS, RECAMARA 2 Y JARDINEFRA PERIMETRAL.

3ER PISO: ESCALERA, SALA FAMILIAR CON MEDIO BAÑO, TERRAZA A DESCUBIERTO Y ALBERCA.

AZOTEA: AREA LIBRE DE AZOTEA Y DONDE SE LOCALIZA EL CALENTADOR DE GAS Y EQUIPOS DE AIRE ACONDICIONADO.

TIENE DERECHO A 4 LUGARES DE ESTACIONAMIENTO A DESCUBIERTO EN FRENTE DEL EDIFICIO.

Unidades rentables: 1

Unidades rentables generales: 8

CLASIFICACION DE LAS CONSTRUCCIONES

Tipo	Clasificación	Niveles	Estado de Conservación	Edad	V.U.T.	V.U.R.	Superficie de Construcción	Descripción Construcción
T - 1	H/05/4	3	BUENO	4	90	86	178.26	DEPARTAMENTO

NÚMERO DE AVALÚO: 220900447

FECHA DEL AVALÚO: 20/09/2022

FECHA DE CADUCIDAD: 20/03/2023

V. ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN

a) OBRA NEGRA O GRUESA:

Cimentación: SE SUPONE LOSA DE CIMENTACION CON CONTRATRASOS DE CONCRETO ARMADO
Estructura: A BASE DE MUROS DE CARGA CON TRABES Y COLUMNAS DE CONCRETO ARMADO
Muros: BLOCK HUECO Y TABICON CON MORTERO
Entrepiso: LOSA DE CONCRETO ARMADO EN CLAROS CORTOS Y MEDIANOS
Techos: LOSA DE CONCRETO ARMADO EN CLAROS CORTOS Y MEDIANOS
Azoteas: IMPERMEABILIZACION EN BUEN ESTADO GENERAL
Bardas: NO APLICA

b) REVESTIMIENTOS Y ACABADOS INTERIORES:

Aplanados interiores: YESO LISO CON PINTURA VINILICA
Aplanados exteriores: MEZCLA FINA CON PINTURA VINILICA
Plafones: YESO Y FALSO PLAFON CON PINTURA VINILICA
Lambrines: PIEDRA
Pavimentos pétreos: ADOCRETO Y PIEDRA
Zoclos: DE LA MISMA CALIDAD DEL PISO
Escaleras: RAMPA DE CONCRETO ARMADO CON ESCALONES DE CONCRETO TERMINADO LISO
Pintura: VINILICA Y ESMALTE
Recubrimientos especiales: NO APLICA
Pisos: LOSETA DE CERAMICA DE 30X60

c) CARPINTERIA:

Pisos de madera: NO APLICA
Puertas: TAMBOR DE MADERA TROPICAL CON BARNIZ
Guardarropas y otros: TAMBOR DE MADERA TROPICAL CON BARNIZ

d) INSTALACIONES HIDRÁULICAS Y SANITARIAS:

Instalaciones Hidráulicas: RED APARENTE CON TUBERIA Y ACCESORIOS DE PVC HIDRAULICO
Instalaciones Sanitarias: RED OCULTA CON TUBERIA Y ACCESORIOS DE PVC
Muebles de baño: LAVABOS AHOGADOS CON CUBIERTA DE MARMOL, LLAVES Y ACCESORIOS CROMADOS, WC DE UNA SOLA PIEZA Y CANCELES DE CRISTAL TEMPLADO
Muebles de cocina: COCINA INTEGRAL DE BUENA CALIDAD CON BARRA DE MARMOL

e) INSTALACIONES ELÉCTRICAS:

POLIDUCTO FLEXIBLE

f) PUERTAS Y VENTANERÍA METÁLICAS:

Puertas: DE PERFILES Y CUBIERTA DE ALUMINIO ANODIZADO
Ventanas: ALUMINIO ANODIZADO CON ACABADO EN COLOR CON TELA MOSQUITERO
Rejas de acceso: NO APLICA
Protecciones en ventanas: NO APLICA

g) VIDRIERÍA:

MEDIO DOBLES, FILTRASOL, 9 MM Y CRISTAL TEMPLADO

h) CERRAJERÍA:

DEL PAIS DE BUENA CALIDAD

i) FACHADA:

MODERNA TIPO JUNGLA CON MADERA TIPO CANUTILLO

j) INSTALACIONES ESPECIALES Y/O ELEMENTOS ACCESORIOS Y/O OBRAS COMPLEMENTARIAS DEL INMUEBLE:

EA09 COCINAS INTEGRALES MOVIBLES, OC08 TERRAZAS Y BALCONES, OC17 ESTACIONAMIENTO, OC17 INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS, OC17 CIRCULACIONES VERTICALES Y HORIZONTALES, OC17 JARDINERAS, OC17 CTOS. MAQUINAS, OC11 ALBERCAS Y CHAPOTEADEROS, OC17 ESTACIONAMIENTO

NÚMERO DE AVALÚO: 220900447

FECHA DEL AVALÚO: 20/09/2022

FECHA DE CADUCIDAD: 20/03/2023

VI. CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALÚO

COMENTARIOS GENERALES, SUPUESTOS Y LIMITACIONES QUE, EN SU CASO CONDICIONARON LA PRÁCTICA DEL AVALÚO

EN EL PRESENTE AVALUO SE CONSIDERAN LOS ENFOQUES DE COSTOS, DE INGRESOS Y COMPARATIVO DE MERCADO PARA LA ESTIMACION DEL VALOR COMERCIAL. PARA LA APLICACION DE ESTOS ENFOQUES, SE REALIZO UNA INVESTIGACION DE MERCADO DE TERRENOS EN VENTA, ASI COMO INMUEBLES EN VENTA Y EN RENTA EN LA ZONA Y ZONAS SIMILARES. EL VALOR DE REPOSICION NUEVO DE LAS CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS, SE FUNDAMENTA EN DATOS OBTENIDOS DE MANUALES DE COSTOS DE CONSTRUCCION COMO M2 COSTOS DEL ING. VARELA, LA SUPERFICIE DE CONSTRUCCION SE OBTUVO DE LOS DATOS REPORTADOS EN LA ESCRITURA NO. 283, VOLUMEN 2, TOMO A DE FECHA 11-DICIEMBRE-2018, LIC. HUGO GONZALEZ RAMIREZ, NOTARIO NO. 117 DE CANCUN BENITO JUAREZ, QUINTANA ROO, LA SUPERFICIE DE TERRENO PRIVATIVO SE OBTUVO DE LA ESCRITURA Y EL INDIVISO FUE ESTIMADO 100 ENTRE 8 DEPARTAMENTOS DEL CONDOMINIO = 12.50%.

DEFINICIONES

VALOR COMERCIAL.- ES LA CANTIDAD ESTIMADA DE DINERO CIRCULANTE A CAMBIO DE LA CUAL EL VENDEDOR Y EL COMPRADOR DEL BIEN QUE SE VALUA, ESTANDO BIEN INFORMADOS Y SIN NINGUN TIPO DE PRESION O APREMIO, ESTARIAN DISPUESTOS A ACEPTAR EN EFECTIVO POR SU ENAJENACION, EN UN PERIODO RAZONABLE. VALOR DE REPOSICION NUEVO (V.R.N.).- ES EL COSTO DIRECTO ACTUAL DE REPRODUCIR DE MODO EFICIENTE UN DETERMINADO BIEN. PARA EL CASO DE LOS INMUEBLES EN RAZON DE SU ESTRUCTURA Y ACABADOS, INCLUYENDO UNICAMENTE LOS COSTOS INDIRECTOS PROPIOS DEL CONSTRUCTOR O CONTRATISTA. VALOR NETO DE REPOSICION (V.N.R.).- ES EL QUE RESULTA DE DESCONTAR AL VALOR DE REPOSICION NUEVO (VRN) LOS DEMERITOS ATRIBUIBLES A LA DEPRECIACION POR EDAD Y ESTADO DE CONSERVACION O SU EQUIVALENTE EN COSTOS DIRECTOS A INCURRIR PARA DEVOLVER A LA CONSTRUCCION SU ESTADO ORIGINAL O NUEVO PARA EL CASO DE LOS INMUEBLES. VALOR DE CAPITALIZACION DE RENTAS.- ES EL VALOR RESULTANTE DE LA APLICACION DEL "ENFOQUE DE INGRESOS". TIENE SU FUNDAMENTO EN LA TESIS DE QUE NINGUN COMPRADOR BIEN INFORMADO, ESTARIA DISPUESTO A INVERTIR EN LA COMPRA DE UN INMUEBLE CAPAZ DE GENERAR UN INGRESO, UN MONTO MAYOR QUE EL QUE TENDRIA QUE INVERTIR EN OTRO INSTRUMENTO DE INVERSION (CON CONDICIONES SEMEJANTES DE RIESGO Y LIQUIDEZ) PARA OBTENER EL MISMO INGRESO QUE LE GENERA EL INMUEBLE. POR TANTO SE CONCLUYE QUE EL VALOR DE CAPITALIZACION DEL INMUEBLE ES EL MONTO QUE HABRIA QUE INVERTIR EN OTRO INSTRUMENTO PARA OBTENER EL INGRESO QUE EL INMUEBLE GENERA, DEDUCIENDO LOS IMPUESTOS Y GASTOS NOTARIALES DERIVADOS DE LA COMPRA. RENTA BRUTA MENSUAL (R.B.M.).- ES LA SUMA TOTAL DE DINERO QUE PRODUCE O ES SUSCEPTIBLE DE PRODUCIR EL INMUEBLE QUE SE VALUA DURANTE UN MES NATURAL A LA FECHA DEL AVALUO. VALOR DE RESCATE.- ES EL VALOR QUE CONSERVA LA CONSTRUCCION DE UN INMUEBLE, UNA VEZ CONCLUIDA SU VIDA UTIL. VIDA UTIL (V.U.).- LAPSO DURANTE EL CUAL RESULTA ECONOMICAMENTE CONVENIENTE PARA EL PROPIETARIO, POR RAZONES DE USO O DE OBTENCION DE INGRESOS, INVERTIR EN LA CONSERVACION Y MANTENIMIENTO DE LA CONSTRUCCION DE ESE INMUEBLE. SE EXPRESA EN AÑOS. VIDA PROBABLE DE LA CONSTRUCCION NUEVA.- LAPSO DE VIDA UTIL ESPERADO PARA UN INMUEBLE NUEVO, CONSIDERANDO SU USO Y CATEGORIA. SERA EXPRESADA EN AÑOS. EDAD.- LAPSO TRANSCURRIDO DESDE LA TERMINACION DE LA CONSTRUCCION DE UN INMUEBLE Y EL MOMENTO DEL AVALUO. SERA EXPRESADO EN AÑOS. VIDA UTIL REMANENTE (V.U.R.).- LAPSO DE VIDA UTIL ESPERADO DESDE EL MOMENTO DE REALIZACION DEL AVALUO HASTA LA CONCLUSION DE LA VIDA UTIL DE LAS CONSTRUCCIONES. EL VALOR DEL TERRENO FUE DETERMINADO CON BASE EN LA INVESTIGACION DE MERCADO REALIZADA EN LA ZONA Y EL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES SE DETERMINO CON BASE EN EL PROMEDIO DE LOS VALORES UNITARIOS PARA ESTE TIPO DE EDIFICACION, EDITADO EN PUBLICACIONES ESPECIALIZADAS.

CONDICIONES Y SALVEDADES DEL AVALÚO

LA INFORMACION Y ANTECEDENTES DE PROPIEDAD ASENTADOS EN EL PRESENTE AVALUO ES LA CONTENIDA EN LAS COPIAS FOTOSTATICAS DE LA DOCUMENTACION OFICIAL PROPORCIONADA POR EL SOLICITANTE Y/O PROPIETARIO DEL BIEN A VALUAR, LA CUAL ASUMIMOS COMO CORRECTA. LA PROBABLE EXISTENCIA DE GRAVAMENES, RESERVAS DE DOMINIO, ADEUDOS FISCALES O DE CUALQUIER OTRO TIPO QUE PUDIERAN AFECTAR EL BIEN QUE SE VALUA, QUE NO HAYAN SIDO DECLARADOS POR EL SOLICITANTE Y/O PROPIETARIO DEL MISMO, NO SERAN CAUSA DE RESPONSABILIDAD ALGUNA PARA EL PERITO VALUADOR POR INFORMACION OMITIDA EN LA SOLICITUD DEL AVALUO. QUIENES INTERVENIMOS EN EL PRESENTE AVALUO DECLARAMOS BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD QUE NO GUARDAMOS NINGUN TIPO DE RELACION O NEXO DE PARENTESCO O DE NEGOCIOS CON EL CLIENTE O PROPIETARIO DEL BIEN QUE SE VALUA. EN LA INSPECCION OCULAR DEL BIEN MOTIVO DEL PRESENTE, NO ES POSIBLE DETECTAR TODOS LOS VICIOS OCULTOS QUE PUDIERAN EXISTIR EN LA PROPIEDAD, POR LO QUE SOLO SE CONSIDERAN LOS AQUI EXPRESADOS COMO RESULTADO DE LA OBSERVACION O POR INFORME EXPRESO DEL SOLICITANTE O PROPIETARIO DEL MISMO BIEN. TODA VEZ QUE EL OBJETIVO DEL PRESENTE AVALUO NO ES CONSTATAR O VERIFICAR DESLINDES DE PROPIEDAD, NI DE OCUPACION IRREGULAR O CUALQUIER OTRA RESTRICCION LEGAL, EL VALOR COMERCIAL ESTIMADO AL QUE SE CONCLUYE EN EL PRESENTE, SOLO CONSIDERA LAS EXPRESADAS EN EL PROPIO AVALUO, PORQUE SE OBSERVARON DURANTE LA INSPECCION OCULAR AL BIEN O PORQUE FUERON INCLUIDAS EN LA DOCUMENTACION PROPORCIONADA AL EFECTO. LOS CROQUIS DE LOCALIZACION O DE DISTRIBUCION DIBUJADOS EN EL PRESENTE AVALUO SON APROXIMADOS, POR LO QUE NO DEBEN CONSIDERARSE COMO "PLANOS A ESCALA", ESTO ES, NO REFLEJAN DE MODO EXACTO LA REALIDAD MORFOLOGICA DEL BIEN INMUEBLE QUE SE VALUA.

NÚMERO DE AVALÚO: 220900447

FECHA DEL AVALÚO: 20/09/2022

FECHA DE CADUCIDAD: 20/03/2023

VII. INVESTIGACIÓN DE MERCADO

OFERTA DE TERRENOS EN VENTA

UBICACIÓN				TERRENO m²	CONST m²	USO	ESTADO DE CONSERVACIÓN	VALOR TOTAL (\$)	F.C.	V AJUSTADO (\$)	FUENTE	FECHA	TELÉFONOS
#	CALLE	COLONIA	ALCALDÍA										
1	ALDEA MAYA II	ALDEA ZAMA	TULUM	849.00	0.00	H		\$ 11,000,000.00	1.00	\$ 11,000,000.00	CENTURY 21 ASSOCIATES	22-09-2022	998.580.4748
2	ALDEA ZAMA	ALDEA ZAMA	TULUM	1,593.00	0.00	H		\$ 17,525,060.00	1.00	\$ 17,525,060.00	MAYAN PACIFIC LUXURY REAL ESTATE	22-09-2022	9843197073
3	KAHAB	ALDEA ZAMA	TULUM	1,485.00	0.00	H		\$ 12,800,120.00	1.00	\$ 12,800,120.00	MAYAN PACIFIC LUXURY REAL ESTATE	22-09-2022	9843197073
4	ALDEA MAYA	ALDEA ZAMA	TULUM	1,370.00	0.00	H		\$ 12,000,000.00	1.00	\$ 12,000,000.00	CENTURY 21 CAMBER	22-09-2022	812.317.4011

OFERTA DE INMUEBLES EN VENTA

UBICACIÓN				TERRENO m²	CONST m²	USO	ESTADO DE CONSERVACIÓN	VALOR TOTAL (\$)	F.C.	V AJUSTADO (\$)	FUENTE	FECHA	TELÉFONOS
#	CALLE	COLONIA	ALCALDÍA										
1	SANCTURY RESIDENCE	ALDEA ZAMA	TULUM	145.00	145.00	H	1.00	\$ 8,500,000.00	1.00	\$ 8,500,000.00	GRUPO INHAUS	22-09-2022	3319742975
2	AV. JUAN EK	ALDEA ZAMA	TULUM	170.00	170.00	H	1.00	\$ 7,800,000.00	1.00	\$ 7,800,000.00	PAULINA GIL	22-09-2022	3331487054
3	ALDEA ZAMA	ALDEA ZAMA	TULUM	175.00	175.00	H	1.00	\$ 8,813,562.00	1.00	\$ 8,813,562.00	HIGHLINE MEXICO	22-09-2022	8126351120
4	ALDEA ZAMA	ALDEA ZAMA	TULUM	170.00	170.00	H	1.00	\$ 9,000,000.00	1.00	\$ 9,000,000.00	TOP ADVISER REAL ESTATE	22-09-2022	9842180789

OFERTA DE INMUEBLES EN RENTA

UBICACIÓN				TERRENO m²	CONST m²	USO	ESTADO DE CONSERVACIÓN	VALOR TOTAL (\$)	F.C.	V AJUSTADO (\$)	FUENTE	FECHA	TELÉFONOS
#	CALLE	COLONIA	ALCALDÍA										
1	BUNGALOS VILLAGE	ALDEA ZAMA	TULUM	107.00	107.00	H	1.00	\$ 38,000.00	1.00	\$ 38,000.00	CLAUDIA SALAS	22-09-2022	5528514997
2	ALDEA ZAMA	ALDEA ZAMA	TULUM	100.00	100.00	H	1.00	\$ 40,000.00	1.00	\$ 40,000.00	DENISSE IVETTE	22-09-2022	9841578159
3	AV. JAUANEK	ALDEA ZAMA	TULUM	170.00	170.00	H	1.00	\$ 50,000.00	1.00	\$ 50,000.00	PAULINA GIL	22-09-2022	3331487054
4	ALDEA ZAMA	ALDEA ZAMA	TULUM	140.00	140.00	H	1.00	\$ 55,000.00	1.00	\$ 55,000.00	MAYAN PACIFIC LUXURY REAL ESTATE	22-09-2022	9843197073



NÚMERO DE AVALÚO: 220900447

FECHA DEL AVALÚO: 20/09/2022

FECHA DE CADUCIDAD: 20/03/2023

VIII. APLICACION DEL ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO

Estimación de valor:

Este procedimiento consiste en analizar los valores de oferta de propiedades comparables.

Dichos valores se homologan con respecto al inmueble valuado, incrementando o disminuyendo su valor en función de sus características.

Se analizan los valores de mercado del terreno, de las construcciones en venta y renta, afectandolos por diversos coeficientes, de acuerdo a sus características.

Lote tipo: 1000 Superficie del inmueble en estudio: 234.11 m²

						FACTORES DE EFICIENCIA DEL SUELO								
REF	TERRENO m ²	V TOTAL AJUSTADO \$	VALOR CONSTRUCCIONES \$	VALOR TERRENO \$	V.U. TERRENO \$/m ²	ZONA	UBIC	FRENTE	FORMA	SUPERFICIE	OTRO	Fre	VALOR HOMOLOGADO \$/m ²	POND
						FZo	FUB	FFr	FFo	FSu				
1	849.00	\$ 11,000,000.00	\$ 0.00	\$ 11,000,000.00	\$ 12,956.42	1.00	1.00	1.00	1.00	0.90	1.00	0.90	\$ 11,660.78	32.90%
2	1,593.00	\$ 17,525,060.00	\$ 0.00	\$ 17,525,060.00	\$ 11,001.29	1.00	1.00	1.00	1.00	0.85	1.00	0.85	\$ 9,351.10	26.39%
3	1,485.00	\$ 12,800,120.00	\$ 0.00	\$ 12,800,120.00	\$ 8,619.61	1.00	1.00	1.00	1.00	0.80	1.00	0.80	\$ 6,895.69	19.46%
4	1,370.00	\$ 12,000,000.00	\$ 0.00	\$ 12,000,000.00	\$ 8,759.12	1.00	1.00	1.00	1.00	0.86	1.00	0.86	\$ 7,532.84	21.25%

CIFRAS QUE PARA EFECTOS VALUATORIOS SE REDONDEA A: \$ 8,860.10

2) CONSTRUCCIONES VENTA

Superficie del inmueble en estudio: 178.26 m²

						FACTORES APLICABLES								
REF	TERRENO m ²	CONSTRUCCIÓN m ²	USO	V TOTAL AJUSTADO \$	V.U. VENTA \$/m ²	SUPERFICIE	EDAD	ZONA	UBICACIÓN	FIC	OTRO	Fre	VALOR HOMOLOGADO \$/m ²	POND
						FSu	FEd	FZo	FUB					
1	145.00	145.00	H	\$ 8,500,000.00	\$ 58,620.69	0.98	0.98	1.00	1.00	1.00	1.00	0.96	\$ 56,275.86	25.00%
2	170.00	170.00	H	\$ 7,800,000.00	\$ 45,882.35	1.00	0.98	1.00	1.00	1.00	1.00	0.98	\$ 44,964.70	25.00%
3	175.00	175.00	H	\$ 8,813,562.00	\$ 50,363.21	1.00	0.98	1.00	1.00	1.00	1.00	0.98	\$ 49,355.95	25.00%
4	170.00	170.00	H	\$ 9,000,000.00	\$ 52,941.18	0.99	0.98	1.00	1.00	1.00	1.00	0.97	\$ 51,352.94	25.00%

CIFRAS QUE PARA EFECTOS VALUATORIOS SE REDONDEA A: \$ 50,487.36

3) CONSTRUCCIONES RENTA

Superficie del inmueble en estudio: 178.26 m²

					FACTORES APLICABLES								
REF	SUPERFICIE m ²	EDAD	RENTA AJUSTADA \$	V.U. RENTA \$/m ²	SUPERFICIE	EDAD	CONSERV	ZONA	OTRO	Fre	VALOR HOMOLOGADO \$/m ²	POND	
					FSu	FEd	FCo	FZo					
1	107.00	1	\$ 38,000.00	\$ 355.14	0.96	1.00	1.00	1.00	1.00	0.96	\$ 340.93	24.35%	
2	100.00	1	\$ 40,000.00	\$ 400.00	0.95	1.00	1.00	1.00	1.00	0.95	\$ 380.00	27.14%	
3	170.00	1	\$ 50,000.00	\$ 294.12	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	\$ 294.12	21.01%	
4	140.00	1	\$ 55,000.00	\$ 392.86	0.98	1.00	1.00	1.00	1.00	0.98	\$ 385.00	27.50%	

CIFRAS QUE PARA EFECTOS VALUATORIOS SE REDONDEA A: \$ 350.01

RESULTADO DE LA APLICACION DEL ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO \$8,999,876.79

NÚMERO DE AVALÚO: 220900447

FECHA DEL AVALÚO: 20/09/2022

FECHA DE CADUCIDAD: 20/03/2023

IX. APLICACION DEL ENFOQUE DE COSTOS (VALOR FISICO O DIRECTO)

A) DEL TERRENO

Región	Manzana	Area o Corredor	V. de Ref.	Alcaldía	Lote tipo
901	002	00000	\$ 0.00	TULUM	1000

Tabla para el Factor de Conservación en las Construcciones

Clave	Grado de Conservación	Factor
BU	BUENO	1.10
ML	MALO	0.80
NO	NORMAL	1.00
RU	RUINOSO	0.00

FRACCIÓN	SUPERFICIE m²	VALOR UNITARIO \$	FACTORES DE EFICIENCIA							VALOR UNITARIO TERRENO \$	VALOR PARCIAL \$
			FZo	FUB	FFr	FFo	FSu	OTRO	Fre		
FRACCION DE TERRENO	234.11	\$ 8,860.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	\$ 8,860.00	\$ 2,074,214.60
TOTAL	234.11					INDIVISO	12.5%			Subtotal Terreno (A):	\$ 2,074,214.60

B) DE LAS CONSTRUCCIONES

Débito de las construcciones por edad en base a la fórmula

Vida útil	Edad	Estado de Conservación	FCo	FEd	Fre
-----------	------	------------------------	-----	-----	-----

$$FEd = \frac{0.100 VP + 0.900 (VP - E)}{VP}$$

PRIVATIVAS

TIPO	DESCRIPCIÓN	SUPERFICIE m²	CLASIFICACIÓN	ESTADO DE CONSERVACIÓN	V.U.R.N.	FACTORES		Fre	VALOR UNITARIO V.U.N.R. \$	VALOR PARCIAL \$
						FCo	FEd			
T-1	DEPARTAMENTO	178.26	H/05/4	BUENO	\$ 20,850.87	1.00	0.96	0.96	\$ 20,016.84	\$ 3,568,201.04
	TOTAL	178.26							Subtotal Construcciones (B):	\$ 3,568,201.04

C) DE LAS INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS

AREAS E INSTALACIONES COMUNES (*) SOLO EN CONDOMINIO

CLAVE	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	V.U.R.N. (\$)	EDAD	VIDA ÚTIL	V.U.R.	FACTORES		Fre	V.U.N.R \$	INDIVISO (%)	VALOR PARCIAL \$
								FCo	FEd				
OC17	INSTALACIONES ESPECIALES ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS	1	LOTE	\$ 4,000,000.00	4	50	46	1.00	0.92	0.92	\$ 3,680,000.00	3.9071%	\$ 143,781.28
OC17	CIRCULACIONES VERTICALES Y HORIZONTALES	1	LOTE	\$ 20,000,000.00	4	80	76	1.00	0.95	0.95	\$ 19,000,000.00	3.9071%	\$ 742,349.00
											Subtotal de las Instalaciones Comunes (C):		\$ 886,130.28

D) DE LAS INSTALACIONES ESPECIALES, OBRAS COMPLEMENTARIAS Y ELEMENTOS ACCESORIOS

CLAVE	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD	V.U.R.N. (\$)	EDAD	VIDA ÚTIL	V.U.R.	FACTORES		Fre	V.U.N.R \$	INDIVISO (%)	VALOR PARCIAL \$
								FCo	FEd				
EA09	COCINAS INTEGRALES MOVIBLES	1	PZA	\$ 120,000.00	4	50	46	1.00	0.92	0.92	\$ 110,400.00	100%	\$ 110,400.00
OC08	TERRAZAS Y BALCONES	30.16	M2	\$ 12,000.00	4	50	46	1.00	0.92	0.92	\$ 11,040.00	100%	\$ 332,966.40
OC17	ESTACIONAMIENTO	4	CAJON	\$ 150,000.00	4	80	76	1.00	0.95	0.95	\$ 142,500.00	100%	\$ 570,000.00
OC17	JARDINERAS	26.63	M2	\$ 3,000.00	1	1	0	1.00	0.60	0.60	\$ 1,800.00	100%	\$ 47,934.00
OC17	CTOS. MAQUINAS	2	M2	\$ 8,000.00	4	80	76	1.00	0.95	0.95	\$ 7,600.00	100%	\$ 15,200.00
OC11	ALBERCAS Y CHAPOTEADEROS	16.57	M2	\$ 7,000.00	4	50	46	1.00	0.92	0.92	\$ 6,440.00	100%	\$ 106,710.80
OC17	ESTACIONAMIENTO	4	CAJON	\$ 150,000.00	4	80	76	1.00	0.95	0.95	\$ 142,500.00	100%	\$ 570,000.00
											Subtotal de las Instalaciones Especiales (D):		\$ 1,753,211.20

VALOR DE LA APLICACION DEL ENFOQUE DE COSTOS (VALOR FISICO O DIRECTO) A + B + C + D: \$ 8,281,757.12

NÚMERO DE AVALÚO: 220900447

FECHA DEL AVALÚO: 20/09/2022

FECHA DE CADUCIDAD: 20/03/2023

X. APLICACION DEL ENFOQUE DE INGRESOS (VALOR POR CAPITALIZACION DE RENTAS)

TIPO	SUPERFICIE m²	RENTA UNITARIA	RENTA TOTAL
T - 1	178.26	\$ 350.00	\$ 62,391.00
TOTAL	178.26	\$ 350.01	\$ 62,391.00

RENTA BRUTA TOTAL MENSUAL		\$ 62,391.00
VACIOS	3.00%	\$ 1,871.73
PREDIAL	0.00%	\$ 0.00
SERVICIO DE AGUA	0.00%	\$ 0.00
CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO	8.01%	\$ 5,000.00
ADMINISTRACION	4.81%	\$ 3,000.00
ENERGIA ELECTRICA	0.00%	\$ 0.00
SEGUROS	1.44%	\$ 900.00
OTROS	0.00%	\$ 0.00
DEPRECIACION FISCAL	41.46%	\$ 25,864.76
DEDUCCIONES FISCALES	14.26%	\$ 8,900.00
ISR	5.58%	\$ 3,481.42
IMPORTE DEDUCCIONES	22.84%	\$ 14,253.15
RENTA NETA MENSUAL		\$ 48,137.85
RENTA NETA ANUAL		\$ 577,654.20
CAPITALIZANDO LA RENTA ANUAL AL	8.20%	
TASA DE CAPITALIZACION APLICABLE AL CASO		
RESULTA:		\$ 7,044,563.41
VALOR DE CAPITALIZACION		\$ 7,044,563.41

CALIFICACIÓN DE PUNTOS PARA LA ESTIMACIÓN DE TASA DE CAPITALIZACIÓN (I)

CONCEPTO	TASAS								
	7%	7.5%	8%	8.5%	9%	9.5%	10%	10.5%	11%
1.- EDAD	X								
	DE 0 A 5 AÑOS	DE 6 A 10 AÑOS	DE 11 A 15 AÑOS	DE 16 A 20 AÑOS	DE 21 A 25 AÑOS	DE 26 A 30 AÑOS	DE 31 A 35 AÑOS	DE 36 A 40 AÑOS	MAS DE 41 AÑOS
2.- CONSERVACION	X								
	NUEVO	EXCELENTE	MUY BUENO	BUENO	REGULAR	DEFICIENTES	MALO	MUY MALO	RUINOSO
3.- USO GENERAL	X								
	OPTIMO	EXCELENTE	MUY BUENO	BUENO	ADECUADO	REGULAR	DEFICIENTE	MALO	SIN USO
4.- PROYECTO	X								
	OPTIMO	MUY BUENO	BUENO	ADECUADO	REGULAR	DEFICIENTE	INADECUADO	MALO	PESIMO
5.- VIDA UTIL REMANENTE	X								
	MAS DE 50 AÑOS	DE 45 A 50 AÑOS	DE 40 A 45 AÑOS	DE 35 A 40 AÑOS	DE 30 A 35 AÑOS	DE 25 A 30 AÑOS	DE 20 A 25 AÑOS	DE 15 A 20 AÑOS	MENOS DE 15 AÑOS
6.- UBICACIÓN	X								
	MANZANERO	CABECERA COMERCIAL	ESQUINA COMERCIAL	CABECERA RESIDENCIAL	ESQUINA RESIDENCIAL	INTERMEDIARIO COMERCIAL	INTERMEDIARIO RESIDENCIAL	INFERIOR COMERCIAL	INFERIOR RESIDENCIAL
7.- USO DE SUELO	X								
	EXCLUSIVA	RESIDENCIAL	MUY BUENA	BUENA	MEDIA	MEDIA BAJA	BAJA	PROLETARIA	SUBURBANA

TASA RESULTANTE: 8.2%

NÚMERO DE AVALÚO: 220900447

FECHA DEL AVALÚO: 20/09/2022

FECHA DE CADUCIDAD: 20/03/2023

XI. RESUMEN DE VALORES

ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO	\$ 8,999,876.79
ENFOQUE DE COSTOS	\$ 8,281,757.12
ENFOQUE DE INGRESOS	\$ 7,044,563.41

XII. CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSIÓN

- 1.- LOS DATOS Y HECHOS PROPORCIONADOS SON VERDADEROS Y CORRECTOS A NUESTRO SABER Y ENTENDER.
- 2.- SON ANALISIS OPINIONES Y CONCLUSIONES DE TIPO PROFESIONAL Y ESTAN SOLAMENTE LIMITADAS POR LOS SUPUESTOS Y CONDICIONES LIMITANTES.
- 3.- LOS ANALISIS, OPINIONES Y CONCLUSIONES REPORTADOS CORRESPONDEN A UN ESTUDIO PROFESIONAL TOTALMENTE IMPARCIAL.
- 4.- NO EXISTE POR NUESTRA PARTE NINGUN INTERES PRESENTE O FUTURO EN LA PROPIEDAD VALUADA.
- 5.- SE EFECTUO LA INSPECCION DEL INMUEBLE OBJETO DEL PRESENTE AVALUO EN FORMA PERSONAL Y LOS RESULTADOS OBTENIDOS SERAN GUARDADOS CON ABSOLUTA CONFIDENCIALIDAD.

XIII. CONCLUSIÓN

DADAS LAS CARACTERISTICAS FISICAS DEL INMUEBLE SE CONSIDERA QUE EL VALOR COMERCIAL ES SIMILAR AL ENFOQUE DE MERCADO EN NUMEROS REDONDOS, TAMBIEN SE REALIZO EL CALCULO MEDIANTE EL INDICE DE TENDENCIA CENTRAL (MEDIA GEOMETRICA).

VALOR COMERCIAL

\$ 9,000,000.00

NUEVE MILLONES DE PESOS 00/100

Esta cantidad representa el valor comercial del inmueble al:

20 de septiembre de 2022

PERITO INDEPENDIENTE

ROBERTO RICO VELAZQUEZ

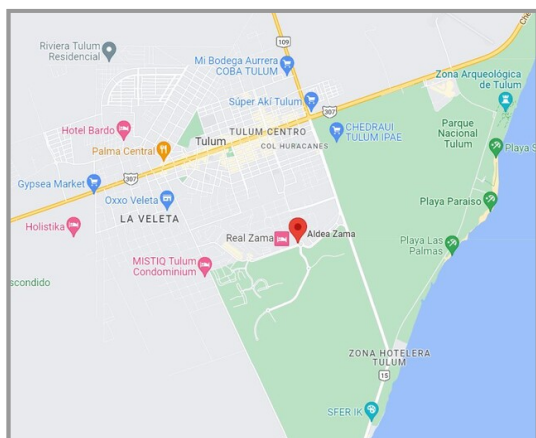
Cédula: 9238295

NÚMERO DE AVALÚO: 220900447

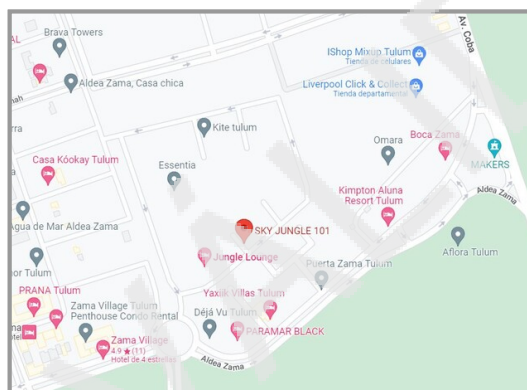
FECHA DEL AVALÚO: 20/09/2022

FECHA DE CADUCIDAD: 20/03/2023

REPORTE FOTOGRÁFICO



CROQUIS DE MACROLOCALIZACION



CROQUIS DE MICROLOCALIZACION



ENTORNO



ENTORNO



ACCESO EXTERIOR



ACCESO EXTERIOR

NÚMERO DE AVALÚO: 220900447

FECHA DEL AVALÚO: 20/09/2022

FECHA DE CADUCIDAD: 20/03/2023

REPORTE FOTOGRAFICO



INTERIOR DEL INMUEBLE



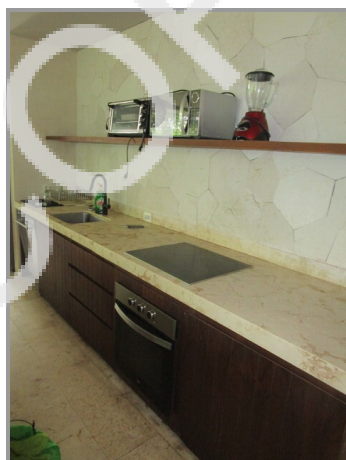
ACCESO AL INMUEBLE



INTERIOR DEL INMUEBLE



INTERIOR DEL INMUEBLE



COCINA



COCINA



R VALUJEX
CORPORATE S.A DE C.V

ASESORIA Y CONSULTORIA EN VALUACION INMOBILIARIA

S-0287

NÚMERO DE AVALÚO: 220900447

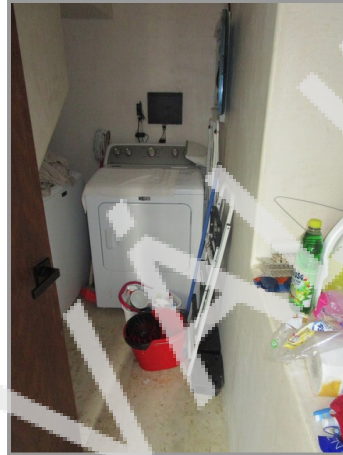
FECHA DEL AVALÚO: 20/09/2022

FECHA DE CADUCIDAD: 20/03/2023

REPORTE FOTOGRAFICO



COCINA



INTERIOR DEL INMUEBLE



INTERIOR DEL INMUEBLE



BAÑO



BAÑO



BAÑO



R VALUJEX
CORPORATE S.A DE C.V

ASESORIA Y CONSULTORIA EN VALUACION INMOBILIARIA

S-0287

NÚMERO DE AVALÚO: 220900447

FECHA DEL AVALÚO: 20/09/2022

FECHA DE CADUCIDAD: 20/03/2023

REPORTE FOTOGRAFICO



BAÑO



RECAMARA



RECAMARA



RECAMARA



BAÑO



BAÑO



R VALUJEX
CORPORATE S.A DE C.V

ASESORIA Y CONSULTORIA EN VALUACION INMOBILIARIA

S-0287

NÚMERO DE AVALÚO: 220900447

FECHA DEL AVALÚO: 20/09/2022

FECHA DE CADUCIDAD: 20/03/2023

REPORTE FOTOGRAFICO



BAÑO



RECAMARA



RECAMARA



RECAMARA



RECAMARA



INTERIOR DEL INMUEBLE



R VALUJEX
CORPORATE S.A DE C.V

ASESORIA Y CONSULTORIA EN VALUACION INMOBILIARIA

S-0287

NÚMERO DE AVALÚO: 220900447

FECHA DEL AVALÚO: 20/09/2022

FECHA DE CADUCIDAD: 20/03/2023

REPORTE FOTOGRAFICO



INTERIOR DEL INMUEBLE



INTERIOR DEL INMUEBLE



INTERIOR DEL INMUEBLE



BAÑO



BAÑO



INTERIOR DEL INMUEBLE

NÚMERO DE AVALÚO: 220900447

FECHA DEL AVALÚO: 20/09/2022

FECHA DE CADUCIDAD: 20/03/2023

REPORTE FOTOGRAFICO



INTERIOR DEL INMUEBLE



INTERIOR DEL INMUEBLE



INTERIOR DEL INMUEBLE



INTERIOR DEL INMUEBLE



INTERIOR DEL INMUEBLE



NÚMERO DE AVALÚO: 220900447

FECHA DEL AVALÚO: 20/09/2022

FECHA DE CADUCIDAD: 20/03/2023

REPORTE FOTOGRAFICO



INTERIOR DEL INMUEBLE



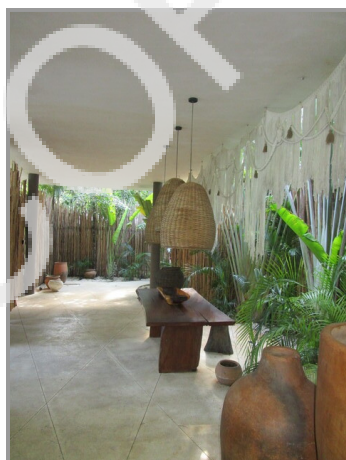
INTERIOR DEL INMUEBLE



ACCESO AL INMUEBLE



INTERIOR DEL INMUEBLE



INTERIOR DEL INMUEBLE



OTRO



R VALUJEX
CORPORATE S.A DE C.V

ASESORIA Y CONSULTORIA EN VALUACION INMOBILIARIA

S-0287

NÚMERO DE AVALÚO: 220900447

FECHA DEL AVALÚO: 20/09/2022

FECHA DE CADUCIDAD: 20/03/2023

REPORTE FOTOGRAFICO



OTRO



OTRO



ENTORNO



ENTORNO



ENTORNO



ENTORNO

NÚMERO DE AVALÚO: 220900447

FECHA DEL AVALÚO: 20/09/2022

FECHA DE CADUCIDAD: 20/03/2023

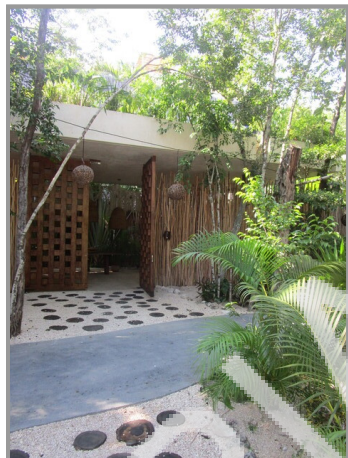
REPORTE FOTOGRAFICO



ENTORNO



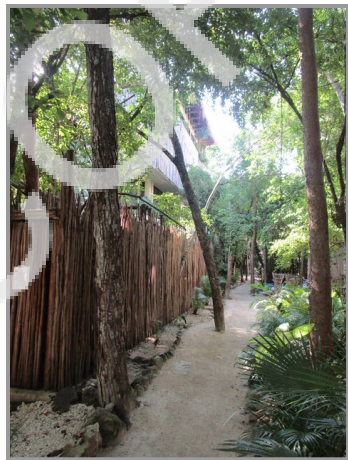
ENTORNO



FACHADA



FACHADA



ENTORNO



ENTORNO

NÚMERO DE AVALÚO: 220900447

FECHA DEL AVALÚO: 20/09/2022

FECHA DE CADUCIDAD: 20/03/2023

REPORTE FOTOGRAFICO



ENTORNO



ENTORNO



ENTORNO



ENTORNO



ENTORNO



ENTORNO

NÚMERO DE AVALÚO: 220900447

FECHA DEL AVALÚO: 20/09/2022

FECHA DE CADUCIDAD: 20/03/2023

REPORTE FOTOGRAFICO



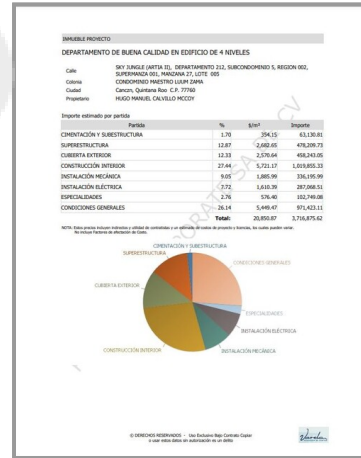
ENTORNO



ENTORNO



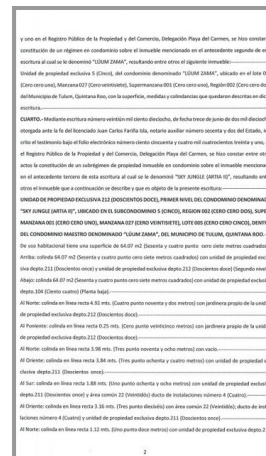
ENTORNO



ENSAMBLE DE COSTOS



BOLETA PREDIAL



ESCRITURA



R VALUJEX
CORPORATE S.A DE C.V

ASESORIA Y CONSULTORIA EN VALUACION INMOBILIARIA

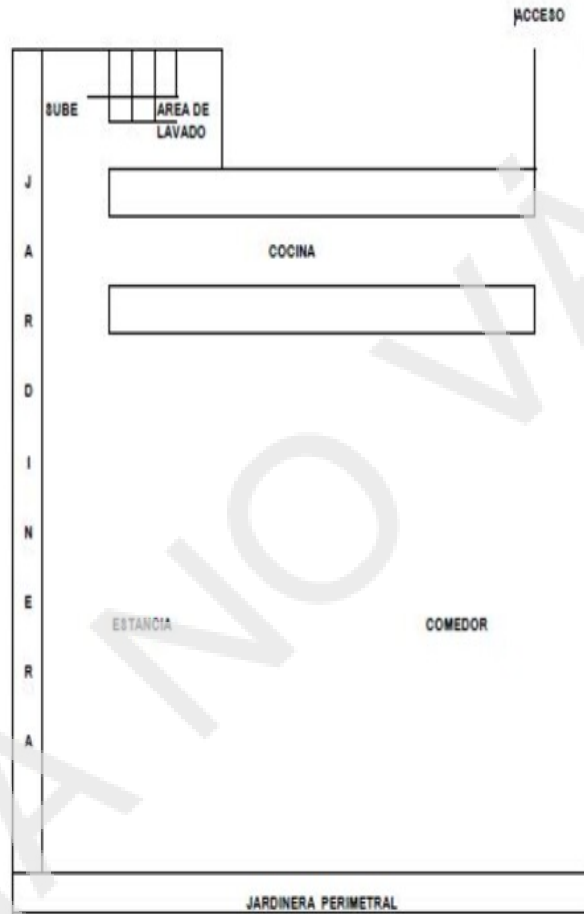
S-0287

NÚMERO DE AVALÚO: 220900447

FECHA DEL AVALÚO: 20/09/2022

FECHA DE CADUCIDAD: 20/03/2023

PLANO DEL INMUEBLE



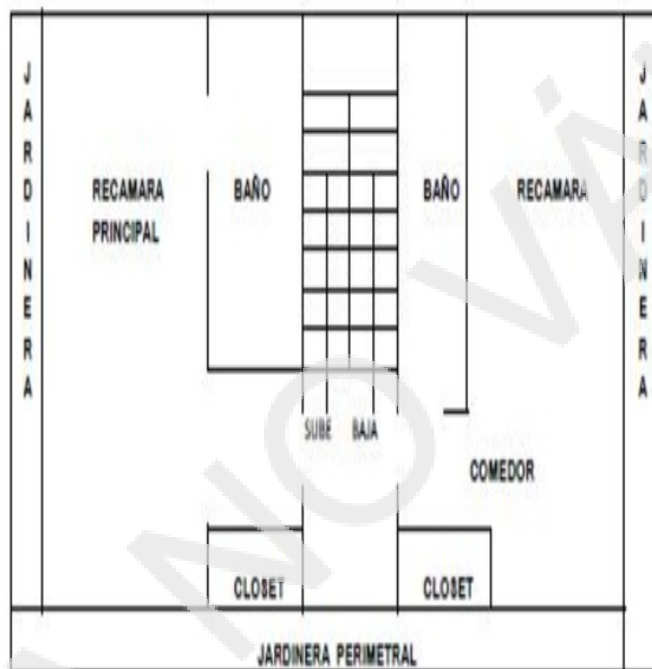
SKY JUNGLE (ARTIA II), PRIMER NIVEL
DEPARTAMENTO NO. 212
COL. ALDEA ZAMA / CONDOMINIO MAESTRO LUUM ZAMA
TULUM, QUINTANA ROO

NÚMERO DE AVALÚO: 220900447

FECHA DEL AVALÚO: 20/09/2022

FECHA DE CADUCIDAD: 20/03/2023

PLANO DEL INMUEBLE



SKY JUNGLE (ARTIA II), SEGUNDO NIVEL

DEPARTAMENTO NO. 212

COL. ALDEA ZAMA / CONDOMINIO MAESTRO LUUM ZAMA

TULUM, QUINTANA ROO



R VALUJEX
CORPORATE S.A DE C.V

ASESORIA Y CONSULTORIA EN VALUACION INMOBILIARIA

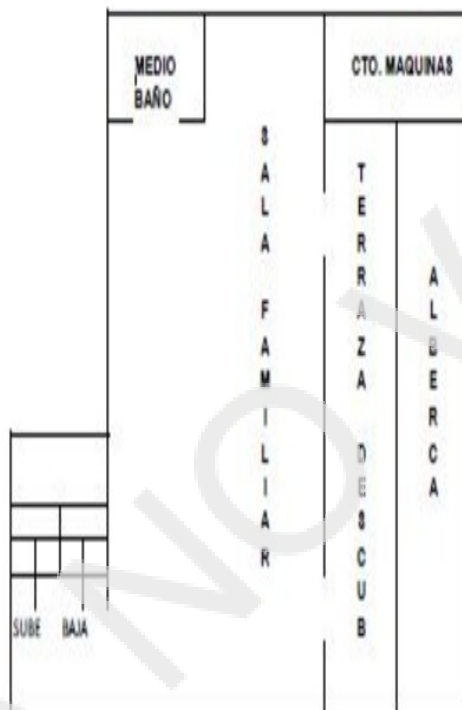
S-0287

NÚMERO DE AVALÚO: 220900447

FECHA DEL AVALÚO: 20/09/2022

FECHA DE CADUCIDAD: 20/03/2023

PLANO DEL INMUEBLE



SKY JUNGLE (ARTIA II), TERCER NIVEL
DEPARTAMENTO NO. 212
COL. ALDEA ZAMA / CONDOMINIO MAESTRO LUUM ZAMA
TULUM, QUINTANA ROO

NÚMERO DE AVALÚO: 220900447

FECHA DEL AVALÚO: 20/09/2022

FECHA DE CADUCIDAD: 20/03/2023

ANEXO COLINDANCIAS

DEPARTAMENTO	ARRIBA	64.07 m	COLINDA (CON UNIDAD DE PROPIEDAD EXCLUSIVA DEPTO 211) Y UNIDAD DE PROPIEDAD EXCLUSIVA DEPTO 212 (SEGUNDO NIVEL)
DEPARTAMENTO	ABAJO	64.07 m	COLINDA (CON UNIDAD DE PROPIEDAD EXCLUSIVA DEPTO 104) (PLANTA BAJA)
DEPARTAMENTO	SUR	4.92 m	EN LINEA RECTA CON JARDINERA PROPIO DE LA UNIDAD DE PROPIEDAD EXCLUSIVA 212
DEPARTAMENTO	PONIENTE	0.25 m	EN LINEA RECTA CON JARDINERA PROPIO DE LA UNIDAD DE PROPIEDAD EXCLUSIVA DEPTO 212
DEPARTAMENTO	NORTE	3.98 m	EN LINEA RECTA CON VACIO
DEPARTAMENTO	ORIENTE	3.84 m	EN LINEA RECTA CON UNIDAD DE PROPIEDAD EXCLUSIVA DEPTO 211
DEPARTAMENTO	SUR	1.88 m	EN LINEA RECTA CON UNIDAD DE PROPIEDAD EXCLUSIVA DEPTO 211 Y AREA COMUN 22 DUCTO DE INSTALACIONES NO. 4
DEPARTAMENTO	ORIENTE	3.16 m	EN LINEA RECTA CON AREA COMUN 22 DUCTO DE INSTALACIONES NO. 4 Y UNIDAD DE PROPIEDAD EXCLUSIVA DEPTO 211
DEPARTAMENTO	NORTE	1.12 m	EN LINEA RECTA CON UNIDAD DE PROPIEDAD EXCLUSIVA DEPTO 211
DEPARTAMENTO	ORIENTE	1.1 m	EN LINEA RECTA CON AREA COMUN 18, LOBBY DE ACCESO A DEPTOS. NO. 2
DEPARTAMENTO	SUR	8.15 m	EN LINEA RECTA CON UNIDAD DE PROPIEDAD EXCLUSIVA DEPTO 210
DEPARTAMENTO	PONIENTE	7.84 m	EN LINEA RECTA CON JARDINERA PROPIO DE LA UNIDAD DE PROPIEDAD EXCLUSIVA DEPTO 212
PRIVATIVA	NO APLICA	5.54 m	JARDINERA
PRIVATIVA	NORTE	5.37 m	EN LINEA RECTA CON VACIO
PRIVATIVA	ORIENTE	0.38 m	EN LINEA RECTA CON UNIDAD DE PROPIEDAD EXCLUSIVA DEPTO 212
PRIVATIVA	SUR	4.92 m	EN LINEA RECTA CON UNIDAD DE PROPIEDAD EXCLUSIVA DEPTO 212
PRIVATIVA	ORIENTE	7.84 m	EN LINEA RECTA CON UNIDAD DE PROPIEDAD EXCLUSIVA DEPTO 212
PRIVATIVA	SUR	0.45 m	EN LINEA RECTA CON JARDINERA DE LA UNIDAD DE PROPIEDAD EXCLUSIVA DEPTO 210
PRIVATIVA	PONIENTE	8.22 m	EN LINEA RECTA CON VACIO
DEPARTAMENTO	NO APLICA		SEGUNDO NIVEL
DEPARTAMENTO	ARRIBA	76.63 m	CON UNIDAD DE PROPIEDAD EXCLUSIVA 211 Y UNIDAD DE PROPIEDAD EXCLUSIVA 212
DEPARTAMENTO	NO APLICA		TERCER NIVEL
DEPARTAMENTO	ABAJO	76.63 m	CON UNIDAD DE PROPIEDAD EXCLUSIVA 211 Y UNIDAD DE PROPIEDAD EXCLUSIVA 212
DEPARTAMENTO	NO APLICA		PRIMER NIVEL
DEPARTAMENTO	NORTE	4.85 m	EN LINEA RECTA CON JARDINERA POSTERIOR PROPIO UNIDAD DE PROPIEDAD EXCLUSIVA DEPTO 212
DEPARTAMENTO	PONIENTE	0.45 m	EN LINEA RECTA CON JARDINERA POSTERIOR PROPIO UNIDAD DE PROPIEDAD EXCLUSIVA DEPTO 212
DEPARTAMENTO	NORTE	7.6 m	EN LINEA RECTA CON VACIO
DEPARTAMENTO	ORIENTE	0.45 m	EN LINEA RECTA CON JARDINERA FRONTAL POSTERIOR PROPIO UNIDAD DE PROPIEDAD EXCLUSIVA DEPTO 212
DEPARTAMENTO	NORTE	4.75 m	EN LINEA RECTA CON JARDINERA FRONTAL PROPIO UNIDAD DE PROPIEDAD EXCLUSIVA DEPTO 212
DEPARTAMENTO	ORIENTE	4.27 m	EN LINEA RECTA CON JARDINERA FRONTAL PROPIO UNIDAD DE PROPIEDAD EXCLUSIVA DEPTO 212
DEPARTAMENTO	SUR	8.77 m	EN LINEA RECTA CON UNIDAD DE PROPIEDAD EXCLUSIVA DEPTO 211
DEPARTAMENTO	PONIENTE	0.28 m	EN LINEA RECTA CON AREA COMUN 26 DUCTO DE INSTALACIONES NO. 4
DEPARTAMENTO	SUR	0.95 m	EN LINEA RECTA CON AREA COMUN NO. 26 DUCTO DE INSTALACIONES NO. 4
DEPARTAMENTO	ORIENTE	0.28 m	EN LINEA RECTA CON AREA COMUN NO. 26 DUCTO DE INSTALACIONES NO. 4
DEPARTAMENTO	SUR	7.47 m	EN LINEA RECTA CON UNIDAD DE PROPIEDAD EXCLUSIVA DEPTO 211
DEPARTAMENTO	PONIENTE	4.27 m	EN LINEA RECTA CON JARDINERA POSTERIOR PROPIO UNIDAD DE PROPIEDAD EXCLUSIVA DEPTO 212
JARDIN PRIVATIVO	NO APLICA	5.98 m	JARDINERA FRONTAL
JARDIN PRIVATIVO	SUR	5.37 m	EN LINEA RECTA CON VACIO
JARDIN PRIVATIVO	ORIENTE	4.89 m	EN LINEA RECTA CON VACIO
PRIVATIVA	SUR	0.62 m	EN LINEA RECTA CON JARDINERA FRONTAL PROPIO UNIDAD DE PROPIEDAD EXCLUSIVA DEPTO 211
PRIVATIVA	PONIENTE	4.27 m	EN LINEA RECTA CON UNIDAD DE PROPIEDAD EXCLUSIVA DEPTO 212
PRIVATIVA	SUR	4.75 m	EN LINEA RECTA CON UNIDAD DE PROPIEDAD EXCLUSIVA DEPTO 212
PRIVATIVA	PONIENTE	0.62 m	EN LINEA RECTA CON UNIDAD DE PROPIEDAD EXCLUSIVA DEPTO 212
PRIVATIVA	NO APLICA	6.04 m	JARDINERA POSTERIOR
PRIVATIVA	NORTE	5.47 m	EN LINEA RECTA CON VACIO
PRIVATIVA	ORIENTE	0.62 m	EN LINEA RECTA CON UNIDAD DE PROPIEDAD EXCLUSIVA DEPTO 212
PRIVATIVA	SUR	4.85 m	EN LINEA RECTA CON UNIDAD DE PROPIEDAD EXCLUSIVA DEPTO 212
PRIVATIVA	ORIENTE	4.27 m	EN LINEA RECTA CON UNIDAD DE PROPIEDAD EXCLUSIVA DEPTO 212
PRIVATIVA	SUR	0.62 m	EN LINEA RECTA CON JARDINERA POSTERIOR PROPIO UNIDAD DE PROPIEDAD EXCLUSIVA DEPTO 211
PRIVATIVA	PONIENTE	4.89 m	EN LINEA RECTA CON VACIO
DEPARTAMENTO	NO APLICA	33.9 m	TERCER NIVEL
DEPARTAMENTO	ARRIBA	33.9 m	CON TERRAZA DESCUBIERTA DE LA UNIDAD DE PROPIEDAD EXCLUSIVA DEPARTAMENTO 212 Y AREA COMUN NO. 36, AREA DE SERVICIO NO. 2
AZOTEA	ABAJO	33.9 m	CON UNIDAD EXCLUSIVA DEPARTAMENTO 211 Y UNIDAD DE PROPIEDAD EXCLUSIVA DEPARTAMENTO 212 (SEGUNDO NIVEL)
AZOTEA	NORTE	5.09 m	EN LINEA RECTA CON JARDINERA PROPIO DE LA UNIDAD DE PROPIEDAD EXCLUSIVA DEPTO 212
AZOTEA	ORIENTE	4.27 m	EN LINEA RECTA CON UNIDAD DE PROPIEDAD EXCLUSIVA DEPTO 211
AZOTEA	SUR	1.02 m	EN LINEA RECTA CON UNIDAD DE PROPIEDAD EXCLUSIVA DEPTO 211
AZOTEA	PONIENTE	0.28 m	EN LINEA RECTA CON AREA COMUN NO. 30 DUCTO DE INSTALACIONES NO. 4
AZOTEA	SUR	0.95 m	EN LINEA RECTA CON AREA COMUN NO. 30 DUCTO DE INSTALACIONES NO. 4
AZOTEA	ORIENTE	4.25 m	EN LINEA RECTA CON UNIDAD EXCLUSIVA DEPARTAMENTO 211
AZOTEA	SUR	2.12 m	EN LINEA RECTA CON UNIDAD EXCLUSIVA DEPARTAMENTO 210
AZOTEA	PONIENTE	8.25 m	EN LINEA RECTA CON TERRAZA DESCUBIERTA PROPIO DE LA UNIDAD DE PROPIEDAD EXCLUSIVA DEPARTAMENTO 212
TERRAZA	NO APLICA	16.58 m	TERRAZA DESCUBIERTA
TERRAZA	NORTE	2.01 m	EN LINEA RECTA CON JARDINERA PROPIO DE LA UNIDAD DE PROPIEDAD EXCLUSIVA DEPARTAMENTO 212

NÚMERO DE AVALÚO: 220900447

FECHA DEL AVALÚO: 20/09/2022

FECHA DE CADUCIDAD: 20/03/2023

TERRAZA	ORIENTE	8.25 m	EN LINEA RECTA CON UNIDAD DE PROPIEDAD EXCLUSIVA DEPARTAMENTO 212
TERRAZA	SUR	2.01 m	EN LINEA RECTA CON TERRAZA DESCUBIERTA PROPIO DE LA UNIDAD DE PROPIEDAD EXCLUSIVA DEPARTAMENTO 212
TERRAZA	PONIENTE	8.25 m	EN LINEA RECTA CON CUARTO DE MAQUINA Y ALBERCA PRIVADA PROPIO DE LA UNIDAD DE PROPIEDAD EXCLUSIVA DEPARTAMENTO 212
PRIVATIVA	NO APLICA	16.57 m	ALBERCA
PRIVATIVA	NORTE	2.35 m	EN LINEA RECTA CON JARDINERA PROPIO DE LA UNIDAD EXCLUSIVA DEPARTAMENTO 212
PRIVATIVA	ORIENTE	7.05 m	EN LINEA RECTA CON TERRAZA DESCUBIERTA PROPIO DE LA UNIDAD EXCLUSIVA DEPARTAMENTO 212
PRIVATIVA	SUR	2.35 m	EN LINEA RECTA CON CUARTO DE MAQUINA PROPIO DE LA UNIDAD DE PROPIEDAD EXCLUSIVA DEPARTAMENTO 212
PRIVATIVA	PONIENTE	7.05 m	EN LINEA RECTA CON JARDINERA PROPIO DE LA UNIDAD EXCLUSIVA DEPARTAMENTO 212
PRIVATIVA	NO APLICA	2.82 m	CUARTO DE MAQUINAS
PRIVATIVA	NORTE	2.35 m	EN LINEA RECTA CON ALBERCA PRIVADA PROPIO DE LA UNIDAD EXCLUSIVA DEPARTAMENTO 212
PRIVATIVA	ORIENTE	1.2 m	EN LINEA RECTA CON TERRAZA DESCUBIERTA PROPIO DE LA UNIDAD EXCLUSIVA DEPARTAMENTO 212
PRIVATIVA	SUR	2.35 m	EN LINEA RECTA CON CUARTO DE MAQUINAS PROPIO DE LA UNIDAD EXCLUSIVA DEPARTAMENTO 210
PRIVATIVA	PONIENTE	1.2 m	EN LINEA RECTA CON JARDINERA PROPIO DE LA UNIDAD EXCLUSIVA DEPARTAMENTO 212
PRIVATIVA	NO APLICA	9.47 m	JARDINERA
PRIVATIVA	NORTE	9.97 m	EN LINEA RECTA CON VACIO
PRIVATIVA	ORIENTE	0.52 m	EN LINEA RECTA CON JARDINERA PROPIO DE LA UNIDAD EXCLUSIVA DEPARTAMENTO 211
PRIVATIVA	SUR	9.45 m	EN LINEA RECTA CON UNIDAD DE PROPIEDAD EXCLUSIVA DEPARTAMENTO 212 (TERRAZA DESCUBIERTA Y ALBERCA PRIVADA PROPIOS DE LA UNIDAD DE PROPIEDAD EXCLUSIVA DEPARTAMENTO 212)
PRIVATIVA	ORIENTE	8.25 m	EN LINEA RECTA CON ALBERCA PRIVADA Y CUARTO DE MAQUINAS PROPIO DE LA UNIDAD EXCLUSIVA DEPARTAMENTO 212
PRIVATIVA	SUR		EN LINEA RECTA CON JARDINERA PROPIO DE LA UNIDAD EXCLUSIVA DEPARTAMENTO 210
PRIVATIVA	PONIENTE	8.77 m	EN LINEA RECTA CON VACIO
PRIVATIVA	NO APLICA		CUARTO NIVEL CUBO DE ESCALERAS
PRIVATIVA	ARRIBA	3.66 m	CON CIELO ABIERTO
PRIVATIVA	ABAJO	3.66 m	EN LINEA RECTA CON UNIDAD EXCLUSIVA DEPARTAMENTO 211 Y UNIDAD DE PROPIEDAD EXCLUSIVA DEPARTAMENTO 212 (TERCER NIVEL)
PRIVATIVA	NORTE	2.2 m	EN LINEA RECTA CON TERRAZA DESCUBIERTA PROPIO DE LA UNIDAD EXCLUSIVA DEPARTAMENTO 212
PRIVATIVA	ORIENTE	1.67 m	EN LINEA RECTA CON TERRAZA DESCUBIERTA PROPIO DE LA UNIDAD EXCLUSIVA DEPARTAMENTO 211
PRIVATIVA	SUR	2.2 m	EN LINEA RECTA CON TERRAZA DESCUBIERTA PROPIO DE LA UNIDAD EXCLUSIVA DEPARTAMENTO 211 Y AREA COMUN NO. 34 DUCTO DE INSTALACIONES NO. 4
PRIVATIVA	PONIENTE	1.67 m	EN LINEA RECTA CON AREA COMUN NO. 36, AREA DE SERVICIO NO. 2
TERRAZA	NO APLICA	13.58 m	TERRAZA DESCUBIERTA
TERRAZA	NORTE	6 m	EN LINEA RECTA CON VACIO
TERRAZA	ORIENTE	2.3 m	EN LINEA RECTA CON VACIO
TERRAZA	SUR	2 m	EN LINEA RECTA CON TERRAZA DESCUBIERTA PROPIO DE LA UNIDAD EXCLUSIVA DEPARTAMENTO 211
TERRAZA	PONIENTE	0.1 m	EN LINEA RECTA CON CUBO DE ESCALERAS PRIVADA PROPIO DE LA UNIDAD EXCLUSIVA DEPARTAMENTO 212
TERRAZA	SUR	2.2 m	EN LINEA RECTA CON CUBO DE ESCALERAS PRIVADA PROPIO DE LA UNIDAD EXCLUSIVA DEPARTAMENTO 212
TERRAZA	ORIENTE	0.1 m	EN LINEA RECTA CON CUBO DE ESCALERAS PRIVADA PROPIO DE LA UNIDAD EXCLUSIVA DEPARTAMENTO 212
TERRAZA	SUR	1.8 m	EN LINEA RECTA CON AREA COMUN 36 Y AREA DE SERVICIO NO. 2
TERRAZA	PONIENTE	2.3 m	EN LINEA RECTA CON VACIO

NÚMERO DE AVALÚO: 220900447

FECHA DEL AVALÚO: 20/09/2022

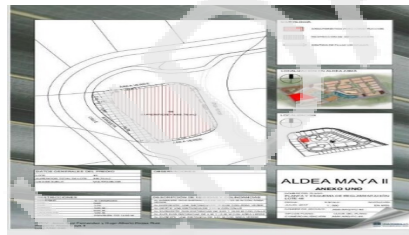
FECHA DE CADUCIDAD: 20/03/2023

ANEXO - COMPARABLES FÍSICO

Número de control:	770075	Tipo de Operación:	VENTA
Tipo de inmueble:	TERRENO HABITACIONAL		

UBICACIÓN

Estado:	QUINTANA ROO
Alcaldía / Municipio:	TULUM
Código postal:	77760
Colonia:	ALDEA ZAMA
Calle y número:	ALDEA MAYA II LOTE 48



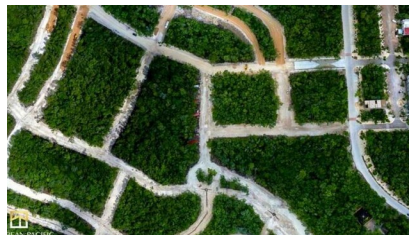
CARACTERÍSTICAS

Fuente de información:	CENTURY 21 ASSOCIATES	Teléfono:	998.580.4748
URL / Página Web:	https://tesoreria.sax.center/links/go/c8e432		
Uso del inmueble:	H/3/40	Clase del inmueble:	SEMILUJO
Referencia de proximidad:	PERIFERICA	Edad:	0
Número de recámaras:		Número de baños:	
Número de estacionamientos:		Piso / Nivel:	
Superficie de terreno (m²):	849.00	Superficie de construcción (m²):	0.00
		Precio:	\$ 11,000,000.00

Número de control:	770066	Tipo de Operación:	VENTA
Tipo de inmueble:	TERRENO HABITACIONAL		

UBICACIÓN

Estado:	QUINTANA ROO
Alcaldía / Municipio:	TULUM
Código postal:	77760
Colonia:	ALDEA ZAMA
Calle y número:	ALDEA ZAMA N/A



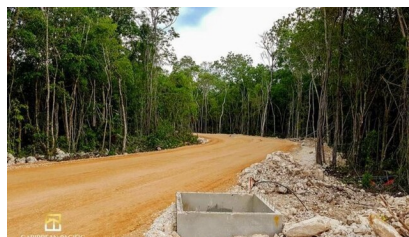
CARACTERÍSTICAS

Fuente de información:	MAYAN PACIFIC LUXURY REAL ESTA	Teléfono:	9843197073
URL / Página Web:	https://tesoreria.sax.center/links/go/c02459		
Uso del inmueble:	H/3/40	Clase del inmueble:	SEMILUJO
Referencia de proximidad:	PERIFERICA	Edad:	0
Número de recámaras:		Número de baños:	
Número de estacionamientos:		Piso / Nivel:	
Superficie de terreno (m²):	1,593.00	Superficie de construcción (m²):	0.00
		Precio:	\$ 17,525,060.00

Número de control:	770063	Tipo de Operación:	VENTA
Tipo de inmueble:	TERRENO HABITACIONAL		

UBICACIÓN

Estado:	QUINTANA ROO
Alcaldía / Municipio:	TULUM
Código postal:	77760
Colonia:	ALDEA ZAMA
Calle y número:	KAHAB N/A



CARACTERÍSTICAS

Fuente de información:	MAYAN PACIFIC LUXURY REAL EST	Teléfono:	9843197073
URL / Página Web:	https://tesoreria.sax.center/links/go/70c349		
Uso del inmueble:	H/3/40	Clase del inmueble:	SEMILUJO
Referencia de proximidad:	PERIFERICA	Edad:	0
Número de recámaras:		Número de baños:	
Número de estacionamientos:		Piso / Nivel:	
Superficie de terreno (m²):	1,485.00	Superficie de construcción (m²):	0.00
		Precio:	\$ 12,800,120.00

NÚMERO DE AVALÚO:	220900447	FECHA DEL AVALÚO:	20/09/2022	FECHA DE CADUCIDAD:	20/03/2023
--------------------------	-----------	--------------------------	------------	----------------------------	------------

ANEXO - COMPARABLES FÍSICO

Número de control:	770061	Tipo de Operación:	VENTA
Tipo de inmueble:	TERRENO HABITACIONAL		

UBICACIÓN

Estado:	QUINTANA ROO
Alcaldía / Municipio:	TULUM
Código postal:	77760
Colonia:	ALDEA ZAMA
Calle y número:	ALDEA MAYA 33-3



CARACTERÍSTICAS

Fuente de información:	CENTURY 21 CAMBER	Teléfono:	812.317.4011
URL / Página Web:	https://tesoreria.sax.center/links/go/29f01f		
Uso del inmueble:	H/3/40	Clase del inmueble:	SEMILUJO
Referencia de proximidad:	PERIFERICA	Edad:	0
Número de recámaras:		Número de baños:	
Número de estacionamientos:		Piso / Nivel:	
Superficie de terreno (m²):	1,370.00	Superficie de construcción (m²):	0.00
		Precio:	\$ 12,000,000.00

NÚMERO DE AVALÚO: 220900447

FECHA DEL AVALÚO: 20/09/2022

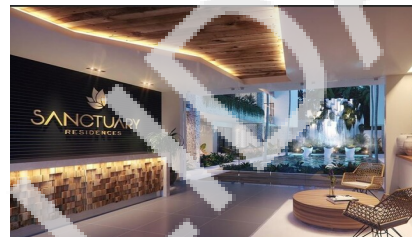
FECHA DE CADUCIDAD: 20/03/2023

ANEXO - COMPARABLES MERCADO

Número de control:	770098	Tipo de Operación:	VENTA
Tipo de inmueble:	DEPARTAMENTO EN CONDOMINIO		

UBICACIÓN

Estado:	QUINTANA ROO
Alcaldía / Municipio:	TULUM
Código postal:	77760
Colonia:	ALDEA ZAMA
Calle y número:	SANCTURY RESIDENCE N/A



CARACTERÍSTICAS

Fuente de información:	GRUPO INHAÜS	Teléfono:	3319742975
URL / Página Web:	https://tesoreria.sax.center/links/go/1758e5		
Uso del inmueble:	H/3/40	Clase del inmueble:	SEMILUJO
Referencia de proximidad:	PERIFERICA	Edad:	1
Número de recámaras:	3	Número de baños:	3
Número de estacionamientos:	3	Piso / Nivel:	
Superficie de terreno (m²):	145.00	Superficie de construcción (m²):	145.00
		Clasificación:	HABITACIONAL
		Número de niveles:	3
		Número de medios baños:	1
		Elevador:	NO EXISTE
		Precio:	\$ 8,500,000.00

Número de control:	770094	Tipo de Operación:	VENTA
Tipo de inmueble:	DEPARTAMENTO EN CONDOMINIO		

UBICACIÓN

Estado:	QUINTANA ROO
Alcaldía / Municipio:	TULUM
Código postal:	77760
Colonia:	ALDEA ZAMA
Calle y número:	AV. JUAN EK N/A



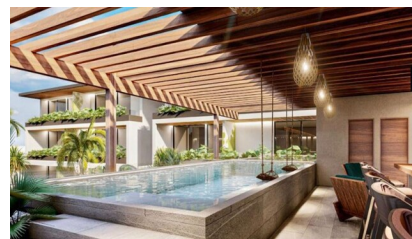
CARACTERÍSTICAS

Fuente de información:	PAULINA GIL	Teléfono:	3331487054
URL / Página Web:	https://tesoreria.sax.center/links/go/c94d1c		
Uso del inmueble:	H/3/40	Clase del inmueble:	SEMILUJO
Referencia de proximidad:	INTERMEDIA	Edad:	1
Número de recámaras:	3	Número de baños:	2
Número de estacionamientos:	2	Piso / Nivel:	
Superficie de terreno (m²):	170.00	Superficie de construcción (m²):	170.00
		Clasificación:	HABITACIONAL
		Número de niveles:	3
		Número de medios baños:	1
		Elevador:	NO EXISTE
		Precio:	\$ 7,800,000.00

Número de control:	770092	Tipo de Operación:	VENTA
Tipo de inmueble:	DEPARTAMENTO EN CONDOMINIO		

UBICACIÓN

Estado:	QUINTANA ROO
Alcaldía / Municipio:	TULUM
Código postal:	77760
Colonia:	ALDEA ZAMA
Calle y número:	ALDEA ZAMA N/A



CARACTERÍSTICAS

Fuente de información:	HIGHLINE MEXICO	Teléfono:	8126351120
URL / Página Web:	https://tesoreria.sax.center/links/go/e3b04a		
Uso del inmueble:	H/3/40	Clase del inmueble:	SEMILUJO
Referencia de proximidad:	PERIFERICA	Edad:	1
Número de recámaras:	3	Número de baños:	3
Número de estacionamientos:	3	Piso / Nivel:	
Superficie de terreno (m²):	175.00	Superficie de construcción (m²):	175.00
		Clasificación:	HABITACIONAL
		Número de niveles:	3
		Número de medios baños:	1
		Elevador:	NO EXISTE
		Precio:	\$ 8,813,562.00

NÚMERO DE AVALÚO: 220900447

FECHA DEL AVALÚO: 20/09/2022

FECHA DE CADUCIDAD: 20/03/2023

ANEXO - COMPARABLES MERCADO

Número de control:	770088	Tipo de Operación:	VENTA
Tipo de inmueble:	DEPARTAMENTO EN CONDOMINIO		

UBICACIÓN

Estado:	QUINTANA ROO
Alcaldía / Municipio:	TULUM
Código postal:	77760
Colonia:	ALDEA ZAMA
Calle y número:	ALDEA ZAMA N/A



CARACTERÍSTICAS

Fuente de información:	TOP ADVISER REAL ESTATE			Teléfono:	9842180789
URL / Página Web:	https://tesoreria.sax.center/links/go/f9f54b				
Uso del inmueble:	H/3/40	Clase del inmueble:	SEMILUJO	Clasificación:	HABITACIONAL
Referencia de proximidad:	PERIFERICA	Edad:	1	Número de niveles:	3
Número de recámaras:	2	Número de baños:	2	Número de medios baños:	1
Número de estacionamientos:	2	Piso / Nivel:		Elevador:	NO EXISTE
Superficie de terreno (m²):	170.00	Superficie de construcción (m²):	170.00	Precio:	\$ 9,000,000.00

NÚMERO DE AVALÚO: 220900447

FECHA DEL AVALÚO: 20/09/2022

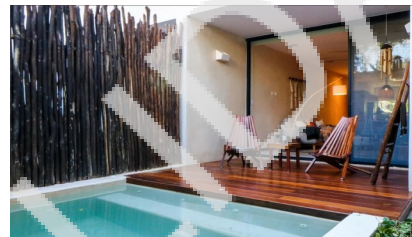
FECHA DE CADUCIDAD: 20/03/2023

ANEXO - COMPARABLES RENTAS

Número de control:	770136	Tipo de Operación:	RENTA
Tipo de inmueble:	DEPARTAMENTO EN CONDOMINIO		

UBICACIÓN

Estado:	QUINTANA ROO
Alcaldía / Municipio:	TULUM
Código postal:	77760
Colonia:	ALDEA ZAMA
Calle y número:	BUNGALOS VILLAGE N/A



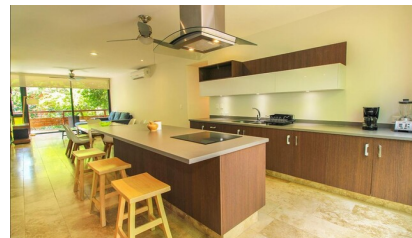
CARACTERÍSTICAS

Fuente de información:	CLAUDIA SALAS	Teléfono:	5528514997
URL / Página Web:	https://tesoreria.sax.center/links/go/1dfd4c		
Uso del inmueble:	H/3/40	Clase del inmueble:	SEMILUJO
Referencia de proximidad:	PERIFERICA	Edad:	1
Número de recámaras:	2	Número de baños:	2
Número de estacionamientos:	1	Piso / Nivel:	
Superficie de terreno (m²):	107.00	Superficie de construcción (m²):	107.00
		Clasificación:	HABITACIONAL
		Número de niveles:	3
		Número de medios baños:	1
		Elevador:	NO EXISTE
		Precio:	\$ 38,000.00

Número de control:	770124	Tipo de Operación:	RENTA
Tipo de inmueble:	DEPARTAMENTO EN CONDOMINIO		

UBICACIÓN

Estado:	QUINTANA ROO
Alcaldía / Municipio:	TULUM
Código postal:	77760
Colonia:	ALDEA ZAMA
Calle y número:	ALDEA ZAMA N/A



CARACTERÍSTICAS

Fuente de información:	DENISSE IVETTE	Teléfono:	9841578159
URL / Página Web:	https://tesoreria.sax.center/links/go/a8e7fc		
Uso del inmueble:	H/3/40	Clase del inmueble:	SEMILUJO
Referencia de proximidad:	PERIFERICA	Edad:	1
Número de recámaras:	2	Número de baños:	2
Número de estacionamientos:	1	Piso / Nivel:	
Superficie de terreno (m²):	100.00	Superficie de construcción (m²):	100.00
		Clasificación:	HABITACIONAL
		Número de niveles:	3
		Número de medios baños:	1
		Elevador:	NO EXISTE
		Precio:	\$ 40,000.00

Número de control:	770117	Tipo de Operación:	RENTA
Tipo de inmueble:	DEPARTAMENTO EN CONDOMINIO		

UBICACIÓN

Estado:	QUINTANA ROO
Alcaldía / Municipio:	TULUM
Código postal:	77760
Colonia:	ALDEA ZAMA
Calle y número:	AV. JAUANEK N/A



CARACTERÍSTICAS

Fuente de información:	PAULINA GIL	Teléfono:	3331487054
URL / Página Web:	https://tesoreria.sax.center/links/go/bdc8fa		
Uso del inmueble:	H/3/40	Clase del inmueble:	SEMILUJO
Referencia de proximidad:	PERIFERICA	Edad:	1
Número de recámaras:	2	Número de baños:	2
Número de estacionamientos:	2	Piso / Nivel:	
Superficie de terreno (m²):	170.00	Superficie de construcción (m²):	170.00
		Clasificación:	HABITACIONAL
		Número de niveles:	3
		Número de medios baños:	1
		Elevador:	NO EXISTE
		Precio:	\$ 50,000.00

NÚMERO DE AVALÚO:	220900447	FECHA DEL AVALÚO:	20/09/2022	FECHA DE CADUCIDAD:	20/03/2023
--------------------------	-----------	--------------------------	------------	----------------------------	------------

ANEXO - COMPARABLES RENTAS

Número de control:	770114	Tipo de Operación:	RENTA
Tipo de inmueble:	DEPARTAMENTO EN CONDOMINIO		

UBICACIÓN

Estado:	QUINTANA ROO
Alcaldía / Municipio:	TULUM
Código postal:	77760
Colonia:	ALDEA ZAMA
Calle y número:	ALDEA ZAMA N/A



CARACTERÍSTICAS

Fuente de información:	MAYAN PACIFIC LUXURY REAL ESTATE	Teléfono:	9843197073
URL / Página Web:	https://tesoreria.sax.center/links/go/40ed87		
Uso del inmueble:	H/3/40	Clase del inmueble:	SEMILUJO
Referencia de proximidad:	PERIFERICA	Edad:	1
Número de recámaras:	1	Número de baños:	2
Número de estacionamientos:	1	Piso / Nivel:	
Superficie de terreno (m²):	140.00	Superficie de construcción (m²):	140.00
		Clasificación:	HABITACIONAL
		Número de niveles:	3
		Número de medios baños:	0
		Elevador:	NO EXISTE
		Precio:	\$ 55,000.00



NÚMERO DE AVALÚO: 220900447

FECHA DEL AVALÚO: 20/09/2022

FECHA DE CADUCIDAD: 20/03/2023

CONSTRUCCIONES PRIVADAS - DEPARTAMENTO

Habitacional											
Descripción de espacios	Superficie de construcción	Tipo de estructura	Muros	Entrepisos	Cubiertas	Acabados en muros y plafones	Acabados en pisos	Acabados en fachadas	Ventanería	Acabados Recubrimientos en baños y cocina	Muebles de baño calidad
Un cuarto para preparar alimentos, comer y dormir con baño.	De 1 hasta 50 m².	Muros de carga sin refuerzo horizontales y/o verticales para vivienda de 1 y hasta 50 m² de construcción.	Lámina y/o madera y/o tabicón.	Sin entrepisos.	Lámina de cartón asfáltico, asbesto o fibra de vidrio.	No hay o muy escasos.	Piso de tierra y/o firme de mezcla.	Sin acabados.	De pedacería de madera de pino de segunda y/o fierro de segunda.	Sin recubrimientos.	W.C. de barro y/o letrina sin conexión de agua corriente.
Sala-comedor, cocina, recámara(s) y un baño (s).	Mayor de 50 hasta 85 m².	Muros de carga para vivienda mayor de 50 y hasta 85 m² de construcción.	Tabicón y/o block y/o tabique y/o sillar de adobe, para vivienda mayor de 50 y hasta 85 m² de construcción.	Con o sin losa de concreto y/o losa aligerada y/o de madera, para vivienda mayor de 50 y hasta 85 m² de construcción.	Losa de concreto y/o losa aligerada, para vivienda mayor de 50 y hasta 85 m² de construcción.	Tabique y/o block aparente. Plafón: Aparente común.	Firme de concreto simple pulido y/o loseta vinílica y/o linoleum y/o alfombra.	Material aparente común.	Perfil de aluminio natural de hasta 2" y/o perfil de fierro estructural y/o tabular de pared delgada.	Mosaicos de 20 x 20 cm. y/o azulejo de 11 x 11 cm. y/o loseta cerámica de hasta 20 x 20 cm. y/o esmalte.	Muebles tipo "A". Económica.
Sala y comedor, cocina, recámara(s), baño(s) y lugares de estacionamiento.	Mayor de 85 hasta 150 m².	Muros de carga para vivienda mayor de 85 y hasta 150 m² de construcción.	Block y/o tabique y/o sillar de adobe, para vivienda mayor de 85 y hasta 150 m² de construcción.	Con o sin losa de concreto y/o losa aligerada y/o de madera, para vivienda mayor de 85 y hasta 150 m² de construcción.	Losa de concreto y/o losa aligerada, para vivienda mayor de 85 y hasta 150 m² de construcción.	Anterior (es) y/o aplandado de yeso con pintura y/o aplandado de mezcla con pintura. Plafón: Aplandado de mezcla, cartón de yeso y/o pasta y/o tirol con pintura.	Anterior (es) y/o mosaico terrazo y/o alfombra y/o loseta cerámica de 20 x 20 cm. y/o duela de madera laminada y/o mármol de 10 x 30 cm.	Aplandado de mezcla y/o pasta con pintura.	Perfil de aluminio natural de hasta 2" y/o perfil de fierro estructural y/o tabular de pared gruesa.	Anterior (es) y/o loseta cerámica de hasta 30 x 30 cm. y/o de mármol de 10 x 30 cm.	Muebles tipo "B". Mediana calidad.
Sala y comedor, cocina, recámara(s), baño(s), cuarto de servicio o lavado y planchado, estudio y lugares de estacionamiento.	Mayor de 150 hasta 250 m².	Muros de carga y/o columnas de concreto y/o de acero y/o mixtas para vivienda mayor de 150 y hasta 250 m² de construcción.	Block y/o tabique y/o sillar de adobe, para vivienda mayor de 150 y hasta 250 m² de construcción.	Con o sin losa de concreto y/o losa aligerada y/o de madera, para vivienda mayor de 150 y hasta 250 m² de construcción.	Losa de concreto y/o losa aligerada y/o losa reticular y/o de madera para vivienda mayor de 150 y hasta 250 m² de construcción.	Anteriores y/o pasta texturizada y/o papel tapiz. Plafón corrido y/o plafón suspendido y/o modular de tabla roca y/o PVC.	Anterior (es) y/o mosaico terrazo en placas o colado en sitio y/o alfombra y/o loseta cerámica de hasta 30 x 30 cm. y/o duela o parquet de madera y/o mármol de hasta 30 x 30 cm. Concreto estampado.	Tabique, block, madera y/o concreto, acabado aparente artesanal, pasta con aplicaciones de cantera y/o mármol y/o cerámica y/o losas inclinadas.	Perfil de aluminio anodizado o esmaltado hasta de 3" con cancellos de piso a techo y cristal hasta de 6 mm.	Anterior (es) y/o loseta cerámica mayor de 30 x 30 cm. y/o de mármol de 30 x 30 cm. Placa cerámica 30 de 60 x 60 cm.	Muebles tipo "C". Buena calidad.
Sala y comedor, cocina, desayunador, recámara(s), baño(s), cuarto de servicio con baño, estudio, cuarto de lavado y lugares de estacionamientos cubiertos.	Mayor de 250 hasta 450 m².	Muros de carga y/o columnas de concreto y/o de acero y/o mixtas para vivienda mayor de 250 y hasta 450 m² de construcción.	Block y/o tabique y/o sillar de adobe y/o tablaroca, para vivienda mayor de 250 y hasta 450 m² de construcción.	Con o sin losa de concreto y/o losa aligerada y/o losa reticular y/o de madera, para vivienda mayor de 250 y hasta 450 m² de construcción.	Losa de concreto y/o losa aligerada y/o losa reticular y/o de madera para vivienda mayor de 250 y hasta 450 m² de construcción.	Anteriores y/o pasta texturizada con color integral y/o papel tapiz plastificado. Plafón: Anterior (es) y/o marquesinas y/o nubes de tabla roca y/o madera y/o fibra de vidrio.	Anterior (es) y/o alfombra y/o loseta cerámica mayor de 30 x 30 cm. y/o mármol de 30 x 30 cm. y/o cantera laminada. Duela de ingeniería.	Aplando de mezcla y/o pasta y/o losa cantera y/o losas inclinadas y/o pedrín y/o precolados de concreto, balcones y/o terrazas descubiertas.	Perfil de aluminio anodizado o esmaltado hasta de 4" con cancellos de piso a techo y cristal hasta de 9 mm.	Anterior (es) y/o loseta cerámica mayor de 30 x 30 cm. y/o de mármol en placas mayores a 30 x 30 cm.	Muebles tipo "D". Lujo.
Sala y comedor, cocina, desayunador, estudio, sala de televisión, recámara(s), baño(s), cuarto de servicio con baño, cuarto de lavado, lugares de estacionamiento cubiertos y espacios adicionales tales como gimnasio y salón de juegos.	Mayor de 450 hasta 650 m².	Muros de carga y/o columnas de concreto y/o de acero y/o mixtas para vivienda mayor de 450 y hasta 650 m² de construcción.	Block y/o tabique y/o sillar de adobe y/o tablaroca, para vivienda mayor de 450 y hasta 650 m² de construcción.	Con o sin losa de concreto y/o losa aligerada y/o losa reticular y/o de madera, para vivienda mayor de 450 y hasta 650 m² de construcción.	Losa de concreto y/o losa aligerada y/o losa reticular y/o de madera para vivienda mayor de 450 y hasta 650 m² de construcción.	Anteriores y/o tapiz de tela y/o cenefas de madera. Plafones con sistemas personalizados y/o iluminación integrada en tabla roca, cartón de yeso y/o fibra de vidrio.	Anterior (es) y/o alfombra y/o loseta cerámica igual o mayor de 40 x 40 cm. y/o duela o parquet de maderas finas y/o mármol igual o mayor de 40 x 40 cm. y/o cantera laminada.	Anterior (es) y/o láminas de aluminio esmaltado y/o fachada integral de cristal y/o balcones y/o terrazas cubiertas.	Anterior (es) y/o cristal templado y/o filtrazol y/o polarizado y/o cancelería de PVC de doble cristal térmico y/o acústico.	Anterior (es) y/o loseta cerámica mayor de 30 x 30 cm. y/o de mármol en placas mayores de 30 x 30 cm. y/o de granito en placas mayores a 30 x 30 cm.	Muebles tipo "E". Super lujo.
Antesala(s), sala(s) comedor, cocina, estudio(s), sala de televisión, recámara(s), baño(s), alguno con instalaciones para vapor y/o sauna, cuarto(s) de servicio con baño(s), cuarto de lavado y planchado, lugares de estacionamiento cubiertos y espacios adicionales tales como gimnasio, salón de juegos, salas de proyección, bar y salón de fiestas.	Mayor de 650 m².	Muros de carga y/o columnas de concreto y/o de acero y/o mixtas para vivienda mayor de 650 m² de construcción.	Block y/o tabique y/o sillar de adobe y/o tablaroca, para vivienda de más de 650 m² de construcción.	Con o sin losa de concreto y/o losa aligerada y/o losa reticular y/o de madera, para vivienda mayor de 650 m² de construcción.	Losa de concreto y/o losa aligerada y/o losa reticular y/o de madera para vivienda mayor de 650 m² de construcción.	Anterior (es) y/o pastas químicas con mezclas especiales y/o tapiz de tela importado y/o estucos o frescos decorativos. Plafón: Anterior (es) y/o elementos geométricos curvos en materiales como metal y/o maderas finas.	Anterior (es) y/o alfombra y/o loseta cerámica igual o mayor de 40 x 40 cm. y/o mármol de 40 x 40 cm. y/o cantera laminada y/o loseta de porcelanato de 50 x 50 cm. o mayores y/o duela o parquet de maderas sólidas de espesor mayor de 10 mm.	Materiales de nueva generación (muros verdes, paneles de acero, aluminio).	Anterior (es) y/o inteligente laminado inastillable y/o cancelería de PVC de doble cristal térmico y/o acústico y/o terrazas techadas y/o un solarium o más de perfil de aluminio con cristales o policarbonato.	Anterior (es) y/o loseta cerámica igual o mayor de 40 x 40 cm. y/o de mármol en placas mayores de 90 x 90 cm. y/o de granito en placas mayores a 90 x 90 cm.	Muebles tipo "F". Gran lujo.
Descripción de espacios	Superficie de construcción	Tipo de estructura	Muros	Entrepisos	Cubiertas	Acabados en muros y plafones	Acabados en pisos	Acabados en fachadas	Ventanería	Acabados Recubrimientos en baños y cocina	Muebles de baño calidad
1	1	7	8	1	4	0	0	0	1	0	5
1	1	8	11	4	5	4	2	3	2	2	8
1	1	8	18	5	6	5	4	4	4	3	12
2	2	8	19	7	9	6	5	5	5	9	25
3	3	9	20	8	13	8	6	7	10	12	34
3	3	9	21	9	14	9	7	13	13	16	46
4	4	11	22	10	16	12	10	23	16	20	56

Total de puntos: 105
Clase: 4

NÚMERO DE AVALÚO: 220900447

FECHA DEL AVALÚO: 20/09/2022

FECHA DE CADUCIDAD: 20/03/2023

CÁLCULO - VIDA REMANENTE

Construccion de Uso Habitacional Clase: 4					
Partidas	Participación porcentual	Estado de Conservación Observado - Mantenimiento Requerido	Puntos por partida	Índice de conservación	Puntos Ajustados
1 - CIMENTACIÓN	13.25	EFICIENTE O FUNCIONAL - BAJO	13.25	0.90	11.93
2 - ESTRUCTURA	18	EFICIENTE O FUNCIONAL - BAJO	18	0.90	16.2
3 - ALBAÑILERÍA	7.75	EFICIENTE O FUNCIONAL - BAJO	7.75	0.90	6.98
4 - INSTALACIÓN HIDRÁULICA	2.75	EFICIENTE O FUNCIONAL - BAJO	2.75	0.90	2.48
5 - INSTALACIÓN SANITARIA	1.5	EFICIENTE O FUNCIONAL - BAJO	1.5	0.90	1.35
6 - INSTALACIÓN ELÉCTRICA	1.75	EFICIENTE O FUNCIONAL - BAJO	1.75	0.90	1.58
7 - INSTALACIÓN DE GAS	0.25	EFICIENTE O FUNCIONAL - BAJO	0.25	0.90	0.23
8 - ACABADOS INTERIORES	17.25	EFICIENTE O FUNCIONAL - BAJO	17.25	0.90	15.53
9 - ACABADOS EXTERIORES	11.25	EFICIENTE O FUNCIONAL - BAJO	11.25	0.90	10.13
10 - PUERTAS DE MADERA	2.75	EFICIENTE O FUNCIONAL - BAJO	2.75	0.90	2.48
11 - HERRERÍA Y CANCELARÍA	2.5	EFICIENTE O FUNCIONAL - BAJO	2.5	0.90	2.25
12 - MUBLES DE BAÑO Y COCINA	9.75	EFICIENTE O FUNCIONAL - BAJO	9.75	0.90	8.78
13 - EQUIPOS	0.25	EFICIENTE O FUNCIONAL - BAJO	0.25	0.90	0.23
14 - CLOSETS Y ALACENAS	3.75	EFICIENTE O FUNCIONAL - BAJO	3.75	0.90	3.38
15 - ACCESORIAS	7.25	NO APLICA - NO APLICA	7.25	1	7.25
TOTAL DE PUNTOS AJUSTADOS					90.78
ESTADO GENERAL DE CONSERVACIÓN					EFICIENTE O FUNCIONAL - BAJO
VIDA MINIMA REMANENTE (años)					50
ÍNDICE DE COSTO REMANENTE					0.91