CORREDURÍA PÚBLICA No.13

LIC. JOSÉ JOAQUÍN PINO BARRERA.

Calle 5-A No.151 por 28, Col. García Gineres, C.P. 97070, Mérida, Yuc. Tel. (999) 287.11.02

AVALÚO

I.- ANTECEDENTES.

FECHA DEL ESTUDIO:	11 DE AGOSTO DE 2017.
PROPIETARIO:	CARLOS ARTURO RUBIO GUZMÁN.
DOMICILIO:	CALLE 24 NÚMERO 370 DE LA COLONIA NUEVA ALEMÁN, DE LA LOCALIDAD Y MUNICIPIO DE MÉRIDA, YUCATÁN.
SOLICITANTE:	MARÍA DEL CARMEN GÓMEZ LEIJA.
DOMICILIO:	CALLE CANARIO NÚMERO 1,504 DEL FRACCIONAMIENTO ZITOON, DE LA LOCALIDAD Y MUNICIPIO DE GUADALUPE, NUEVO LEÓN.
PERITO VALUADOR:	LIC. JOSE JOAQUIN PINO BARRERA. CORREDOR PÚBLICO No. 13 EN LA PLAZA DEL ESTADO DE YUCATÁN.
INMUEBLE QUE SE VALÚA:	TERRENO.
UBICACIÓN DEL INMUEBLE:	**TABLAJE RÚSTICO NÚMERO CATASTRAL UN MIL CIENTO OCHENTA Y SIETE** (1,187), **UBICADO EN LA LOCALIDAD DE CHICXULUB PUERTO, MUNICIPIO DE PROGRESO, YUCATÁN.**
OBJETIVO DEL ESTUDIO:	DETERMINAR SU VALOR COMERCIAL.
DESTINO USO DEL AVALÚO:	PARA EFECTOS DE TRASLACIÓN DE DOMINIO Y PAGO DE ISAI.
TIPO DE SERVICIO DE VALUACIÓN:	VALUACIÓN DE UN INMUEBLE.
FECHA DE INSPECCIÓN:	11 DE AGOSTO DE 2017.

II.- CARACTERÍSTICAS URBANAS Y DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE.

CLASIFICACIÓN DE LA ZONA:	RÚSTICO.	**USO DE SUELO:**	SOLAR.
CONTAMINACIÓN AMBIENTAL:	NO SE APRECIA.	**ÍNDICE DE SATURACIÓN:**	25 %.
INTENSIDAD DE CONSTRUCCIÓN:	NINGUNA.	**POBLACIÓN:**	ESCASA.
SERVIDUMBRE O RESTRICCIONES:	NINGUNA.	**VIAS DE ACCESO:**	CALLE EN PROYECTO.
TIPO DE CONSTRUCCIÓN DOMINANTE:	NINGUNA.	**No. CTA PREDIAL:**	NO PROPORCIONADA.
REGIMEN PROPIEDAD:	PRIVADA.	**No. CTA AGUA POTABLE:**	NO PROPORCIONADA.
SERVICIOS PÚBLICOS:	NINGUNA.		

III.- TERRENO.

SUPERFICIE TERRENO:	**300.00**	**M2**
SUPERFICIE CONSTRUCCIÓN:	**0**	**M2**
CONFIGURACIÓN Y TOPOGRAFÍA	**REGULAR.**	

FRENTE: **10.00 METROS.**
FONDO: **30.00 METROS.**

COLINDANCIAS:

AL NORTE, CON:	EL PREDIO 1,187.
AL SUR, CON:	CALLE EN PROYECTO.
AL ORIENTE, CON:	CALLE EN PROYECTO.
AL PONIENTE, CON:	PREDIO DE MERCEDES DE CARLOS FERNÁNDEZ.

FUENTES DE INFORMACIÓN: SEGÚN COPIA DE ESCRITURA, DOCUMENTACIÓN Y/O CÉDULA CATASTRAL PROPORCIONADO POR LA PARTE SOLICITANTE LAS CUALES ASUMO COMO CORRECTAS.

IV.- CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALÚO.

CONDICIONANTES Y SALVEDADES.

No es objetivo del presente Avalúo constatar o verificar: deslinde de propiedad, ocupaciones irregulares, existencia de gravamenes, reservas de dominio, adeudos fiscales o cualquier otra restricción legal.

La información y antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valuar, la cual asumo como correcta. Entre la que podemos mencionar la siguiente: Copia del Escritura, recibo de Luz, Cedula y Plano castral Vigentes; Los croquis de localización o de distribución dibujados en el presente son aproximados, por lo que no deben considerarse como "planos a escala", esto es, no reflejan de modo exacto la realidad morfológica del bien inmueble que se valúa.

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

COPIA

CORREDURÍA PÚBLICA No.13

LIC. JOSÉ JOAQUÍN PINO BARRERA.

Calle 5-A No.151 por 28, Col. García Gineres, C.P. 97070, Mérida, Yuc. Tel. (999) 287.11.02

LIC. MANUEL EMILIO GARCÍA FERRON NOTARIO PÚBLICA No. 59, ESTADO DE YUCATÁN ESTADOS UNIDOS MEXICANOS

AVALÚO

DESCRIPCIÓN DE ENFOQUES DE VALUACIÓN.

LA ESTIMACION DEL VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE SE REALIZO MEDIANTE EL ANÁLISIS Y PONDERACIÓN DEL RESULTADO, DE LOS PROCEDIMIENTOS DE VALUACIÓN, QUE A CONTINUACION SE MENCIONAN:

VALOR FISICO: SE BASA EN EL COSTO DE REPRODUCCION o DE REEMPLAZO DE UN BIEN SIMILAR AL ANALIZADO. SI EL BIEN NO ES NUEVO, SU VALOR SE AFECTARÁ POR LOS DIVERSOS FACTORES APLICABLES, SEGÚN SEA EL CASO.

VALOR DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS: CONSIDERA QUE SU VALOR CORRESPONDE, AL CAPITALIZAR LA RENTA NETA ANUAL, REAL o SUSCEPTIBLE DE PRODUCIR, A UNA TASA DE CAPITALIZACIÓN DETERMINADA EN BASE A LAS CARACTERISTICAS PROPIAS DEL BIEN VALUADO (Edad, vida remanente, uso, estado de conservación, etc.).

VALOR DE MERCADO: ESTA BASADO EN LA COMPARACIÓN Y HOMOLOGACIÓN DE OFERTAS SIMILARES AL BIEN VALUADO.

VALOR COMERCIAL: SE DEFINE COMO EL PRECIO MAS PROBABLE QUE TENDRÍA UN BIEN A LA FECHA DEL AVALÚO, POR EL CUAL UN VENDEDOR Y UN COMPRADOR ESTARÍAN DE ACUERDO EN CELEBRAR UNA OPERACIÓN DE COMPRA-VENTA, AMBOS CON PLENO CONOCIMIENTO DEL BIEN Y SIN NINGUNA NECESIDAD IMPERIOSA o URGENTE DE LLEVAR A CABO DICHA OPERACIÓN.

COPIA

V.- AVALÚO FÍSICO O DIRECTO.

DEL TERRENO:						
FRACC.	SUP.M²	V.UNIT.	COEF.	MOTIVO	V.RESULTANTE	V.TOTAL
I	300.00	$ 833.33	1.00	Íntegro	$ 833.33	$ 250,000.00
II						
						$ 250,000.00

VI.- CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSIÓN.

El presente Avalúo es de uso exclusivo del(os) solicitante(s) para el destino o propósito expresado en la pagina 1, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos; las afectaciones físicas al inmueble (ampliaciones, remodelaciones o demoliciones) que se hagan después de la fecha de la inspección del presente estudio, no son motivo de competencia del perito valuador.

La VIGENCIA del presente documento estará determinada por su propósito o destino ó los factores externos que influyen en el Valor Comercial. En este caso tendrá una vigencia de 6 meses a partir de la fecha del mismo.

VII.- CONCLUSIÓN.

EN FUNCIÓN DEL OBJETIVO A QUE SE CONTRAE EL PRESENTE ESTUDIO, ESTIMAMOS QUE EL VALOR COMERCIAL DEL PREDIO:

CORRESPONDE AL VALOR DIRECTO PRECEDENTEMENTE ENCONTRADO, QUE ES LA CANTIDAD DE:

VALOR COMERCIAL, EN N.R.: **$ 250,000.00**

SON: **(DOSCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS SIN CENTAVOS MONEDA NACIONAL).**

ESTA CANTIDAD REPRESENTA EL VALOR COMERCIAL AL DÍA: *11 DE AGOSTO DE 2017.*

VIII.- FUNDAMENTOS LEGALES.

LOS ARTÍCULOS 1,5,6 FRACCIÓN II, 7 Y 15 FRACCIÓN I DE LA LEY FEDERAL DE CORREDURÍA PÚBLICA, ARTÍCULO 56 BIS DEL REGLAMENTO DE LA LEY FEDERAL DE CORREDURÍA PÚBLICA; ARTÍCULO 46 FRACCIÓN XXII DE LA LEY DE INSTITUCIONES DE CRÉDITO, ARTÍCULO 3 DEL REGLAMENTO DEL CÓDIGO FISCAL DE LA FEDERACIÓN; ARTÍCULO 12 Y 34 DE LA LEY DEL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO; ARTÍCULO 1252 DEL CÓDIGO DE COMERCIO, ARTICULO 33 DE LA LEY GENERAL DE HACIENDA DE LOS MUNICIPIOS DEL ESTADO DE YUCATÁN.

Y PARA QUE ASÍ CONSTE DONDE FUERE NECESARIO Y PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, Y EN CUMPLIMIENTO A LA SOLICITUD DE REFERENCIA Y A LO DISPUESTO POR LOS ARTÍCULOS DE LAS LEYES CITADAS EN LA FRACCIÓN ANTERIOR, FORMULO Y EXPIDO EL SIGUIENTE AVALÚO, EN LA CIUDAD DE MÉRIDA, ESTADO DE YUCATÁN A LOS ONCE DIAS DEL MES DE AGOSTO DE DOS MIL DIECISIETE.

VALUADOR

LIC. JOSE JOAQUIN PINO BARRERA.
CORREDOR PÚBLICO No. 13
EN LA PLAZA DEL ESTADO DE YUCATÁN.

JOSÉ JOAQUÍN PINO BARRERA ESTADOS UNIDOS MEXICANOS CORREDOR PÚBLICO No. 13 PLAZA DEL ESTADO DE YUCATÁN

H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE PROGRESO

CEDULA CATASTRAL

Folio de la Cédula: 101976
Fecha de la Cédula: 06/11/2017

PREDIO

Folio Catastral del Predio: 996307 **Uso:** SOLAR
Clase: RUSTICO
Ubicación: TABLAJE 01187 LAS BRISAS

Población: CHICXULUB PUERTO **Municipio:** PROGRESO

PROPIETARIO ACTUAL

MARIA DEL CARMEN GOMEZ LEIJA

DATOS DE REGISTRO DEL PREDIO

Título de Propiedad: 1403
Fecha del Título: 11/08/2017
Título Emitido Por: NOTARIO NO. 89, LICENCIADO EN DERECHO MANUEL EMILIO GARCIA FERRON

Número de Inscripción: 2229999

Folio Electrónico: 996307

MOTIVO DE EXPEDICIÓN

TRASLACION DE DOMINIO A TITULO DE COMPRAVENTA

VALORES DEL PREDIO

Superficie del Terreno: 300.00 M2
Superficie Construida: 0.00 M2

Valor del Terreno: $12,420.00
Valor de las Construcciones: $0.00

Valor Catastral: $12,420.00

Formuló:

SUEMY CRISTINA UH MORENO

H. AYUNTAMIENTO DE PROGRESO 2015 2018

CATASTRO

Director

LICENCIADO ALFREDO EVARISTO NICOLÁS DE ATOCHA VILLALOBOS VÁZQUEZ

DIRECCIÓN DE FINANZAS Y TESORERÍA
MPY-850101-G86
RÉGIMEN: PERSONA MORAL CON FINES NO LUCRATIVOS
Calle 80 S/N x 37 y 39 Col. Centro, C.P. 97320 Progreso, Yucatán
Teléfono: 969 103 6025
Email: tesoreria@progreso.gob.mx

PROGRESO
AYUNTAMIENTO 2024 - 2027

DATOS DE TRANSACCIÓN

Fecha de Transacción: 2026-02-04 13:02:00

Concepto: PAGO HABITACIONAL DEL MUNICIPIO DE PROGRESO, YUCATÁN

SERVICIO	FECHA DE COMPROBANTE	FORMA DE PAGO
PREDIAL	2026-02-04	PAGO CON TARJETA

FOLIO DE CAJA	CUENTA CATASTRAL
VDML0000073502026FIT0008260204	996307

NOMBRE	VALOR CATASTRAL
MARIA DEL CARMEN GOMEZ LEIJA	12,420.00

DIRECCIÓN
CHICXULUB PUERTO PROGRESO, YUCATÁN

ADEUDO AÑO ACTUAL	$300.48
DESCUENTO (15%)	$45.07
AÑOS ANTERIORES	$0.00
RECARGOS	$0.00
TOTAL	**$255.41**
PAGO	**$255.41**

¡Gracias por su pago!

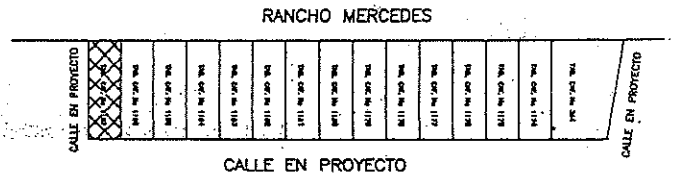
Con fundamento en el artículo 42 de la Ley de Hacienda del Municipio de Progreso que a la letra dice:
Los funcionamientos o empleados públicos, los notarios o fedetarios públicos y las personas que por disposición legal tengan funciones notariales, que inscriban o autoricen algún acto o contrato jurídico sin cerciorarse de que se hubiese cubierto el impuesto respectivo, mediante la acumulación o anexo del certificado expedido por la Dirección de Finanzas y Tesorería Municipal.

INFORMACIÓN DE AUTORIZACIÓN

Banco Emisor: BANAMEX
Marca de Tarjeta: MASTERCARD
Tipo de Tarjeta: CREDITO
Código de Autorización: 092033
Referencia de Pago: VDML0000073502026FIT0008260204
Fecha de Solicitud de Autorización: 04/02/2026 13:02:00
Fecha de Pago/Autorización: 04/02/2026 13:02:00
Estado de Transacción: Aprobado

Original

RANCHO MERCEDES



RANCHO MERCEDES

CALLE EN PROYECTO

10.00

30.00

30.00

10.00

TAB. CAT. No 1186

CALLE EN PROYECTO

H. AYUNTAMIENTO DE PROGRESO
2015 2018
CATASTRO

DIRECCIÓN DEL CATASTRO DEL MUNICIPIO DE PROGRESO, YUCATÁN.

LOCALIZACION	
No. CAT.	1187
CALLE	
NUMERO	
COL.	LAS BRISAS
LOC.	CHICXULUB PTO.
MPIO.	PROGRESO, YUC.
FOLIO	
TOMO	
LIB.	
DEST.	SOLAR
CAMB.	
ORIG.	
CLASE	RUSTICO
REG.	
GRAV.	
CONST.	
ANT. (a).	
T-A	
T-B	
ANT. MED. (b).	
T-C	
T-D	
T-E	
MOD MED (c)	
T-F	
T-G	
T-H	
MOD (d)	
T-I	
T-J	
T-K	
T-L	
ESP (e)	
T-M	
T-N	

PROPIETARIO

ESCALA	DIBUJO
1: 250	M.G.M.E
PERITO VALUADOR	REVISO
SUB-JEFE TEC.	JEFE DEPTO. CAT.

PROGRESO, YUC. A DE DEL 2009

VxM2	FT	FDO	I	V.R	SUP.	VALOR DE LA FRACCION
					300.00	
	VALOR TOTAL DEL TERRENO					$

GPO	TIPO	VxM2	SUPERFICIE	VALOR DE LA FRACCION
				$
VALOR TOTAL DE CONSTRUCCION				$
VALOR TOTAL DE PREDIO				$
VALOR CATASTRAL				$ -

GOBIERNO DEL ESTADO DE YUCATÁN

INSEJUPY

DIRECCIÓN DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO

BOLETAS

EN RESPUESTA A SU SOLICITUD 150920 DEL AÑO 2017 PRESENTADA EN ESTA DEPENDENCIA CON FECHA 13/10/2017, OTORGADA EN ACTA No. 1403 DE FECHA 11/08/2017 ANTE EL LICENCIADO EN DERECHO MANUEL EMILIO GARCIA FERRON DE LA NOTARIA NÚMERO OCHENTA Y NUEVE UBICADA EN MOTUL, ME PERMITO INFORMARLE:

QUE SE REALIZARON LAS SIGUIENTES INSCRIPCIONES:

PARA LA OPERACION: COMPRAVENTA SE TIENE LOS SIGUIENTE(S) PREDIO(S):

No.TRAMITE:
1
TIPO DE OPERACION:
COMPRAVENTA
NÚMERO DE INSCRIPCIÓN:
2229999
FOLIO ELECTRONICO:
996307 TABLAJE NO. 1187 ,UBICACIÓN: LOCALIDAD DE CHICXULUB PUERTO, MUNICIPIO DE PROGRESO. CLASE DEL PREDIO: RUSTICO, FOLIO ELECTRÓNICO DEL PREDIO: 996307

MÉRIDA, YUCATÁN A VIERNES TRECE DE OCTUBRE DE DOS MIL DIECISIETE SIENDO LAS 8 HORAS 37 MINUTOS Y 22 SEGUNDOS.

AUTORIZÓ REGISTRADOR
LIC. JOSE BALTAZAR EUAN CHAVEZ

SELLO DIGITAL

KqZyyPlz2ThHLSCuouNhkkwiYxMOXe9lgh8zuL9xnv1zh5j95
TtWdkFL3Q/spTezAzl99L8yll1zDWNt9QGLRFJ1FB/P/xGX9h
Gu3t7F+FlzGu9R0RexeRbb4AQw4TSp/lzq/seSBvsqwCbPCvNq
DzKUB1eHMEzE5tjc5XjMrXCO9Z2Zl2yh/cyO4JBXd/nvn8C4lb
dV9YqJwD9KDi76lhaJvxOvRmkyOtMPd3J4Yd01EAJ0Ui/khDp5
Z74qLg1hOL7PciLjBtLVoxFhMb4b0G2fBt5l5UPiVAs29dX6tv
DvGwCWxFk9ewlLFNzFToDOMFxboUeyQjM3RTD/xCwzuw==