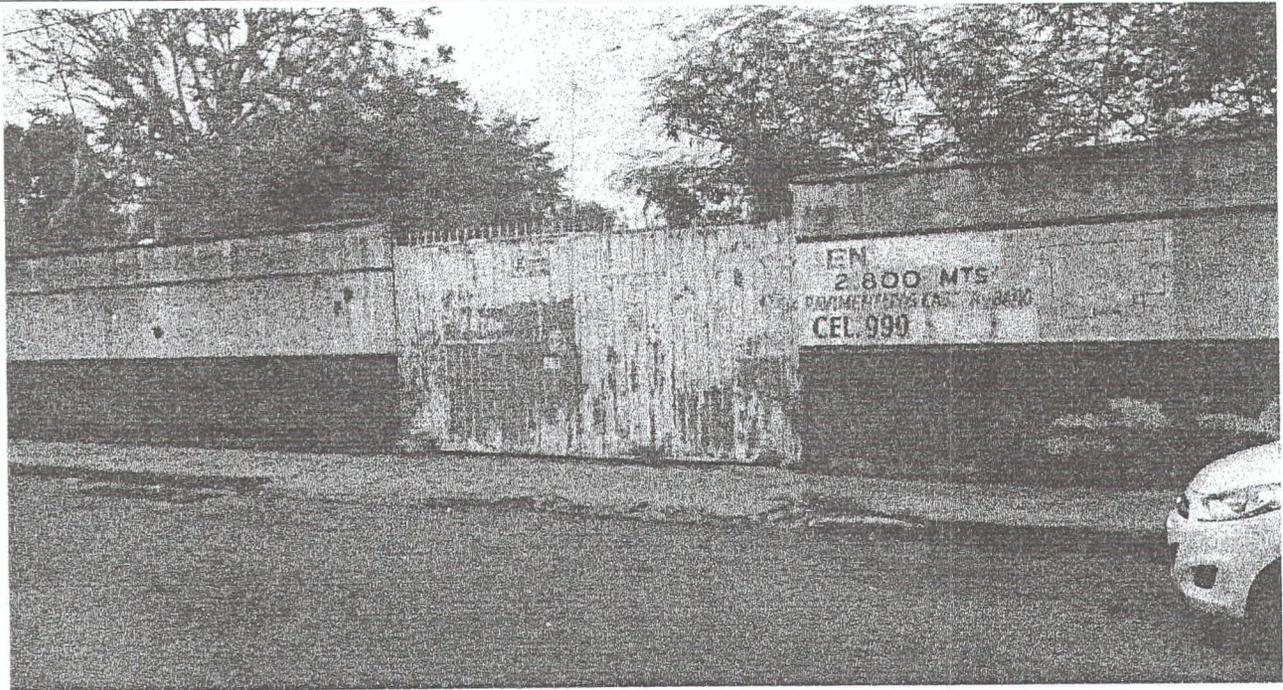




AVALÚO INMOBILIARIO



Calle 39 N°. 512-D x 72 y 74, Ubicado en la Localidad y Municipio de Mérida, Estado de Yucatán.

I. ANTECEDENTES

SOLICITANTE DEL AVALÚO:

NOTARIA N° 48 ABOG. GUSTAVO MONFORTE LUJAN

VALUADOR:

LIC. HERNAN J. CARO MEDINA

Cédula de Especialista en Valuación de Inmuebles 7605192

Especialidad: **Inmuebles.**

FECHA DEL AVALÚO:

25 de abril de 2017

INMUEBLE QUE SE AVALÚA:

Casa habitación.

RÉGIMEN DE PROPIEDAD:

Particular

PROPIETARIO:

CARLOS MELENDEZ PEREZ TAMBIEN CONOCIDO COMO CARLOS MELENDEZ PERREZ.

UBICACIÓN DEL INMUEBLE:

Calle 39 N°. 512-D x 72 y 74, Ubicado en la Localidad y Municipio de Mérida, Estado de Yucatán.

PROPÓSITO DEL AVALÚO:

Estimar el valor comercial.

DESTINO DEL AVALÚO:

Para efectos de traslado de dominio.

II. CARACTERÍSTICAS URBANAS

CLASIFICACIÓN DE LA ZONA:

Habitacional unifamiliar.

TIPO DE CONSTRUCCIÓN:

Casas habitación de uno y dos niveles moderno mediano.

ÍNDICE DE SATURACIÓN EN LA ZONA:

100%

LIC. HERNÁN J. CARO MEDINA



Calle 3 No. 418-A x 8

Planta Alta Int. 2

Cédula 7605192

Valuador Profesional

POBLACIÓN: Normal
 CONTAMINACIÓN AMBIENTAL: Ninguna.
 USO DEL SUELO: (Clave) HA3
 Habitación de alta densidad.

VÍAS DE ACCESO E IMPORTANCIA DE LAS MISMAS:
 Calle 39, 72 y 74 Como vías secundarias.

SERVICIOS PÚBLICOS Y EQUIPAMIENTO URBANO:

Red de energía eléctrica en alta, baja tensión y líneas telefónicas, pavimento asfáltico, vigilancia pública, recolección de basura. Distancia a servicios: escuela, iglesia y parque a 800 mts. Primer cuadro a 7 km.

III. TERRENO

TRAMOS DE CALLE, CALLES TRANSVERSALES LÍMITROFES Y ORIENTACIÓN:

Tramo de la calle 39, cruce con las calles 72 y 74.

MEDIDAS Y COLINDANCIAS SEGÚN: Escrituras.

AL NORTE: La calle 39
 AL SUR: Predio número 531-A de la calle 41
 AL ORIENTE: Predio particular
 AL PONIENTE: En parte la calle 74 y predio 438-B de la calle 39

SUPERFICIE DEL TERRENO: 2,600.75 M2.

TOPOGRAFÍA Y CONFIGURACIÓN: Plana e irregular con 4 vértices a la vista.

CARACTERÍSTICAS PANORÁMICAS: Casas habitación de nivel económico.

DENSIDAD PERMISIBLE: 40 Viviendas por hectárea.

INTENSIDAD DE CONSTRUCCIÓN: 1.00 Coeficiente del Uso del Suelo.

50% Coeficiente de Ocupación del Suelo.

SERVIDUMBRE Y/O RESTRICCIONES: Las establecidas en el Reglamento de construcción y Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Mérida.

IV. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

USO ACTUAL: Casa habitación.

TIPO DE CONSTRUCCIONES: Consta de un tipo de construcción apreciado.

DISTRIBUCIÓN:

TIPO 1: Muros de mampostería de piedra y concreto, techos de viguetas y losa de concreto, pisos de mosaico de terrazo de 30.00 x 30.00 cms. Consta: recámara y baño.

CALIDAD Y CLASIFICACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN: Moderno mediano.

NÚMERO DE NIVELES: Uno a dos

	TIPO 1	TIPO 2	TIPO 3	TIPO 4	TIPO 5
VIDA ÚTIL TOTAL	60				
EDAD APROX. CONST.	6				
ESTADO CONSERVACIÓN	BUENO				

CALIDAD DE PROYECTO: Funcional

LIC. HERNÁN J. CARO MEDINA



Calle 3 No. 418-A x 8
 Planta Alta Int. 2
 Cédula 7605192
 Valuador Profesional

V. ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCIÓN

A) OBRA NEGRA O GRUESA:

CIMIENTOS:	Mampostería supuestamente hasta roca firme para recibir muros, dados de concreto aisladas para recibir columnas y/ó castillos.
ESTRUCTURA:	Muros de carga, concreto armando en castillos y cerramiento.
MUROS:	Bloques de concreto vibroprensados de 15.00 cms. de espesor a 2.60 mts. de altura.
ENTREPISOS:	N/A
TECHOS:	Lámina de zinc sobre estructura metálica.
AZOTEAS:	No tiene.
BARDAS:	Bloques de concreto vibro prensado de 15.00 cms. de espesor a 2.60 mts. de altura con acabado en estructura.

B) REVESTIMIENTOS Y ACABADOS INTERIORES

APLANADOS:	Mortero cal-polvo-cemento bajo losas.
PLAFONES:	No tiene.
LAMBRINES:	No tiene.
PISOS:	Concretos simple.
ZOCLOS:	N/A
ESCALERAS:	N/A
PINTURA:	Vinílica en muros y plafones y barniz en carpintería.

RECUBRIMIENTOS ESPECIALES:

No tiene.

C) CARPINTERÍA: N/A

D) INSTALACIONES HIDRÁULICAS Y SANITARIAS EN ÁREAS COMUNES:

Instalaciones sanitarias: completas, ocultas con caños y bajantes a drenaje. Instalaciones hidráulicas: ocultas, de cobre con diferentes diámetros con salidas de agua fría en baño.

MUEBLES DE BAÑO:

Inodoro(s) de tanque bajo, lavabo empotrado, nacional color blanco.

MUEBLES DE COCINA:

N/A

E) INSTALACIONES ELÉCTRICAS:

Visibles, monofásicas con salidas normales.

F) HERRERÍA: Ventanas y puerta de fierro comercial.

G) VIDRIERÍA: Vidrio transparente de 6.00 mm. de espesor.

H) CERRAJERÍA: Nacional de calidad mediana.

I) FACHADAS: Líneas rectas con acabado planos y pintura vinílica en acabados.

J) ÁREAS, CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES COMUNES (SÓLO EN CONDOMINIOS):

* No tiene.

K) INSTALACIONES ESPECIALES:

* No tiene.

L) ELEMENTOS Y ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS:

* No tiene.

LIC. HERNÁN J. CARO MEDINA



Calle 3 No. 418-A x 8

Planta Alta Int. 2

Cédula 7605192

Valuador Profesional

VI. CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALÚO

CRITERIOS Y PROCEDIMIENTOS DE LA PRÁCTICA VALUATORIA:

A).- Método Físico o Directo:

Respecto al terreno, se utilizarán los coeficientes, premios o castigos de acuerdo a la zona, ubicación, superficie, frente, forma y respecto a la construcción, se indicará la investigación recabada al banco de datos de costos.

VII. DEFINICIÓN DE TÉRMINOS Y CONCEPTOS

VALOR COMERCIAL

Se define como el precio probable que tendrá un bien a la fecha del avalúo, por el cual un vendedor y un comprador estaría de acuerdo en celebrar una compra venta, ambos con pleno conocimiento del bien sin ninguna necesidad imperiosa o urgente de llevar a cabo dicha operación.

VALOR DE REPOSICIÓN NUEVO (VRN)

Es el costo actual de reproducir de modo eficiente un determinado bien, para el caso de los inmuebles es razón de su estructura y acabados, incluyendo los costos directos, indirectos y la utilidad del constructor.

VALOR NETO DE REPOSICIÓN (VNR)

Es el resultado de descontar al valor de reposición nuevo los deméritos atribuibles a la depreciación por edad y estado de conservación.

VIII. VALOR FÍSICO O DIRECTO

a) *Del terreno:* Lote tipo o predominante: Variable.

Valores de calle o de zona: \$5,413.30

FRACCIÓN	SUPERFICIE M2.	VALOR UNIT. \$ M2.	COEF.	MOTIVO DEL COEF.	VALOR UNITARIO NETO DE REPOS.	VALOR PARCIAL
I	2,600.75	\$ 5,413.297	1.00	Integro	\$ 5,413.30	\$ 14,078,633.06
	2,600.75				SUBTOTAL (1)	\$ 14,078,633.06

Valor unitario medio de: \$5,413.30

b) *De las construcciones:* El demérito de las construcciones es de acuerdo al método Ross-Heidecke.

TIPO	ÁREA M2	VALOR UNIT. DE REPOS. A NUEVO \$	DEMÉRITO-MOTIVO		VALOR UNITARIO NETO DE REPOS.	VALOR PARCIAL
1	70.22	\$ 29,424.195	0.00%	edad y conservación	\$ 29,424.19	\$ 2,066,166.94
	70.22				SUBTOTAL (2)	\$ 2,066,166.94

c) *Áreas, construcciones e instalaciones comunes (Sólo en condominios):*

CLAVE	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	DEMÉ- RITO	V. UNITARIO NETO	VALOR PARCIAL
					\$ -	\$ -
					SUBTOTAL (3)	\$ -

d) *Instalaciones especiales:*

CONCEPTO	CANTIDAD	UNIDAD	V.N.R.	DEMÉRITO	MOTIVO	V.N.R.
No tiene.						\$ -
						SUBTOTAL (4)

LIC. HERNÁN J. CARO MEDINA
Calle 3 No. 418 A x 8
Planta Alta Int. 2
Cédula 7605192
Valuador Profesional

e) Elementos, accesorios y obras complementarias:

CONCEPTO	CANTIDAD	UNIDAD	V.R.N.	DEMÉRITO	MOTIVO	V.N.R.
		M2.		0.00%	edad y conservación	\$ -
					SUBTOTAL (5)	\$ -
VALOR FÍSICO O DIRECTO (1) + (2) + (3) + (4) + (5)				\$	16,144,800.00	

IX. RESUMEN

VALOR FÍSICO:	\$	16,144,800.00
VALOR COMERCIAL:	\$	16,144,800.00

X. CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSIÓN

NOTA: El presente avalúo es de uso exclusivo del (os) solicitante (s) para el destino o propósito expresado, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos, la información plasmada en el presente avalúo es de acuerdo a la proporcionada por el solicitante, la cual se asume como correcta.

En la visita física del inmueble no es posible detectar vicios ocultos que pudieran existir. Declaro bajo protesta decir verdad que no guardo ningún tipo de relación, parentesco con el cliente o propietario del bien. Por no ser parte de este avalúo, no se investigó la autenticidad o gravámenes sobre los documentos presentados por el solicitante.

NOTA: El Valor Comercial es de acuerdo al Valor de Físico.

XI. CONCLUSIÓN

VALOR COMERCIAL:	\$	16,144,800.00
------------------	----	---------------

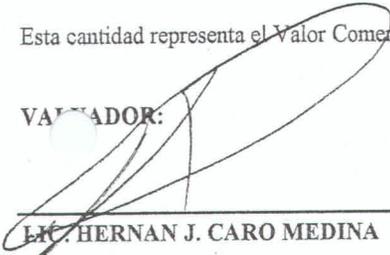
CON LETRA

SON: DIECISEIS MILLONES CIENTO CUARENTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS PESOS 00/100 MON. NAL.

Esta cantidad representa el Valor Comercial al día:

25 de abril de 2017

VALUADOR:


LIC. HERNAN J. CARO MEDINA

Nombre y firma

Cédula de Especialista en Valuación 7605192

Especialidad: Inmuebles.

LIC. HERNÁN J. CARO MEDINA



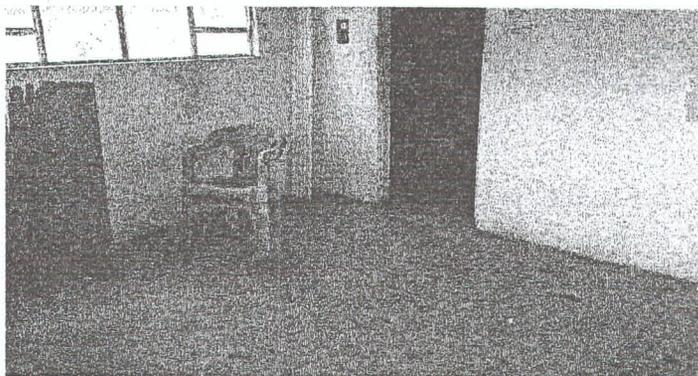
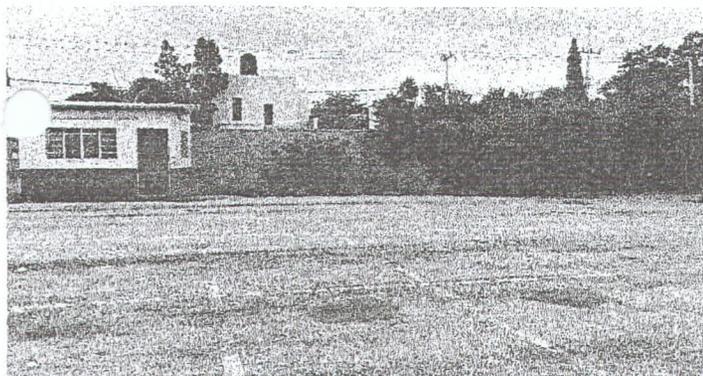
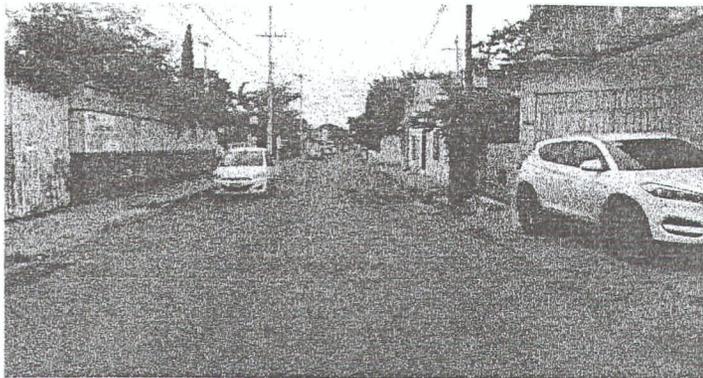
Calle 3 No. 418-A x 8

Planta Alta Int. 2

Cédula 7605192

Valuador Profesional

XII. RESUMEN FOTOGRÁFICO



LIC. HERNÁN J. CARO MEDINA



Calle 3 No. 418-A x 8

Planta Alta Int. 2

Cédula 7605192

Valuador Profesional

A large, handwritten signature in black ink, appearing to be a cursive name.



AVALÚO INMOBILIARIO

I. ANTECEDENTES

SOLICITANTE DEL AVALÚO: **NOTARIA N° 48 ABOG. GUSTAVO MONFORTE LUJAN**

VALUADOR: **LIC. HERNAN J. CARO MEDINA**
Cédula de Especialista en Valuación de Inmuebles 7605192
Miembro del Colegio de Valuadores Profesionales de Yucatán, A.C.
 Especialidad: **Inmuebles.**

FECHA DEL AVALÚO: 25 de abril de 2017

INMUEBLE QUE SE AVALÚA: Terreno Urbano.

RÉGIMEN DE PROPIEDAD: Particular.

PROPIETARIO: **CARLOS MELENDEZ PEREZ TAMBIEN CONOCIDO COMO CARLOS MELENDEZ PERREZ.**

UBICACIÓN DEL INMUEBLE: Calle 74 N°. 438-C x 39 y 41, Ubicado en la Localidad y Municipio de Mérida, Estado de Yucatán.

PROPÓSITO DEL AVALÚO: Estimar el valor comercial.

DESTINO DEL AVALÚO: Para efectos de traslacion de dominio.

II. CARACTERÍSTICAS URBANAS

CLASIFICACIÓN DE LA ZONA: Habitacional del tercer orden.

TIPO DE CONSTRUCCIÓN: No tiene

ÍNDICE DE SATURACIÓN EN LA ZONA: 100%

POBLACIÓN: Normal

CONTAMINACIÓN AMBIENTAL: No se aprecia.

DEL SUELO: (Clave) HA3
 Habitación de alta densidad.

VÍAS DE ACCESO E IMPORTANCIA DE LAS MISMAS:
 Calle 74, 39 y 41 Como vias secundarias.

SERVICIOS PÚBLICOS Y EQUIPAMIENTO URBANO:

Red de energía eléctrica en alta, baja tensión, pavimento asfáltico, vigilancia pública, recolección de basura. Distancia a servicios: escuela, iglesia y parque a 900 mts.

III. TERRENO

TRAMOS DE CALLE, CALLES TRANSVERSALES LIMÍTROFES Y ORIENTACIÓN:

Tramo de la calle 74, cruce con las calles 39 y 41.

MEDIDAS Y COLINDANCIAS SEGÚN: Escrituras

AL PONIENTE: La calle 74
 AL SUR Y ORIENTE: El predio número 512-D de la calle 39
 AL NORTE: El predio número 512-C de la calle 39

LIC. HERNÁN J. CARO MEDINA

Calle 3 No. 418-A x 8
 Planta Alta Int. 2
 Cédula 7605192
 Valuador Profesional

SUPERFICIE DEL TERRENO: 160.00 M2.

TOPOGRAFÍA Y CONFIGURACIÓN: Plana y regular con 4 vértices a la vista.

CARACTERÍSTICAS PANORÁMICAS: Terreno Urbano

DENSIDAD PERMISIBLE: 40 Viviendas por hectárea.

INTENSIDAD DE CONSTRUCCIÓN: 1.00 Coeficiente del Uso del Suelo.
50% Coeficiente de Ocupación del Suelo.

SERVIDUMBRE Y/O RESTRICCIONES: Reglamento de construcción del Municipio de Merida.

LIC. HERNÁN J. CARO MEDINA



Calle 3 No. 418-A x 8
Planta Alta Int. 2
Cédula 7605192
Valuador Profesional

IV. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

USO ACTUAL: Terreno Urbano.

V. CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALÚO

CRITERIOS Y PROCEDIMIENTOS DE LA PRÁCTICA VALUATORIA:

A).- Método Físico o Directo:

Respecto al terreno, se utilizarán los coeficientes, premios o castigos de acuerdo a la zona, ubicación, superficie, frente, forma y respecto a la construcción, se indicará la investigación recabada al banco de datos de costos del valuador.

VI. DEFINICIÓN DE TÉRMINOS Y CONCEPTOS

VALOR COMERCIAL

Se define como el precio probable que tendrá un bien a la fecha del avalúo, por el cual un vendedor y un comprador estaría de acuerdo en celebrar una compra venta, ambos con pleno conocimiento del bien sin ninguna necesidad imperiosa o urgente de llevar a cabo dicha operación.

VALOR DE REPOSICIÓN NUEVO (VRN)

Es el costo actual de reproducir de modo eficiente un determinado bien, para el caso de los inmuebles es razón de su estructura y acabados, incluyendo los costos directos, indirectos y la utilidad del constructor.

VALOR NETO DE REPOSICIÓN (VNR)

Es el que resulta de descontar al valor de reposición nuevo los deméritos atribuibles a la depreciación por edad y estado de conservación. Por el método Ross-Heidecke = $1 - 0.5 \left(\frac{\text{edad}}{\text{vida útil total}} + \frac{\text{edad}^2}{\text{vida útil total}^2} \right) \times \text{estado de conservación/calificación}$

VII. VALOR FÍSICO O DIRECTO

a) Del terreno: Lote tipo o predominante: Variable. Valores de calle o de zona: \$ 7,595.00

ACCIÓN	SUPERFICIE M ² .	VALOR UNIT. \$ M ² .	COEF.	MOTIVO DEL COEF.	VALOR UNITARIO NETO DE REPOS.	VALOR PARCIAL
I	160.00	\$ 7,595.000	1.00	Integro	\$ 7,595.00	\$ 1,215,200.00
	160.00				SUBTOTAL (1)	\$ 1,215,200.00

b) De las construcciones: El demérito de las construcciones es de acuerdo al método Ross-Heidecke.

TIPO	ÁREA M ²	VALOR UNIT. DE REPOS. A NUEVO \$	DEMÉRITO-MOTIVO	VALOR UNITARIO NETO DE REPOS.	VALOR PARCIAL
1					\$ -
				SUBTOTAL (2)	\$ -

c) Elementos, accesorios y obras complementarias:

CONCEPTO	CANTIDAD	UNIDAD	V.R.N.	Demérito	MOTIVO	V.N.R.
No tiene.						\$ -
					SUBTOTAL (3)	\$ -

VALOR FÍSICO ó DIRECTO (1) + (2) + (3) \$ 1,215,200.00

VIII. RESUMEN

VALOR FÍSICO:	\$	1,215,200.00
---------------	----	--------------

IX. CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSIÓN

NOTA: El presente avalúo es de uso exclusivo del (os) solicitante (s) para el destino o propósito expresado, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos, la información plasmada en el presente avalúo es de acuerdo a la proporcionada por el solicitante, la cual se asume como correcta.

En la visita física del inmueble no es posible detectar vicios ocultos que pudieran existir. Declaro bajo protesta decir verdad que no guardo ningún tipo de relación, parentesco con el cliente o propietario del bien. Por no ser parte de este avalúo, no se investigó la autenticidad o gravámenes sobre los documentos presentados por el solicitante.

NOTA: **El Valor Comercial es de acuerdo al Valor Físico.**

X. CONCLUSIÓN

VALOR COMERCIAL:	\$	1,215,200.00
------------------	----	--------------

CON LETRAS:

SON: UN MILLON DOSCIENTOS QUINCE MIL DOSCIENTOS PESOS 00/100 MON. NAL.

Esta cantidad representa el Valor Comercial al día: 25 de abril de 2017

VALUADOR:

LIC. HERNAN J. CARO MEDINA

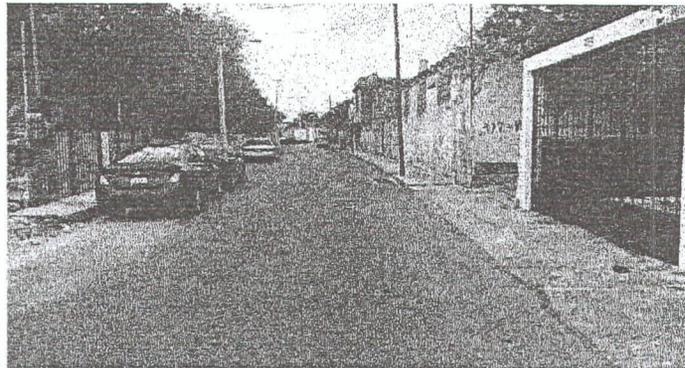
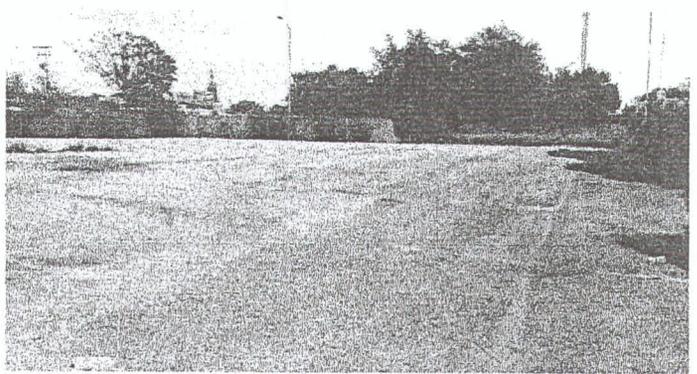
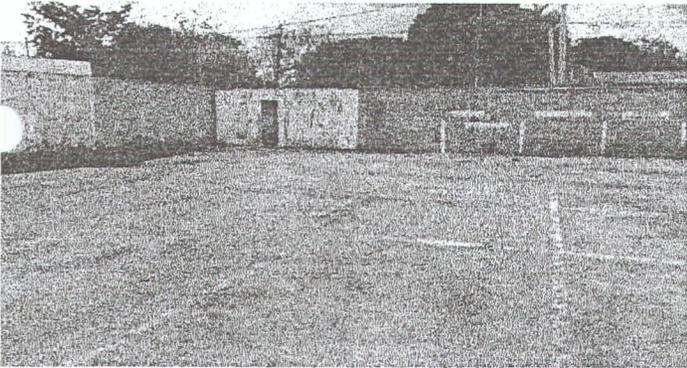
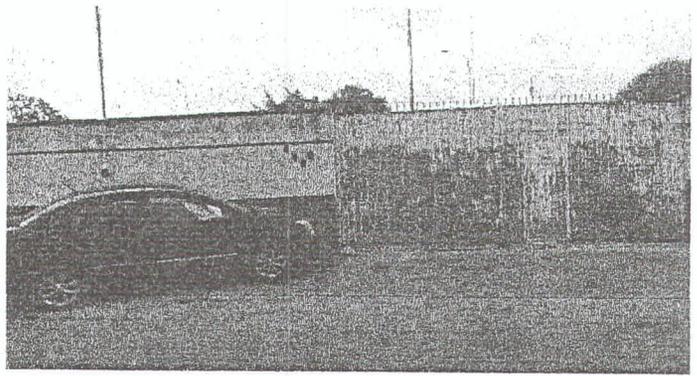
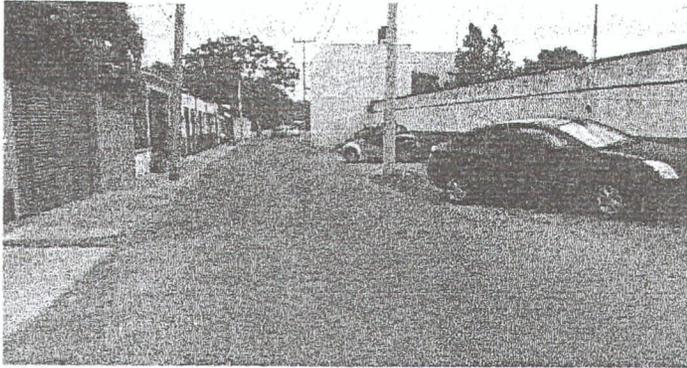
Nombre y Firma

Cédula de Especialista en Valuación de Inmuebles 7605192

Especialidad: **Inmuebles.**



XI. RESUMEN FOTOGRAFICO



LIC. HERNÁN J. CARO MEDINA

Calle 3 No. 418-A x 8
Planta Alta Int. 2
Cédula 7605192
Valuador Profesional

