

AVALÚO COMERCIAL

TERRENO URBANO UBICADO EN EL LOTE 004-3 DE
LA MANZANA 168 UBICADO EN EL EJIDO DE PLAYA
DEL CARMEN, MUNICIPIO DE SOLIDARIDAD,
QUINTANA ROO.



*Lic. Gerardo José Rodríguez Villamil.
Calle 18 número 91 x 15 y 17 Col. México Norte, Mérida, Yucatán.*



INFORME DE VALUACIÓN DE BIENES INMUEBLES

I.- ASPECTOS GENERALES

1.- ANTECEDENTES

NOMBRE DEL SOLICITANTE Y DOMICILIO ACTUAL: MANUEL JOSÉ RODRIGUEZ VILLAMIL

Calle: N/P **Número:** N/P **Colonia:** N/P
Localidad: N/P **C.P.:** N/P **Estado:** N/P

NOMBRE DEL VALUADOR: LIC. GERARDO JOSÉ RODRÍGUEZ VILLAMIL.

CEDULA DE CORREDOR PÚBLICO: 151010

FECHA DE REFERENCIA DEL VALOR: No aplica.

FECHA DE INSPECCIÓN AL INMUEBLE: 12 DE NOVIEMBRE DE 2020.

VIGENCIA DEL AVALUO: 12 DE MAYO DE 2021.

PROPOSITO DEL AVALÚO: Determinar el valor comercial de un predio urbano ubicado en el Lote 004-3 de la Manzana 168 Ubicado en el Ejido de Playa del Carmen, Municipio de Solidaridad, Quintana Roo.

USO DEL AVALÚO: Conocer el valor comercial del inmueble

2.- INFORMACIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

TIPO INMUEBLE QUE SE ANALIZA: Terreno urbano

RÉGIMEN DE PROPIEDAD: Privada

NOMBRE DEL PROPIETARIO Y DOM.: MANUEL JOSÉ RODRIGUEZ VILLAMIL

Calle: N/P **Número:** N/P **Fraccionamiento:** N/P
Localidad: N/P **C.P.:** N/P **Estado:** N/P

UBICACIÓN DEL INMUEBLE:

Calle: S/N **Lote:** 004-3
Cruzamiento: C. S/N x Calle Mza 168, Lote 004-5 **Colonia:** Cruz de Servicios
Municipio: Solidaridad **Localidad:** Playa del Carmen
C.P.: 77723 **Estado:** Quintana Roo.

NÚMERO DE CUENTA PREDIAL: NO PROPORCIONADO **CTA DE AGUA:** NO PROPORCIONADO

DATOS DE ESCRITURA:

De acuerdo a la investigación realizada en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Quintana Roo.
NÚMERO: 703
FECHA: 21 de Abril del 2009
NOTARIO: Licenciado en Derecho Carlos Tomas Goff Rodríguez,, titular de la Notaría Pública numero 97, con residencia en la Ciudad de Tekax, Estado de Yucatán.

3.-CARACTERÍSTICAS URBANAS



CLASIFICACIÓN DE LA ZONA:	(MB) Habitacional de Mixto Barrial
ÍNDICE DE SATURACIÓN:	60%
CONSTRUCCIÓN DOMINANTE EN LA ZONA:	Comercios, escuela y casas habitación
USO DE SUELO OFICIAL:	M C (Mixto Comercial)
VÍAS DE ACCESO:	Avenida CTM (Av. 58 Nte)
TIPO DE VIALIDAD:	Secundaria (En proyecto)
CONTAMINACIÓN AMBIENTAL:	No se aprecia
EQUIPAMIENTO URBANO:	A 150 mts aproximadamente: Luz y agua y a 300 Mts aprox. Locales comerciales
SERVICIOS MUNICIPALES:	A 300 Mts aproximadamente de Avenidas, jardines y transporte público.
DENSIDAD DE POBLACIÓN:	Media densidad
INTENSIDAD DE CONSTRUCCIÓN PERMITIDA:	Las que indica el Programa de Desarrollo Urbano del Municipio de Solidaridad.

PARA EL CASO DE TERRENOS AGROPECUARIOS O RURALES. No aplica.

- A) PRODUCTIVIDAD:
- B) ASPECTOS ARGOMETEOROLÓGICOS:
- C) CULTIVOS EN LA ZONA DEL PREDIO

II.- CARACTERÍSTICAS PARTICULARES

1.-TERRENO

TOPOGRAFÍA:	Figura irregular de superficie plana.
MEDIDAS Y COLINDANCIAS:	De la investigación realizada en el Catastro del Municipio y en el Registro Público de Mérida, el inmueble objeto del presente dictamen tiene las medidas y colindancias siguientes:
FRENTE:	42.56 Metros
FONDO:	45.50 Metros
NORTE:	En 48.22 metros con lote 004-1.
SUR:	En 42.56 metros con calle sin nombre;
ESTE:	En 45.50 metros con lote 004-1.
OESTE:	En 15.88 metros en línea curva más 30.82 metros con lote 004-5 (Vialidad)
SUPERFICIE (M2):	<u>2,082.47</u>
ÁREA CONSTRUIDA (M2):	<u>0.00</u>
USO DEL SUELO PERMITIDO:	Comercial
NÚMERO DE FRENTES:	Uno
SERVIDUMBRES Y/O RESTRICCIONES:	Las que indican las autoridades del Municipio de Mérida.

CROQUIS DE UBICACIÓN:



2.-DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE Y USO ACTUAL: Terreno sin construcción.

De la investigación en el Registro Público de la Propiedad, el inmueble tiene la siguiente descripción:

Lote cero cero cuatro guión tres de la manzana ciento sesenta y ocho ubicado en Ejido de la Ciudad de Playa del Carmen, Municipio de Solidaridad, Quintana Roo con una superficie de dos mil ochenta y dos punto cuarenta y siete metros cuadrados y con las siguientes medidas y colindancias: Al Norte, en cuarenta y ocho punto veintidós metros con lote cero cero cuatro guión uno; Al Sur, en cuarenta y dos punto cincuenta y seis metros con calle sin nombre; Al Este, en cuarenta y cinco punto cincuenta metros con lote cero cero cuatro guión uno; Al Oeste, en quince punto ochenta y ocho metros en línea curva más treinta punto ochenta y dos metros con lote cero cero cuatro guión cinco (Vialidad)

3.-DESCRIPCIÓN GENERAL DE LAS CONSTRUCCIONES

OBSERVACION: De la inspección física el suscrito hace constar que dicho inmueble se trata de un terreno urbano.

DESCRIPCIÓN Y CLASIFICACIÓN: Es un terreno sin construccion y su clasificación es un terreno urbano

SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA: 0.00

4.- SUPERFICIES

SUPERFICIE DE TERRENO:	2,082.47	FUENTE:	Catastro del municipio
SUPERFICIE CONSTRUIDA:	0.00	FUENTE:	No aplica
SUP. INSCRITA O EN ESCRITURA:	2,082.47		

5.-ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCIÓN

No aplica



III.- CONSIDERACIONES PREVIAS EN CUANTO AL MÉTODO DE VALUACIÓN

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

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

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

El método de capitalización de rentas permite determinar el valor del bien atendiendo a los frutos o alquileres que puede producir. Este método considera aplicar al ingreso comprobado o proyectado que permita el bien, una tasa de capitalización determinada por el suscrito corredor público en atención al riesgo que resultara invertir en un activo con las características del que se avaluara.

Para el presente avalúo se analizarán y desarrollarán, en lo conducente, mediante el método o enfoque de mercado.

IV.- METODO O ENFOQUE DE VALUACIÓN.

1.-MÉTODO O ENFOQUE DE MERCADO

OFERTA DE INMUEBLES EN VENTA						
REFERENCIA	UBICACIÓN	AREA M2	VALOR TOTAL	VALOR UNITARIO	FUENTE	
OFERTA 1	Ejido La Cruz Se encuentra ubicado sobre Avenida 125 a solo media cuadra de la Avenida Constituyentes	6,045.00	\$ 21,000,000.00	\$3,473.95	Elite Realty Maya Tel:(984) 980 0615 https://www.vivanuncios.com.mx	
OFERTA 2	Fracc. Arrecifes A una cuadra Avenida Paseo del Mayab, cerca de las Universidades	1,487.00	\$ 4,193,398.00	\$2,820.04	Century 21 Caribbean Paradise Tel:(998) 267 7811 https://www.inmuebles24.com	
OFERTA 3	Col. Ejido Venta de terreno ubicado por Avenida Once Sur esq. 90 Avenida.	580.00	\$ 2,400,000.00	\$4,137.93	Roger Peraza Tel:(984) 116 3200 abraham_playa@hotmail.com	
REFERENCIA	PRECIO OFERTA	FACTOR AREA	FACTOR UBICACIÓN	FACTOR NEGOCIACIÓN	FACTOR PROMEDIO	VALOR PROMEDIO
OFERTA 1	3,473.95	1.09	0.90	0.95	0.94	\$ 3,248.28
OFERTA 2	2,820.04	0.93	1.25	0.95	1.10	\$ 3,109.40
OFERTA 3	4,137.93	0.82	1.00	0.95	0.78	\$ 3,221.99
VALOR PROMEDIO POR M2						\$ 3,193.23

Valor según enfoque de Mercado \$6,649,796.23

V.-CONCLUSIONES

CONCLUSIONES.- En función del objetivo a que se contrae el presente estudio, estimo que el predio ubicado: en el Lote 004-3 de la Manzana 168 Ubicado en el Ejido de Playa del Carmen, Municipio de Solidaridad, Quintana Roo. Le corresponde la cantidad de:

VALOR COMERCIAL EN NUMEROS REDONDOS ES DE: \$6,649,800.00

Son: Seis Millones Seiscientos Cuarenta Y Nueve Mil Ochocientos Pesos 00/100 M.N.

ESTA CANTIDAD REPRESENTA EL VALOR COMERCIAL AL DÍA: 12 DE NOVIEMBRE DE 2020.

VI.-FUNDAMENTO LEGAL

Artículos 1o, 5o, 6o Fracción II, 7o y 15 Fracción I de la Ley Federal de Correduría Pública; Reglamento de la Ley Federal de Correduría Pública, artículo 116 de la Ley General de Sociedades Mercantiles, artículo 46 fracción XXII de la Ley de Instituciones de Crédito, Artículo 3° del Reglamento del Código Fiscal de la Federación, Artículo 153 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta y su Reglamento; artículo 1252 del Código de Comercio, artículos 12 y 34 de la Ley del Impuesto al Valor Agregado, artículo 56 de la Ley de Hacienda del Municipio de Mérida, así como el Acuerdo que establece los Lineamientos a seguir por los Corredores Públicos para emitir Avalúos expedido por la Secretaría de Economía.

— Y para que así conste donde fuere necesario, y para los efectos legales a que haya lugar, se formula y expide el presente dictamen de valuación, en la forma y términos descritos, basados todos en el leal saber y entender del suscrito Corredor Público, en la ciudad de Mérida, capital del Estado de Yucatán, a los 12 días del mes de NOVIEMBRE del año DOS MIL VEINTE.

LIC. GERARDO J. RODRIGUEZ VILLAMIL
CORREDOR PÚBLICO N° 9.

