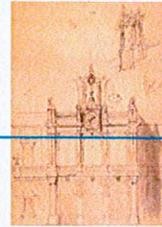




JORGE ANTONIO CANUL POOT

ARQUITECTO CON MVII

PERITO VALUADOR



110 BIS FRACC. MAGISTERIO M 96 L 41 , Cozumel Quintana Roo, México. Tel.. 01 987 86 9 12 2 5 Tel. cel. 044 987 102 56 12
Jc_arquitecto_czm@hotmail.com

E-mail.

JC.AC.V.20.11.21

AVALUO INMOBILIARIO

VALUACION DE TERRENO CON CONSTRUCCION



DATOS DEL PREDIO:

Calle: **CALLE CIRCUITO SAGRADO
MZA 02, LOTE 004, SUPERMANZANA 001,
REGION 003.**

Numero: **SIN NUMERO**

Codigo Postal: **77710**

Colonia: **PREDIO DENOMINADO "EL TORITO"**

Localidad: **PLAYA DEL CARMEN**

Municipio: **SOLIDARIDAD**

Entidad Federativa: **QUINTANA ROO**

FECHA DEL AVALUO:

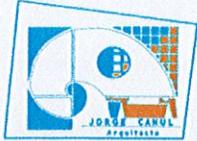
18 DE JUNIO DE 2023

CONCLUSION DEL AVALUO:

Valor Comercial: \$ **610,965,000.00**

son : (SEISCIENTOS DIEZ MILLONES NOVECIENTOS SESENTA Y CINCO MIL PESOS 00/100 MN.)

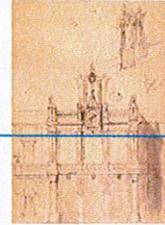




JORGE ANTONIO CANUL POOT

ARQUITECTO CON MVII

PERITO VALUADOR



110 BIS FRACC. MAGISTERIO M 96 L 41 , Cozumel Quintana Roo, México. Tel.. 01 987 86 9 12 2 5 Tel. cel. 044 987 102 56 12
Jc_arquitecto_czm@hotmail.com

E-mail.

JC.AC.V.20.11.21

AVALUO INMOBILIARIO

II.- DATOS GENERALES

| | | |
|--|---|---|
| PERITO VALUADOR: | Nombre: | ARQ. JORGE ANTONIO CANUL POOT |
| | Especialidad: | INMUEBLES, MAQUINARIA , EQUIPO, E INDUSTRIAL. |
| | Cedula Prof.: | MAESTRIA (9113807) ARQUITECTURA (3274738) |
| | Reg. Perito estatal.: | REG. ESTATAL QUINTANA ROO 104 |
| | Reg. Est. Prof.: | 12347 |
| BIEN QUE SE VALUA: | Inmueble: | HOTEL ECOTURISTICO TEMATICO, EN OPERACIÓN, EN UN TERRENO RUSTICO SUB-URBANO |
| DOMICILIO DEL SOLICITANTE: | Calle: | CALLE CIRCUITO SAGRADO |
| | Entrecalles: | MZA 02, LOTE 004, SUPERMANZANA 001, REGION 003. |
| | Numero: | SIN NUMERO |
| | Colonia: | PREDIO DENOMINADO "EL TORITO" |
| | Localidad: | PLAYA DEL CARMEN |
| | Municipio: | SOLIDARIDAD |
| | Estado: | QUINTANA ROO |
| SOLICITANTE DEL AVALÚO: | OZEN COCOM A.C. (REPRESENTADA POR SU PRESIDENTE EL. C. RAJINISH AGARWALL) | |
| PROPIETARIO DEL INMUEBLE: | OZEN COCOM A.C. (REPRESENTADA POR SU PRESIDENTE EL. C. RAJINISH AGARWALL) | |
| FECHA DEL AVALÚO: | 7 DE ENERO DE 2022 | |
| INMUEBLE QUE SE VALÚA: | HOTEL ECOTURISTICO TEMATICO, EN OPERACIÓN, EN UN TERRENO RUSTICO SUB-URBANO | |
| REGIMEN DE PROPIEDAD: | PRIVADO | |
| PROPÓSITO DEL AVALÚO: | ESTIMAR EL VALOR FISICO | |
| FINALIDAD DEL AVALÚO: | DETERMINAR EL VALOR FISICO PARA ACTUALIZACION DE VALOR | |
| UBICACIÓN DEL INMUEBLE: | Calle: | CALLE CIRCUITO SAGRADO |
| | Entrecalles: | MZA 02, LOTE 004, SUPERMANZANA 001, REGION 003. |
| | Numero: | SIN NUMERO |
| | Colonia o fRaccionamiento: | PREDIO DENOMINADO "EL TORITO" |
| | Localidad: | Cozumel |
| | Municipio: | Cozumel |
| | Estado: | Quintana Roo |
| CLAVE CATASTRAL O CUENTA PREDIAL: | 108003001002004 | |
| NUMERO DE CUENTA DE AGUA: | no presento. | |

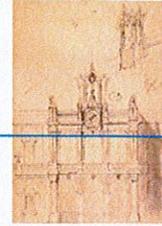




JORGE ANTONIO CANUL POOT

ARQUITECTO CON MVII

PERITO VALUADOR



110 BIS FRACC. MAGISTERIO M 96 L 41 , Cozumel Quintana Roo, México. Tel.. 01 987 86 9 12 2 5 Tel. cel. 044 987 102 56 12
Jc_arquitecto_czm@hotmail.com

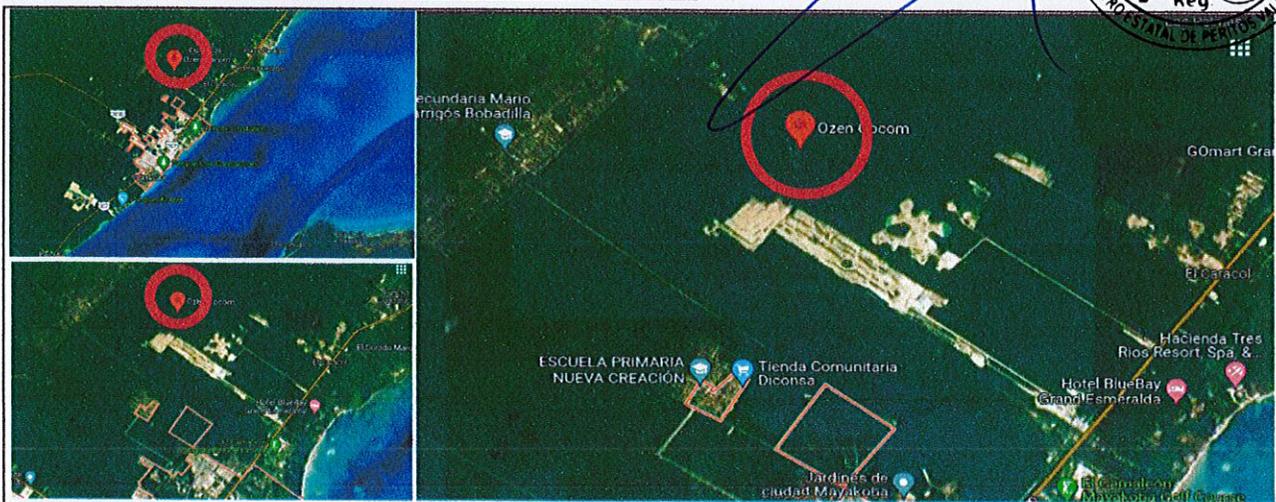
E-mail.

JC.ACV.20.11.21

AVALUO INMOBILIARIO

III.- CARACTERISTICAS URBANAS.

| | |
|---|--|
| CLASIFICACIÓN DE LA ZONA: | ECOTURISTICA DE PRESERVACION ECOLOGICA Y HABITACIONAL CAMPESTRE |
| TIPO DE CONSTRUCCIÓN DOMINANTE EN LA ZONA: | FRACC. HAB., PROYECTOS ECOTURISTICOS EN DESARROLLO, PREDIOS RUSTICOS Y CAMPESTRES |
| ÍNDICE DE SATURACIÓN EN LA ZONA: | 5% |
| DENSIDAD DE POBLACION: | NORMAL DE NIVEL SOCIOECONOMICO SUBURBANO |
| CONTAMINACIÓN AMBIENTAL: | No se percibe. |
| USO DE SUELO PERMITIDO: | SEGÚN PROGRAMA DE ORDENAMIENTO ECOLOGICO LOCAL DEL MUNICIPIO DE SOLIDARIDAD, PUBLICADO EL 25 DE MAYO DE 2009, SE INDICAL PARA EL PREDIO DOS CLASIFICACIONES: 1.- PARA LA ZONA UBICADA ENTRE LA CARRETERA FEDERAL 307, TIERRA ADENTROHACIA EL OESTE COMO HABITACIONAL CAMPESTRE. 2.- AL PREDIO LE CORRESPONDE LA UGA5 ZONA ECOTURISTICA Y LA UGA 14, AREA MINORITARIA DE 3.5 HECTAREAS CON DENSIDAD PERMITIDA DE 40 VILLAS. |
| VÍAS DE ACCESO E IMPORTANCIA DE LAS MISMAS: | La principal vía de acceso es la CARRETERA FEDERAL 307 , con acceso secundario a través de la av. Maya mistica (cuenta con estudios federales de mecanica de suelos) y con acceso directo a la calle CIRCUITO SAGRADO. Flujo vehicular bajo. Cuenta con acceso pavimentado a 1.5 km viniendo del poblado NUEVO NOH BEC |
| SERVICIOS PÚBLICOS: | Abastecimiento de agua potable por pipas, desalojo de drenaje por pipas , electrificación por sistema individual fotovoltaico y generador diesel, sin alumbrado público, sin sistema de cableado aéreo, sin postería de concreto, sin lámparas sodio, sin guarniciones, sin banquetas ysin pavimento asfáltico. Sin señalización de calles. |
| EQUIPAMIENTO URBANO: | INCOMPLETO |
| CROQUIS DE EQUIPAMIENTO URBANO EXISTE: | |

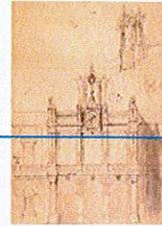




JORGE ANTONIO CANUL POOT

ARQUITECTO CON MVII

PERITO VALUADOR



110 BIS FRACC. MAGISTERIO M 96 L 41, Cozumel Quintana Roo, México. Tel.. 01 987 86 9 12 2 5 Tel. cel. 044 987 102 56 12
Jc_arquitecto_czm@hotmail.com

E-mail.

JC.ACV.20.11.21

AVALUO INMOBILIARIO

IV.- TERRENO.

TRAMOS DE CALLE, CALLES TRANSVERSALES LIMÍTROFES Y ORIENTACIÓN:

CALLE CIRCUITO SAGRADO. frente NOROESTE con CALLE AV. MAYA MISTICA.

LINDEROS Y COLINDANCIAS SEGÚN:

SEGÚN COPIA DE ESCRITURA PUBLICA NUM. 54130, VOLUMEN MCCCLXXIV DE FECHA 11 DE OCTUBRE DEL 2012, NOTARIO NUM. 3, LIC MARCO ANTONIO SANCHEZ VALES DEL ESTADO DE QUINTANA ROO

COLINDANCIAS DEL TERRENO:

| | | |
|-----------|--------|---|
| AL NORTE: | 521.49 | m con lote 003 |
| AL SUR: | 528.50 | m con lote 05 |
| AL ESTE: | 350.00 | m con predio che-lum lote 068 y lote 68-1 |
| AL OESTE: | 350.00 | m con calle circuito sagrado. |

AREA DEL TERRENO

palapa
alberca

183,729.42 M2

0.00

0.00

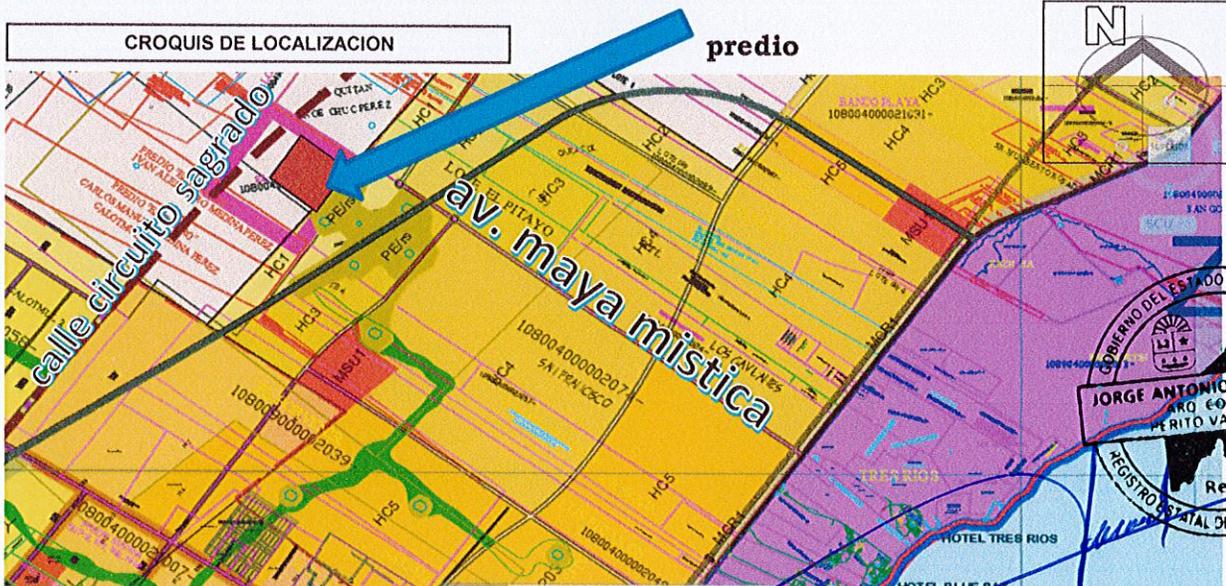
AREA DE LA CONSTRUCCION:

6,086.00 M2

INDIVISO

1.00

CROQUIS DE LOCALIZACION



CONFIGURACIÓN Y TOPOGRAFÍA:

Terreno plano horizontal, con algunos desniveles, de forma rectangular, contiene un cenote

CARACTERÍSTICAS PANORÁMICAS Y/O URBANAS:

Zona suburbana, con selva media baja y areas reforestadas.

DENSIDAD HABITACIONAL PERMITIDA:

5 viviendas por hectarea por hectárea.

INTENSIDAD DE CONSTRUCCIÓN PERMITIDA:

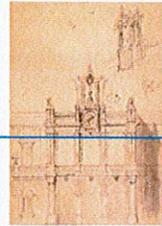
Coefficiente de Ocupación del Suelo 3.97%; Coeficiente de Utilización del Suelo 4.07%; Altura Máxima Permitida de 4 niveles.



JORGE ANTONIO CANUL POOT

ARQUITECTO CON MVII

PERITO VALUADOR



110 BIS FRACC. MAGISTERIO M 96 L 41 , Cozumel Quintana Roo, México. Tel.. 01 987 86 9 12 2 5 Tel. cel. 044 987 102 56 12
Jc_arquitecto_czm@hotmail.com

E-mail.

JC.AC.V.20.11.21

AVALUO INMOBILIARIO

V.- DESCRIPCION DEL INMUEBLE.

USO ACTUAL: TERRENO DE FORMA REGULAR, HOTEL ECOTURISTICO TEMATICO Y CENTRO DE RETIRO Y EVENTOS, EN 1 Y 2 NIVELES. CON UN CENOTE

DESCRIPCIÓN A DETALLE:

Planta baja

CENTRO DE BIENVENIDA, COMEDOR (AREA DE ESCALERAS Y COMENSALES), NUCLEO DE BAÑOS (SANITARIO HOMBRES Y SANITARIOS MUERES), PALAPA LUNA LLENA, CENTRO DE ARTES, PALAPA ESTRELLA, GALERIA DE ARTES (AREA DE EXHIBICION, 18 ESTUDIOS CONOS (HABITACION, CLOSET Y BAÑO COMPLETO), 22 ESTUDIOS CUBO (RECAMARA, CLOSET Y BAÑO COMPLETO, 2 CABAÑAS COLMENA (12 HABITACIONES EN TOTAL CON CUARTO, CLOSET, TERRAZA Y BAÑO COMPLETO), 1 ESTUDIO COLMENA (6 HABITACIONES EN TOTAL CON CUARTO, CLOSET Y BAÑO COMPLETO), RESTAURANTE ASIATICO CON AREAS DE COMENSALES, RESTAURANTE ITALIANO CON AREA DE COMENSALES, HORNO DE BARRO A LEÑA Y AREA DE KITCHENET, AUDITORIO BUDA HALL, OZEN HOUSE EN DOS NIVELES (SALA, 2 CUARTOS, 2 BAÑOS COMPLETOS Y TERRAZA), ALBERCA, PALAPA TRIAX CON 8 AREAS DE MASAJE, UN TEMAZCAL Y 3 TORRES DE SERVICIOS GENERALES.

Planta alta

TERRAZA DEL COMEDOR, 12 HABITACIONES DE LAS 2 CABAÑAS ESTRELLA CON ESTUDIO, 12 HABITACIONES DE 2 CABAÑAS COLMENA, CON ESTUDIO Y TERRAZA OZEN HOUSE CON CUARTO Y BAÑO COMPLETO.

AREA TOTAL CONSTRUIDA: 6,086.00 Croquis proporcionado por el solicitante.

INDIVISO: 1.000000

| TIPOS DE CONSTRUCCIÓN APRECIADOS (CALI | Area (m ²) : |
|---|--------------------------|
| MODERNA DE MUY BUENA CALIDAD | 6,086.00 |

NÚMERO DE NIVELES: 1, 2 Y 3

VIDA UTIL TOTAL EN AÑOS: 60 años.

EDAD: se supone 5 años

VIDA UTIL REMANENTE: 65 años

ESTADO DE CONSERVACIÓN: EXCELENTE

AVANCE ACTUAL DE OBRA: 100% EN USO

CALIDAD DEL PROYECTO: EXCELENTE, PROYECTO TEMATICO, DISEÑO UNICO de acuerdo a su uso.

UNIDADES RENTABLES O SUSCEPTIBLES DE RENTARSE: 70 CUARTOS CON INSTALACIONES (USO INCLUIDO), 88 CUARTOS AUTORIZADOS POR EL H, AYUNTAMIENTO DE SOLIDARIDAD, C/13-06687

ASPECTO ESTRUCTURAL DEL INMUEBLE: MUY BUENO, No se observó ningura irregularidad.

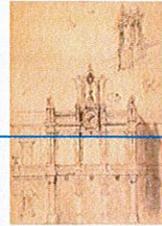




JORGE ANTONIO CANUL POOT

ARQUITECTO CON MVII

PERITO VALUADOR



110 BIS FRACC. MAGISTERIO M 96 L 41 , Cozumel Quintana Roo, México. Tel.. 01 987 86 9 12 2 5 Tel. cel. 044 987 102 56 12

E-mail.

Jc_arquitecto_czm@hotmail.com

JC.ACV.20.11.21

AVALUO INMOBILIARIO

VI.- ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCION

OBRA NEGRA:

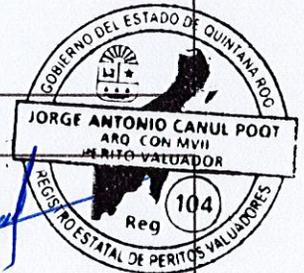
| | |
|---------------|---|
| Cimentación : | Se supone de mampostería de piedra de la región, juntada con mortero cemento-cal-polvo de piedra. |
| Estructura : | Columnas, traveses y castillos de concreto armado. |
| Muros: | De block de 15x20x40 de concreto vibropresado. |
| Entrepisos: | Se supone de losa de concreto armado |
| Techos : | Losa de concreto armado en volados.. |
| Azoteas: | Calcreto, entortado de mezcla para dar pendientes. |
| Bardas : | No tiene. |

REVESTIMIENTOS Y ACABADOS INTERIORES:

| | |
|-----------------------------|-----------------------------|
| Aplanados : | a tres capas |
| Plafones : | a tres capas |
| Lambrines : | de loseta vitrificada |
| Pisos : | mármol diferentes tipos |
| Zoclos : | mármol |
| Escaleras : | concreto |
| Pintura : | pintura vinílica. |
| Recubrimientos especiales : | mármol y loseta vitrificada |

CARPINTERÍA:

| | |
|------------------------|--------------------------|
| Puertas : | madera dura de la región |
| Guardarropas : | madera dura de la región |
| Lambrines o plafones : | No tiene. |
| Pisos : | diversos |



INSTALACIONES:

| | |
|---|---|
| INSTALACIONES HIDRÁULICAS Y SANITARIAS: | Tuberías ocultas de cobre, drenajes con tubería de PVC sanitario 2" y 4", coladeras de lujo. |
| INSTALACIÓN ELÉCTRICA: | Ocultas con poliducto eléctrico y conductor de cobre tipo THW; Contactos y apagadores de lujo en tipo 1 y visibles en tipo 2. |

| | |
|------------|------------------|
| VIDRIERÍA: | de 6 mm especial |
|------------|------------------|

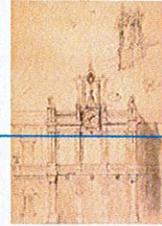
| | |
|-------------|-------------------------|
| CERRAJERÍA: | De tipo lujo importada. |
|-------------|-------------------------|



JORGE ANTONIO CANUL POOT

ARQUITECTO CON MVII

PERITO VALUADOR



110 BIS FRACC. MAGISTERIO M 96 L 41 , Cozumel Quintana Roo, México. Tel.. 01 987 86 9 12 2 5 Tel. cel. 044 987 102 56 12
Jc_arquitecto_czm@hotmail.com

E-mail.

JC.AC.V.20.11.21

AVALUO INMOBILIARIO

VII.- CONSIDERACIONES GENERALES.

DEFINICIONES:

ENFOQUES DE VALUACIÓN APLICADOS:

Existen actualmente tres enfoques de valuación comúnmente aceptados: el Comparativo de Mercado, el de Costos y el de Ingresos y es en función del bien a valorar y el tipo de valor requerido, la aplicación de todos o algunos) de ellos.

ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO: Este enfoque involucra la recopilación de información pertinente del mercado de los bienes similares al bien valuado, analizando la oferta y demanda, para poder llegar a un indicador que permita establecer el precio más probable de venta para los bienes que se están valuando. Al resultado obtenido por este enfoque, se le denomina **VALOR COMPARATIVO DE MERCADO**.

ENFOQUE DE COSTOS: Se basa en el costo de reproducción o de reemplazo de un bien similar al analizado a la fecha del avalúo; al resultado de este análisis se le denomina **VALOR DE REPOSICIÓN NUEVO (V.R.N.)**. Si el bien no es nuevo, su valor se afectará por los diversos factores de depreciación y obsolescencia aplicables, según sea el caso. Al resultado obtenido por este enfoque, se le denomina **VALOR FISICO O VALOR NETO DE REPOSICION**.

ENFOQUE DE INGRESOS: Este enfoque considera el valor presente de los beneficios futuros, derivados del bien a valorar y es generalmente medido a través de la capitalización de un nivel específico de ingresos. Al resultado obtenido por este enfoque, se le denomina **VALOR DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS**.

VALOR COMERCIAL : Es el resultado del análisis y ponderación de los enfoques valuatorios a saber: comparativo de mercado, ingresos y/o costos. **(VALOR JUSTO DE MERCADO):** Es el precio estimado por el cual una propiedad se intercambiaría en la fecha del avalúo entre un comprador y un vendedor actuando por voluntad propia, en una transacción sin intermediarios, con un plazo razonable de exposición, donde ambas partes actúan con conocimiento de los hechos pertinentes, con prudencia y sin compulsión.

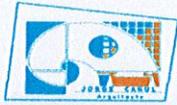
ACTUALIZACIÓN DE VALOR

1. Es el valor a la fecha actual de los activos que, mediante cualquier acto de derecho, hubiesen dejado de ser propiedad privada o social o de poseerse por su dueños o usufructuarios, sin que se realizara el pago de la indemnización por tal motivo. En todo caso, la obtención de la actualización de valor, estará en función de los resultados de un servicio valuatorio que se elabore de acuerdo con las características y circunstancias del activo valuado tal como se encontraba en el momento en que debió pagarse la indemnización a sus propietarios o poseedores.
2. Es el procedimiento a través del cual los valores anteriores, son expresados a fecha más reciente utilizándose como parámetro de medida el Índice Nacional de Precios al Consumidor o el Coeficiente de Actualización definido en la presente metodología, reflejando los efectos causados por la inflación, es decir, contabilizando ese efecto traducido en términos de unidades monetarias. **(METODO EMPLEADO PARA ESTE AVALUO)**

ELEMENTOS ACCESORIOS

Son los bienes muebles que resultan necesarios para llevar a cabo funciones específicas en un inmueble de uso especializado y que terminan siendo parte del mismo. Ejemplos son: pantalla de proyección en un cine, bóveda de seguridad en un banco, sistema de seguridad en un condominio, calderas, depósito de combustible, planta de emergencia, entre otros.





JORGE ANTONIO CANUL POOT

Arquitecto



110 bis entre 23 y 25 mza 96 lote 41 Fracc. Magisterio, Cozumel Quintana Roo, México. Tel.. 01 987 86 9 12 2 5 Tel. cel. 9871025612 E-mail. Jc_arquitecto_czm@hotmail.com

AVALUO INMOBILIARIO

XIII.- ENFOQUE DE COSTOS.

a) DEL TERRENO:

LOTE TIPO

VALOR COMPARATIVO DE MERCADO: **1,881.67** \$/m²

ESTIMACIÓN DEL VALOR DEL TERRENO:

| FRACCIÓN | SUPERFICIE: m ² | VALOR UNIT. \$/m ² | COEFICIENTE | MOTIVO COEFICIENTE | VALOR UNITARIO RESULTANTE | VALOR PARCIAL: \$ |
|------------------|-------------------------------|----------------------------------|-------------|--------------------|------------------------------|--------------------------|
| AREA REFORESTADA | 6,100.00 | 2,070.00 | 1.00 | INTEGRO | 2,070.00 | 12,627,000.00 |
| AREA R.V.T | 15,864.00 | 2,350.00 | 1.00 | INTEGRO | 2,350.00 | 37,280,400.00 |
| AREA CONSERV, | 161,785.00 | 1,225.00 | 1.00 | INTEGRO | 1,225.00 | 198,186,625.00 |
| CENOTE | 1.00 | 6,000,000.00 | 1.00 | INTEGRO | 6,000,000.00 | 6,000,000.00 |
| TOTAL: | 183,750.00 | | | | SUMA (a): | \$ 254,094,025.00 |

INDIVISO **100.00%**

SUBTOTAL \$ 254,094,025.00

FACTOR COSTO

VALOR UNIT. MEDIO: **183,750.00** \$/m²

1.19825 \$ 254,094,025.00 \$ 304,468,773.42

b) DE LAS CONSTRUCCIONES:

ESTIMACIÓN DEL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES:

| TIPO: | USO o DESTINO DE LAS CONSTRUCCIONES | ÁREA m ² | V.R.N. (unitario) | FACTOR D DEMÉRITC | V.N.R. (unitario) | VALOR PARCIAL: \$ |
|--------------|--|--------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|--------------------------|
| 1 | EDIFICACION TERMINADA | 1.00 | \$ 183,197,619.00 | 1.03 | 188,876,745.19 | 188,876,745.19 |
| 2 | EDIFICACION TERMINADA | 1.00 | \$ 43,110,602.00 | 1.03 | 44,403,920.06 | 44,403,920.06 |
| TOTAL | | 6,086.00 m ² | | | SUBTOTAL (b): | \$ 233,280,665.25 |

FACTOR COSTO

VALOR UNIT. MEDIO: **38,330.70** \$/m²

1.19825 \$ 233,280,665.25 \$ 279,529,115.30

**c) INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS
ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS: (Ver desglose.)**

SUBTOTAL (c): \$ 26,967,025.98



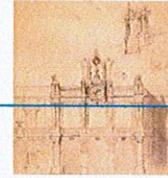
VALOR FÍSICO o V.N.R. : (a+b+c) \$ \$ 610,964,914.70

[Handwritten Signature]



JORGE ANTONIO CANUL POOT

Arquitecto



70 av. Nte. No. 864 , Cozumel Quintana Roo, México. Tel.. 01 987 86 9 12 2 5 Tel. cel. 044 987 87 6 15 55 E-mail. Jc_arquitecto@hotmail.com

AVALUO INMOBILIARIO

VIII.I CALCULO DE INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS:

| p/c | INSTALACIONES ESPECIALES: | Unidad | Cantidad | EDAD | V.R.N. (unitario) | FACTOR DE DEMÉRITO | | | | V.N.R. (unitario) | VALOR PARCIAL |
|-------------|-----------------------------------|--------|----------|------|----------------------|--------------------|------|------|------|----------------------|-------------------------|
| | | | | | | Cons. | Edad | Otro | FRé | | |
| | sistema de alumbrado exterior | lote | 1.00 | 5 | \$ 5,509,154.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 5,509,154.00 | 5,509,154.00 |
| | sistema hidrosanitario y de riego | lote | 1.00 | 5 | \$ 6,467,896.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 6,467,896.00 | 6,467,896.00 |
| SUMA | | | | | | | | | | | \$ 11,977,050.00 |

| p/c | ELEMENTOS ACCESORIOS: | Unidad | Cantidad | EDAD | V.R.N. (unitario) | FACTOR DE DEMÉRITO | | | | V.N.R. (unitario) | VALOR PARCIAL |
|-------------|-----------------------|--------|----------|------|----------------------|--------------------|------|------|-----|----------------------|------------------|
| | | | | | | Cons. | Edad | Otro | FRé | | |
| | | | | | | | | | | | |
| SUMA | | | | | | | | | | | \$ - |

| p/c | OBRAS COMPLEMENTARIAS: | Unidad | Cantidad | EDAD | V.R.N. (unitario) | FACTOR DE DEMÉRITO | | | | V.N.R. (unitario) | VALOR PARCIAL |
|--------------|------------------------------------|--------|----------|------|----------------------|--------------------|------|------|------|----------------------|-------------------------|
| | | | | | | Cons. | Edad | Otro | FRé | | |
| | paisajes, reforestacion y jardines | lote | 1.00 | 5 | \$4,311,931.00 | 1.00 | 1.00 | 1.0 | 1.00 | 4,311,931.00 | 4,311,931.00 |
| | pasillos y caminos peatonales | lote | 1.00 | 5 | \$1,916,270.00 | 1.00 | 0.90 | 1.0 | 0.90 | 1,724,643.00 | 1,724,643.00 |
| | terrazza cubierta | m2 | 82.00 | 5 | \$17,417.00 | 1.00 | 0.90 | 1.0 | 0.90 | 15,675.30 | 1,285,374.60 |
| | terrazza descubierta | m2 | 245.00 | 5 | \$8,360.00 | 1.00 | 1.00 | 1.0 | 1.00 | 8,360.00 | 2,048,200.00 |
| | palapas y construcciones ligeras | m2 | 239.00 | 5 | \$5,384.00 | 1.00 | 0.90 | 1.0 | 0.90 | 4,845.60 | 1,158,098.40 |
| SUMA: | | | | | | | | | | | \$ 10,528,247.00 |

| COSTO | INPC | INPC | FACTOR | COSTO |
|------------------|-------------|----------------------|-------------|------------------|
| | adquisicion | fecha de enajenacion | | actualizado |
| \$ 22,505,297.00 | 106.889 | 128.08 | 1.198252393 | \$ 26,967,025.98 |

VALOR HISTORICO REFERIDO A OCTUBRE DE 2021 \$ 26,967,025.98

Nota: Indicar p=privativas; c=comunes

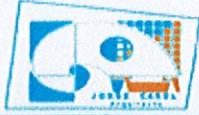
SUBTOTAL PRIVATIVAS: \$ 26,967,025.98

SUBTOTAL COMUNES:

INDIVISO %

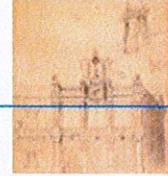
TOTAL: \$ 26,967,025.98





JORGE ANTONIO CANUL POOT

Arquitecto



70 av. Nte. No. 864, Cozumel Quintana Roo, México. Tel.. 01 987 869 1225 Tel. cel. 044 987 87 6 15 55 E-mail. Jc_arquitecto@hotmail.com

AVALUO INMOBILIARIO

X.- ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO.

INMUEBLES SIMILARES EN VENTA:

NIVEL DE OFERTA OBSERVADA DURANTE LA INVESTIGACIÓN DE MERCADO

MUY ALTA () MEDIA (X) BAJA ()
ALTA () MEDIA BAJA () NULA ()

Table with 7 columns: No., Colonia, Calle, No., Teléfono, Informante. Contains 5 rows of property data.

Table with 11 columns: No., Oferta (\$), Sup. (m²), \$/m², NEG, UBIC, SUP, CALID, EDO. CONS, OTRO, FRe. Contains 5 rows of comparative data.

Nota: Cuando el Factor de Homologación es menor a la unidad denota que LA OFERTA es mejor que EL BIEN VALUADO.

VALOR HOMOLOGADO: EN N.R. \$/m²

SUPERFICIE CONSTRUCCIÓN:

Factores utilizados:

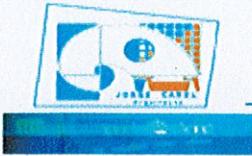
Table with 2 columns: Factor, Descripción. Lists factors like Negociación, Ubicación, Superficie, Calidad, Estado de conservación, and Otro.

SUBTOTAL:

MONTO ADICIONAL A CONSIDERAR: VALOR COMPARATIVO DE MERCADO:

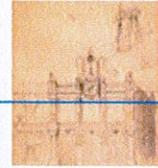
Handwritten signature in blue ink.





JORGE ANTONIO CANUL POOT

Arquitecto



70 av. Nte. No. 864, Cozumel Quintana Roo, México. Tel.. 01987 869 12 2 5 Tel. cel. 044 987 87 6 15 55 E-mail. Jc_arquitecto@hotmail.com

AVALUO INMOBILIARIO

X.I. ANÁLISIS COMPARATIVO DE MERCADO DEL TERRENO.

TERRENOS SIMILARES EN VENTA:

NIVEL DE OFERTA OBSERVADA DURANTE LA INVESTIGACIÓN DE MERCADO

MUY ALTA () MEDIA (X) BAJA ()
 ALTA () MEDIA BAJA () NULA ()

| No. | Colonia | Calle | No. | Teléfono | Informante |
|------------------|-------------|-----------------------|-----|----------|------------|
| 1 | COL. CENTRO | 12 ENTRE 15 Y 20 | | | CC |
| CARACTERÍSTICAS: | | 413.17 M2 | | | |
| 2 | COL. CENTRO | CALLE 7 SUR ESQ 5 | | | CC |
| CARACTERÍSTICAS: | | 1000 M2 | | | |
| 3 | COL. CENTRO | JUAREZ ENTRE 20 Y 25 | | | CC |
| CARACTERÍSTICAS: | | 1234 M2 | | | |
| 4 | COL. CENTRO | 20 AV. ENTRE 8 Y 10 | | | I.W |
| CARACTERÍSTICAS: | | 400 M2 | | | |
| 5 | COL. CENTRO | 4 NORTE ENTRE 10 Y 15 | | | I.W |
| CARACTERÍSTICAS: | | 720 M2 | | | |

| No. | Oferta \$ | Sup. m ² | \$/m ² | Factores de Homologación | | | | | | | \$/m ² |
|-----|---------------|------------------------|-------------------|--------------------------|------|------|------|------|-------|-----------------|-------------------|
| | | | | NEG | ZONA | UBIC | SUP | FR | FORMA | FR _e | |
| 1 | 1,486,660.00 | 413.17 | 3,598.18 | 0.90 | 0.90 | 1.00 | 1.10 | 0.95 | 1.00 | 0.85 | 3,045.68 |
| 2 | 11,000,000.00 | 1,000.00 | 11,000.00 | 0.90 | 0.80 | 0.80 | 1.00 | 0.90 | 1.00 | 0.52 | 5,702.40 |
| 3 | 8,000,000.00 | 1,234.00 | 6,482.98 | 0.90 | 0.90 | 0.90 | 1.00 | 0.95 | 1.00 | 0.69 | 4,489.79 |
| 4 | 1,808,100.00 | 400.00 | 4,520.25 | 0.90 | 0.90 | 1.00 | 1.10 | 0.95 | 1.00 | 0.85 | 3,826.17 |
| 5 | 2,160,000.00 | 720.00 | 3,000.00 | 0.90 | 0.90 | 1.00 | 1.05 | 0.95 | 1.00 | 0.81 | 2,423.93 |

Nota: Cuando el Factor de Homologación es menor a la unidad denota que LA OFERTA es mejor que EL BIEN VALUADO.

VALOR HOMOLOGADO: 3,897.59

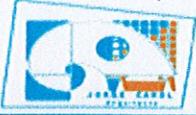
EN N.R. \$/m² \$ 3,897.59

EN N.R. \$/m² \$ 2,997.59

Factores Utilizados:

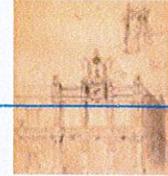
| | |
|--------------|--|
| Negociación | Es el factor que a juicio del perito valuador, con base en las observaciones del mercado en operaciones de contado, ajusta al precio de la Oferta. |
| Ubicación : | Este factor califica la localización física del bien valuado vs. la oferta. |
| Zona: | Este factor califica el entorno del bien valuado vs. la oferta |
| Forma : | Es el resultado de calificar la irregularidad de LA OFERTA respecto al bien valuado |
| Superficie : | En función de la superficie de LA OFERTA con respecto al bien |
| Frente: | en funcion del numero de frentes y calles a las q de. |





JORGE ANTONIO CANUL POOT

Arquitecto



70 av. Nte. No. 864, Cozumel Quintana Roo, México. Tel. 01 987 869 12 25 Tel. cel. 044 987 87 6 15 55 E-mail. Jc_arquitecto@hotmail.com

AVALUO INMOBILIARIO

X.- ENFOQUE DE INGRESOS.

a).- IMPORTE DE DEDUCCIONES:

| | | | | | | | | |
|----------------------------|--------|------|--------------|--------|------|---------------------|-----------|---------|
| VACÍOS | | | ADMÓN. | 874.50 | 0.05 | UCC. FISCALES (ISR) | | |
| IMP. PREDIAL | 87.45 | 0.01 | ENERG. ELÉC. | | | I.S.R | 383.03 | ### |
| SERV. DE AGUA | | | SEGUROS | | | OTROS | | |
| S/ MANTENIMIENTO | 522.95 | 0.03 | | | | | | |
| TOTAL DEDUCCIONES : | | | | | | \$ | 1,344.98 | ### ### |
| | | | | | | \$ | 17,490.00 | |
| | | | | | | \$ | 16,145.0 | |

b).- CALCULO DE TASA:

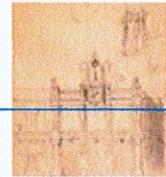
| CONCEPTO | T A S A S | | | | | |
|------------------------|--------------|--------------|--------------|---------------|-----------------|-----------------|
| | 7% | 8% | 9% | 10% | 11% | 12% |
| EDAD (años) | 0-5 | 5 - 20 | 20-40 | 40-50 | 50-60 | MAS DE 60 |
| calificación | | | | 1 | | |
| VIDA ÚTIL REMANENTE | MAS DE 60 | 50-60 | 40-50 | 20-40 | 5 - 20 | TERMINADA |
| calificación | | | | | 1 | |
| ESTADO DE CONSERV. | NUEVA | MUY BUENO | BUENO | REGULAR | MALO | RUINOSO |
| calificación | | | 1 | | | |
| PROYECTO | MUY BUENO | BUENO | ADECUADO | REGULAR | DEFICIENTE | MALO |
| calificación | | | | 1 | | |
| REL. SUP. (TERR/CONST) | Const > Terr | Const > Terr | Const > Terr | Terr = Const. | Terr > Const | Terr > Const |
| calificación | MAYOR 3-1 | HASTA 3-1 | HASTA 2-1 | | HASTA 3-1 | MAYOR 3-1 |
| calificación | | | | | 1 | |
| USO DEL INMUEBLE | CASA | EDIF. PROD. | DEPTO/CASA | OFNA/LOCAL | OFNA/LOCAL | BODEGA/ |
| calificación | UNIF. | HAB-COM. | CONDominio | CONDominio | UNIF. | INDUSTRIAL |
| calificación | | | | | 1 | |
| CLASIF. ZONA | LUJO | 1er ORDEN | 2o. ORDEN | 3er ORDEN | PROL. SERV.COM. | Prol. SERV.COM. |
| calificación | | 1 | | | | |
| SUMA CALIF. | | 1 | 1 | 2 | 3 | |
| CAPITALIZACIÓN | 1.0000 | 1.1429 | 1.2857 | 1.4286 | 1.5714 | 1.7143 |
| TASAS PARCIALES | | 1.1429 | 1.2857 | 2.8571 | 4.7143 | |



TASA RESULTANTE: **10.00%**



JORGE ANTONIO CANUL POOT
Arquitecto



70 av. Nte. No. 864, Cozumel Quintana Roo, México. Tel.. 01987 869 12 25 Tel. cel. 044 987 87 6 15 55 E-mail.
Jc_arquitecto@hotmail.com

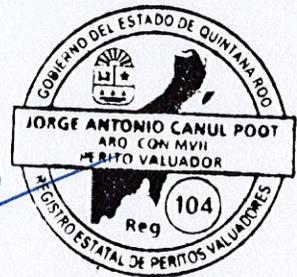
AVALUO INMOBILIARIO

DETERMINACIÓN DEL VALOR POR CAPITALIZACIÓN DE RENTAS:

| TIPO | DESTINO: | SUPERFICIE: | VALOR/m ² | RENTA MENS. |
|--------|----------|-------------|----------------------|-------------|
| | | 6,086.00 | 106.62 | 648,907.33 |
| | | | | |
| | | | | |
| TOTAL: | | | | |

RENTA BRUTA MENSUAL: Red. \$ 648,907

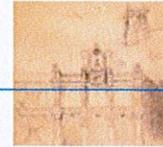
| | | |
|---|--------|--------------|
| TOTAL DEDUCCIONES: | 5.68% | 1,344.98 |
| RENTA NETA MENSUAL: | | 648,907.33 |
| RENTA NETA ANUAL: | | 7,786,887.98 |
| CAPITALIZANDO LA RENTA ANUAL AL: | 10.00% | |
| TASA DE CAPITALIZACIÓN APLICABLE AL CASO, RESULTA UN VALOR DE: | | \$ ##### |





JORGE ANTONIO CANUL POOT

Arquitecto



70 av. Nte. No. 864, Cozumel Quintana Roo, México. Tel.. 01987 869 12 25 Tel. cel. 044987 87 6 15 55 E-mail. Jc_arquitecto@hotmail.com

AVALUO INMOBILIARIO

X.I. ANÁLISIS COMPARATIVO DE MERCADO EN RENTA.

INMUEBLES SIMILARES EN RENTA:

NIVEL DE OFERTA OBSERVADA DURANTE LA INVESTIGACIÓN DE MERCADO

MUY ALTA () MEDIA (X) BAJA ()
ALTA () MEDIA BAJA () NULA ()

Table with 6 columns: No., Colonia, Calle, No., Teléfono, Informante. Contains 5 rows of property data and their characteristics.

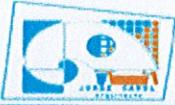
Table with 13 columns: No., Oferta (\$), Sup. (m²), \$/m², and various factors of homologation (NEG, UBIC, SUP, CALID, EDO CONS, OTRO, FRe, V/M2).

Nota: Cuando el Factor de Homologación es menor a la unidad denota que LA OFERTA es mejor que EL BIEN VALUADO. VALOR HOMOLOGADO: 17,490.45 106.62 EN N.R. \$/MENS 17,490.00

FACTORES UTILIZADOS:

Table with 2 columns: Factor (Negociación, Ubicación, Superficie, Calidad, Estado de conservación, Otro) and Description.





JORGE ANTONIO CANUL POOT

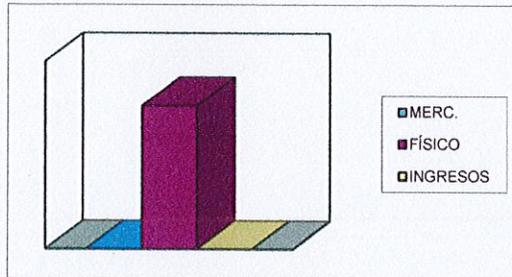
Arquitecto



70 av. Nte. No. 864, Cozumel Quintana Roo, México. Tel.. 01 987 869 12 2 5 Tel. cel. 044 987 87 6 15 55 E-mail.
Jc_arquitecto@hotmail.com

AVALUO INMOBILIARIO

XI.- RESUMEN DE LOS VALORES OBTENIDOS.



VALOR COMPARATIVO DE MERCADO: \$
VALOR FÍSICO o V.N.R.: \$ 610,964,914.70
VALOR DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS: \$

XII.- CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSIÓN.

- DECLARACIONES**
1. Son análisis, opiniones y conclusiones de tipo profesional y están solamente limitadas por los supuestos y condiciones limitantes.
 2. Los análisis, opiniones y conclusiones reportados corresponden a un estudio profesional totalmente imparcial.
 3. No existe por nuestra parte ningún interés presente o futuro inmediato en la propiedad valuada.
 4. Los honorarios no están relacionados con el hecho de concluir un valor predeterminado o en la dirección que favorezca la causa del cliente, el monto del valor estimado, la obtención de un resultado estipulado o la ocurrencia de un evento subsecuente.
 5. Personalmente hice la inspección de los bienes objeto de este avalúo y manifestamos que los resultados serán guardados con absoluta confidencialidad
 6. El valor comercial se concluye a su valor físico

Página 15





JORGE ANTONIO CANUL POOT

Arquitecto



70 av. Nte. No. 864, Cozumel Quintana Roo, México. Tel.. 01987 869 1225 Tel. cel. 044 987 87 6 15 55 E-mail. Jc_arquitecto@hotmail.com

AVALUO INMOBILIARIO

XIII.- CONCLUSION DEL AVALUO.

Los valores estimados en el presente avalúo, están calculados con cifras al: 18 DE JUNIO DE 2023

DE ACUERDO A LOS INDICES OBTENIDOS EN EL PRESENTE ESTUDIO Y EN FUNCION DEL TIPO DE INMUEBLE, SE ESTIMA QUE UNA VEZ PONDERADO Y ANALIZADO EL BIEN EN SU CONJUNTO (HOTEL ECOTURISTICO TEMATICO EN UN TERRENO RUSTICO SUBURBANO EN OPERACION, EN LA CIUDAD DE PLAYA DEL CARMEN MUNICIPIO DE SOLIARIDAD , ESTADO DE QUINTANA ROO, QUE SU VALOR FISICO ES EL DE MERCADO ENCONTRADO PRECEDENTE A LA CANTIDAD EN NUMEROS CERRADOS A MILES DE PESOS.

| | | |
|---------------|----------------|---|
| VALOR FISICO: | 610,965,000.00 | son :(SEISCIENTOS DIEZ MILLONES NOVECIENTOS SESENTA Y CINCO MIL PESOS 00/100 MN.) |
|---------------|----------------|---|

XIV.- CONCLUSION OBJETO DEL AVALUO.

| | | |
|-----------------|------------------|---|
| VALOR COMERCIAL | \$610,965,000.00 | son :(SEISCIENTOS DIEZ MILLONES NOVECIENTOS SESENTA Y CINCO MIL PESOS 00/100 MN.) |
|-----------------|------------------|---|

VIGENCIA DEL DICTAMEN SEIS MESES A PARTIR DE LA FECHA DEL PRESENTE AVALUO.

VALUADOR

Handwritten signature of Jorge Antonio Canul Poot

JORGE ANTONIO CANUL POOT

PERITO VALUADOR ESTATAL 104

MAESTRIA EN VALUACION INMOBILIARIA E INDUSTRIAL MAESTRIA EN ADMINISTRACION D LA CONSTRUCCION



SECOB
LA SECRETARÍA DE GOBIERNO DEL ESTADO DE QUINTANA ROO EXPIDE CREDENCIAL OFICIAL AL
ARQ Y MTRD. EN VIL.
JORGE ANTONIO CANUL POOT
ESPECIALIDADES
BIENES INMUEBLES (TERRENOS Y CONSTRUCCIONES).

FIRMA DEL PERITO VALUADOR

PERITO VALUADOR EN EL ESTADO DE QUINTANA ROO CON REGISTRO NÚMERO

104

EXPEDICIÓN 01-03-2023 VIGENCIA 01-03-2024

Lic. Ludwig Paul Cárdenas Lugo Subsecretario de Asuntos Jurídicos



JORGE ANTONIO CANUL POOT
Arquitecto



70 av. Nte. No. 864, Cozumel Quintana Roo, México. Tel.: 01 987 869 1225 Tel. cel. 044 987 87 6 15 55 E-mail:
Jc_arquitecto@hotmail.com

AVALUO INMOBILIARIO

REPORTE FOTOGRAFICO



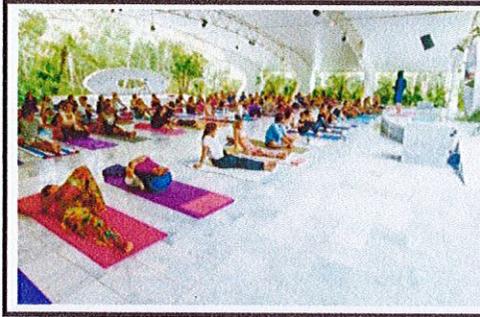
CENTRO DE BIENVENIDA



CENTRO DE BIENVENIDA



BUDDHA HALL



BUDDHA HALL



GALERIA DE ARTES



GALERIA DE ARTES





JORGE ANTONIO CANUL POOT

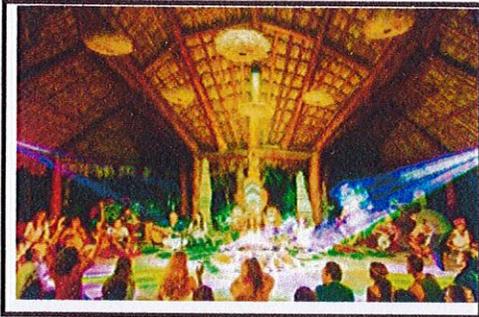
Arquitecto



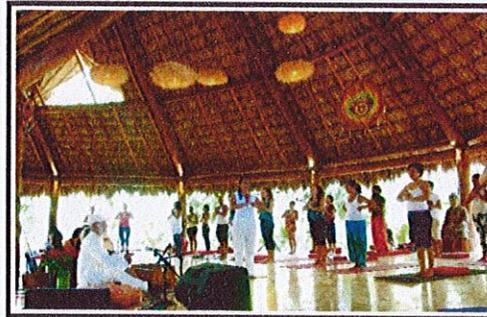
70 av. Nte. No. 864, Cozumel Quintana Roo, México. Tel.. 01987 869 12 25 Tel. cel. 044 987 87 6 15 55 E-mail. Jc_arquitecto@hotmail.com

AVALUO INMOBILIARIO

REPORTE FOTOGRAFICO



PALAPA LUNA LLENA



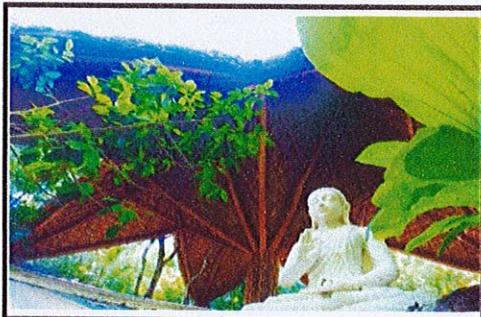
PALAPA LUNA LLENA



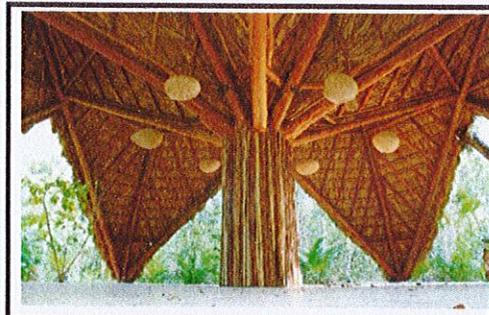
CENTRO DE ARTES



CENTRO DE ARTES



PALAPA ESTRELLA



PALAPA ESTRELLA



[Handwritten signature]



JORGE ANTONIO CANUL POOT

Arquitecto

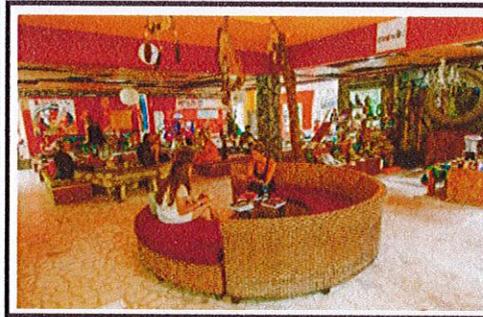


70 av. Nte. No. 864, Cozumel Quintana Roo, México. Tel.. 01 987 869 12 2 5 Tel. cel. 044 987 87 6 15 55 Email. Jc_arquitecto@hotmail.com

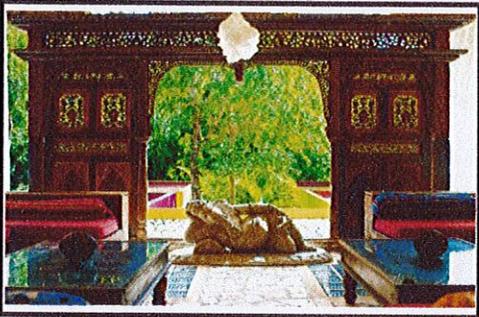
AVALUO INMOBILIARIO
REPORTE FOTOGRAFICO



ACCESO COMEDOR



COMEDOR



RESTAURANTE HINDU



GAZIBO



RESTAURANTE ASIATICO



RESTAURANTE ASIATICO





JORGE ANTONIO CANUL POOT

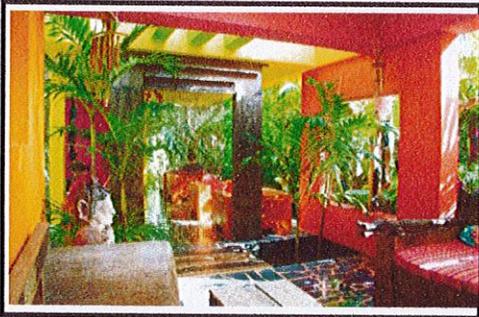
Arquitecto



70 av. Nte. No. 864, Cozumel Quintana Roo, México. Tel. 01 987 869 12 25 Tel. cel. 044 987 876 15 55 E-mail.
Jc_arquitecto@hotmail.com

AVALUO INMOBILIARIO

REPORTE FOTOGRAFICO



CAFES VOODOO LOUNGE



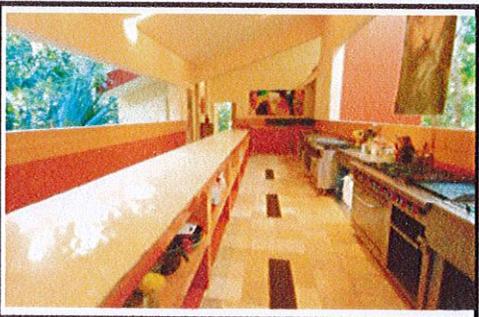
CAFES VOODOO LOUNGE



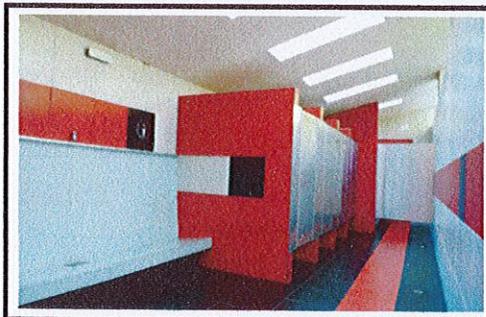
RESTAURANTE ITALIANO



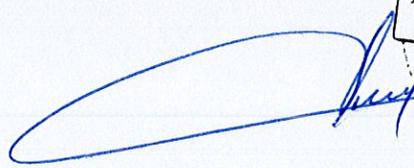
RESTAURANTE ITALIANO



COCINA



BAÑOS PUBLICOS






JORGE ANTONIO CANUL POOT

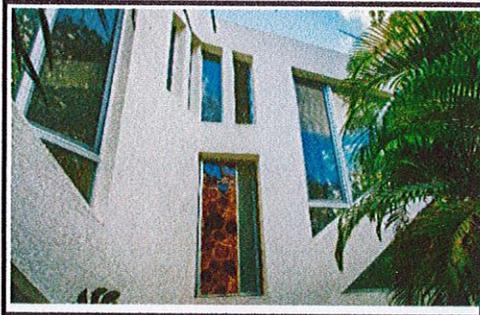
Arquitecto



70 av. Nte. No. 864, Cozumel Quintana Roo, México. Tel.: 01987 869 12 25 Tel. cel. 044 987 876 15 55 E-mail: Jc_arquitecto@hotmail.com

AVALUO INMOBILIARIO

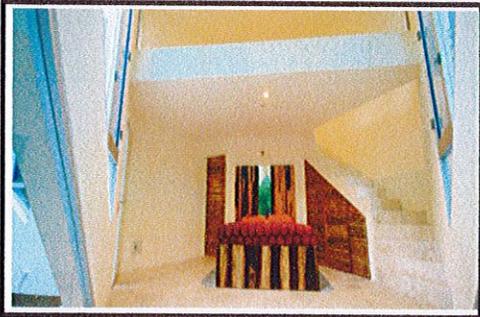
REPORTE FOTOGRAFICO



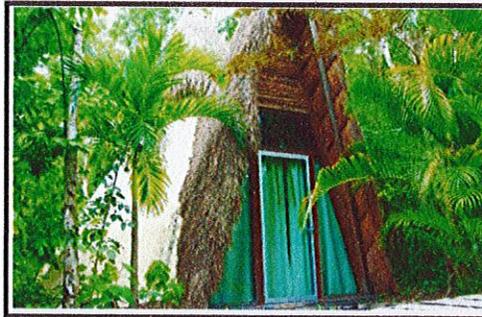
BUNGALOWS ESTRELLA



BUNGALOWS ESTRELLA



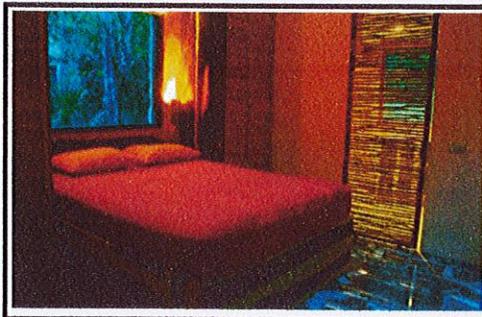
BUNGALOWS ESTRELLA



ESTUDIO CONO



ESTUDIO CUBO



ESTUDIO CUBO





JORGE ANTONIO CANUL POOT

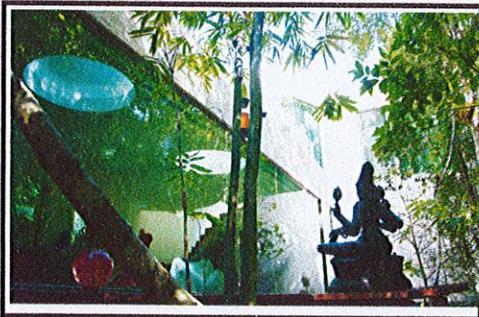
Arquitecto



70 av. Nte. No. 864, Cozumel Quintana Roo, México. Tel. 01987 869 12 25 Tel. cel. 044 987 876 15 55 E-mail. Jc_arquitecto@hotmail.com

AVALUO INMOBILIARIO

REPORTE FOTOGRAFICO



OZEN HOUSE



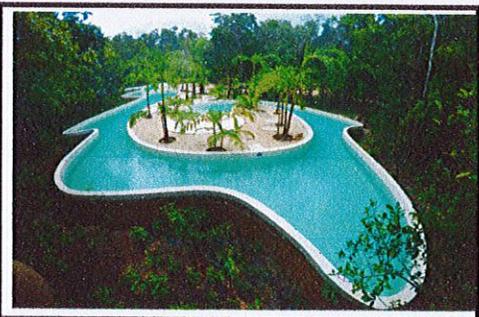
OZEN HOUSE



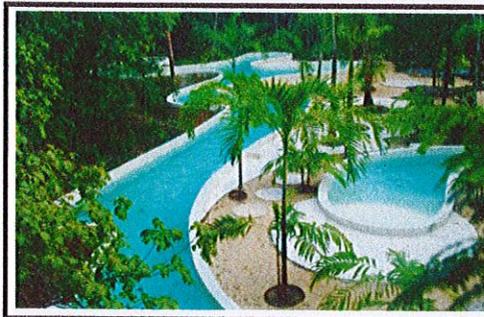
ALBERCA ZORBA ZING



ALBERCA ZORBA ZING



ALBERCA ZORBA ZING



ALBERCA ZORBA ZING





JORGE ANTONIO CANUL POOT

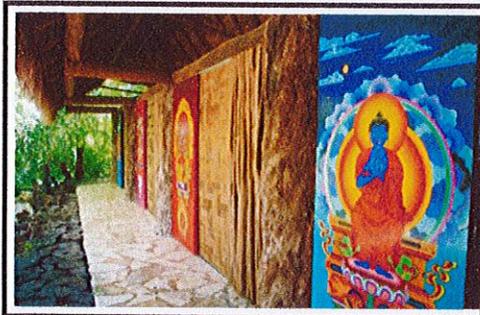
Arquitecto



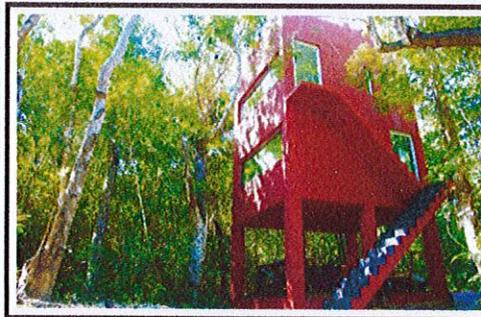
70 av. Nte. No. 864, Cozumel Quintana Roo, México. Tel. 01987 869 12 25 Tel. cel. 044 987 876 15 55 E-mail. Jc_arquitecto@hotmail.com

AVALUO INMOBILIARIO

REPORTE FOTOGRAFICO



CENTRO DE MASAJE



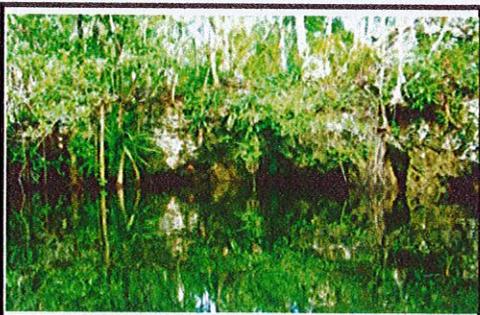
TORRE DE SERVICIOS



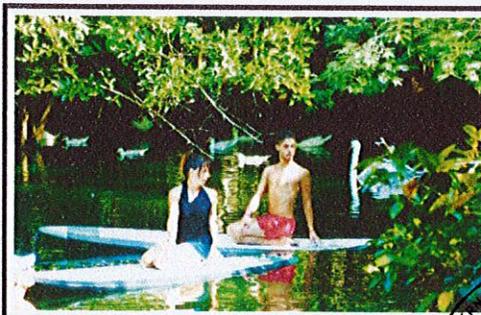
TEMAZCAL



TEMAZCAL



CENOTE



CENOTE



[Handwritten signature in blue ink]



JORGE ANTONIO CANUL POOT

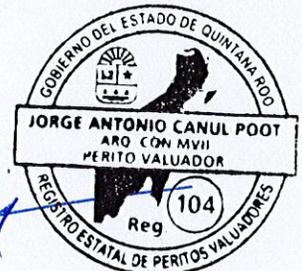
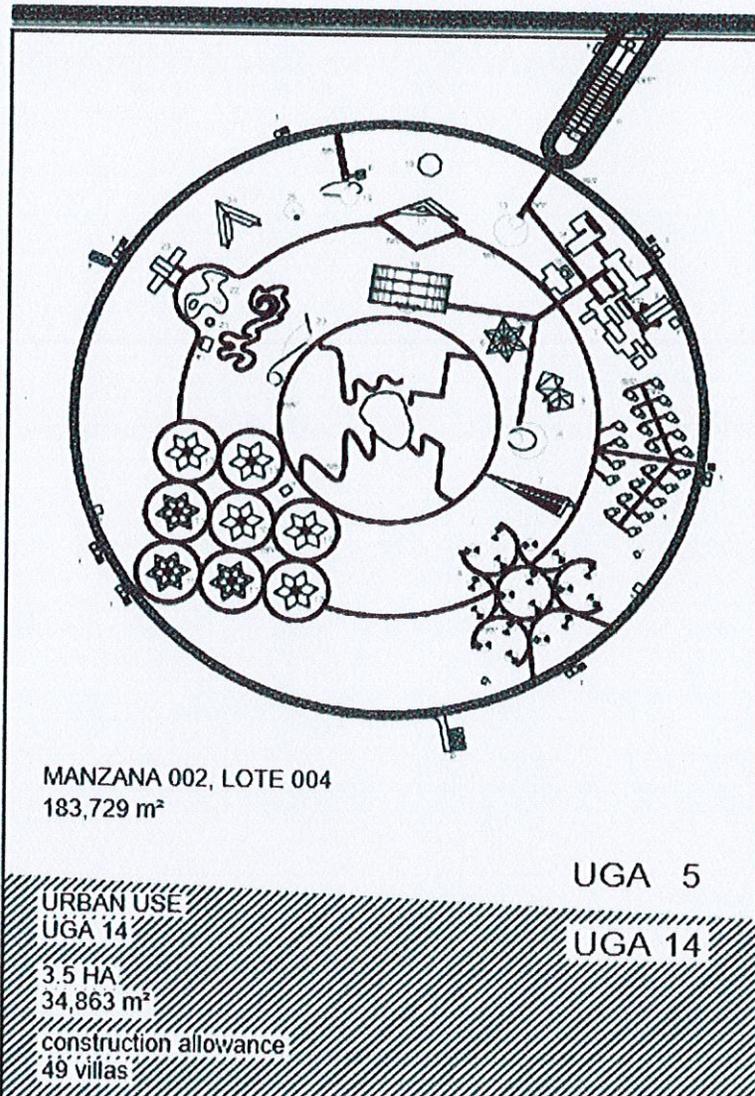
Arquitecto



70 av. Nte. No. 864, Cozumel Quintana Roo, México. Tel. 01 987 869 12 25 Tel. cel. 044 987 87 6 15 55 E-mail.
Jc_arquitecto@hotmail.com

AVALUO INMOBILIARIO

PLANO DESCRIPTIVO DE LA DENSIDAD DE USO DE SUELO





JORGE ANTONIO CANUL POOT

Arquitecto



70 av. Nte. No. 864, Cozumel Quintana Roo, México. Tel. 01 987 86 9 12 2 5 Tel. cel. 044 987 87 6 15 55 E-mail.
Jc_arquitecto@hotmail.com

AVALUO INMOBILIARIO
DESARROLLO DE LA ZONA



Página 25





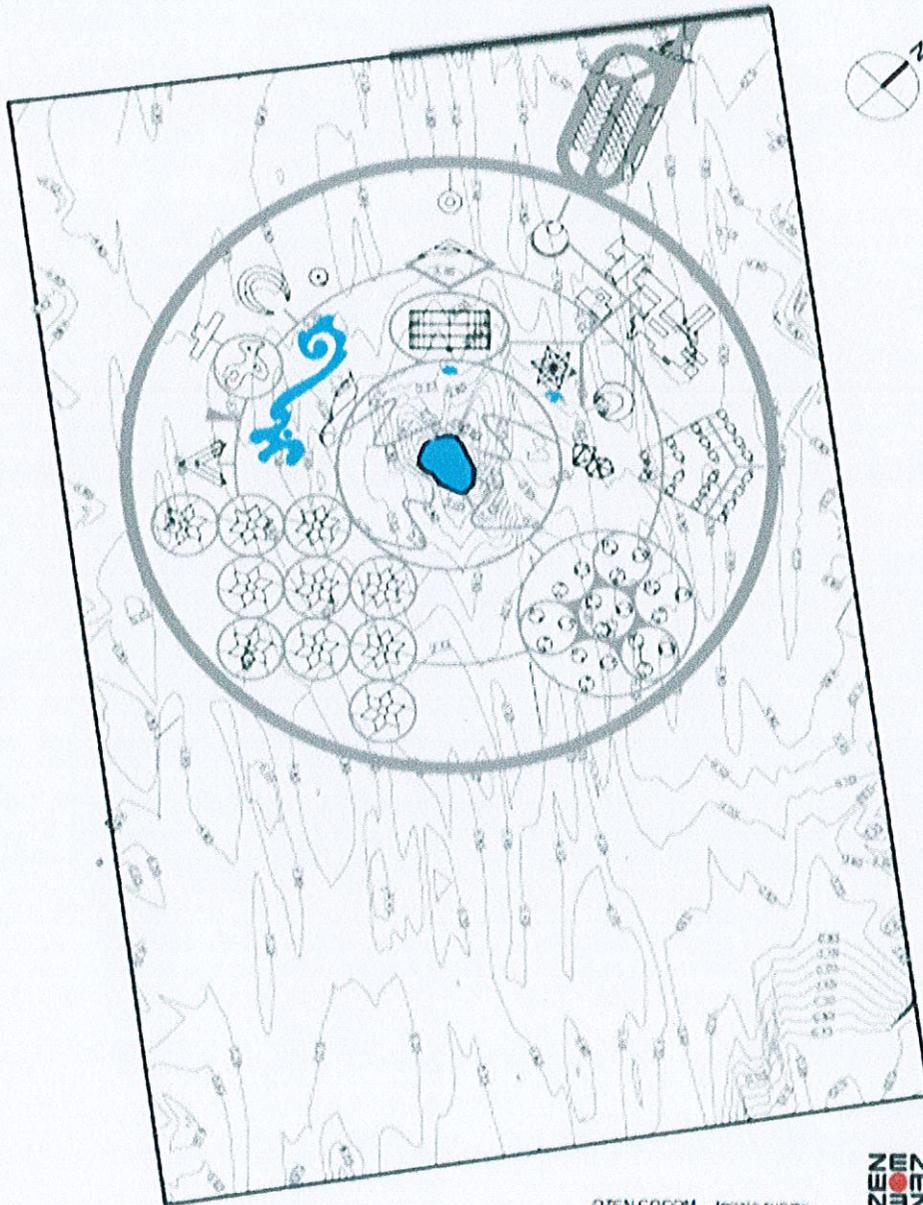
JORGE ANTONIO CANUL POOT

Arquitecto



70 av. Nte. No. 864, Cozumel Quintana Roo, México. Tel. 01 987 869 12 25 Tel. cel. 044 987 87 6 15 55 E-mail. Jc_arquitecto@hotmail.com

**AVALUO INMOBILIARIO
DESARROLLO DE LA ZONA**



OZEN CODOM terrain survey



Página 26





JORGE ANTONIO CANUL POOT

Arquitecto



70 av. Nte. No. 864, Cozumel Quintana Roo, México. Tel.: 01 987 86 9 12 2 5 Tel. cel. 044 987 87 6 15 55 E-mail: Jc_arquitecto@hotmail.com

**AVALUO INMOBILIARIO
DESARROLLO DE LA ZONA**



TREN MAYA 2020-2022

El Tren Maya se ha convertido en el proyecto de infraestructura más ambicioso para el desarrollo del sureste de México por sus implicaciones económicas y para la región.

