

DISEÑOS Y CONSTRUCCIONES
MENDOZA

CALLE 3 SUR NUM.321 ENTRE 15 Y 20 AVE.

FICHA TÉCNICA DE POTENCIAL DE DESARROLLO Y AVALÚO COMERCIAL

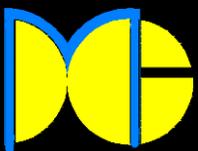
PROPIEDAD DE:

VILLABLANCA GARDEN BEACH S.A.

CLAVE CATASTRAL:

4011800159-

4011800159-1



DISEÑOS Y CONSTRUCCIONES
MENDOZA

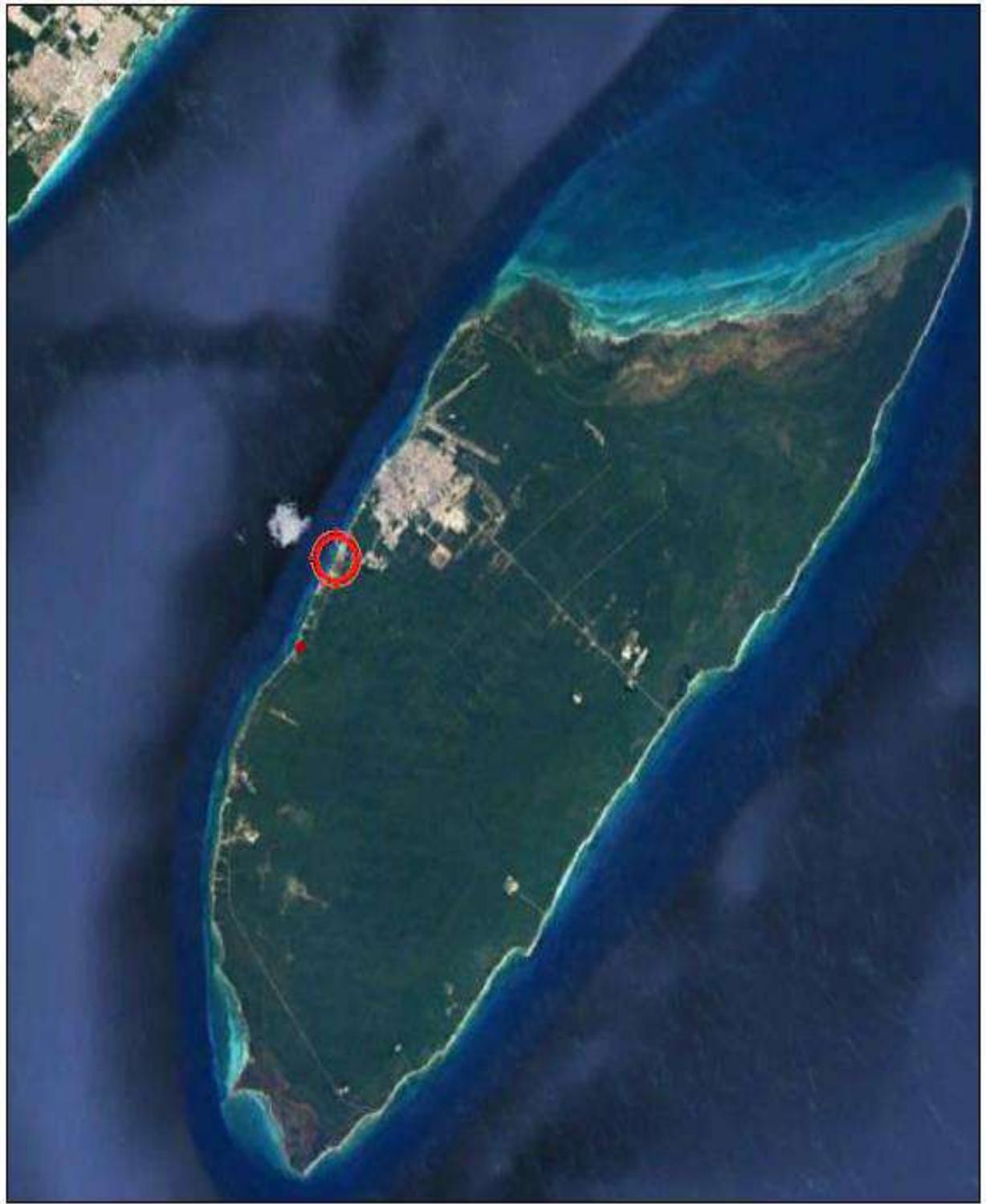
CALLE 3 SUR NUM.321 ENTRE 15 Y 20 AVE.



DISEÑOS Y CONSTRUCCIONES
MENDOZA

ARQUITECTO AMIR J. MENDOZA MARTIN

CALLE 3 SUR NUM. 321 ENTRE 15 Y 20 AVE. COZUMEL, QUINTANA ROO TELS. 87-2-35-96 OFICINA





FICHA TÉCNICA DE VALUACIÓN

I).- ANTECEDENTES

- A).- AVALUÓ PRACTICADO POR: **DISEÑOS Y CONSTRUCCIONES MENDOZA.**
- B).- FECHA DEL AVALUÓ: **16 DE MARZO DEL 2017.**
- C).- INMUEBLE QUE SE VALÚA: **TERRENO Y CONSTRUCCIÓN (HOTEL).**
- D).- UBICACIÓN DEL PREDIO: **AV.RAFAEL E.MELGAR (COSTERA SUR) KM 2 + 945.**
- E).- COLONIA: **COSTERA SUR.**
- F).- PROPIETARIO DEL INMUEBLE: **VILLABLANCA GARDEN BEACH S.A.**
- G).- AVALUÓ SOLICITADO POR: **SR. GUILLERMO MANUEL DE ARANA CASTRO.**
- H).- OBJETIVO DEL AVALUÓ: **DETERMINAR EL POTENCIAL DE DESARROLLO Y EL VALOR COMERCIAL.**



I).- REFERENCIA DEL AVALUO:

a) ESCRITURA PÚBLICA 9286 DE FECHA 03/08/2003 DEL TOMO CXXXIII CA FOJAS 360-369, SECCION I, No. 63.

NOTARIO: LIC. MANUEL IRVIN GARCIA VALDEZ.

NOTARIA No. 9 DE COZUMEL QUINTANA ROO, ESCRITURA PUBLICA DE COMPRA VENTA REGISTRADA EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO CON FECHA 04-07-2003 (CÉDULA CATASTRAL NUMERO - 4011800159).

b) ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO 119 CON FECHA DEL 19 DE JUNIO DE 1987 INSCRITA ANTE EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO BAJO EL NÚMERO 75-76 A FOJAS 322-326 DEL TOMO II, SECCION I, CON FECHA DEL 11 DE MAYO DE 1988. (CÉDULA CATASTRAL NUMERO- 4011800159-1).



DISEÑOS Y CONSTRUCCIONES
MENDOZA

ARQUITECTO AMIR J. MENDOZA MARTIN

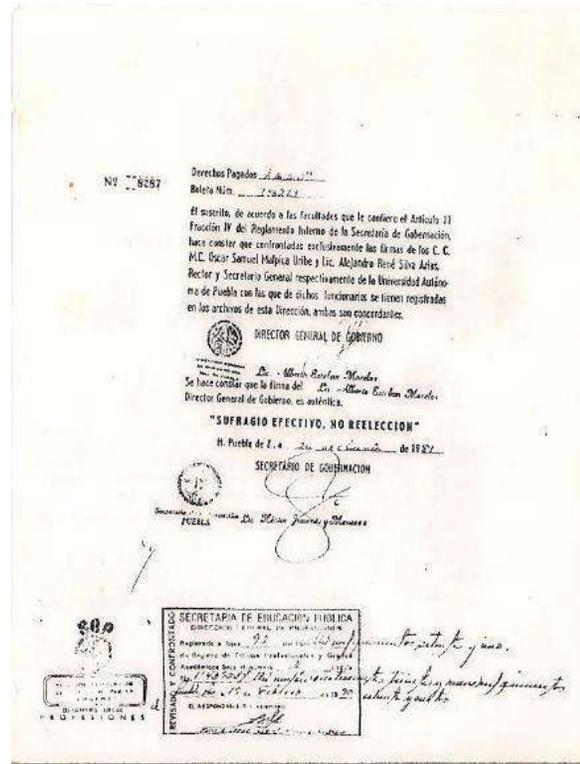
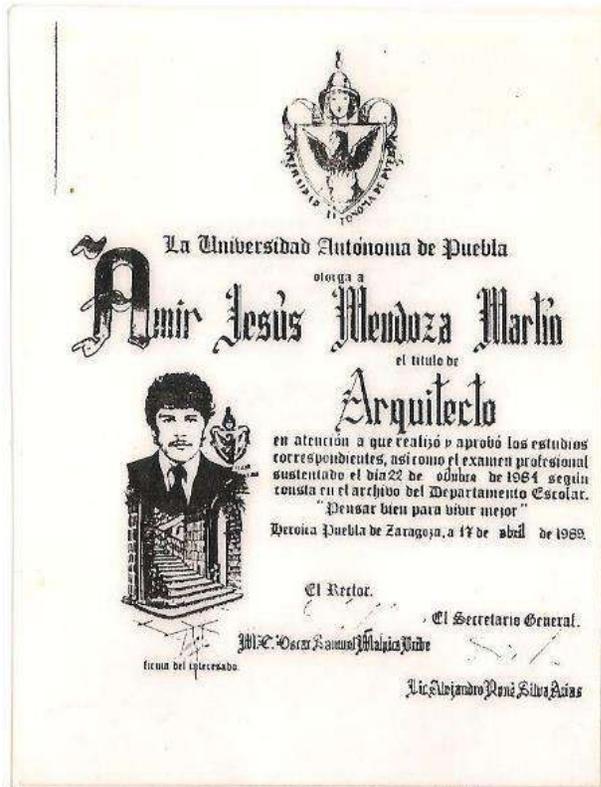
CALLE 3 SUR NUM. 321 ENTRE 15 Y 20 AVE. COZUMEL, QUINTANA ROO TELS. 87-2-35-96 OFICINA

PÁG. 3 DE 14

TITULO DE ARQUITECTO
UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE PUEBLA

TITULO No. 8287

FECHA: 17 DE ABRIL DE 1989





DISEÑOS Y CONSTRUCCIONES
MENDOZA

ARQUITECTO AMIR J. MENDOZA MARTIN

CALLE 3 SUR NUM. 321 ENTRE 15 Y 20 AVE. COZUMEL, QUINTANA ROO TELS. 87-2-35-96 OFICINA

PÁG. 4 DE 14

CEDULA PROFESIONAL:

No. 1439584

FECHA: 01 DE FEBRERO DE 1990





DISEÑOS Y CONSTRUCCIONES
MENDOZA

ARQUITECTO AMIR J. MENDOZA MARTIN

CALLE 3 SUR NUM. 321 ENTRE 15 Y 20 AVE. COZUMEL, QUINTANA ROO TELS. 87-2-35-96 OFICINA

PÁG. 5 DE 14

REGISTRO QUE LO FACULTA COMO DIRECTOR RESPONSABLE DE OBRA (D.R.O.) EN CONSTRUCCIÓN O DEMOLICIÓN DE OBRAS PÚBLICAS Y PRIVADAS:

DRO – DDU – 012



ISLACOZUMEL

DIRECCION DE
DESARROLLO URBANO
Y ECOLOGÍA

Expediente: 2017

Nó. de Oficio: 17/012

Asunto: Renovación Como
D.R.O. (Perito)

Arq. Amir Jesús Mendoza Martín.
DRO-DDU-012.
Presente.

El suscrito titular de la Dirección de Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento de Cozumel, Quintana Roo, con fundamento en el Título Tercero Capítulo III Artículos 67, 68, 69, 70, 71, 72 y 73 del Reglamento de Construcciones del Municipio de Cozumel, Quintana Roo; expide a usted, con número **DRO-DDU-012**, la renovación de su registro que lo faculta como Director Responsable de Obra (D.R.O.) en construcción o demolición de obras públicas y privadas.

Deberá cubrir en la Tesorería Municipal de Cozumel, Quintana Roo los derechos que causa el presente documento, el cual solamente tendrá validez con la presentación del recibo oficial respectivo.

Este registro tiene vigencia de un año y deberá ser renovado durante los tres primeros meses del próximo año.

Atentamente
"Identidad, Honestidad y Fuerza"
Cozumel, Quintana Roo a 13 de marzo del 2017

Mtra. Urb. Angélica Martínez Molina.
Directora de Desarrollo Urbano y Ecología.



SECRETARÍA DE GOBIERNO
MUNICIPAL DE COZUMEL, QUINTANA ROO

c.c.a. archivo
AMM/ceco



GOBIERNO MUNICIPAL
COZUMEL

IsfaCozumelMx
www.islacozumel.gob.mx

CALLE 13 SUR S/N ENTRE AV. RAFAEL
F. MESAER Y C. LONZALO GUERRERO,
COL. RAFAEL QUINTANA ROO, C.P. 37004
COZUMEL, QUINTANA ROO, MÉXICO
Tel. 01 (987) 6729800



DISEÑOS Y CONSTRUCCIONES
MENDOZA

ARQUITECTO AMIR J. MENDOZA MARTIN

CALLE 3 SUR NUM. 321 ENTRE 15 Y 20 AVE. COZUMEL, QUINTANA ROO TELS. 87-2-35-96 OFICINA

PÁG. 6 DE 14

FOTO AEREA DEL PREDIO





CALLE 3 SUR NUM. 321 ENTRE 15 Y 20 AVE. COZUMEL, QUINTANA ROO TELS. 87-2-35-96 OFICINA

PÁG. 7 DE 14

FICHA TECNICA



NOTAS:		
USO DE SUELO: PDU		
USO PREDOMINANTE: ZONA TURISTICA T1000		
SUPERFICIE MINIMA: 1,000.00 M2	FRENTE MINIMO: 25.00 M	REMETIMIENTO: 4.00 M
VIVIENDAS / CUARTOS POR HA BRUTA: 34 / 103		
USOS COMPATIBLES:		
<ul style="list-style-type: none"> Habitacional residencial turística. Zona turística. Pequeño y mediano comercio (con un área máxima de ventas de 4500 m²) Hotels. Habitacional densidad media. Estacionamientos. Usos recreativos, culturales y administrativos 		
NIVEL Y ALTURA MAXIMA: 6 NIVELES, HASTA 21 M DE ALTURA		
C.O.S.: 60 % → 3,102.75 M2		
C.U.S.: 2.3 % → 11,893.88 M2		
VALOR DEL PREDIO: \$5,108,000.00 USD		

PROPIETARIO: VILLABLANCA GARDEN BEACH S.A.	Clave de Plano: LOTE 59-Y 59-1
DIRECCION: AVENIDA RAFAEL E. MELGAR, COSTERA SUR KM 2 +945	Hoja: 1 de 1
MUNICIPIO: COZUMEL	Fecha Elaboración: MARZO 2017
ESTADO: QUINTANA ROO	Escala: Unidad: METRO
REALIZO:	
ARQ. AMIR JESUS MENDOZA MARTIN	





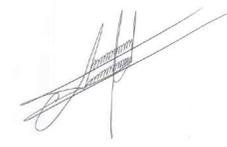
DISEÑOS Y CONSTRUCCIONES
MENDOZA

ARQUITECTO AMIR J. MENDOZA MARTIN

CALLE 3 SUR NUM. 321 ENTRE 15 Y 20 AVE. COZUMEL, QUINTANA ROO TELS. 87-2-35-96 OFICINA

PÁG. 8 DE 14

FICHA TECNICA

LOCALIZACION 	NOTAS:		PROPIETARIO: VILLABLANCA GARDEN BEACH S.A.	Clave de Plano: LOTE 59- Y 59-1
	USO DE SUELO: PDU		DIRECCION: AVENIDA RAFAEL E. MELGAR, COSTERA SUR KM 2 +945	Hoja: 1 de 1
USO PREDOMINANTE: ZONA TURISTICA T1000		REMETIMIENTO: 4.00 M	MUNICIPIO: COZUMEL	Fecha Elaboración: MARZO 2017
SUPERFICIE MINIMA: 1,000.00 M2	FRENTE MINIMO: 25.00 M	USOS COMPATIBLES: <ul style="list-style-type: none"> Habitacional residencial turística. Zona turística. Pequeño y mediano comercio (con un área máxima de ventas de 4500 m2) Hotels. Habitacional densidad media. Estacionamientos. Usos recreativos, culturales y administrativos 	ESTADIO: QUINTANA ROO	Escala: 1:150
VIVIENDAS Y CUARTOS POR HA BRUTA: 34 / 103	NIVEL Y ALTURA MAXIMA: 6 NIVELES, HASTA 21 M DE ALTURA		REALIZO:  ARQ. AMIR JESUS MENDOZA MARTIN	
C.O.S.: 60 % → 3,102.75 M2	C.U.S.: 2.3 % → 11,893.88 M2			
VALOR DEL PREDIO: <h1>\$5,108,000.00 USD</h1>				





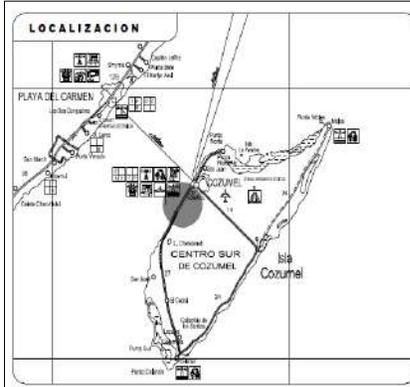
DISEÑOS Y CONSTRUCCIONES
MENDOZA

ARQUITECTO AMIR J. MENDOZA MARTIN

CALLE 3 SUR NUM. 321 ENTRE 15 Y 20 AVE. COZUMEL, QUINTANA ROO TELS. 87-2-35-96 OFICINA

PÁG. 9 DE 14

J).- CROQUIS DE LOCALIZACIÓN



NOTAS:		
USO DE SUELO: PDU		
USO PREDOMINANTE: ZONA TURISTICA T1000		
SUPERFICIE MINIMA:	FRENTE MINIMO:	REMEDIAMENTO:
1,000.00 M2	25.00 M	4.00 M
VIVIENDAS / CUARTOS POR HA BRUTA: 34 / 103		
USOS COMPATIBLES:		
<ul style="list-style-type: none"> Habitacional residencial turística. Zona turística. Pedestáneo y mediano comercio (con un área máxima de vertidos de 4500 m²). Hoteles. Habitacional densidad media. Estacionamientos. Usos recreativos, culturales y administrativos. 		
NIVEL Y ALTURA MAXIMA:		
6 NIVELES, HASTA 21 M DE ALTURA		
C.O.S.:		
60 % → 3,102.75 M2		
C.U.S.:		
2.3 % → 11,893.88 M2		
VALOR DEL PRECIO:		
\$5,108,000.00 USD		

PROPIETARIO: VILLABLANCA GARDEN BEACH S.A.	Clave de Plano: LOTE PUS 58-Y 58-1
DIRECCION: AVENIDA RAFAEL E. MELGAR, COSTERA SUR KM 2 +945	Hoja: 1 de 1
MUNICIPIO: COZUMEL	Fecha Elaboración: MARZO 2017
ESTADO: QUINTANA ROO	Escala: 1:1500
REALIZO:	
 ARQ. AMIR JESUS MENDOZA MARTIN	



MEDIDAS Y COLINDANCIAS:

AL NORTE: 103.00 M CON LOTE 60
 AL SUR: 103.85 M CON LOTES 58-2, 58-3, 58-4 Y 58-5
 AL ESTE: 50.00 M CON RANCHO CALIFORNIA
 AL OESTE: 50.00 M CON AVENIDA RAFAEL E. MELGAR

SUPERFICIE: 5,171.25 M²
 CONSTRUCCION: 3,505.60 M²



K).- MEDIDAS Y COLINDANCIAS SEGÚN CEDULAS CATASTRALES:

AL NORTE-----103.00 MTS CON LOTE 60.
AL SUR-----103.85 MTS CON LOTE 58-2, 58-3, 58-4, Y 58-5.
AL ESTE----- 50.00 MTS CON RANCHO CALIFORNIA.
AL OESTE ----- 50.00 MTS CON AV. RAFAEL E. MELGAR
(COSTERA SUR)
SUPERFICIE-----5,171.25 M²

L).- CLAVES CATASTRALES:

4011800159
4011800159-1

M).-

VALOR DEL INMUEBLE

\$ 5, 108,000.00 DOLARES

SON: CINCO MILLONES CIENTO OCHO MIL DOLARES 00/100 U.S.D.

A T E N T A M E N T E

AMIR J. MENDOZA MARTÍN

ARQUITECTO

CED. PROF. 1439584

D.R.O. – DDU- 12



DISEÑOS Y CONSTRUCCIONES
MENDOZA

ARQUITECTO AMIR J. MENDOZA MARTIN

CALLE 3 SUR NUM. 321 ENTRE 15 Y 20 AVE. COZUMEL, QUINTANA ROO TELS. 87-2-35-96 OFICINA

PÁG. 12 DE 14

FOTOS DEL PREDIO





DISEÑOS Y CONSTRUCCIONES
MENDOZA

ARQUITECTO AMIR J. MENDOZA MARTIN

CALLE 3 SUR NUM. 321 ENTRE 15 Y 20 AVE. COZUMEL, QUINTANA ROO TELS. 87-2-35-96 OFICINA

PÁG. 13 DE 14

FOTOS DEL PREDIO





DISEÑOS Y CONSTRUCCIONES
MENDOZA

ARQUITECTO AMIR J. MENDOZA MARTIN

CALLE 3 SUR NUM. 321 ENTRE 15 Y 20 AVE. COZUMEL, QUINTANA ROO TELS. 87-2-35-96 OFICINA

PÁG. 14 DE 14

FOTOS DEL PREDIO

