



COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

LUCIANO SALAS CONTRERAS

Servicios Profesionales en Valuación

Investigación Técnica Inmobiliaria

Cédula: 12108978 MAESTRIA EN VALUACIÓN

INMOBILIARIA, INDUSTRIAL Y DE BIENES NACIONALES

INSTITUTO TECNOLÓGICO DE LA CONSTRUCCIÓN

DOCUMENTO: MTV-2023-BI-001

Trabajo Valuatorio Bien Inmueble



N 18°13'53.27616" (LAT)

W 95°57'3.87468" (LONG)

Altitud: -

20/4/2023 11:16 a.m.

Proveedor de ubicación: Fusionado

No calle

No ciudad

No estado

No país

PALACIO MUNICIPAL

EN EL ESTADO FÍSICO EN QUE SE ENCUENTRA ACTUALMENTE

**MIGUEL HIDALGO SN
MUNICIPIO DE TLACOJALPAN VERACRUZ.
ESTADO DE VERACRUZ LLAVE**

VALOR CONCLUSIVO:

\$ 5,530,000.00

VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE

(CINCO MILLONES QUINIENTOS TREINTA MIL PESOS 00/100 M.N.)



ESTIMACIÓN DE VALOR

MTV-2023-BI-001

I.- ANTECEDENTES

SOLICITANTE DE LA ESTIMACION: **C. Francisco Javier Carvajal Ochoa**
PRESIDENTE MUNICIPAL DE TLACOJALPAN, VERACRUZ

VALUADOR: **LUCIANO SALAS CONTRERAS**

CEDULA PROFESIONAL: Cédula: 12108978 MAESTRIA EN VALUACIÓN, INMOBILIARIA, INDUSTRIAL Y DE BIENES NACIONALES

FECHA DE VISITA: **24 DE ABRIL DEL 2023**

INMUEBLE QUE SE ESTIMA: **PALACIO MUNICIPAL**

PROPOSITO DE LA ESTIMACION: DETERMINAR EL VALOR COMERCIAL ACTUAL DEL INMUEBLE

OBJETO DE LA ESTIMACION: DAR CUMPLIMIENTO CON LA PRESENTACIÓN DEL INVENTARIO DE BIENES INMUEBLES QUE CONFORMAN EL PATRIMONIO DEL MUNICIPIO DE TLACOJALPAN, VER.

PROPIETARIO DEL INMUEBLE: **MUNICIPIO DE TLACOJALPAN VERACRUZ.**

UBICACION DEL INMUEBLE: **MIGUEL HIDALGO SN**

FRACC. / COL. : CENTRO **C.P. :** **95520**

CIUDAD o MUNICIPIO: TLACOJALPAN **ESTADO:** VERACRUZ LLAVE

H. AYTO. DE: TLACOJALPAN

II.- CARACTERISTICAS URBANAS

CLASIFICACION DE LA ZONA: MEDIO

POBLACIÓN : DENSA NORMAL

TIPO CONSTRUCCION DOMINANTE EN LA ZONA: ESCUELAS, PARQUES Y LOCALES COMERCIALES DIFERENTES GIROS

INDICE DE SATURACION EN LA ZONA: 75% **POBLACION:** NORMAL

NIVEL SOCIOECONOMICO DE LA ZONA: MEDIO BAJO

CONTAMINACION AMBIENTAL: NO PERCEPTIBLE

USO DEL SUELO: **PUBLICO**

VIAS DE ACCESO E IMPORTANCIA: MIGUEL HIDALGO SN

SERVICIOS PUBLICOS Y EQUIPAMIENTO URBANO (INMUEBLE): COMPLETOS

1.- SERVICIOS DE AGUA POTABLE: EXISTE

2.- DRENAJE Y ALCANTARILLADO: PROVISTO POR EL MUNICIPIO DE TLACOJALPAN, VER.

3.- ELECTRIFICACION: AEREO

4.- ALUMBRADO PUBLICO: POR MEDIO DE POSTES DE CONCRETO Y LUMINARIAS DE FOTOCELDA.

5.- VIALIDAD: EXISTE

6.- PAVIMENTOS: CONCRETO HIDRAULICO

7.- GUARNICION Y BANQUETA: DE CONCRETO ARMADO Y SIGUIENDO LAS MEDIDAS ESTANDAR ORDENADAS POR LA AUTORIDAD

8.- TELEFONIA: AEREO

9.- GAS: SUMINISTRO MEDIANTE TANQUES ESTACIONARIOS (CILINDROS) Y POR MEDIO DE CAMION REPARTIDOR.

10.- TRANSPORTES : TAXIS Y CAMIONES A UNA DISTANCIA DE 100 m.

11.- EQUIPAMIENTO URBANO: *Ubicado dentro de un Radio de 2,000 ms. a la redonda*

MERCADO	X	ESCUELAS	X	GASOLINERIA	X
CENTRO COMERCIAL	X	IGLESIAS	X	HOTELES	X
COMERCIOS	X	PARQUE	X	CLINICAS	X
CAMPO DEPORTIVO	X	VIGILANCIA	X	ZONA INDUSTRIAL	

12.-UBICACIÓN GEOGRÁFICA :

Coordenadas geográficas de referencia del inmueble: **INCLUIDAS EN EL REPORTE FOTOGRAFICO**

ESTIMACIÓN DE VALOR

MTV-2023-BI-001

III.- TERRENO

DESCRIPCION DEL DOCUMENTO OFICIAL:

ORIENTACION: AL SUR

FICHA DE BIEN INMUEBLE

INSTRUMENTO QUE AMPARA LA PROPIEDAD DEL INMUEBLE.

CATASTRO:

ESCRITURAS PÚBLICAS:

CONTRATO PRIVADO DE COMPRA-VENTA:

LEVANTAMIENTO FÍSICO:

PLANO ARQUITECTÓNICO:

DATOS PROPORCIONADOS POR EL SOLICITANTE:

COLINDANTES DEL TERRENO:

NO SE CONTÓ CON DOCUMENTACIÓN RELEVANTE

NORESTE

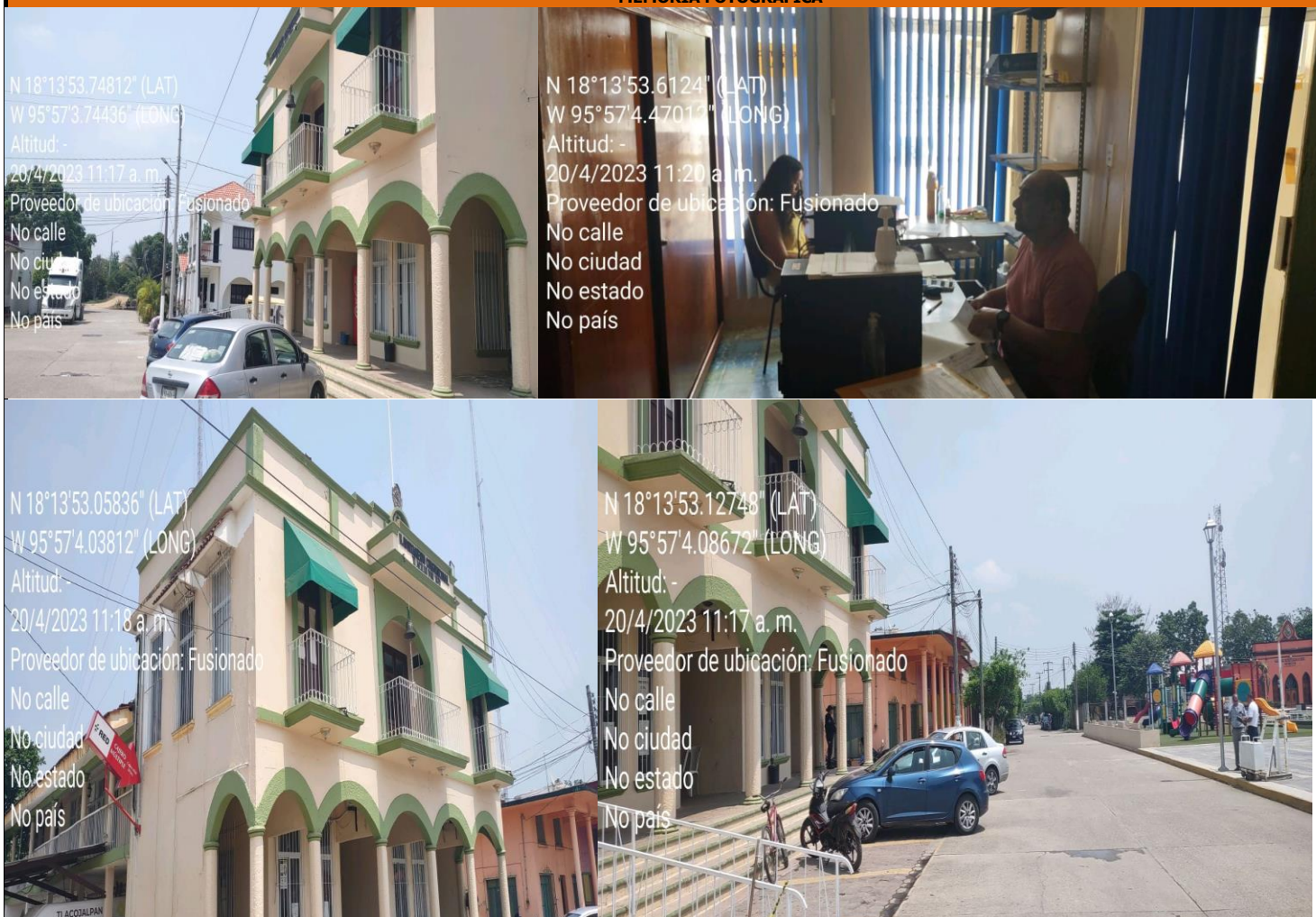
SURESTE EN ANEXO

SUROESTE

NOROESTE

SUPERFICIE **407.00** m2

MEMORIA FOTOGRAFICA



AREA TOTAL SEGUN CONSIDERACIÓN:

407.00 m2

SUPERFICIE CONSTRUIDA: 532.00

m2 APROX.

TOPOGRAFIA Y CONFIGURACION:

LOTE URBANO CON TOPOGRAFÍA PLANO Y DE FORMA GEOMÉTRICA REGULAR.

CARACTERISTICAS PANORAMICAS:

VISTA PANORÁMICA AL FRENTE DE SU UBICACIÓN

DENSIDAD HABITACIONAL:

100/150 HAB/HA

INTENSIDAD DE CONSTRUCCION:

LA AUTORIZADA

SERVIDUMBRES Y RESTRICCIONES:

LAS APLICABLES POR LAS AUTORIDADES MUNICIPALES



ESTIMACIÓN DE VALOR

MTV-2023-BI-001

IV.- DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

USO ACTUAL Y DISTRIBUCIÓN DEL INMUEBLE:

PUBLICO

V.- ENFOQUE POR COSTOS DIRECTOS

A) DEL TERRENO

Avenida Importante

Anuncios internet ,Inmobiliarias y directamente en la Zona de Ubicación del Inmueble, al día de la fecha.

Fracc.	Area o Corredor	Supficie m2	Precio Unit.	Factores de Eficiencia					Fre	Indiviso	Valor Parcial
				Fzo	Fub	Ffr	Ffo	Fsu			
1	Urbano	407.00	3,500.00	1.00	1.10	1.05	1.00	1.00	1.16	1.00%	\$1,645,297.50
TOTAL :		407.00	3500	Zona	Ubicación	Frente	Fondo	Supficie.	Final		
VALOR PROMEDIO:		3,500.00	m²							Relación Terr/Constr.=	0.00

>1

VIDA UTIL

80

En el estado de conservación actual

V.R.N. = VALOR REPOSICIÓN NUEVO.

V.N.R. = VALOR NETO DE REPOSICIÓN.

V.N.R.

TIPO	TIPO	Area	Indi viso	V.R.N. \$/m ²	FACTORES			Edad aprox. en Años	Valor Parcial
					Fco	Fed	Fre		
I	CONSTRUCCION	532.00	100%	\$ 8,000.00	0.95	0.89	0.85	16	\$3,618,416.91
II	TIPO II	0.00	100%	\$ -	0.90	0.55	0.50	45	\$0.00
III		0.00	100%	\$ -	0.00	1.00	0.00	0	\$0.00
TOTAL		532.00	m²	LA EDAD SE TOMA APARTIR DE LO APRECIADO A SU ESTADO DE CONSERVACION					\$3,618,416.91

LA EDAD SE TOMA A PARTIR DE LO APRECIADO A SU ESTADO DE CONSERVACION

VALOR POR EL ENFOQUE DE COSTOS:

Suma de conceptos A+B+C :

\$ 5,263,714.41

Valor expresado en números redondos

DESGLOSE DE COMPONENTES

Terreno	\$1,645,297.50
Construcción	\$3,618,416.91
Instalaciones	\$0.00

INSTALACIONES ESPECIALES: Se consideran:

Construcción	Instalaciones	Terreno
68.74%	0.00%	31.26%

VI.- RESUMEN DE LOS VALORES OBTENIDOS

EL VALOR COMERCIAL PROMEDIO CALCULADO EN UN 15% SOBRE EL VALOR FÍSICO, EN NÚMEROS REDONDOS, DEL BIEN INMUEBLE ANALIZADO, AL DÍA DE LA FECHA ASCIENDE A LA CANTIDAD DE:

\$ 5,530,000.00

VALOR COMERCIAL DETERMINADO

\$ 5,530,000.00

ESTIMACIÓN DE VALOR

MTV-2023-BI-001

VII.- CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSIÓN

Para el presente estudio valuatorio, se aplico el enfoque comparativo de mercado, (valor de mercado) solo para obtener referencias de oferta y demanda inmobiliaria en la zona de ubicación del inmueble, utilizando para el presente caso, el enfoque de costos (valor fisico o valor neto de repocisión) que incluye los costos actuales que rigen la zona de **(TLACOJALPAN, VER)** . El enfoque de ingresos (capitalizacion de rentas) no fue utilizado por considerar que el uso del dictamen valuatorio no es con fines financieros. Se considera que el valor comercial actual para el inmueble valuado es el valor obtenido por el enfoque de costos, considerando el uso de los inmuebles por ubicación y características físicas; por asi considerarlo justo y con posibilidades reales de comercialización, en las condiciones actuales de oferta y demanda inmobiliaria de **(TLACOJALPAN, VER)** .

Los valores obtenidos son con base a estudio de mercado inmobiliario den la zona de ubicación, y de similares condiciones; aplicando los factores de homologación determinados segun la información proporcionada por el solicitante; obteniendo asi los valores de arriba citados.

El valuador profesional no tiene intereses presentes ni futuros sobre el bien inmueble que se valua. Los datos e información plasmada en este estudio, fueron proporcionados por el cliente. El valuador profesional, reconoce la información legal proporcionada y la plasma en el estudio valuatorio en acto de buena fe, se encuentran verificados físicamente.

Los datos e informacion plasmada en este estudio , fueron proporcionados por el cliente, el suscrito no verificó gravámenes, impuestos ni servicios pendientes de pago relacionados con el inmueble. El valor determinado no incluye ningún tipo de mobiliario o maquinaria instalada, solo incluye terreno y construcción, que fueron señalados por el Ayuntamiento. El procedimiento aplicado , obedece a las normas de valuación y uso final de la opinion de valor , que es la presentación del inventario y avalúo de bienes inmuebles que conforman el patrimonio del municipio de **(TLACOJALPAN, VER.)**.

VIII.- CONCLUSIÓN DE LA OPINION DE VALOR

Los valores estimados en el presente trabajo valuatorio, estan calculados con cifras al::

24 DE ABRIL DEL 2023

Valor Comercial, números Redondos	\$5,530,000.00
--	-----------------------



VALUADOR



M LIC. LUCIANO SALAS CONTRERAS
Cédula Profesional: 12108978 Maestría en Valuación

ESTIMACIÓN DE VALOR

MTV-2023-BI-001

ANEXO

5. TERRENO.

Vías de Acceso al Predio y orientación:

El inmueble se encuentra ubicado en la calle Miguel Hidalgo, entre calles Centenario y Libertad, su frente orientado hacia el Sureste.

Situación Jurídica: Instrumento Público que ampara la propiedad.

Fue proporcionado por la Dirección de Catastro Municipal: REPORTE DE REGISTROS - PREDIOS URBANOS GOBIERNO DEL ESTADO DE VERACRUZ; donde consta posesionario, así como superficies de terreno y construcción.

Medidas y Colindancias:

ORIENTACIÓN	DISTANCIA	COLINDANCIAS		
AL NORESTE:	29.10	Con Andador 5 de Mayo		
AL SURESTE:	14.12	Con calle Miguel Hidalgo		
AL SUROESTE:	29.10	Con Avenida Libertad		
AL NOROESTE:	14.12	Con calle La Ribera		
Area Terreno:	407.00	M2	Obs.	Levantamiento topográfico.
Area Construcc.	532.00	M2		
Indiviso:	100.00%			

Datos Geográficos:

Municipio de TLACOJALPAN, VER.

Coordenadas:

Se encuentra ubicado en la zona sur del estado en las coordenadas 18° 14' latitud norte y 95° 57' longitud oeste a una altura de 10 metros sobre el nivel del mar. Limita al norte con Cosamaloapan, al este con Tuxtilla, al sur con Oaxaca y al oeste con Otafilla. Su distancia aproximada al sureste de la capital del Estado, por carretera es de 175 Km.

Fuente:

<http://www.tlacojalpan.gob.mx/mensaje-de-bienvenida/transporte/>

GEO-REFERENCIA DEL INMUEBLE QUE SE VALÚA:

18°13'53.3"N 95°57'04.2"W



**COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES, A.C.**

LUCIANO SALAS CONTRERAS

Servicios Profesionales en Valuación

Investigación Técnica Inmobiliaria

Cédula: 12108978 MAESTRIA EN VALUACIÓN

INMOBILIARIA, INDUSTRIAL Y DE BIENES NACIONALES

INSTITUTO TECNOLÓGICO DE LA CONSTRUCCIÓN

DOCUMENTO: MTV-2023-BI-002

Trabajo Valuatorio Bien Inmueble



N 18°13'54.43716" (LAT)

W 95°57'1.20852" (LONG)

Altitud: -

20/4/2023 11:31 a. m.

Proveedor de ubicación: Fusionado

No calle

No ciudad

No estado

No país

AUDITORIO MUNICIPAL

EN EL ESTADO FISICO EN QUE SE ENCUENTRA ACTUALMENTE

***BOULEVARD 5 DE MAYO SN
MUNICIPIO DE TLACOTALPAN VERACRUZ.
ESTADO DE VERACRUZ LLAVE***

VALOR CONCLUSIVO:

\$ 11,120,000.00

VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE

(ONCE MILLONES CIENTO VEINTE MIL PESOS 00/100 M.N.)



ESTIMACIÓN DE VALOR

MTV-2023-BI-002

I.- ANTECEDENTES

SOLICITANTE DE LA ESTIMACION: **C. Francisco Javier Carvajal Ochoa**
PRESIDENTE MUNICIPAL DE TLACOJALPAN, VERACRUZ

VALUADOR: **LUCIANO SALAS CONTRERAS**

CEDULA PROFESIONAL: Cédula: 12108978 MAESTRIA EN VALUACIÓN, INMOBILIARIA, INDUSTRIAL Y DE BIENES NACIONALES

FECHA DE VISITA: **24 DE ABRIL DEL 2023**

INMUEBLE QUE SE ESTIMA: **AUDITORIO MUNICIPAL**

PROPOSITO DE LA ESTIMACION: DETERMINAR EL VALOR COMERCIAL ACTUAL DEL INMUEBLE

OBJETO DE LA ESTIMACION: DAR CUMPLIMIENTO CON LA PRESENTACIÓN DEL INVENTARIO DE BIENES INMUEBLES QUE CONFORMAN EL PATRIMONIO DEL MUNICIPIO DE TLACOJALPAN, VER.

PROPIETARIO DEL INMUEBLE: **MUNICIPIO DE TLACOJALPAN VERACRUZ.**

UBICACION DEL INMUEBLE: **BOULEVARD 5 DE MAYO SN**

FRACC. / COL. : CENTRO **C.P. :** **95520**
CIUDAD o MUNICIPIO: TLACOJALPAN **ESTADO:** VERACRUZ LLAVE
H. AYO. DE: TLACOJALPAN

II.- CARACTERISTICAS URBANAS

CLASIFICACION DE LA ZONA: MEDIO

POBLACIÓN : DENSA NORMAL

TIPO CONSTRUCCION DOMINANTE EN LA ZONA: ESCUELAS, PARQUES Y LOCALES COMERCIALES DIFERENTES GIROS

INDICE DE SATURACION EN LA ZONA: 75% **POBLACION:** NORMAL

NIVEL SOCIOECONOMICO DE LA ZONA: MEDIO BAJO

CONTAMINACION AMBIENTAL: NO PERCEPTIBLE

USO DEL SUELO: **PUBLICO**

VIAS DE ACCESO E IMPORTANCIA: BOULEVARD 5 DE MAYO SN

SERVICIOS PUBLICOS Y EQUIPAMIENTO URBANO (INMUEBLE): COMPLETOS

1.- SERVICIOS DE AGUA POTABLE: EXISTE

2.- DRENAJE Y ALCANTARILLADO: PROVISTO POR EL MUNICIPIO DE TLACOJALPAN, VER.

3.- ELECTRIFICACION: AEREO

4.- ALUMBRADO PUBLICO: POR MEDIO DE POSTES DE CONCRETO Y LUMINARIAS DE FOTOCELDA.

5.- VIALIDAD: EXISTE

6.- PAVIMENTOS: CONCRETO HIDRAULICO

7.- GUARNICION Y BANQUETA: DE CONCRETO ARMADO Y SIGUIENDO LAS MEDIDAS ESTANDAR ORDENADAS POR LA AUTORIDAD

8.- TELEFONIA: AEREO

9.- GAS: SUMINISTRO MEDIANTE TANQUES ESTACIONARIOS (CILINDROS) Y POR MEDIO DE CAMION REPARTIDOR.

10.- TRANSPORTES : TAXIS Y CAMIONES A UNA DISTANCIA DE 100 m.

11.- EQUIPAMIENTO URBANO: *Ubicado dentro de un Radio de 2,000 ms. a la redonda*

MERCADO	X	ESCUELAS	X	GASOLINERIA	X
CENTRO COMERCIAL	X	IGLESIAS	X	HOTELES	X
COMERCIOS	X	PARQUE	X	CLINICAS	X
CAMPO DEPORTIVO	X	VIGILANCIA	X	ZONA INDUSTRIAL	

12.-UBICACIÓN GEOGRÁFICA :

Coordenadas geográficas de referencia del inmueble: **INCLUIDAS EN EL REPORTE FOTOGRAFICO**

ESTIMACIÓN DE VALOR

MTV-2023-BI-002

III.- TERRENO

DESCRIPCION DEL DOCUMENTO OFICIAL:

ORIENTACION:

AL SUR

FICHA DE BIEN INMUEBLE

INSTRUMENTO QUE AMPARA LA PROPIEDAD DEL INMUEBLE.

CATASTRO:

X

ESCRITURAS PÚBLICAS:

X

CONTRATO PRIVADO DE COMPRA-VENTA:

X

LEVANTAMIENTO FÍSICO:

DATOS PROPORCIONADOS POR EL SOLICITANTE:

PLANO ARQUITECTÓNICO:

COLINDANTES DEL TERRENO:

NO SE CONTÓ CON DOCUMENTACIÓN RELEVANTE

NORESTE

SURESTE EN ANEXO

SUROESTE

NOROESTE

SUPERFICIE

1,156.00 m2

MEMORIA FOTOGRAFICA



AREA TOTAL SEGUN CONSIDERACIÓN:

1,156.00 m2

SUPERFICIE CONSTRUIDA: 870.00

m2

APROX.

TOPOGRAFIA Y CONFIGURACION:

LOTE URBANO CON TOPOGRAFÍA PLANO Y DE FORMA GEOMÉTRICA REGULAR .

CARACTERISTICAS PANORAMICAS:

VISTA PANORÁMICA AL FRENTE DE SU UBICACIÓN

DENSIDAD HABITACIONAL:

100/150 HAB/HA

INTENSIDAD DE CONSTRUCCION:

LA AUTORIZADA

SERVIDUMBRES Y RESTRICCIONES:

LAS APLICABLES POR LAS AUTORIDADES MUNICIPALES

ESTIMACIÓN DE VALOR

MTV-2023-BI-002

IV.- DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

USO ACTUAL Y DISTRIBUCIÓN DEL INMUEBLE:

PUBLICO

V.- ENFOQUE POR COSTOS DIRECTOS

A) DEL TERRENO

Avenida Importante

Anuncios internet ,Inmobiliarias y directamente en la Zona de Ubicación del Inmueble, al día de la fecha.

Fracc.	Area o Corredor	Supficie m2	Precio Unit.	Factores de Eficiencia					Fre	Indiviso	Valor Parcial
				Fzo	Fub	Ffr	Ffo	Fsu			
1	Urbano	1,156.00	3,500.00	1.00	1.10	1.05	1.00	1.00	1.16	1.00%	\$4,673,130.00
TOTAL :		1,156.00	3500	Zona	Ubicación	Frente	Fondo	Supficie.	Final		
VALOR PROMEDIO:		3,500.00	m²						Relación Terr/Constr.=	0.00	

>1

VIDA UTIL

80

En el estado de conservación actual

V.R.N. = VALOR REPOSICIÓN NUEVO.

V.N.R. = VALOR NETO DE REPOSICIÓN.

V.N.R.

TIPO	TIPO	Area	Indi viso	V.R.N. \$/m ²	FACTORES			Edad aprox. en Años	Valor Parcial
					Fco	Fed	Fre		
I	CONSTRUCCION	870.00	100%	\$ 8,000.00	0.95	0.89	0.85	16	\$5,917,335.93
II	TIPO II	0.00	100%	\$ -	0.90	0.55	0.50	45	\$0.00
III		0.00	100%	\$ -	0.00	1.00	0.00	0	\$0.00
TOTAL		870.00	m²	LA EDAD SE TOMA APARTIR DE LO APRECIADO A SU ESTADO DE CONSERVACION					\$5,917,335.93

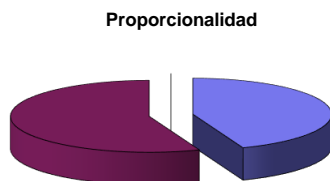
LA EDAD SE TOMA A PARTIR DE LO APRECIADO A SU ESTADO DE CONSERVACION

VALOR POR EL ENFOQUE DE COSTOS:

Suma de conceptos A+B+C :

\$ 10,590,465.93

Valor expresado en números redondos



DESGLOSE DE COMPONENTES

Terreno	\$4,673,130.00
Construcción	\$5,917,335.93
Instalaciones	\$0.00

INSTALACIONES ESPECIALES: Se consideran:

Construcción	Instalaciones	Terreno
55.87%	0.00%	44.13%

VI.- RESUMEN DE LOS VALORES OBTENIDOS

EL VALOR COMERCIAL PROMEDIO CALCULADO EN UN 15% SOBRE EL VALOR FÍSICO, EN NUMEROS REDONDOS, DEL BIEN INMUEBLE ANALIZADO, AL DÍA DE LA FECHA ASCIENDE A LA CANTIDAD DE:

\$ 11,120,000.00

VALOR COMERCIAL DETERMINADO

\$ 11,120,000.00

ESTIMACIÓN DE VALOR

MTV-2023-BI-002

VII.- CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSIÓN

Para el presente estudio valuatorio, se aplico el enfoque comparativo de mercado, (valor de mercado) solo para obtener referencias de oferta y demanda inmobiliaria en la zona de ubicacion del inmueble, utilizando para el presente caso, el enfoque de costos (valor fisico o valor neto de repocisión) que incluye los costos actuales que rigen la zona de **(TLACOJALPAN, VER)** . El enfoque de ingresos (capitalizacion de rentas) no fue utilizado por considerar que el uso del dictamen valuatorio no es con fines financieros. Se considera que el valor comercial actual para el inmueble valuado es el valor obtenido por el enfoque de costos, considerando el uso de los inmuebles por ubicación y características físicas; por así considerarlo justo y con posibilidades reales de comercialización, en las condiciones actuales de oferta y demanda inmobiliaria de **(TLACOJALPAN, VER)**.

Los valores obtenidos son con base a estudio de mercado inmobiliario den la zona de ubicación, y de similares condiciones; aplicando los factores de homologación determinados segun la información proporcionada por el solicitante; obteniendo así los valores de arriba citados.

El valuador profesional no tiene intereses presentes ni futuros sobre el bien inmueble que se valua. Los datos e información plasmada en este estudio, fueron proporcionados por el cliente. El valuador profesional, reconoce la información legal proporcionada y la plasma en el estudio valuatorio en acto de buena fe, se encuentran verificados físicamente.

Los datos e informacion plasmada en este estudio , fueron proporcionados por el cliente, el suscrito no verificó gravámenes, impuestos ni servicios pendientes de pago relacionados con el inmueble. El valor determinado no incluye ningún tipo de mobiliario o maquinaria instalada, solo incluye terreno y construcción, que fueron señalados por el Ayuntamiento. El procedimiento aplicado , obedece a las normas de valuación y uso final de la opinion de valor , que es la presentación del inventario y avalúo de bienes inmuebles que conforman el patrimonio del municipio de **(TLACOJALPAN, VER.)**.

VIII.- CONCLUSIÓN DE LA OPINION DE VALOR

Los valores estimados en el presente trabajo valuatorio, estan calculados con cifras al::

24 DE ABRIL DEL 2023

Valor Comercial, números Redondos	\$11,120,000.00
--	------------------------



VALUADOR



M LIC. LUCIANO SALAS CONTRERAS
Cédula Profesional: 12108978 Maestría en Valuación

ESTIMACIÓN DE VALOR

MTV-2023-BI-002

ANEXO

5. TERRENO.

Vías de Acceso al Predio y orientación:

Boulevard 5 de Mayo, calles Miguel Hidalgo y Libertad, su frente principal orientado hacia el Norte.

Situación Jurídica: Instrumento Público que ampara la propiedad.

Fue proporcionado por la Dirección de Catastro Municipal: REPORTE DE REGISTROS - PREDIOS URBANOS GOBIERNO DEL ESTADO DE VERACRUZ; donde consta posesionario, así como superficies de terreno y construcción.

Medidas y Colindancias: Proporcionadas por Dirección de Catastro Municipal.

ORIENTACIÓN		
AL NORESTE:	22.62 mtrs.	Con Boulevard 5 de Mayo
AL SURESTE:	25.70 mtrs.	Con Parroquia Virgen del Rosario
AL SUROESTE:	22.62 mtrs.	Con Avenida Libertad
AL NOROESTE:	25.70 mtrs.	Con Parque Miguel Hidalgo
Area Terreno:	1156.00 M2	Obs. Inspección física del valuador.
Area Construcc.	870.00 M2	

Datos Geográficos: Municipio de TLACOJALPAN, VERACRUZ.

Coordenadas:

Se encuentra ubicado en la zona sur del estado en las coordenadas 18° 14' latitud norte y 95° 57' longitud oeste a una altura de 10 metros sobre el nivel del mar. Limita al norte con Cosamalapan, al este con Tuxtilla, al sur con Oaxaca y al oeste con Otatitlán. Su distancia aproximada al sureste de la capital del Estado, por carretera es de 175 Km.

Fuente: <http://www.tlacojalpan.gob.mx/mensaje-de-bienvenida/transporte/>

GEO-REFERENCIA DEL INMUEBLE QUE SE VALÚA 18 23 1489 -95.950699



COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

LUCIANO SALAS CONTRERAS

Servicios Profesionales en Valuación

Investigación Técnica Inmobiliaria

Cédula: 12108978 MAESTRIA EN VALUACIÓN

INMOBILIARIA, INDUSTRIAL Y DE BIENES NACIONALES

INSTITUTO TECNOLÓGICO DE LA CONSTRUCCIÓN

DOCUMENTO: MTV-2023-BI-003

Trabajo Valuatorio Bien Inmueble



N 18°13'55.15536" (LAT)

W 95°57'3.3588" (LONG)

Altitud: -

20/4/2023 11:26 a. m.

Proveedor de ubicación: Fusionado

No calle

No ciudad

No estado

No país

PARQUE MUNICIPAL MIGUEL HIDALGO

EN EL ESTADO FÍSICO EN QUE SE ENCUENTRA ACTUALMENTE

***BOULEVARD 5 DE MAYO ESQUINA MIGUEL HIDALGO SN
MUNICIPIO DE TLACOTALPAN VERACRUZ.
ESTADO DE VERACRUZ LLAVE***

VALOR CONCLUSIVO:

\$ 17,820,000.00

VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE

(DIECISIETE MILLONES OCHOCIENTOS VEINTE MIL PESOS 00/100 M.N.)



ESTIMACIÓN DE VALOR

MTV-2023-BI-003

I.- ANTECEDENTES

SOLICITANTE DE LA ESTIMACION: **C. Francisco Javier Carvajal Ochoa**
PRESIDENTE MUNICIPAL DE TLACOJALPAN, VERACRUZ

VALUADOR: **LUCIANO SALAS CONTRERAS**

CEDULA PROFESIONAL: Cédula: 12108978 MAESTRIA EN VALUACIÓN, INMOBILIARIA, INDUSTRIAL Y DE BIENES NACIONALES

FECHA DE VISITA: **24 DE ABRIL DEL 2023**

INMUEBLE QUE SE ESTIMA: **PARQUE MUNICIPAL MIGUEL HIDALGO**

PROPOSITO DE LA ESTIMACION: DETERMINAR EL VALOR COMERCIAL ACTUAL DEL INMUEBLE

OBJETO DE LA ESTIMACION: DAR CUMPLIMIENTO CON LA PRESENTACIÓN DEL INVENTARIO DE BIENES INMUEBLES QUE CONFORMAN EL PATRIMONIO DEL MUNICIPIO DE TLACOJALPAN, VER.

PROPIETARIO DEL INMUEBLE: **MUNICIPIO DE TLACOJALPAN VERACRUZ.**

UBICACION DEL INMUEBLE: **BOULEVARD 5 DE MAYO ESQUINA MIGUEL HIDALGO SN**

FRACC. / COL. : CENTRO **C.P. :** **95520**

CIUDAD o MUNICIPIO: TLACOJALPAN **ESTADO:** VERACRUZ LLAVE

H. AYTO. DE: TLACOJALPAN

II.- CARACTERISTICAS URBANAS

CLASIFICACION DE LA ZONA: MEDIO

POBLACIÓN : DENSA NORMAL

TIPO CONSTRUCCION DOMINANTE EN LA ZONA: ESCUELAS, PARQUES Y LOCALES COMERCIALES DIFERENTES GIROS

INDICE DE SATURACION EN LA ZONA: 75% **POBLACION:** NORMAL

NIVEL SOCIOECONOMICO DE LA ZONA: MEDIO BAJO

CONTAMINACION AMBIENTAL: NO PERCEPTIBLE

USO DEL SUELO: **PUBLICO**

VIAS DE ACCESO E IMPORTANCIA: BOULEVARD 5 DE MAYO ESQUINA MIGUEL HIDALGO SN

SERVICIOS PUBLICOS Y EQUIPAMIENTO URBANO (INMUEBLE): COMPLETOS

1.- SERVICIOS DE AGUA POTABLE: EXISTE

2.- DRENAJE Y ALCANTARILLADO: PROVISTO POR EL MUNICIPIO DE TLACOJALPAN, VER.

3.- ELECTRIFICACION: AEREO

4.- ALUMBRADO PUBLICO: POR MEDIO DE POSTES DE CONCRETO Y LUMINARIAS DE FOTOCELDA.

5.- VIALIDAD: EXISTE

6.- PAVIMENTOS: CONCRETO HIDRAULICO

7.- GUARNICION Y BANQUETA: DE CONCRETO ARMADO Y SIGUIENDO LAS MEDIDAS ESTANDAR ORDENADAS POR LA AUTORIDAD

8.- TELEFONIA: AEREO

9.- GAS: SUMINISTRO MEDIANTE TANQUES ESTACIONARIOS (CILINDROS) Y POR MEDIO DE CAMION REPARTIDOR.

10.- TRANSPORTES : TAXIS Y CAMIONES A UNA DISTANCIA DE 100 m.

11.- EQUIPAMIENTO URBANO: *Ubicado dentro de un Radio de 2,000 ms. a la redonda*

MERCADO	X	ESCUELAS	X	GASOLINERIA	X
CENTRO COMERCIAL	X	IGLESIAS	X	HOTELES	X
COMERCIOS	X	PARQUE	X	CLINICAS	X
CAMPO DEPORTIVO	X	VIGILANCIA	X	ZONA INDUSTRIAL	

12.-UBICACIÓN GEOGRÁFICA :

Coordenadas geográficas de referencia del inmueble: **INCLUIDAS EN EL REPORTE FOTOGRAFICO**

ESTIMACIÓN DE VALOR

MTV-2023-BI-003

III.- TERRENO

DESCRIPCION DEL DOCUMENTO OFICIAL:

ORIENTACION: AL SUR

FICHA DE BIEN INMUEBLE

INSTRUMENTO QUE AMPARA LA PROPIEDAD DEL INMUEBLE.

CATASTRO:

X
X

ESCRITURAS PÚBLICAS:

X

CONTRATO PRIVADO DE COMPRA-VENTA:

LEVANTAMIENTO FÍSICO:

DATOS PROPORCIONADOS POR EL SOLICITANTE:

PLANO ARQUITECTÓNICO:

COLINDANTES DEL TERRENO:

NO SE CONTÓ CON DOCUMENTACIÓN RELEVANTE

NORESTE

SURESTE EN ANEXO

SUROESTE

NOROESTE

SUPERFICIE **4,199.00** m2

MEMORIA FOTOGRAFICA



AREA TOTAL SEGUN CONSIDERACIÓN:

4,199.00 m2

SUPERFICIE CONSTRUÍDA: 0.00

m2 APROX.

TOPOGRAFIA Y CONFIGURACION:

LOTE URBANO CON TOPOGRAFÍA PLANO Y DE FORMA GEOMÉTRICA REGULAR.

CARACTERISTICAS PANORAMICAS:

VISTA PANORÁMICA AL FRENTE DE SU UBICACIÓN

DENSIDAD HABITACIONAL:

100/150 HAB/HA

INTENSIDAD DE CONSTRUCCION:

LA AUTORIZADA

SERVIDUMBRES Y RESTRICCIONES:

LAS APLICABLES POR LAS AUTORIDADES MUNICIPALES

ESTIMACIÓN DE VALOR

MTV-2023-BI-003

IV.- DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

USO ACTUAL Y DISTRIBUCIÓN DEL INMUEBLE:

PUBLICO

V.- ENFOQUE POR COSTOS DIRECTOS

A) DEL TERRENO

Avenida Importante

Anuncios internet ,Inmobiliarias y directamente en la Zona de Ubicación del Inmueble, al día de la fecha.

Fracc.	Area o Corredor	Supficie m2	Precio Unit.	Factores de Eficiencia					Fre	Indiviso	Valor Parcial
				Fzo	Fub	Ffr	Ffo	Fsu			
1	Urbano	4,199.00	3,500.00	1.00	1.10	1.05	1.00	1.00	1.16	1.00%	\$16,974,457.50
TOTAL :		4,199.00	3500	Zona	Ubicación	Frente	Fondo	Supficie.	Final		
VALOR PROMEDIO:		3,500.00	m²							Relación Terr/Constr.=	0.00

>1

VIDA UTIL

80

En el estado de conservación actual

V.R.N. = VALOR REPOSICIÓN NUEVO.

V.N.R. = VALOR NETO DE REPOSICIÓN.

V.N.R.

TIPO	TIPO	Area	Indi viso	V.R.N. \$/m ²	FACTORES			Edad aprox. en Años	Valor Parcial
					Fco	Fed	Fre		
I	CONSTRUCCION	0.00	100%	\$ 8,000.00	0.95	0.89	0.85	16	\$0.00
II	TIPO II	0.00	100%	\$ -	0.90	0.55	0.50	45	\$0.00
III		0.00	100%	\$ -	0.00	1.00	0.00	0	\$0.00
TOTAL		0.00	m²	LA EDAD SE TOMA APARTIR DE LO APRECIADO A SU ESTADO DE CONSERVACION					\$0.00

LA EDAD SE TOMA A PARTIR DE LO APRECIADO A SU ESTADO DE CONSERVACION

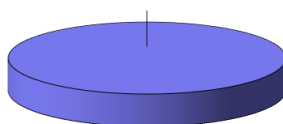
VALOR POR EL ENFOQUE DE COSTOS:

Suma de conceptos A+B+C :

\$ 16,974,457.50

Valor expresado en números redondos

Proporcionalidad



DESGLOSE DE COMPONENTES

Terreno	\$16,974,457.50
Construcción	\$0.00
Instalaciones	\$0.00

INSTALACIONES ESPECIALES: Se consideran:

Construcción	Instalaciones	Terreno
0.00%	0.00%	100.00%

VI.- RESUMEN DE LOS VALORES OBTENIDOS

EL VALOR COMERCIAL PROMEDIO CALCULADO EN UN 15% SOBRE EL VALOR FÍSICO, EN NUMEROS REDONDOS, DEL BIEN INMUEBLE ANALIZADO, AL DÍA DE LA FECHA ASCIENDE A LA CANTIDAD DE:

\$ 17,820,000.00

VALOR COMERCIAL DETERMINADO

\$ 17,820,000.00

ESTIMACIÓN DE VALOR

MTV-2023-BI-003

VII.- CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSIÓN

Para el presente estudio valuatorio, se aplico el enfoque comparativo de mercado, (valor de mercado) solo para obtener referencias de oferta y demanda inmobiliaria en la zona de ubicacion del inmueble, utilizando para el presente caso, el enfoque de costos (valor fisico o valor neto de repocisión) que incluye los costos actuales que rigen la zona de **(TLACOJALPAN, VER)** . El enfoque de ingresos (capitalizacion de rentas) no fue utilizado por considerar que el uso del dictamen valuatorio no es con fines financieros. Se considera que el valor comercial actual para el inmueble valuado es el valor obtenido por el enfoque de costos, considerando el uso de los inmuebles por ubicación y características físicas; por asi considerarlo justo y con posibilidades reales de comercialización, en las condiciones actuales de oferta y demanda inmobiliaria de **(TLACOJALPAN, VER)**.

Los valores obtenidos son con base a estudio de mercado inmobiliario den la zona de ubicación, y de similares condiciones; aplicando los factores de homologación determinados segun la información proporcionada por el solicitante; obteniendo asi los valores de arriba citados.

El valuador profesional no tiene intereses presentes ni futuros sobre el bien inmueble que se valua. Los datos e información plasmada en este estudio, fueron proporcionados por el cliente. El valuador profesional, reconoce la información legal proporcionada y la plasma en el estudio valuatorio en acto de buena fe, se encuentran verificados físicamente.

Los datos e informacion plasmada en este estudio , fueron proporcionados por el cliente, el suscrito no verificó gravámenes, impuestos ni servicios pendientes de pago relacionados con el inmueble. El valor determinado no incluye ningún tipo de mobiliario o maquinaria instalada, solo incluye terreno y construcción, que fueron señalados por el Ayuntamiento. El procedimiento aplicado , obedece a las normas de valuación y uso final de la opinion de valor , que es la presentación del inventario y avalúo de bienes inmuebles que conforman el patrimonio del municipio de **(TLACOJALPAN, VER.)**.

VIII.- CONCLUSIÓN DE LA OPINION DE VALOR

Los valores estimados en el presente trabajo valuatorio, estan calculados con cifras al::

24 DE ABRIL DEL 2023

Valor Comercial, números Redondos	\$17,820,000.00
--	------------------------



VALUADOR



M LIC. LUCIANO SALAS CONTRERAS
Cédula Profesional: 12108978 Maestría en Valuación

ESTIMACIÓN DE VALOR

MTV-2023-BI-003

ANEXO

5. TERRENO.

Vías de Acceso al Predio y orientación:

Boulevard 5 de Mayo, calles Miguel Hidalgo y Libertad, su frente principal orientado hacia el Norte.

Situación Jurídica: Instrumento Público que ampara la propiedad.

Fue proporcionado por la Dirección de Catastro Municipal: REPORTE DE REGISTROS - PREDIOS URBANOS GOBIERNO DEL ESTADO DE VERACRUZ; donde consta poseionario, así como superficies de terreno y construcción.

Medidas y Colindancias: Proporcionadas por Dirección de Catastro Municipal.

ORIENTACIÓN		
AL NORESTE:	76.20 mtrs.	Con Boulevard 5 de Mayo
AL SURESTE:	63.10 mtrs.	Con Auditorio Municipal
AL SUROESTE:	76.20 mtrs.	Con Avenida Libertad
AL NOROESTE:	63.10 mtrs.	Con calle Miguel Hidalgo
Area Terreno:	4199.00 M2	Obs. Inspección física del valuador.
Area Construcc.	0.00 M2	

Datos Geográficos: Municipio de TLACOJALPAN, VERACRUZ.

Coordenadas:

Se encuentra ubicado en la zona sur del estado en las coordenadas 18° 14' latitud norte y 95° 57' longitud oeste a una altura de 10 metros sobre el nivel del mar. Limita al norte con Cosamaloapan, al este con Tuxtilla, al sur con Oaxaca y al oeste con Otatitlán. Su distancia aproximada al sureste de la capital del Estado, por carretera es de 175 Km.

Fuente: <http://www.tlacojalpan.gob.mx/mensaje-de-bienvenida/transporte/>

GEO-REFERENCIA DEL INMUEBLE QUE SE VALÚA 18 23 1489 -95.950699



COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

LUCIANO SALAS CONTRERAS

Servicios Profesionales en Valuación

Investigación Técnica Inmobiliaria

Cédula: 12108978 MAESTRIA EN VALUACIÓN

INMOBILIARIA, INDUSTRIAL Y DE BIENES NACIONALES

INSTITUTO TECNOLÓGICO DE LA CONSTRUCCIÓN

DOCUMENTO: MTV-2023-BI-004

Trabajo Valuatorio Bien Inmueble



N 18°14'11.715" (LAT)

W 95°57'4.85244" (LONG)

Altitud: -

20/4/2023 12:34 p. m.

Proveedor de ubicación: Fusionado

No calle

No ciudad

No estado

No país

PLAZUELA PUBLICA COLONIA LA RIVERA

EN EL ESTADO FISICO EN QUE SE ENCUENTRA ACTUALMENTE

**ADOLFO LOPEZ MATEOS ESQUINA CALLE LA RIVERA SN
MUNICIPIO DE TLACOJALPAN VERACRUZ.
ESTADO DE VERACRUZ LLAVE**

VALOR CONCLUSIVO:

\$ 1,150,000.00

VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE

(UN MILLON CIENTO CINCUENTA MIL PESOS 00/100 M.N.)



ESTIMACIÓN DE VALOR

MTV-2023-BI-004

I.- ANTECEDENTES

SOLICITANTE DE LA ESTIMACION: **C. Francisco Javier Carvajal Ochoa**
PRESIDENTE MUNICIPAL DE TLACOJALPAN, VERACRUZ

VALUADOR: **LUCIANO SALAS CONTRERAS**

CEDULA PROFESIONAL: Cédula: 12108978 MAESTRIA EN VALUACIÓN, INMOBILIARIA, INDUSTRIAL Y DE BIENES NACIONALES

FECHA DE VISITA: **24 DE ABRIL DEL 2023**

INMUEBLE QUE SE ESTIMA: **PLAZUELA PUBLICA COLONIA LA RIVERA**

PROPOSITO DE LA ESTIMACION: DETERMINAR EL VALOR COMERCIAL ACTUAL DEL INMUEBLE

OBJETO DE LA ESTIMACION: DAR CUMPLIMIENTO CON LA PRESENTACIÓN DEL INVENTARIO DE BIENES INMUEBLES QUE CONFORMAN EL PATRIMONIO DEL MUNICIPIO DE TLACOJALPAN, VER.

PROPIETARIO DEL INMUEBLE: **MUNICIPIO DE TLACOJALPAN VERACRUZ.**

UBICACION DEL INMUEBLE: **ADOLFO LOPEZ MATEOS ESQUINA CALLE LA RIVERA SN**

FRACC. / COL. : LA RIVERA **C.P. :** **95520**

CIUDAD o MUNICIPIO: TLACOJALPAN **ESTADO:** VERACRUZ LLAVE

H. AYO. DE: TLACOJALPAN

II.- CARACTERISTICAS URBANAS

CLASIFICACION DE LA ZONA: MEDIO

POBLACIÓN : DENSA NORMAL

TIPO CONSTRUCCION DOMINANTE EN LA ZONA: ESCUELAS, PARQUES Y LOCALES COMERCIALES DIFERENTES GIROS

INDICE DE SATURACION EN LA ZONA: 75% **POBLACION:** NORMAL

NIVEL SOCIOECONOMICO DE LA ZONA: MEDIO BAJO

CONTAMINACION AMBIENTAL: NO PERCEPTIBLE

USO DEL SUELO: **PUBLICO**

VIAS DE ACCESO E IMPORTANCIA: ADOLFO LOPEZ MATEOS ESQUINA CALLE LA RIVERA SN

SERVICIOS PUBLICOS Y EQUIPAMIENTO URBANO (INMUEBLE): COMPLETOS

1.- SERVICIOS DE AGUA POTABLE: EXISTE

2.- DRENAJE Y ALCANTARILLADO: PROVISTO POR EL MUNICIPIO DE TLACOJALPAN, VER.

3.- ELECTRIFICACION: AEREO

4.- ALUMBRADO PUBLICO: POR MEDIO DE POSTES DE CONCRETO Y LUMINARIAS DE FOTOCELDA.

5.- VIALIDAD: EXISTE

6.- PAVIMENTOS: CONCRETO HIDRAULICO

7.- GUARNICION Y BANQUETA: DE CONCRETO ARMADO Y SIGUIENDO LAS MEDIDAS ESTANDAR ORDENADAS POR LA AUTORIDAD

8.- TELEFONIA: AEREO

9.- GAS: SUMINISTRO MEDIANTE TANQUES ESTACIONARIOS (CILINDROS) Y POR MEDIO DE CAMION REPARTIDOR.

10.- TRANSPORTES : TAXIS Y CAMIONES A UNA DISTANCIA DE 100 m.

11.- EQUIPAMIENTO URBANO: *Ubicado dentro de un Radio de 2,000 ms. a la redonda*

MERCADO	X	ESCUELAS	X	GASOLINERIA	X
CENTRO COMERCIAL	X	IGLESIAS	X	HOTELES	X
COMERCIOS	X	PARQUE	X	CLINICAS	X
CAMPO DEPORTIVO	X	VIGILANCIA	X	ZONA INDUSTRIAL	

12.-UBICACIÓN GEOGRÁFICA :

Coordenadas geográficas de referencia del inmueble: **INCLUIDAS EN EL REPORTE FOTOGRAFICO**

Fuente: INEGI. Marco Geoestadístico, 1995; Inédito; Carta topográfica 1:50,000

ESTIMACIÓN DE VALOR

MTV-2023-BI-004

III.- TERRENO

DESCRIPCIÓN DEL DOCUMENTO OFICIAL:

ORIENTACION: AL SUR

FICHA DE BIEN INMUEBLE

INSTRUMENTO QUE AMPARA LA PROPIEDAD DEL INMUEBLE.

CATASTRO:

X
X

ESCRITURAS PÚBLICAS:

X

CONTRATO PRIVADO DE COMPRA-VENTA:

LEVANTAMIENTO FÍSICO:

DATOS PROPORCIONADOS POR EL SOLICITANTE:

PLANO ARQUITECTÓNICO:

COLINDANTES DEL TERRENO:

NO SE CONTÓ CON DOCUMENTACIÓN RELEVANTE

NORESTE

SURESTE EN ANEXO

SUROESTE

NOROESTE

SUPERFICIE **476.00** m2

MEMORIA FOTOGRAFICA



AREA TOTAL SEGUN CONSIDERACIÓN:

476.00 m2

SUPERFICIE CONSTRUÍDA: 0.00

m2 APROX.

TOPOGRAFIA Y CONFIGURACION:

LOTE URBANO CON TOPOGRAFÍA PLANO Y DE FORMA GEOMÉTRICA REGULAR.

CARACTERISTICAS PANORAMICAS:

VISTA PANORÁMICA AL FRENTE DE SU UBICACIÓN

DENSIDAD HABITACIONAL:

100/150 HAB/HA

INTENSIDAD DE CONSTRUCCION:

LA AUTORIZADA

SERVIDUMBRES Y RESTRICCIONES:

LAS APLICABLES POR LAS AUTORIDADES MUNICIPALES

ESTIMACIÓN DE VALOR

MTV-2023-BI-004

IV.- DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

USO ACTUAL Y DISTRIBUCIÓN DEL INMUEBLE:

PUBLICO

V.- ENFOQUE POR COSTOS DIRECTOS

A) DEL TERRENO

Avenida Importante

Anuncios internet ,Inmobiliarias y directamente en la Zona de Ubicación del Inmueble, al día de la fecha.

Fracc.	Area o Corredor	Supficie m2	Precio Unit.	Factores de Eficiencia					Fre	Indiviso	Valor Parcial
				Fzo	Fub	Ffr	Ffo	Fsu			
1	Urbano	476.00	2,000.00	1.00	1.10	1.05	1.00	1.00	1.16	1.00%	\$1,099,560.00
TOTAL :		476.00	3500	Zona	Ubicación	Frente	Fondo	Supficie.	Final		
VALOR PROMEDIO:		2,000.00	m²						Relación Terr/Constr.=	0.00	

>1

VIDA UTIL

80

En el estado de conservación actual

V.R.N. = VALOR REPOSICIÓN NUEVO.

V.N.R. = VALOR NETO DE REPOSICIÓN.

V.N.R.

TIPO	TIPO	Area	Indi viso	V.R.N. \$/m ²	FACTORES			Edad aprox. en Años	Valor Parcial
					Fco	Fed	Fre		
I	CONSTRUCCION	0.00	100%	\$ 8,000.00	0.95	0.89	0.85	16	\$0.00
II	TIPO II	0.00	100%	\$ -	0.90	0.55	0.50	45	\$0.00
III		0.00	100%	\$ -	0.00	1.00	0.00	0	\$0.00
TOTAL		0.00	m²	LA EDAD SE TOMA APARTIR DE LO APRECIADO A SU ESTADO DE CONSERVACION					\$0.00

LA EDAD SE TOMA A PARTIR DE LO APRECIADO A SU ESTADO DE CONSERVACION

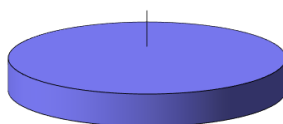
VALOR POR EL ENFOQUE DE COSTOS:

Suma de conceptos A+B+C :

\$ 1,099,560.00

Valor expresado en números redondos

Proporcionalidad



DESGLOSE DE COMPONENTES

Terreno	\$1,099,560.00
Construcción	\$0.00
Instalaciones	\$0.00

INSTALACIONES ESPECIALES: Se consideran:

Construcción	Instalaciones	Terreno
0.00%	0.00%	100.00%

VI.- RESUMEN DE LOS VALORES OBTENIDOS

EL VALOR COMERCIAL PROMEDIO CALCULADO EN UN 15% SOBRE EL VALOR FÍSICO, EN NUMEROS REDONDOS, DEL BIEN INMUEBLE ANALIZADO, AL DÍA DE LA FECHA ASCIENDE A LA CANTIDAD DE:

\$ 1,150,000.00

VALOR COMERCIAL DETERMINADO

\$ 1,150,000.00

ESTIMACIÓN DE VALOR

MTV-2023-BI-004

VII.- CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSIÓN

Para el presente estudio valuatorio, se aplico el enfoque comparativo de mercado, (valor de mercado) solo para obtener referencias de oferta y demanda inmobiliaria en la zona de ubicación del inmueble, utilizando para el presente caso, el enfoque de costos (valor fisico o valor neto de repocisión) que incluye los costos actuales que rigen la zona de **(TLACOJALPAN, VER)** . El enfoque de ingresos (capitalizacion de rentas) no fue utilizado por considerar que el uso del dictamen valuatorio no es con fines financieros. Se considera que el valor comercial actual para el inmueble valuado es el valor obtenido por el enfoque de costos, considerando el uso de los inmuebles por ubicación y características físicas; por así considerarlo justo y con posibilidades reales de comercialización, en las condiciones actuales de oferta y demanda inmobiliaria de **(TLACOJALPAN, VER)**.

Los valores obtenidos son con base a estudio de mercado inmobiliario den la zona de ubicación, y de similares condiciones; aplicando los factores de homologación determinados segun la información proporcionada por el solicitante; obteniendo así los valores de arriba citados.

El valuador profesional no tiene intereses presentes ni futuros sobre el bien inmueble que se valua. Los datos e información plasmada en este estudio, fueron proporcionados por el cliente. El valuador profesional, reconoce la información legal proporcionada y la plasma en el estudio valuatorio en acto de buena fe, se encuentran verificados físicamente.

Los datos e informacion plasmada en este estudio , fueron proporcionados por el cliente, el suscrito no verificó gravámenes, impuestos ni servicios pendientes de pago relacionados con el inmueble. El valor determinado no incluye ningún tipo de mobiliario o maquinaria instalada, solo incluye terreno y construcción, que fueron señalados por el Ayuntamiento. El procedimiento aplicado , obedece a las normas de valuación y uso final de la opinion de valor , que es la presentación del inventario y avalúo de bienes inmuebles que conforman el patrimonio del municipio de **(TLACOJALPAN, VER.)**.

VIII.- CONCLUSIÓN DE LA OPINION DE VALOR

Los valores estimados en el presente trabajo valuatorio, estan calculados con cifras al::

24 DE ABRIL DEL 2023

**Valor Comercial, números
Redondos**

\$1,150,000.00



VALUADOR



M LIC. LUCIANO SALAS CONTRERAS

Cédula Profesional: 12108978 Maestría en Valuación

ESTIMACIÓN DE VALOR

MTV-2023-BI-004

ANEXO

5. TERRENO.

Vías de Acceso al Predio y orientación:

Calle Adolfo Ruiz Cortines, su frente principal con calle La Ribera, orientado hacia el Sureste.

Situación Jurídica: Instrumento Público que ampara la propiedad.

Fue proporcionado por la Dirección de Catastro Municipal: REPORTE DE REGISTROS - PREDIOS URBANOS GOBIERNO DEL ESTADO DE VERACRUZ; donde consta posesionario, así como superficies de terreno y construcción.

Medidas y Colindancias: Proporcionadas por Dirección de Catastro Municipal.

ORIENTACIÓN		
AL NORESTE:	34.00 mtrs.	Con calle Adolfo López Mateos
AL SURESTE:	14.00 mtrs.	Con calle La Ribera
AL SUROESTE:	34.00 mtrs.	Con propiedad privada
AL NOROESTE:	14.00 mtrs.	Con propiedad privada
Area Terreno:	476.00 M2	Obs. Inspección física del valuador.
Area Construcc.	0.00 M2	

Datos Geográficos: Municipio de TLACOJALPAN, VERACRUZ.

Coordenadas:

Se encuentra ubicado en la zona sur del estado en las coordenadas 18° 14' latitud norte y 95° 57' longitud oeste a una altura de 10 metros sobre el nivel del mar. Limita al norte con Cosamaloapan, al este con Tuxtilla, al sur con Oaxaca y al oeste con Otatitlán. Su distancia aproximada al sureste de la capital del Estado, por carretera es de 175 Km.

Fuente: <http://www.tlacojalpan.gob.mx/mensaje-de-bienvenida/transporte/>

GEO-REFERENCIA DEL INMUEBLE QUE SE VALÚA: 18.236510, -95.950984



COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

LUCIANO SALAS CONTRERAS

Servicios Profesionales en Valuación

Investigación Técnica Inmobiliaria

Cédula: 12108978 MAESTRIA EN VALUACIÓN

INMOBILIARIA, INDUSTRIAL Y DE BIENES NACIONALES

INSTITUTO TECNOLÓGICO DE LA CONSTRUCCIÓN

DOCUMENTO: MTV-2023-BI-005

Trabajo Valuatorio Bien Inmueble



RASTRO MUNICIPAL

EN EL ESTADO FISICO EN QUE SE ENCUENTRA ACTUALMENTE

**DEL RIO SN
MUNICIPIO DE TLACOJALPAN VERACRUZ.
ESTADO DE VERACRUZ LLAVE**

VALOR CONCLUSIVO:

\$ 1,790,000.00

VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE

(UN MILLON SETECIENTOS NOVENTA MIL PESOS 00/100 M.N.)



ESTIMACIÓN DE VALOR

MTV-2023-BI-005

I.- ANTECEDENTES

SOLICITANTE DE LA ESTIMACION: **C. Francisco Javier Carvajal Ochoa**
PRESIDENTE MUNICIPAL DE TLACOJALPAN, VERACRUZ

VALUADOR: **LUCIANO SALAS CONTRERAS**

CEDULA PROFESIONAL: Cédula: 12108978 MAESTRIA EN VALUACIÓN, INMOBILIARIA, INDUSTRIAL Y DE BIENES NACIONALES

FECHA DE VISITA: **24 DE ABRIL DEL 2023**

INMUEBLE QUE SE ESTIMA: **RASTRO MUNICIPAL**

PROPOSITO DE LA ESTIMACION: DETERMINAR EL VALOR COMERCIAL ACTUAL DEL INMUEBLE

OBJETO DE LA ESTIMACION: DAR CUMPLIMIENTO CON LA PRESENTACIÓN DEL INVENTARIO DE BIENES INMUEBLES QUE CONFORMAN EL PATRIMONIO DEL MUNICIPIO DE TLACOJALPAN, VER.

PROPIETARIO DEL INMUEBLE: **MUNICIPIO DE TLACOJALPAN VERACRUZ.**

UBICACION DEL INMUEBLE: **DEL RIO SN**

FRACC. / COL. : LA RIVERA **C.P. :** **95520**

CIUDAD o MUNICIPIO: TLACOJALPAN **ESTADO:** VERACRUZ LLAVE

H. AYO. DE: TLACOJALPAN

II.- CARACTERISTICAS URBANAS

CLASIFICACION DE LA ZONA: MEDIO

POBLACIÓN : DENSA NORMAL

TIPO CONSTRUCCION DOMINANTE EN LA ZONA: ESCUELAS, PARQUES Y LOCALES COMERCIALES DIFERENTES GIROS

INDICE DE SATURACION EN LA ZONA: 75% **POBLACION:** NORMAL

NIVEL SOCIOECONOMICO DE LA ZONA: MEDIO BAJO

CONTAMINACION AMBIENTAL: NO PERCEPTIBLE

USO DEL SUELO: **PUBLICO**

VIAS DE ACCESO E IMPORTANCIA: DEL RIO SN

SERVICIOS PUBLICOS Y EQUIPAMIENTO URBANO (INMUEBLE): COMPLETOS

1.- SERVICIOS DE AGUA POTABLE: EXISTE

2.- DRENAJE Y ALCANTARILLADO: PROVISTO POR EL MUNICIPIO DE TLACOJALPAN, VER.

3.- ELECTRIFICACION: AEREO

4.- ALUMBRADO PUBLICO: POR MEDIO DE POSTES DE CONCRETO Y LUMINARIAS DE FOTOCELDA.

5.- VIALIDAD: EXISTE

6.- PAVIMENTOS: CONCRETO HIDRAULICO

7.- GUARNICION Y BANQUETA: DE CONCRETO ARMADO Y SIGUIENDO LAS MEDIDAS ESTANDAR ORDENADAS POR LA AUTORIDAD

8.- TELEFONIA: AEREO

9.- GAS: SUMINISTRO MEDIANTE TANQUES ESTACIONARIOS (CILINDROS) Y POR MEDIO DE CAMION REPARTIDOR.

10.- TRANSPORTES : TAXIS Y CAMIONES A UNA DISTANCIA DE 100 m.

11.- EQUIPAMIENTO URBANO: *Ubicado dentro de un Radio de 2,000 ms. a la redonda*

MERCADO	X	ESCUELAS	X	GASOLINERIA	X
CENTRO COMERCIAL	X	IGLESIAS	X	HOTELES	X
COMERCIOS	X	PARQUE	X	CLINICAS	X
CAMPO DEPORTIVO	X	VIGILANCIA	X	ZONA INDUSTRIAL	

12.-UBICACIÓN GEOGRÁFICA :

Coordenadas geográficas de referencia del inmueble: **INCLUIDAS EN EL REPORTE FOTOGRAFICO**

ESTIMACIÓN DE VALOR

MTV-2023-BI-005

III.- TERRENO

DESCRIPCIÓN DEL DOCUMENTO OFICIAL:

ORIENTACION: AL SUR

FICHA DE BIEN INMUEBLE

INSTRUMENTO QUE AMPARA LA PROPIEDAD DEL INMUEBLE.

CATASTRO:

X
X

ESCRITURAS PÚBLICAS:

X

CONTRATO PRIVADO DE COMPRA-VENTA:

LEVANTAMIENTO FÍSICO:

DATOS PROPORCIONADOS POR EL SOLICITANTE:

PLANO ARQUITECTÓNICO:

COLINDANTES DEL TERRENO:

NO SE CONTÓ CON DOCUMENTACIÓN RELEVANTE

NORESTE

SURESTE EN ANEXO

SUROESTE

NOROESTE

SUPERFICIE **648.00** m²

MEMORIA FOTOGRAFICA



ÁREA TOTAL SEGUN CONSIDERACIÓN:

648.00 m²

SUPERFICIE CONSTRUÍDA: 170.00

m² APROX.

TOPOGRAFIA Y CONFIGURACION:

LOTE URBANO CON TOPOGRAFÍA PLANO Y DE FORMA GEOMÉTRICA REGULAR.

CARACTERÍSTICAS PANORÁMICAS:

VISTA PANORÁMICA AL FRENTE DE SU UBICACIÓN

DENSIDAD HABITACIONAL:

100/150 HAB/HA

INTENSIDAD DE CONSTRUCCION:

LA AUTORIZADA

SERVIDUMBRES Y RESTRICCIONES:

LAS APLICABLES POR LAS AUTORIDADES MUNICIPALES

ESTIMACIÓN DE VALOR

MTV-2023-BI-005

IV.- DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

USO ACTUAL Y DISTRIBUCIÓN DEL INMUEBLE:

PUBLICO

V.- ENFOQUE POR COSTOS DIRECTOS

A) DEL TERRENO

Avenida Importante

Anuncios internet ,Inmobiliarias y directamente en la Zona de Ubicación del Inmueble, al día de la fecha.

Fracc.	Area o Corredor	Supficie m2	Precio Unit.	Factores de Eficiencia					Fre	Indiviso	Valor Parcial
				Fzo	Fub	Ffr	Ffo	Fsu			
1	Urbano	648.00	1,500.00	1.00	1.10	1.05	1.00	1.00	1.16	1.00%	\$1,122,660.00
TOTAL :		648.00	3500	Zona	Ubicación	Frente	Fondo	Supficie.	Final		
VALOR PROMEDIO:		1,500.00	m²						Relación Terr/Constr.=		0.00

>1

VIDA UTIL

80

En el estado de conservación actual

V.R.N. = VALOR REPOSICIÓN NUEVO.

V.N.R. = VALOR NETO DE REPOSICIÓN.

V.N.R.

TIPO	TIPO	Area	Indi viso	V.R.N. \$/m ²	FACTORES			Edad aprox. en Años	Valor Parcial
					Fco	Fed	Fre		
I	CONSTRUCCION	170.00	100%	\$ 4,000.00	0.95	0.89	0.85	16	\$578,130.52
II	TIPO II	0.00	100%	\$ -	0.90	0.55	0.50	45	\$0.00
III		0.00	100%	\$ -	0.00	1.00	0.00	0	\$0.00
TOTAL		170.00	m²	LA EDAD SE TOMA APARTIR DE LO APRECIADO A SU ESTADO DE CONSERVACION					\$578,130.52

LA EDAD SE TOMA A PARTIR DE LO APRECIADO A SU ESTADO DE CONSERVACION

VALOR POR EL ENFOQUE DE COSTOS:

Suma de conceptos A+B+C :

\$ 1,700,790.52

Valor expresado en números redondos

DESGLOSE DE COMPONENTES

Terreno	\$1,122,660.00
Construcción	\$578,130.52
Instalaciones	\$0.00

INSTALACIONES ESPECIALES: Se consideran:

Construcción	Instalaciones	Terreno
33.99%	0.00%	66.01%

VI.- RESUMEN DE LOS VALORES OBTENIDOS

EL VALOR COMERCIAL PROMEDIO CALCULADO EN UN 15% SOBRE EL VALOR FÍSICO, EN NUMEROS REDONDOS, DEL BIEN INMUEBLE ANALIZADO, AL DÍA DE LA FECHA ASCIENDE A LA CANTIDAD DE:

\$ 1,790,000.00

VALOR COMERCIAL DETERMINADO

\$ 1,790,000.00

ESTIMACIÓN DE VALOR

MTV-2023-BI-005

VII.- CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSIÓN

Para el presente estudio valuatorio, se aplico el enfoque comparativo de mercado, (valor de mercado) solo para obtener referencias de oferta y demanda inmobiliaria en la zona de ubicacion del inmueble, utilizando para el presente caso, el enfoque de costos (valor fisico o valor neto de repocisión) que incluye los costos actuales que rigen la zona de **(TLACOJALPAN, VER)** . El enfoque de ingresos (capitalizacion de rentas) no fue utilizado por considerar que el uso del dictamen valuatorio no es con fines financieros. Se considera que el valor comercial actual para el inmueble valuado es el valor obtenido por el enfoque de costos, considerando el uso de los inmuebles por ubicación y características físicas; por así considerarlo justo y con posibilidades reales de comercialización, en las condiciones actuales de oferta y demanda inmobiliaria de **(TLACOJALPAN, VER)**.

Los valores obtenidos son con base a estudio de mercado inmobiliario den la zona de ubicación, y de similares condiciones; aplicando los factores de homologación determinados segun la información proporcionada por el solicitante; obteniendo así los valores de arriba citados.

El valuador profesional no tiene intereses presentes ni futuros sobre el bien inmueble que se valua. Los datos e información plasmada en este estudio, fueron proporcionados por el cliente. El valuador profesional, reconoce la información legal proporcionada y la plasma en el estudio valuatorio en acto de buena fe, se encuentran verificados físicamente.

Los datos e informacion plasmada en este estudio , fueron proporcionados por el cliente, el suscrito no verificó gravámenes, impuestos ni servicios pendientes de pago relacionados con el inmueble. El valor determinado no incluye ningún tipo de mobiliario o maquinaria instalada, solo incluye terreno y construcción, que fueron señalados por el Ayuntamiento. El procedimiento aplicado , obedece a las normas de valuación y uso final de la opinion de valor , que es la presentación del inventario y avalúo de bienes inmuebles que conforman el patrimonio del municipio de **(TLACOJALPAN, VER.)**.

VIII.- CONCLUSIÓN DE LA OPINION DE VALOR

Los valores estimados en el presente trabajo valuatorio, estan calculados con cifras al::

24 DE ABRIL DEL 2023

Valor Comercial, números Redondos	\$1,790,000.00
--	-----------------------



VALUADOR



M LIC. LUCIANO SALAS CONTRERAS
Cédula Profesional: 12108978 Maestría en Valuación

ESTIMACIÓN DE VALOR

MTV-2023-BI-005

ANEXO

5. TERRENO.

Vías de Acceso al Predio y orientación:

Calle Adolfo Ruiz Cortines, su frente principal con calle La Ribera, orientado hacia el Sureste.

Situación Jurídica: Instrumento Público que ampara la propiedad.

Fue proporcionado por la Dirección de Catastro Municipal: REPORTE DE REGISTROS - PREDIOS URBANOS GOBIERNO DEL ESTADO DE VERACRUZ; donde consta posesionario, así como superficies de terreno y construcción.

Medidas y Colindancias: Proporcionadas por Dirección de Catastro Municipal.

ORIENTACIÓN		
AL NORESTE:	24.00 mtrs.	Con propiedad privada
AL SURESTE:	27.00 mtrs.	Con calle Del Río (el borde)
AL SUROESTE:	24.00 mtrs.	Con propiedad privada
AL NOROESTE:	27.00 mtrs.	Con propiedad privada
Area Terreno:	648.00 M2	Obs. Inspección física del valuador.
Area Construcc.	170.00 M2	

Datos Geográficos: Municipio de TLACOJALPAN, VERACRUZ.

Coordenadas:

Se encuentra ubicado en la zona sur del estado en las coordenadas 18° 14' latitud norte y 95° 57' longitud oeste a una altura de 10 metros sobre el nivel del mar. Limita al norte con Cosamaloapan, al este con Tuxtilla, al sur con Oaxaca y al oeste con Otatitlán. Su distancia aproximada al sureste de la capital del Estado, por carretera es de 175 Km.

Fuente: <http://www.tlacojalpan.gob.mx/mensaje-de-bienvenida/transporte/>

GEO-REFERENCIA DEL INMUEBLE QUE SE VALÚA: 18.236510, -95.950984



COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

LUCIANO SALAS CONTRERAS

Servicios Profesionales en Valuación

Investigación Técnica Inmobiliaria

Cédula: 12108978 MAESTRIA EN VALUACIÓN

INMOBILIARIA, INDUSTRIAL Y DE BIENES NACIONALES

INSTITUTO TECNOLÓGICO DE LA CONSTRUCCIÓN

DOCUMENTO: MTV-2023-BI-006

Trabajo Valuatorio Bien Inmueble



N 18°13'53.53896" (LAT)

W 95°56'35.46996" (LONG)

Altitud: -

20/4/2023 12:26 p. m.

Proveedor de ubicación: Fusionado

No calle

No ciudad

No estado

No país

PARQUE HOMENAJE A LAS MADRES

EN EL ESTADO FÍSICO EN QUE SE ENCUENTRA ACTUALMENTE

***CENTENARIO SN
MUNICIPIO DE TLACOJALPAN VERACRUZ.
ESTADO DE VERACRUZ LLAVE***

VALOR CONCLUSIVO:

\$ 2,630,000.00

VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE

(DOS MILLONES SEISCIENTOS TREINTA MIL PESOS 00/100 M.N.)



ESTIMACIÓN DE VALOR

MTV-2023-BI-006

I.- ANTECEDENTES

SOLICITANTE DE LA ESTIMACION: **C. Francisco Javier Carvajal Ochoa**
PRESIDENTE MUNICIPAL DE TLACOJALPAN, VERACRUZ

VALUADOR: **LUCIANO SALAS CONTRERAS**

CEDULA PROFESIONAL: Cédula: 12108978 MAESTRIA EN VALUACIÓN, INMOBILIARIA, INDUSTRIAL Y DE BIENES NACIONALES

FECHA DE VISITA: **24 DE ABRIL DEL 2023**

INMUEBLE QUE SE ESTIMA: **PARQUE HOMENAJE A LAS MADRES**

PROPOSITO DE LA ESTIMACION: DETERMINAR EL VALOR COMERCIAL ACTUAL DEL INMUEBLE

OBJETO DE LA ESTIMACION: DAR CUMPLIMIENTO CON LA PRESENTACIÓN DEL INVENTARIO DE BIENES INMUEBLES QUE CONFORMAN EL PATRIMONIO DEL MUNICIPIO DE TLACOJALPAN, VER.

PROPIETARIO DEL INMUEBLE: **MUNICIPIO DE TLACOJALPAN VERACRUZ.**

UBICACION DEL INMUEBLE: **CENTENARIO SN**

FRACC. / COL. : GERTRUDIS VALLE **C.P. :** **95525**

CIUDAD o MUNICIPIO: TLACOJALPAN **ESTADO:** VERACRUZ LLAVE

H. AYO. DE: TLACOJALPAN

II.- CARACTERISTICAS URBANAS

CLASIFICACION DE LA ZONA: MEDIO

POBLACIÓN : DENSA NORMAL

TIPO CONSTRUCCION DOMINANTE EN LA ZONA: ESCUELAS, PARQUES Y LOCALES COMERCIALES DIFERENTES GIROS

INDICE DE SATURACION EN LA ZONA: 75% **POBLACION:** NORMAL

NIVEL SOCIOECONOMICO DE LA ZONA: MEDIO BAJO

CONTAMINACION AMBIENTAL: NO PERCEPTIBLE

USO DEL SUELO: **PUBLICO**

VIAS DE ACCESO E IMPORTANCIA: CENTENARIO SN

SERVICIOS PUBLICOS Y EQUIPAMIENTO URBANO (INMUEBLE): COMPLETOS

1.- SERVICIOS DE AGUA POTABLE: EXISTE

2.- DRENAJE Y ALCANTARILLADO: PROVISTO POR EL MUNICIPIO DE TLACOJALPAN, VER.

3.- ELECTRIFICACION: AEREO

4.- ALUMBRADO PUBLICO: POR MEDIO DE POSTES DE CONCRETO Y LUMINARIAS DE FOTOCELDA.

5.- VIALIDAD: EXISTE

6.- PAVIMENTOS: CONCRETO HIDRAULICO

7.- GUARNICION Y BANQUETA: DE CONCRETO ARMADO Y SIGUIENDO LAS MEDIDAS ESTANDAR ORDENADAS POR LA AUTORIDAD

8.- TELEFONIA: AEREO

9.- GAS: SUMINISTRO MEDIANTE TANQUES ESTACIONARIOS (CILINDROS) Y POR MEDIO DE CAMION REPARTIDOR.

10.- TRANSPORTES : TAXIS Y CAMIONES A UNA DISTANCIA DE 100 m.

11.- EQUIPAMIENTO URBANO: *Ubicado dentro de un Radio de 2,000 ms. a la redonda*

MERCADO	X	ESCUELAS	X	GASOLINERIA	X
CENTRO COMERCIAL	X	IGLESIAS	X	HOTELES	X
COMERCIOS	X	PARQUE	X	CLINICAS	X
CAMPO DEPORTIVO	X	VIGILANCIA	X	ZONA INDUSTRIAL	

12.-UBICACIÓN GEOGRÁFICA :

Coordenadas geográficas de referencia del inmueble: **INCLUIDAS EN EL REPORTE FOTOGRAFICO**

ESTIMACIÓN DE VALOR

MTV-2023-BI-006

III.- TERRENO

DESCRIPCIÓN DEL DOCUMENTO OFICIAL:

ORIENTACION:

AL SUR

FICHA DE BIEN INMUEBLE

INSTRUMENTO QUE AMPARA LA PROPIEDAD DEL INMUEBLE.

CATASTRO:

X

ESCRITURAS PÚBLICAS:

X

CONTRATO PRIVADO DE COMPRA-VENTA:

X

LEVANTAMIENTO FÍSICO:

DATOS PROPORCIONADOS POR EL SOLICITANTE:

PLANO ARQUITECTÓNICO:

COLINDANTES DEL TERRENO:

NO SE CONTÓ CON DOCUMENTACIÓN RELEVANTE

NORESTE

SURESTE EN ANEXO

SUROESTE

NOROESTE

SUPERFICIE

1,053.00 m²

MEMORIA FOTOGRAFICA



AREA TOTAL SEGUN CONSIDERACIÓN:

1,053.00 m²

SUPERFICIE CONSTRUÍDA: 200.00

m²

APROX.

TOPOGRAFIA Y CONFIGURACION:

LOTE URBANO CON TOPOGRAFÍA PLANO Y DE FORMA GEOMÉTRICA REGULAR.

CARACTERISTICAS PANORAMICAS:

VISTA PANORÁMICA AL FRENTE DE SU UBICACIÓN

DENSIDAD HABITACIONAL:

100/150 HAB/HA

INTENSIDAD DE CONSTRUCCION:

LA AUTORIZADA

SERVIDUMBRES Y RESTRICCIONES:

LAS APLICABLES POR LAS AUTORIDADES MUNICIPALES

ESTIMACIÓN DE VALOR

MTV-2023-BI-006

IV.- DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

USO ACTUAL Y DISTRIBUCIÓN DEL INMUEBLE:

PUBLICO

V.- ENFOQUE POR COSTOS DIRECTOS

A) DEL TERRENO

Avenida Importante

Anuncios internet ,Inmobiliarias y directamente en la Zona de Ubicación del Inmueble, al día de la fecha.

Fracc.	Area o Corredor	Supficie m2	Precio Unit.	Factores de Eficiencia					Fre	Indiviso	Valor Parcial
				Fzo	Fub	Ffr	Ffo	Fsu			
1	Urbano	1,053.00	1,500.00	1.00	1.10	1.05	1.00	1.00	1.16	1.00%	\$1,824,322.50
TOTAL :		1,053.00	3500	Zona	Ubicación	Frente	Fondo	Supficie.	Final		
VALOR PROMEDIO:		1,500.00	m²						Relación Terr/Constr.=		0.00
										>1	

VIDA UTIL

80

En el estado de conservación actual

V.R.N. = VALOR REPOSICIÓN NUEVO.

V.N.R. = VALOR NETO DE REPOSICIÓN.

V.N.R.

TIPO	TIPO	Area	Indi viso	V.R.N. \$/m ²	FACTORES			Edad aprox. en Años	Valor Parcial
					Fco	Fed	Fre		
I	CONSTRUCCION	200.00	100%	\$ 4,000.00	0.95	0.89	0.85	16	\$680,153.55
II	TIPO II	0.00	100%	\$ -	0.90	0.55	0.50	45	\$0.00
III		0.00	100%	\$ -	0.00	1.00	0.00	0	\$0.00
TOTAL		200.00	m²	LA EDAD SE TOMA APARTIR DE LO APRECIADO A SU ESTADO DE CONSERVACION					\$680,153.55

LA EDAD SE TOMA A PARTIR DE LO APRECIADO A SU ESTADO DE CONSERVACION

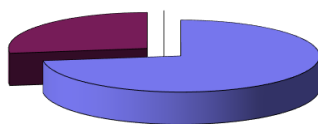
VALOR POR EL ENFOQUE DE COSTOS:

Suma de conceptos A+B+C :

\$ 2,504,476.05

Valor expresado en números redondos

Proporcionalidad



DESGLOSE DE COMPONENTES

Terreno	\$1,824,322.50
Construcción	\$680,153.55
Instalaciones	\$0.00

INSTALACIONES ESPECIALES: Se consideran:

Construcción	Instalaciones	Terreno
27.16%	0.00%	72.84%

VI.- RESUMEN DE LOS VALORES OBTENIDOS

EL VALOR COMERCIAL PROMEDIO CALCULADO EN UN 15% SOBRE EL VALOR FÍSICO, EN NUMEROS REDONDOS, DEL BIEN INMUEBLE ANALIZADO, AL DÍA DE LA FECHA ASCIENDE A LA CANTIDAD DE:

\$ 2,630,000.00

VALOR COMERCIAL DETERMINADO

\$ 2,630,000.00

ESTIMACIÓN DE VALOR

MTV-2023-BI-006

VII.- CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSIÓN

Para el presente estudio valuatorio, se aplico el enfoque comparativo de mercado, (valor de mercado) solo para obtener referencias de oferta y demanda inmobiliaria en la zona de ubicación del inmueble, utilizando para el presente caso, el enfoque de costos (valor fisico o valor neto de repocisión) que incluye los costos actuales que rigen la zona de **(TLACOJALPAN, VER)** . El enfoque de ingresos (capitalizacion de rentas) no fue utilizado por considerar que el uso del dictamen valuatorio no es con fines financieros. Se considera que el valor comercial actual para el inmueble valuado es el valor obtenido por el enfoque de costos, considerando el uso de los inmuebles por ubicación y características físicas; por así considerarlo justo y con posibilidades reales de comercialización, en las condiciones actuales de oferta y demanda inmobiliaria de **(TLACOJALPAN, VER)**.

Los valores obtenidos son con base a estudio de mercado inmobiliario den la zona de ubicación, y de similares condiciones; aplicando los factores de homologación determinados segun la información proporcionada por el solicitante; obteniendo así los valores de arriba citados.

El valuador profesional no tiene intereses presentes ni futuros sobre el bien inmueble que se valua. Los datos e información plasmada en este estudio, fueron proporcionados por el cliente. El valuador profesional, reconoce la información legal proporcionada y la plasma en el estudio valuatorio en acto de buena fe, se encuentran verificados físicamente.

Los datos e informacion plasmada en este estudio , fueron proporcionados por el cliente, el suscrito no verificó gravámenes, impuestos ni servicios pendientes de pago relacionados con el inmueble. El valor determinado no incluye ningún tipo de mobiliario o maquinaria instalada, solo incluye terreno y construcción, que fueron señalados por el Ayuntamiento. El procedimiento aplicado , obedece a las normas de valuación y uso final de la opinion de valor , que es la presentación del inventario y avalúo de bienes inmuebles que conforman el patrimonio del municipio de **(TLACOJALPAN, VER.)**.

VIII.- CONCLUSIÓN DE LA OPINION DE VALOR

Los valores estimados en el presente trabajo valuatorio, estan calculados con cifras al::

24 DE ABRIL DEL 2023

**Valor Comercial, números
Redondos**

\$2,630,000.00



VALUADOR



M LIC. LUCIANO SALAS CONTRERAS

Cédula Profesional: 12108978 Maestría en Valuación

ESTIMACIÓN DE VALOR

MTV-2023-BI-006

ANEXO

5. TERRENO.

Vías de Acceso al Pedio y orientación:

Calle Centenario, su frente principal con orientado hacia el .

Situación Jurídica: Instrumento Público que ampara la propiedad.

Fue proporcionado por la Dirección de Catastro Municipal: REPORTE DE REGISTROS - PREDIOS URBANOS GOBIERNO DEL ESTADO DE VERACRUZ; donde consta posesionario, así como superficies de terreno y construcción.

Medidas y Colindancias: Proporcionadas por Dirección de Catastro Municipal.

ORIENTACIÓN	Medida	Colindancias		
AL NORESTE:	28.40 mtrs.	Con calle Centenario		
AL SURESTE:	40.80 mtrs.	Con propiedad privada		
AL SUROESTE:	28.40 mtrs.	Con propiedad privada		
AL NOROESTE:	40.80 mtrs.	Con propiedad privada		
Area Terreno:	1053.00	M2	Obs.	Inspección física del valuador.
Area Construcc.	0.00	M2		

Datos Geográficos: Municipio de TLACOJALPAN, VERACRUZ.

Coordenadas:

Se encuentra ubicado en la zona sur del estado en las coordenadas 18° 14' latitud norte y 95° 57' longitud oeste a una altura de 10 metros sobre el nivel del mar. Limita al norte con Cosamaloapan, al este con Tuxtilla, al sur con Oaxaca y al oeste con Otatitlán. Su distancia aproximada al sureste de la capital del Estado, por carretera es de 175 Km.

Fuente: <http://www.tlacojalpan.gob.mx/mensaje-de-bienvenida/transporte/>

GEO-REFERENCIA DEL INMUEBLE QUE SE VALÚA: 18.231661, -95.943222



COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

LUCIANO SALAS CONTRERAS

Servicios Profesionales en Valuación

Investigación Técnica Inmobiliaria

Cédula: 12108978 MAESTRIA EN VALUACIÓN

INMOBILIARIA, INDUSTRIAL Y DE BIENES NACIONALES

INSTITUTO TECNOLÓGICO DE LA CONSTRUCCIÓN

DOCUMENTO: MTV-2023-BI-007

Trabajo Valuatorio Bien Inmueble



N 18°13'43.50324" (LAT)

W 95°56'30.78096" (LONG)

Altitud:

20/4/2023 12:17 p. m.

Proveedor de ubicación: Fusionado

No calle

No ciudad

No estado

No país

CEMENTERIO MUNICIPAL

EN EL ESTADO FISICO EN QUE SE ENCUENTRA ACTUALMENTE

***CALLE DEL CEMENTERIO SN
MUNICIPIO DE TLACOJALPAN VERACRUZ.
ESTADO DE VERACRUZ LLAVE***

VALOR CONCLUSIVO:

\$ 10,180,000.00

VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE

(DIEZ MILLONES CIENTO OCHENTA MIL PESOS 00/100 M.N.)



ESTIMACIÓN DE VALOR

MTV-2023-BI-007

I.- ANTECEDENTES

SOLICITANTE DE LA ESTIMACION: **C. Francisco Javier Carvajal Ochoa**
PRESIDENTE MUNICIPAL DE TLACOJALPAN, VERACRUZ

VALUADOR: **LUCIANO SALAS CONTRERAS**

CEDULA PROFESIONAL: Cédula: 12108978 MAESTRIA EN VALUACIÓN, INMOBILIARIA, INDUSTRIAL Y DE BIENES NACIONALES

FECHA DE VISITA: **24 DE ABRIL DEL 2023**

INMUEBLE QUE SE ESTIMA: **CEMENTERIO MUNICIPAL**

PROPOSITO DE LA ESTIMACION: DETERMINAR EL VALOR COMERCIAL ACTUAL DEL INMUEBLE

OBJETO DE LA ESTIMACION: DAR CUMPLIMIENTO CON LA PRESENTACIÓN DEL INVENTARIO DE BIENES INMUEBLES QUE CONFORMAN EL PATRIMONIO DEL MUNICIPIO DE TLACOJALPAN, VER.

PROPIETARIO DEL INMUEBLE: **MUNICIPIO DE TLACOJALPAN VERACRUZ.**

UBICACION DEL INMUEBLE: **CALLE DEL CEMENTERIO SN**

FRACC. / COL. : 20 DE NOVIEMBRE **C.P. :** **95526**
CIUDAD o MUNICIPIO: TLACOJALPAN **ESTADO:** VERACRUZ LLAVE
H. AYO. DE: TLACOJALPAN

II.- CARACTERISTICAS URBANAS

CLASIFICACION DE LA ZONA: MEDIO

POBLACIÓN : DENSA NORMAL

TIPO CONSTRUCCION DOMINANTE EN LA ZONA: ESCUELAS, PARQUES Y LOCALES COMERCIALES DIFERENTES GIROS

INDICE DE SATURACION EN LA ZONA: 75% **POBLACION:** NORMAL

NIVEL SOCIOECONOMICO DE LA ZONA: MEDIO BAJO

CONTAMINACION AMBIENTAL: NO PERCEPTIBLE

USO DEL SUELO: **PUBLICO**

VIAS DE ACCESO E IMPORTANCIA: CALLE DEL CEMENTERIO SN

SERVICIOS PUBLICOS Y EQUIPAMIENTO URBANO (INMUEBLE): COMPLETOS

1.- SERVICIOS DE AGUA POTABLE: EXISTE

2.- DRENAJE Y ALCANTARILLADO: PROVISTO POR EL MUNICIPIO DE TLACOJALPAN, VER.

3.- ELECTRIFICACION: AEREO

4.- ALUMBRADO PUBLICO: POR MEDIO DE POSTES DE CONCRETO Y LUMINARIAS DE FOTOCELDA.

5.- VIALIDAD: EXISTE

6.- PAVIMENTOS: CONCRETO HIDRAULICO

7.- GUARNICION Y BANQUETA: DE CONCRETO ARMADO Y SIGUIENDO LAS MEDIDAS ESTANDAR ORDENADAS POR LA AUTORIDAD

8.- TELEFONIA: AEREO

9.- GAS: SUMINISTRO MEDIANTE TANQUES ESTACIONARIOS (CILINDROS) Y POR MEDIO DE CAMION REPARTIDOR.

10.- TRANSPORTES : TAXIS Y CAMIONES A UNA DISTANCIA DE 100 m.

11.- EQUIPAMIENTO URBANO: *Ubicado dentro de un Radio de 2,000 ms. a la redonda*

MERCADO	X	ESCUELAS	X	GASOLINERIA	X
CENTRO COMERCIAL	X	IGLESIAS	X	HOTELES	X
COMERCIOS	X	PARQUE	X	CLINICAS	X
CAMPO DEPORTIVO	X	VIGILANCIA	X	ZONA INDUSTRIAL	

12.-UBICACIÓN GEOGRÁFICA :

Coordenadas geográficas de referencia del inmueble: **INCLUIDAS EN EL REPORTE FOTOGRAFICO**

Fuente: INEGI. Marco Geoestadístico, 1995; Inédito; Carta topográfica 1:50,000

ESTIMACIÓN DE VALOR

MTV-2023-BI-007

III.- TERRENO

DESCRIPCIÓN DEL DOCUMENTO OFICIAL:

ORIENTACION:

AL SUR

FICHA DE BIEN INMUEBLE

INSTRUMENTO QUE AMPARA LA PROPIEDAD DEL INMUEBLE.

CATASTRO:

ESCRITURAS PÚBLICAS:

CONTRATO PRIVADO DE COMPRA-VENTA:

LEVANTAMIENTO FÍSICO:

PLANO ARQUITECTÓNICO:

DATOS PROPORCIONADOS POR EL SOLICITANTE:

COLINDANTES DEL TERRENO:

NO SE CONTÓ CON DOCUMENTACIÓN RELEVANTE

NORESTE

SURESTE EN ANEXO

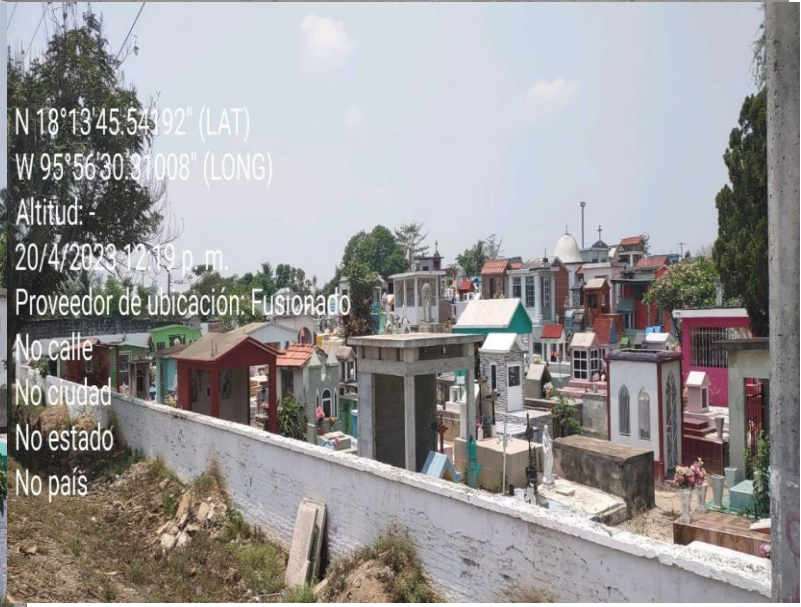
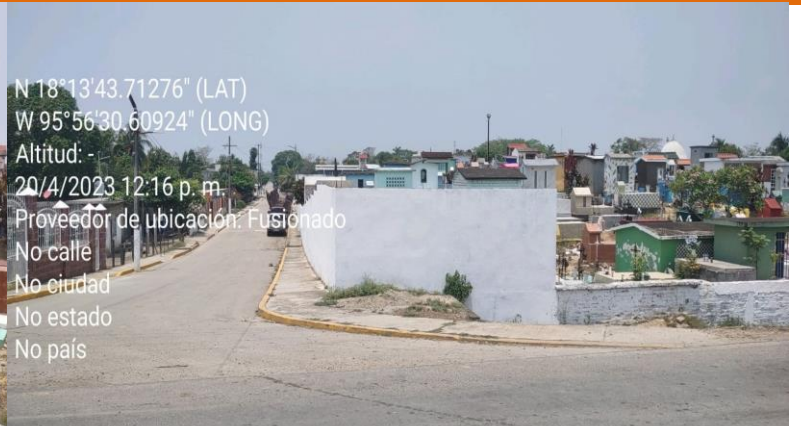
SUROESTE

NOROESTE

SUPERFICIE

8,391.00 m2

MEMORIA FOTOGRAFICA



AREA TOTAL SEGUN CONSIDERACIÓN:

8,391.00 m2

SUPERFICIE CONSTRUIDA:

0.00

m2

APROX.

TOPOGRAFIA Y CONFIGURACION:

LOTE URBANO CON TOPOGRAFÍA PLANO Y DE FORMA GEOMÉTRICA REGULAR.

CARACTERISTICAS PANORAMICAS:

VISTA PANORÁMICA AL FRENTE DE SU UBICACIÓN

DENSIDAD HABITACIONAL:

100/150 HAB/HA

INTENSIDAD DE CONSTRUCCION:

LA AUTORIZADA

SERVIDUMBRES Y RESTRICCIONES:

LAS APLICABLES POR LAS AUTORIDADES MUNICIPALES

ESTIMACIÓN DE VALOR

MTV-2023-BI-007

IV.- DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

USO ACTUAL Y DISTRIBUCIÓN DEL INMUEBLE:

PUBLICO

V.- ENFOQUE POR COSTOS DIRECTOS

A) DEL TERRENO

Avenida Importante

Anuncios internet ,Inmobiliarias y directamente en la Zona de Ubicación del Inmueble, al día de la fecha.

Fracc.	Area o Corredor	Supficie m2	Precio Unit.	Factores de Eficiencia					Fre	Indiviso	Valor Parcial
				Fzo	Fub	Ffr	Ffo	Fsu			
1	Urbano	8,391.00	1,000.00	1.00	1.10	1.05	1.00	1.00	1.16	1.00%	\$9,691,605.00
TOTAL :		8,391.00	3500	Zona	Ubicación	Frente	Fondo	Supficie.	Final		
VALOR PROMEDIO:		1,000.00	m²						Relación Terr/Constr.=	0.00	

>1

VIDA UTIL

80

En el estado de conservación actual

V.R.N. = VALOR REPOSICIÓN NUEVO.

V.N.R. = VALOR NETO DE REPOSICIÓN.

V.N.R.

TIPO	TIPO	Area	Indi viso	V.R.N. \$/m ²	FACTORES			Edad aprox. en Años	Valor Parcial
					Fco	Fed	Fre		
I	CONSTRUCCION	0.00	100%	\$ 4,000.00	0.95	0.89	0.85	16	\$0.00
II	TIPO II	0.00	100%	\$ -	0.90	0.55	0.50	45	\$0.00
III		0.00	100%	\$ -	0.00	1.00	0.00	0	\$0.00
TOTAL		0.00	m²	LA EDAD SE TOMA APARTIR DE LO APRECIADO A SU ESTADO DE CONSERVACION					\$0.00

LA EDAD SE TOMA A PARTIR DE LO APRECIADO A SU ESTADO DE CONSERVACION

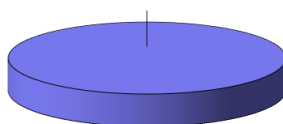
VALOR POR EL ENFOQUE DE COSTOS:

Suma de conceptos A+B+C :

\$ 9,691,605.00

Valor expresado en números redondos

Proporcionalidad



DESGLOSE DE COMPONENTES

Terreno	\$9,691,605.00
Construcción	\$0.00
Instalaciones	\$0.00

INSTALACIONES ESPECIALES: Se consideran:

Construcción	Instalaciones	Terreno
0.00%	0.00%	100.00%

VI.- RESUMEN DE LOS VALORES OBTENIDOS

EL VALOR COMERCIAL PROMEDIO CALCULADO EN UN 15% SOBRE EL VALOR FÍSICO, EN NÚMEROS REDONDOS, DEL BIEN INMUEBLE ANALIZADO, AL DÍA DE LA FECHA ASCIENDE A LA CANTIDAD DE:

\$ 10,180,000.00

VALOR COMERCIAL DETERMINADO

\$ 10,180,000.00

ESTIMACIÓN DE VALOR

MTV-2023-BI-007

VII.- CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSIÓN

Para el presente estudio valuatorio, se aplico el enfoque comparativo de mercado, (valor de mercado) solo para obtener referencias de oferta y demanda inmobiliaria en la zona de ubicación del inmueble, utilizando para el presente caso, el enfoque de costos (valor fisico o valor neto de repocisión) que incluye los costos actuales que rigen la zona de **(TLACOJALPAN, VER)** . El enfoque de ingresos (capitalizacion de rentas) no fue utilizado por considerar que el uso del dictamen valuatorio no es con fines financieros. Se considera que el valor comercial actual para el inmueble valuado es el valor obtenido por el enfoque de costos, considerando el uso de los inmuebles por ubicación y características físicas; por asi considerarlo justo y con posibilidades reales de comercialización, en las condiciones actuales de oferta y demanda inmobiliaria de **(TLACOJALPAN, VER)**.

Los valores obtenidos son con base a estudio de mercado inmobiliario den la zona de ubicación, y de similares condiciones; aplicando los factores de homologación determinados segun la información proporcionada por el solicitante; obteniendo asi los valores de arriba citados.

El valuador profesional no tiene intereses presentes ni futuros sobre el bien inmueble que se valua. Los datos e información plasmada en este estudio, fueron proporcionados por el cliente. El valuador profesional, reconoce la información legal proporcionada y la plasma en el estudio valuatorio en acto de buena fe, se encuentran verificados físicamente.

Los datos e informacion plasmada en este estudio , fueron proporcionados por el cliente, el suscrito no verificó gravámenes, impuestos ni servicios pendientes de pago relacionados con el inmueble. El valor determinado no incluye ningún tipo de mobiliario o maquinaria instalada, solo incluye terreno y construcción, que fueron señalados por el Ayuntamiento. El procedimiento aplicado , obedece a las normas de valuación y uso final de la opinion de valor , que es la presentación del inventario y avalúo de bienes inmuebles que conforman el patrimonio del municipio de **(TLACOJALPAN, VER.)**.

VIII.- CONCLUSIÓN DE LA OPINION DE VALOR

Los valores estimados en el presente trabajo valuatorio, estan calculados con cifras al::

24 DE ABRIL DEL 2023

Valor Comercial, números Redondos	\$10,180,000.00
--	------------------------



VALUADOR



M LIC. LUCIANO SALAS CONTRERAS
Cédula Profesional: 12108978 Maestría en Valuación

ESTIMACIÓN DE VALOR

MTV-2023-BI-007

ANEXO

5. TERRENO.

Vías de Acceso al Predio y orientación:

Calle del Cementerio, su frente principal con orientado hacia el --.

Situación Legal. Instrumento Público que ampara la propiedad.

Fue proporcionado por la Dirección de Catastro Municipal: REPORTE DE REGISTROS - PREDIOS URBANOS GOBIERNO DEL ESTADO DE VERACRUZ; donde consta posesionario, así como superficies de terreno y construcción.

Medidas y Colindancias: Proporcionadas por Dirección de Catastro Municipal.

ORIENTACIÓN	Medida	Colindancias		
AL NORESTE:	108.80 mtrs.	Con calle del Cementerio		
AL SURESTE:	78.00 mtrs.	Con carretera Cosamaloapan-Papaloapan		
AL SUROESTE:	108.80 mtrs.	Con Avenida Miguel Lerdo de Tejada		
AL NOROESTE:	78.00 mtrs.	Con propiedad particular		
Area Terreno:	8391.00	M2	Obs.	Inspección física del valuador.
Area Construcc.	0.00	M2		

Datos Geográficos: Municipio de TLACOJALPAN, VERACRUZ.

Coordenadas:

Se encuentra ubicado en la zona sur del estado en las coordenadas 18° 14' latitud norte y 95° 57' longitud oeste a una altura de 10 metros sobre el nivel del mar. Limita al norte con Cosamaloapan, al este con Tuxtilla, al sur con Oaxaca y al oeste con Otatillán. Su distancia aproximada al sureste de la capital del Estado, por carretera es de 175 Km.

Fuente: <http://www.tlacojalpan.gob.mx/mensaje-de-bienvenida/transporte/>

GEO-REFERENCIA DEL INMUEBLE QUE SE VALÚA: 18°13'45.5"N 95°56'30.5"W





COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

LUCIANO SALAS CONTRERAS

Servicios Profesionales en Valuación

Investigación Técnica Inmobiliaria

Cédula: 12108978 MAESTRIA EN VALUACIÓN

INMOBILIARIA, INDUSTRIAL Y DE BIENES NACIONALES

INSTITUTO TECNOLÓGICO DE LA CONSTRUCCIÓN

DOCUMENTO: MTV-2023-BI-008

Trabajo Valuatorio Bien Inmueble



N 18°13'37.74648" (LAT)

W 95°56'38.8428" (LONG)

Altitud: -

20/4/2023 12:05 p. m.

Proveedor de ubicación: Fusionado

No calle

No ciudad

No estado

No país

JARDIN DE NIÑOS CAIC

EN EL ESTADO FISICO EN QUE SE ENCUENTRA ACTUALMENTE

**LEYES DE REFORMA SN
MUNICIPIO DE TLACOJALPAN VERACRUZ.
ESTADO DE VERACRUZ LLAVE**

VALOR CONCLUSIVO:

\$ 2,410,000.00

VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE

(DOS MILLONES CUATROCIENTOS DIEZ MIL PESOS 00/100 M.N.)



ESTIMACIÓN DE VALOR

MTV-2023-BI-008

I.- ANTECEDENTES

SOLICITANTE DE LA ESTIMACION: **C. Francisco Javier Carvajal Ochoa**
PRESIDENTE MUNICIPAL DE TLACOJALPAN, VERACRUZ

VALUADOR: **LUCIANO SALAS CONTRERAS**

CEDULA PROFESIONAL: Cédula: 12108978 MAESTRIA EN VALUACIÓN, INMOBILIARIA, INDUSTRIAL Y DE BIENES NACIONALES

FECHA DE VISITA: **24 DE ABRIL DEL 2023**

INMUEBLE QUE SE ESTIMA: **JARDIN DE NIÑOS CAIC**

PROPOSITO DE LA ESTIMACION: DETERMINAR EL VALOR COMERCIAL ACTUAL DEL INMUEBLE

OBJETO DE LA ESTIMACION: DAR CUMPLIMIENTO CON LA PRESENTACIÓN DEL INVENTARIO DE BIENES INMUEBLES QUE CONFORMAN EL PATRIMONIO DEL MUNICIPIO DE TLACOJALPAN, VER.

PROPIETARIO DEL INMUEBLE: **MUNICIPIO DE TLACOJALPAN VERACRUZ.**

UBICACION DEL INMUEBLE: **LEYES DE REFORMA SN**

FRACC. / COL. : 20 DE NOVIEMBRE **C.P. :** **95526**
CIUDAD o MUNICIPIO: TLACOJALPAN **ESTADO:** VERACRUZ LLAVE
H. AYO. DE: TLACOJALPAN

II.- CARACTERISTICAS URBANAS

CLASIFICACION DE LA ZONA: MEDIO

POBLACIÓN : DENSA NORMAL

TIPO CONSTRUCCION DOMINANTE EN LA ZONA: ESCUELAS, PARQUES Y LOCALES COMERCIALES DIFERENTES GIROS

INDICE DE SATURACION EN LA ZONA: 75% **POBLACION:** NORMAL

NIVEL SOCIOECONOMICO DE LA ZONA: MEDIO BAJO

CONTAMINACION AMBIENTAL: NO PERCEPTIBLE

USO DEL SUELO: **PUBLICO**

VIAS DE ACCESO E IMPORTANCIA: LEYES DE REFORMA SN

SERVICIOS PUBLICOS Y EQUIPAMIENTO URBANO (INMUEBLE): COMPLETOS

1.- SERVICIOS DE AGUA POTABLE: EXISTE

2.- DRENAJE Y ALCANTARILLADO: PROVISTO POR EL MUNICIPIO DE TLACOJALPAN, VER.

3.- ELECTRIFICACION: AEREO

4.- ALUMBRADO PUBLICO: POR MEDIO DE POSTES DE CONCRETO Y LUMINARIAS DE FOTOCELDA.

5.- VIALIDAD: EXISTE

6.- PAVIMENTOS: CONCRETO HIDRAULICO

7.- GUARNICION Y BANQUETA: DE CONCRETO ARMADO Y SIGUIENDO LAS MEDIDAS ESTANDAR ORDENADAS POR LA AUTORIDAD

8.- TELEFONIA: AEREO

9.- GAS: SUMINISTRO MEDIANTE TANQUES ESTACIONARIOS (CILINDROS) Y POR MEDIO DE CAMION REPARTIDOR.

10.- TRANSPORTES : TAXIS Y CAMIONES A UNA DISTANCIA DE 100 m.

11.- EQUIPAMIENTO URBANO: *Ubicado dentro de un Radio de 2,000 ms. a la redonda*

MERCADO	X	ESCUELAS	X	GASOLINERIA	X
CENTRO COMERCIAL	X	IGLESIAS	X	HOTELES	X
COMERCIOS	X	PARQUE	X	CLINICAS	X
CAMPO DEPORTIVO	X	VIGILANCIA	X	ZONA INDUSTRIAL	

12.-UBICACIÓN GEOGRÁFICA :

Coordenadas geográficas de referencia del inmueble: **INCLUIDAS EN EL REPORTE FOTOGRAFICO**

ESTIMACIÓN DE VALOR

MTV-2023-BI-008

III.- TERRENO

DESCRIPCIÓN DEL DOCUMENTO OFICIAL:

ORIENTACION: AL SUR

FICHA DE BIEN INMUEBLE

INSTRUMENTO QUE AMPARA LA PROPIEDAD DEL INMUEBLE.

CATASTRO:

X
X

ESCRITURAS PÚBLICAS:

X

CONTRATO PRIVADO DE COMPRA-VENTA:

LEVANTAMIENTO FÍSICO:

DATOS PROPORCIONADOS POR EL SOLICITANTE:

PLANO ARQUITECTÓNICO:

COLINDANTES DEL TERRENO:

NO SE CONTÓ CON DOCUMENTACIÓN RELEVANTE

NORESTE

SURESTE EN ANEXO

SUROESTE

NOROESTE

SUPERFICIE **1,522.00** m²

MEMORIA FOTOGRAFICA



AREA TOTAL SEGUN CONSIDERACIÓN:

1,522.00 m²

SUPERFICIE CONSTRUÍDA: 106.00

m²

APROX.

TOPOGRAFIA Y CONFIGURACION:

LOTE URBANO CON TOPOGRAFÍA PLANO Y DE FORMA GEOMÉTRICA REGULAR.

CARACTERISTICAS PANORAMICAS:

VISTA PANORÁMICA AL FRENTE DE SU UBICACIÓN

DENSIDAD HABITACIONAL:

100/150 HAB/HA

INTENSIDAD DE CONSTRUCCION:

LA AUTORIZADA

SERVIDUMBRES Y RESTRICCIONES:

LAS APLICABLES POR LAS AUTORIDADES MUNICIPALES

ESTIMACIÓN DE VALOR

MTV-2023-BI-008

IV.- DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

USO ACTUAL Y DISTRIBUCIÓN DEL INMUEBLE:

PUBLICO

V.- ENFOQUE POR COSTOS DIRECTOS

A) DEL TERRENO

Avenida Importante

Anuncios internet ,Inmobiliarias y directamente en la Zona de Ubicación del Inmueble, al día de la fecha.

Fracc.	Area o Corredor	Supficie m2	Precio Unit.	Factores de Eficiencia					Fre	Indiviso	Valor Parcial
				Fzo	Fub	Ffr	Ffo	Fsu			
1	Urbano	1,522.00	1,000.00	1.00	1.10	1.05	1.00	1.00	1.16	1.00%	\$1,757,910.00
TOTAL :		1,522.00	3500	Zona	Ubicación	Frente	Fondo	Supficie.	Final		
VALOR PROMEDIO:		1,000.00	m²							Relación Terr/Constr.=	0.00

>1

VIDA UTIL

80

En el estado de conservación actual

V.R.N. = VALOR REPOSICIÓN NUEVO.

V.N.R. = VALOR NETO DE REPOSICIÓN.

V.N.R.

TIPO	TIPO	Area	Indi viso	V.R.N. \$/m ²	FACTORES			Edad aprox. en Años	Valor Parcial
					Fco	Fed	Fre		
I	CONSTRUCCION	106.00	100%	\$ 6,000.00	0.95	0.89	0.85	16	\$540,722.08
II	TIPO II	0.00	100%	\$ -	0.90	0.55	0.50	45	\$0.00
III		0.00	100%	\$ -	0.00	1.00	0.00	0	\$0.00
TOTAL		106.00	m²	LA EDAD SE TOMA APARTIR DE LO APRECIADO A SU ESTADO DE CONSERVACION					\$540,722.08

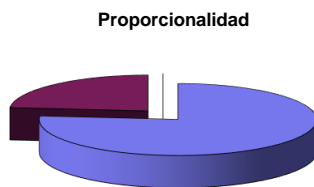
LA EDAD SE TOMA A PARTIR DE LO APRECIADO A SU ESTADO DE CONSERVACION

VALOR POR EL ENFOQUE DE COSTOS:

Suma de conceptos A+B+C :

\$ 2,298,632.08

Valor expresado en números redondos



DESGLOSE DE COMPONENTES

Terreno	\$1,757,910.00
Construcción	\$540,722.08
Instalaciones	\$0.00

INSTALACIONES ESPECIALES: Se consideran:

Construcción	Instalaciones	Terreno
23.52%	0.00%	76.48%

VI.- RESUMEN DE LOS VALORES OBTENIDOS

EL VALOR COMERCIAL PROMEDIO CALCULADO EN UN 15% SOBRE EL VALOR FÍSICO, EN NUMEROS REDONDOS, DEL BIEN INMUEBLE ANALIZADO, AL DÍA DE LA FECHA ASCIENDE A LA CANTIDAD DE:

\$ 2,410,000.00

VALOR COMERCIAL DETERMINADO

\$ 2,410,000.00

ESTIMACIÓN DE VALOR

MTV-2023-BI-008

VII.- CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSIÓN

Para el presente estudio valuatorio, se aplico el enfoque comparativo de mercado, (valor de mercado) solo para obtener referencias de oferta y demanda inmobiliaria en la zona de ubicacion del inmueble, utilizando para el presente caso, el enfoque de costos (valor fisico o valor neto de repocisión) que incluye los costos actuales que rigen la zona de **(TLACOJALPAN, VER)** . El enfoque de ingresos (capitalizacion de rentas) no fue utilizado por considerar que el uso del dictamen valuatorio no es con fines financieros. Se considera que el valor comercial actual para el inmueble valuado es el valor obtenido por el enfoque de costos, considerando el uso de los inmuebles por ubicación y características físicas; por así considerarlo justo y con posibilidades reales de comercialización, en las condiciones actuales de oferta y demanda inmobiliaria de **(TLACOJALPAN, VER)**.

Los valores obtenidos son con base a estudio de mercado inmobiliario den la zona de ubicación, y de similares condiciones; aplicando los factores de homologación determinados segun la información proporcionada por el solicitante; obteniendo así los valores de arriba citados.

El valuador profesional no tiene intereses presentes ni futuros sobre el bien inmueble que se valua. Los datos e información plasmada en este estudio, fueron proporcionados por el cliente. El valuador profesional, reconoce la información legal proporcionada y la plasma en el estudio valuatorio en acto de buena fe, se encuentran verificados físicamente.

Los datos e informacion plasmada en este estudio , fueron proporcionados por el cliente, el suscrito no verificó gravámenes, impuestos ni servicios pendientes de pago relacionados con el inmueble. El valor determinado no incluye ningún tipo de mobiliario o maquinaria instalada, solo incluye terreno y construcción, que fueron señalados por el Ayuntamiento. El procedimiento aplicado , obedece a las normas de valuación y uso final de la opinion de valor , que es la presentación del inventario y avalúo de bienes inmuebles que conforman el patrimonio del municipio de **(TLACOJALPAN, VER.)**.

VIII.- CONCLUSIÓN DE LA OPINION DE VALOR

Los valores estimados en el presente trabajo valuatorio, estan calculados con cifras al::

24 DE ABRIL DEL 2023

Valor Comercial, números Redondos	\$2,410,000.00
--	-----------------------



VALUADOR



M LIC. LUCIANO SALAS CONTRERAS
Cédula Profesional: 12108978 Maestría en Valuación

ESTIMACIÓN DE VALOR

MTV-2023-BI-008

ANEXO

5. TERRENO.

Vías de Acceso al Pedio y orientación:

Carretera Cosamaloapan - Papaloapan (vía principal) entre calles Niños Héroes y Juan de la Barrera, su frente principal por Leyes de Reforma orientado hacia el Oeste.

Situación Legal. Instrumento Público que ampara la propiedad.

Fue proporcionado por la Dirección de Catastro Municipal: REPORTE DE REGISTROS - PREDIOS URBANOS GOBIERNO DEL ESTADO DE VERACRUZ; donde consta poseionario, así como superficies de terreno y construcción.

Medidas y Colindancias: Proporcionadas por Dirección de Catastro Municipal.

ORIENTACIÓN	Medida	Colindancias
Al Norte:	20.60 mtrs.	Con Plazuela 20 de Noviembre
Al Este:	52.90 mtrs.	Con propiedad particular
Al Sur:	20.60 mtrs.	Con casa del Pensionado y Jubilado
Al Oeste:	52.90 mtrs.	Con calle Leyes de Reforma
Area Terreno:	1522.00 M2	Obs. Inspección física del valuador.
Area Construcc.	106.00 M2	

Datos Geográficos: Municipio de TLACOJALPAN, VERACRUZ.

Coordenadas:

Se encuentra ubicado en la zona sur del estado en las coordenadas 18° 14' latitud norte y 95° 57' longitud oeste a una altura de 10 metros sobre el nivel del mar. Limita al norte con Cosamaloapan, al este con Tuxtilla, al sur con Oaxaca y al oeste con Otatitlán. Su distancia aproximada al sureste de la capital del Estado, por carretera es de 175 Km.

Fuente: <http://www.tlacojalpan.gob.mx/mensaje-de-bienvenida/transporte/>

GEO-REFERENCIA DEL INMUEBLE QUE SE VALÚA: 18.226491, -95.944232



COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

LUCIANO SALAS CONTRERAS

Servicios Profesionales en Valuación

Investigación Técnica Inmobiliaria

Cédula: 12108978 MAESTRIA EN VALUACIÓN

INMOBILIARIA, INDUSTRIAL Y DE BIENES NACIONALES

INSTITUTO TECNOLÓGICO DE LA CONSTRUCCIÓN

DOCUMENTO: MTV-2023-BI-009

Trabajo Valuatorio Bien Inmueble



PLAZUELA 20 DE NOVIEMBRE

EN EL ESTADO FÍSICO EN QUE SE ENCUENTRA ACTUALMENTE

**LEYES DE REFORMA ESQ. JUAN DE LA BARRERA SN
MUNICIPIO DE TLACOJALPAN VERACRUZ.
ESTADO DE VERACRUZ LLAVE**

VALOR CONCLUSIVO:

\$ 1,560,000.00

VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE

(UN MILLON QUINIENTOS SESENTA MIL PESOS 00/100 M.N.)



ESTIMACIÓN DE VALOR

MTV-2023-BI-009

I.- ANTECEDENTES

SOLICITANTE DE LA ESTIMACION: **C. Francisco Javier Carvajal Ochoa**
PRESIDENTE MUNICIPAL DE TLACOJALPAN, VERACRUZ

VALUADOR: **LUCIANO SALAS CONTRERAS**

CEDULA PROFESIONAL: Cédula: 12108978 MAESTRIA EN VALUACIÓN, INMOBILIARIA, INDUSTRIAL Y DE BIENES NACIONALES

FECHA DE VISITA: **24 DE ABRIL DEL 2023**

INMUEBLE QUE SE ESTIMA: **PLAZUELA 20 DE NOVIEMBRE**

PROPOSITO DE LA ESTIMACION: DETERMINAR EL VALOR COMERCIAL ACTUAL DEL INMUEBLE

OBJETO DE LA ESTIMACION: DAR CUMPLIMIENTO CON LA PRESENTACIÓN DEL INVENTARIO DE BIENES INMUEBLES QUE CONFORMAN EL PATRIMONIO DEL MUNICIPIO DE TLACOJALPAN, VER.

PROPIETARIO DEL INMUEBLE: **MUNICIPIO DE TLACOJALPAN VERACRUZ.**

UBICACION DEL INMUEBLE: **LEYES DE REFORMA ESQ. JUAN DE LA BARRERA SN**

FRACC. / COL. : 20 DE NOVIEMBRE **C.P. :** **95526**

CIUDAD o MUNICIPIO: TLACOJALPAN **ESTADO:** VERACRUZ LLAVE

H. AYO. DE: TLACOJALPAN

II.- CARACTERISTICAS URBANAS

CLASIFICACION DE LA ZONA: MEDIO

POBLACIÓN : DENSA NORMAL

TIPO CONSTRUCCION DOMINANTE EN LA ZONA: ESCUELAS, PARQUES Y LOCALES COMERCIALES DIFERENTES GIROS

INDICE DE SATURACION EN LA ZONA: 75% **POBLACION:** NORMAL

NIVEL SOCIOECONOMICO DE LA ZONA: MEDIO BAJO

CONTAMINACION AMBIENTAL: NO PERCEPTIBLE

USO DEL SUELO: **PUBLICO**

VIAS DE ACCESO E IMPORTANCIA: LEYES DE REFORMA ESQ. JUAN DE LA BARRERA SN

SERVICIOS PUBLICOS Y EQUIPAMIENTO URBANO (INMUEBLE): COMPLETOS

1.- SERVICIOS DE AGUA POTABLE: EXISTE

2.- DRENAJE Y ALCANTARILLADO: PROVISTO POR EL MUNICIPIO DE TLACOJALPAN, VER.

3.- ELECTRIFICACION: AEREO

4.- ALUMBRADO PUBLICO: POR MEDIO DE POSTES DE CONCRETO Y LUMINARIAS DE FOTOCELDA.

5.- VIALIDAD: EXISTE

6.- PAVIMENTOS: CONCRETO HIDRAULICO

7.- GUARNICION Y BANQUETA: DE CONCRETO ARMADO Y SIGUIENDO LAS MEDIDAS ESTANDAR ORDENADAS POR LA AUTORIDAD

8.- TELEFONIA: AEREO

9.- GAS: SUMINISTRO MEDIANTE TANQUES ESTACIONARIOS (CILINDROS) Y POR MEDIO DE CAMION REPARTIDOR.

10.- TRANSPORTES : TAXIS Y CAMIONES A UNA DISTANCIA DE 100 m.

11.- EQUIPAMIENTO URBANO: *Ubicado dentro de un Radio de 2,000 ms. a la redonda*

MERCADO	X	ESCUELAS	X	GASOLINERIA	X
CENTRO COMERCIAL	X	IGLESIAS	X	HOTELES	X
COMERCIOS	X	PARQUE	X	CLINICAS	X
CAMPO DEPORTIVO	X	VIGILANCIA	X	ZONA INDUSTRIAL	

12.-UBICACIÓN GEOGRÁFICA :

Coordenadas geográficas de referencia del inmueble: **INCLUIDAS EN EL REPORTE FOTOGRAFICO**

Fuente: INEGI. Marco Geoestadístico, 1995; Inédito; Carta topográfica 1:50,000

ESTIMACIÓN DE VALOR

MTV-2023-BI-009

III.- TERRENO

DESCRIPCIÓN DEL DOCUMENTO OFICIAL:

ORIENTACION:

AL SUR

FICHA DE BIEN INMUEBLE

INSTRUMENTO QUE AMPARA LA PROPIEDAD DEL INMUEBLE.

CATASTRO:

ESCRITURAS PÚBLICAS:

CONTRATO PRIVADO DE COMPRA-VENTA:

LEVANTAMIENTO FÍSICO:

PLANO ARQUITECTÓNICO:

DATOS PROPORCIONADOS POR EL SOLICITANTE:

COLINDANTES DEL TERRENO:

NO SE CONTÓ CON DOCUMENTACIÓN RELEVANTE

NORESTE

SURESTE EN ANEXO

SUROESTE

NOROESTE

SUPERFICIE

841.00 m2

MEMORIA FOTOGRAFICA

N 18°13'36.29712" (LAT)
W 95°56'39.39" (LONG)
Altitud: -
20/4/2023 12:11 p. m.
Proveedor de ubicación: Fusionado
No calle
No ciudad
No estado
No país

N 18°13'37.18884" (LAT)
W 95°56'39.17832" (LONG)
Altitud: -
20/4/2023 12:09 p. m.
Proveedor de ubicación: Fusionado
No calle
No ciudad
No estado
No país

N 18°13'36.72444" (LAT)
W 95°56'39.11784" (LONG)
Altitud: -
20/4/2023 12:10 p. m.
Proveedor de ubicación: Fusionado
No calle
No ciudad
No estado
No país

N 18°13'36.3702" (LAT)
W 95°56'39.20748" (LONG)
Altitud: -
20/4/2023 12:10 p. m.
Proveedor de ubicación: Fusionado
No calle
No ciudad
No estado
No país

AREA TOTAL SEGUN CONSIDERACIÓN:

841.00 m2

SUPERFICIE CONSTRUÍDA: 200.00

m2

APROX.

TOPOGRAFIA Y CONFIGURACION:

LOTE URBANO CON TOPOGRAFÍA PLANO Y DE FORMA GEOMÉTRICA REGULAR.

CARACTERISTICAS PANORAMICAS:

VISTA PANORÁMICA AL FRENTE DE SU UBICACIÓN

DENSIDAD HABITACIONAL:

100/150 HAB/HA

INTENSIDAD DE CONSTRUCCION:

LA AUTORIZADA

SERVIDUMBRES Y RESTRICCIONES:

LAS APLICABLES POR LAS AUTORIDADES MUNICIPALES

ESTIMACIÓN DE VALOR

MTV-2023-BI-009

IV.- DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

USO ACTUAL Y DISTRIBUCIÓN DEL INMUEBLE:

PUBLICO

V.- ENFOQUE POR COSTOS DIRECTOS

A) DEL TERRENO

Avenida Importante

Anuncios internet ,Inmobiliarias y directamente en la Zona de Ubicación del Inmueble, al día de la fecha.

Fracc.	Area o Corredor	Supficie m2	Precio Unit.	Factores de Eficiencia					Fre	Indiviso	Valor Parcial
				Fzo	Fub	Ffr	Ffo	Fsu			
1	Urbano	841.00	1,000.00	1.00	1.10	1.05	1.00	1.00	1.16	1.00%	\$971,355.00
TOTAL :		841.00	3500	Zona	Ubicación	Frente	Fondo	Supficie.	Final		
VALOR PROMEDIO:		1,000.00	m²						Relación Terr/Constr.=		0.00

>1

VIDA UTIL

80

En el estado de conservación actual

V.R.N. = VALOR REPOSICIÓN NUEVO.

V.N.R. = VALOR NETO DE REPOSICIÓN.

V.N.R.

TIPO	TIPO	Area	Indi viso	V.R.N. \$/m ²	FACTORES			Edad aprox. en Años	Valor Parcial
					Fco	Fed	Fre		
I	CONSTRUCCION	200.00	100%	\$ 3,000.00	0.95	0.89	0.85	16	\$510,115.17
II	TIPO II	0.00	100%	\$ -	0.90	0.55	0.50	45	\$0.00
III		0.00	100%	\$ -	0.00	1.00	0.00	0	\$0.00
TOTAL		200.00	m²	LA EDAD SE TOMA APARTIR DE LO APRECIADO A SU ESTADO DE CONSERVACION					\$510,115.17

LA EDAD SE TOMA A PARTIR DE LO APRECIADO A SU ESTADO DE CONSERVACION

VALOR POR EL ENFOQUE DE COSTOS:

Suma de conceptos A+B+C :

\$ 1,481,470.17

Valor expresado en números redondos

DESGLOSE DE COMPONENTES

Terreno	\$971,355.00
Construcción	\$510,115.17
Instalaciones	\$0.00

INSTALACIONES ESPECIALES: Se consideran:

Construcción	Instalaciones	Terreno
34.43%	0.00%	65.57%

VI.- RESUMEN DE LOS VALORES OBTENIDOS

EL VALOR COMERCIAL PROMEDIO CALCULADO EN UN 15% SOBRE EL VALOR FÍSICO, EN NÚMEROS REDONDOS, DEL BIEN INMUEBLE ANALIZADO, AL DÍA DE LA FECHA ASCIENDE A LA CANTIDAD DE:

\$ 1,560,000.00

VALOR COMERCIAL DETERMINADO

\$ 1,560,000.00

ESTIMACIÓN DE VALOR

MTV-2023-BI-009

VII.- CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSIÓN

Para el presente estudio valuatorio, se aplico el enfoque comparativo de mercado, (valor de mercado) solo para obtener referencias de oferta y demanda inmobiliaria en la zona de ubicación del inmueble, utilizando para el presente caso, el enfoque de costos (valor fisico o valor neto de repocisión) que incluye los costos actuales que rigen la zona de **(TLACOJALPAN, VER)** . El enfoque de ingresos (capitalizacion de rentas) no fue utilizado por considerar que el uso del dictamen valuatorio no es con fines financieros. Se considera que el valor comercial actual para el inmueble valuado es el valor obtenido por el enfoque de costos, considerando el uso de los inmuebles por ubicación y características físicas; por así considerarlo justo y con posibilidades reales de comercialización, en las condiciones actuales de oferta y demanda inmobiliaria de **(TLACOJALPAN, VER)**.

Los valores obtenidos son con base a estudio de mercado inmobiliario den la zona de ubicación, y de similares condiciones; aplicando los factores de homologación determinados segun la información proporcionada por el solicitante; obteniendo así los valores de arriba citados.

El valuador profesional no tiene intereses presentes ni futuros sobre el bien inmueble que se valua. Los datos e información plasmada en este estudio, fueron proporcionados por el cliente. El valuador profesional, reconoce la información legal proporcionada y la plasma en el estudio valuatorio en acto de buena fe, se encuentran verificados físicamente.

Los datos e informacion plasmada en este estudio , fueron proporcionados por el cliente, el suscrito no verificó gravámenes, impuestos ni servicios pendientes de pago relacionados con el inmueble. El valor determinado no incluye ningún tipo de mobiliario o maquinaria instalada, solo incluye terreno y construcción, que fueron señalados por el Ayuntamiento. El procedimiento aplicado , obedece a las normas de valuación y uso final de la opinion de valor , que es la presentación del inventario y avalúo de bienes inmuebles que conforman el patrimonio del municipio de **(TLACOJALPAN, VER.)**.

VIII.- CONCLUSIÓN DE LA OPINION DE VALOR

Los valores estimados en el presente trabajo valuatorio, estan calculados con cifras al::

24 DE ABRIL DEL 2023

Valor Comercial, números Redondos	\$1,560,000.00
--	-----------------------



VALUADOR



M LIC. LUCIANO SALAS CONTRERAS
Cédula Profesional: 12108978 Maestría en Valuación

ESTIMACIÓN DE VALOR

MTV-2023-BI-009

ANEXO

5. TERRENO.

Vías de Acceso al Predio y orientación:

Carretera Cosamaloapan - Papaloapan (vía principal) entre calles Juan Escutia y Niños Héroes, su frente principal por Leyes de Reforma orientado hacia el Noroeste.

Situación Legal. Instrumento Público que ampara la propiedad.

Fue proporcionado por la Dirección de Catastro Municipal: REPORTE DE REGISTROS - PREDIOS URBANOS GOBIERNO DEL ESTADO DE VERACRUZ; donde consta posesionario, así como superficies de terreno y construcción.

Medidas y Colindancias: Proporcionadas por Dirección de Catastro Municipal.

ORIENTACIÓN	Medida	Colindancias
Al Noreste:	30.50 mtrs.	Con calle Juan de la Barrera
Al Sureste:	32.50 mtrs.	Con propiedad particular
Al Suroeste:	30.50 mtrs.	Con Jardín de Niños CAIC
Al Noroeste:	32.50 mtrs.	Con calle Leyes de Reforma
Area Terreno:	841.00 M2	Obs. Inspección física del valuador.
Area Construcc.	0.00 M2	

Datos Geográficos: Municipio de TLACOJALPAN, VERACRUZ.

Coordenadas:

Se encuentra ubicado en la zona sur del estado en las coordenadas 18° 14' latitud norte y 95° 57' longitud oeste a una altura de 10 metros sobre el nivel del mar. Limita al norte con Cosamaloapan, al este con Tuxtilla, al sur con Oaxaca y al oeste con Otatitlán. Su distancia aproximada al sureste de la capital del Estado, por carretera es de 175 Km.

Fuente: <http://www.tlacojalpan.gob.mx/mensaje-de-bienvenida/transporte/>

GEO-REFERENCIA DEL INMUEBLE QUE SE VALÚA: 18.226491, -95.944232



COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

LUCIANO SALAS CONTRERAS

Servicios Profesionales en Valuación

Investigación Técnica Inmobiliaria

Cédula: 12108978 MAESTRIA EN VALUACIÓN

INMOBILIARIA, INDUSTRIAL Y DE BIENES NACIONALES

INSTITUTO TECNOLÓGICO DE LA CONSTRUCCIÓN

DOCUMENTO: MTV-2023-BI-010

Trabajo Valuatorio Bien Inmueble



N 18°13'41.66076" (LAT)

W 95°56'45.34728" (LONG)

Altitud: -

20/4/2023 11:53 a. m.

Proveedor de ubicación: Fusionado

No calle

No ciudad

No estado

No país

COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

UNIDAD DEPORTIVA MUNICIPAL GUADALUPE VICTORIA

EN EL ESTADO FÍSICO EN QUE SE ENCUENTRA ACTUALMENTE

**ALVARO OBREGON SN
MUNICIPIO DE TLACOJALPAN VERACRUZ.
ESTADO DE VERACRUZ LLAVE**

VALOR CONCLUSIVO:

\$ 25,640,000.00

VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE

(VEINTICINCO MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA MIL PESOS 00/100 M.N.)



ESTIMACIÓN DE VALOR

MTV-2023-BI-010

I.- ANTECEDENTES

SOLICITANTE DE LA ESTIMACION: **C. Francisco Javier Carvajal Ochoa**
PRESIDENTE MUNICIPAL DE TLACOJALPAN, VERACRUZ

VALUADOR: **LUCIANO SALAS CONTRERAS**

CEDULA PROFESIONAL: Cédula: 12108978 MAESTRIA EN VALUACIÓN, INMOBILIARIA, INDUSTRIAL Y DE BIENES NACIONALES

FECHA DE VISITA: **24 DE ABRIL DEL 2023**

INMUEBLE QUE SE ESTIMA: **UNIDAD DEPORTIVA MUNICIPAL GUADALUPE VICTORIA**

PROPOSITO DE LA ESTIMACION: DETERMINAR EL VALOR COMERCIAL ACTUAL DEL INMUEBLE

OBJETO DE LA ESTIMACION: DAR CUMPLIMIENTO CON LA PRESENTACIÓN DEL INVENTARIO DE BIENES INMUEBLES QUE CONFORMAN EL PATRIMONIO DEL MUNICIPIO DE TLACOJALPAN, VER.

PROPIETARIO DEL INMUEBLE: **MUNICIPIO DE TLACOJALPAN VERACRUZ.**

UBICACION DEL INMUEBLE: **ALVARO OBREGON SN**

FRACC. / COL. : 20 DE NOVIEMBRE **C.P. :** **95526**

CIUDAD o MUNICIPIO: TLACOJALPAN **ESTADO:** VERACRUZ LLAVE

H. AYO. DE: TLACOJALPAN

II.- CARACTERISTICAS URBANAS

CLASIFICACION DE LA ZONA: MEDIO

POBLACIÓN : DENSA NORMAL

TIPO CONSTRUCCION DOMINANTE EN LA ZONA: ESCUELAS, PARQUES Y LOCALES COMERCIALES DIFERENTES GIROS

INDICE DE SATURACION EN LA ZONA: 75% **POBLACION:** NORMAL

NIVEL SOCIOECONOMICO DE LA ZONA: MEDIO BAJO

CONTAMINACION AMBIENTAL: NO PERCEPTIBLE

USO DEL SUELO: **PUBLICO**

VIAS DE ACCESO E IMPORTANCIA: ALVARO OBREGON SN

SERVICIOS PUBLICOS Y EQUIPAMIENTO URBANO (INMUEBLE): COMPLETOS

1.- SERVICIOS DE AGUA POTABLE: EXISTE

2.- DRENAJE Y ALCANTARILLADO: PROVISTO POR EL MUNICIPIO DE TLACOJALPAN, VER.

3.- ELECTRIFICACION: AEREO

4.- ALUMBRADO PUBLICO: POR MEDIO DE POSTES DE CONCRETO Y LUMINARIAS DE FOTOCELDA.

5.- VIALIDAD: EXISTE

6.- PAVIMENTOS: CONCRETO HIDRAULICO

7.- GUARNICION Y BANQUETA: DE CONCRETO ARMADO Y SIGUIENDO LAS MEDIDAS ESTANDAR ORDENADAS POR LA AUTORIDAD

8.- TELEFONIA: AEREO

9.- GAS: SUMINISTRO MEDIANTE TANQUES ESTACIONARIOS (CILINDROS) Y POR MEDIO DE CAMION REPARTIDOR.

10.- TRANSPORTES : TAXIS Y CAMIONES A UNA DISTANCIA DE 100 m.

11.- EQUIPAMIENTO URBANO: *Ubicado dentro de un Radio de 2,000 ms. a la redonda*

MERCADO	X	ESCUELAS	X	GASOLINERIA	X
CENTRO COMERCIAL	X	IGLESIAS	X	HOTELES	X
COMERCIOS	X	PARQUE	X	CLINICAS	X
CAMPO DEPORTIVO	X	VIGILANCIA	X	ZONA INDUSTRIAL	

12.-UBICACIÓN GEOGRÁFICA :

Coordenadas geográficas de referencia del inmueble: **INCLUIDAS EN EL REPORTE FOTOGRAFICO**

Fuente: INEGI. Marco Geoestadístico, 1995; Inédito; Carta topográfica 1:50,000

ESTIMACIÓN DE VALOR

MTV-2023-BI-010

III.- TERRENO

DESCRIPCION DEL DOCUMENTO OFICIAL:

ORIENTACION:

AL SUR

FICHA DE BIEN INMUEBLE

INSTRUMENTO QUE AMPARA LA PROPIEDAD DEL INMUEBLE.

CATASTRO:

ESCRITURAS PÚBLICAS:

CONTRATO PRIVADO DE COMPRA-VENTA:

LEVANTAMIENTO FÍSICO:

PLANO ARQUITECTÓNICO:

COLINDANTES DEL TERRENO:

NO SE CONTÓ CON DOCUMENTACIÓN RELEVANTE

NORESTE

SURESTE EN ANEXO

SUPERFICIE

24,217.00 m²

SUROESTE

NOROESTE

MEMORIA FOTOGRAFICA



AREA TOTAL SEGUN CONSIDERACIÓN:

24,217.00 m²

SUPERFICIE CONSTRUÍDA: 800.00

m²

APROX.

TOPOGRAFIA Y CONFIGURACION:

LOTE URBANO CON TOPOGRAFÍA PLANO Y DE FORMA GEOMÉTRICA REGULAR .

CARACTERISTICAS PANORAMICAS:

VISTA PANORÁMICA AL FRENTE DE SU UBICACIÓN

DENSIDAD HABITACIONAL:

100/150 HAB/HA

INTENSIDAD DE CONSTRUCCION:

LA AUTORIZADA

SERVIDUMBRES Y RESTRICCIONES:

LAS APLICABLES POR LAS AUTORIDADES MUNICIPALES

ESTIMACIÓN DE VALOR

MTV-2023-BI-010

IV.- DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

USO ACTUAL Y DISTRIBUCIÓN DEL INMUEBLE:

PUBLICO

V.- ENFOQUE POR COSTOS DIRECTOS

A) DEL TERRENO

Avenida Importante

Anuncios internet ,Inmobiliarias y directamente en la Zona de Ubicación del Inmueble, al día de la fecha.

Fracc.	Area o Corredor	Supficie m2	Precio Unit.	Factores de Eficiencia					Fre	Indiviso	Valor Parcial
				Fzo	Fub	Ffr	Ffo	Fsu			
1	Urbano	24,217.00	800.00	1.00	1.10	1.05	1.00	1.00	1.16	1.00%	\$22,376,508.00
TOTAL :		24,217.00	800.00	Zona	Ubicación	Frente	Fondo	Supficie.	Final		
VALOR PROMEDIO:		800.00	m²						Relación Terr/Constr.=		0.00

>1

VIDA UTIL

80

En el estado de conservación actual

V.R.N. = VALOR REPOSICIÓN NUEVO.

V.N.R. = VALOR NETO DE REPOSICIÓN.

V.N.R.

TIPO	TIPO	Area	Indi viso	V.R.N. \$/m ²	FACTORES			Edad aprox. en Años	Valor Parcial
					Fco	Fed	Fre		
I	CONSTRUCCION	800.00	100%	\$ 3,000.00	0.95	0.89	0.85	16	\$2,040,460.66
II	TIPO II	0.00	100%	\$ -	0.90	0.55	0.50	45	\$0.00
III		0.00	100%	\$ -	0.00	1.00	0.00	0	\$0.00
TOTAL		800.00	m²	LA EDAD SE TOMA APARTIR DE LO APRECIADO A SU ESTADO DE CONSERVACION					\$2,040,460.66

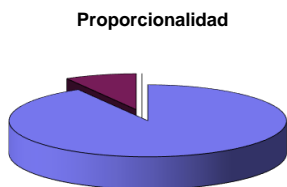
LA EDAD SE TOMA A PARTIR DE LO APRECIADO A SU ESTADO DE CONSERVACION

VALOR POR EL ENFOQUE DE COSTOS:

Suma de conceptos A+B+C :

\$ 24,416,968.66

Valor expresado en números redondos



DESGLOSE DE COMPONENTES

Terreno	\$22,376,508.00
Construcción	\$2,040,460.66
Instalaciones	\$0.00

INSTALACIONES ESPECIALES: Se consideran:

Construcción	Instalaciones	Terreno
8.36%	0.00%	91.64%

VI.- RESUMEN DE LOS VALORES OBTENIDOS

EL VALOR COMERCIAL PROMEDIO CALCULADO EN UN 15% SOBRE EL VALOR FÍSICO, EN NUMEROS REDONDOS, DEL BIEN INMUEBLE ANALIZADO, AL DÍA DE LA FECHA ASCIENDE A LA CANTIDAD DE:

\$ 25,640,000.00

VALOR COMERCIAL DETERMINADO

\$ 25,640,000.00

ESTIMACIÓN DE VALOR

MTV-2023-BI-010

VII.- CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSIÓN

Para el presente estudio valuatorio, se aplico el enfoque comparativo de mercado, (valor de mercado) solo para obtener referencias de oferta y demanda inmobiliaria en la zona de ubicacion del inmueble, utilizando para el presente caso, el enfoque de costos (valor fisico o valor neto de repocisión) que incluye los costos actuales que rigen la zona de **(TLACOJALPAN, VER)** . El enfoque de ingresos (capitalizacion de rentas) no fue utilizado por considerar que el uso del dictamen valuatorio no es con fines financieros. Se considera que el valor comercial actual para el inmueble valuado es el valor obtenido por el enfoque de costos, considerando el uso de los inmuebles por ubicación y características físicas; por asi considerarlo justo y con posibilidades reales de comercialización, en las condiciones actuales de oferta y demanda inmobiliaria de **(TLACOJALPAN, VER)** .

Los valores obtenidos son con base a estudio de mercado inmobiliario den la zona de ubicación, y de similares condiciones; aplicando los factores de homologación determinados segun la información proporcionada por el solicitante; obteniendo asi los valores de arriba citados.

El valuador profesional no tiene intereses presentes ni futuros sobre el bien inmueble que se valua. Los datos e información plasmada en este estudio, fueron proporcionados por el cliente. El valuador profesional, reconoce la información legal proporcionada y la plasma en el estudio valuatorio en acto de buena fe, se encuentran verificados físicamente.

Los datos e informacion plasmada en este estudio , fueron proporcionados por el cliente, el suscrito no verificó gravámenes, impuestos ni servicios pendientes de pago relacionados con el inmueble. El valor determinado no incluye ningún tipo de mobiliario o maquinaria instalada, solo incluye terreno y construcción, que fueron señalados por el Ayuntamiento. El procedimiento aplicado , obedece a las normas de valuación y uso final de la opinion de valor , que es la presentación del inventario y avalúo de bienes inmuebles que conforman el patrimonio del municipio de **(TLACOJALPAN, VER.)**.

VIII.- CONCLUSIÓN DE LA OPINION DE VALOR

Los valores estimados en el presente trabajo valuatorio, estan calculados con cifras al::

24 DE ABRIL DEL 2023

Valor Comercial, números Redondos	\$25,640,000.00
--	------------------------



VALUADOR



M LIC. LUCIANO SALAS CONTRERAS
Cédula Profesional: 12108978 Maestría en Valuación

ESTIMACIÓN DE VALOR

MTV-2023-BI-010

ANEXO

5. TERRENO.

Vías de Acceso al Predio y orientación:

Carretera Cosamaloapan - Papaloapan (vía principal) entre calles Leyes de Reforma y Emiliano Zapata, su frente principal por Álvaro Obregón, orientado hacia el Norte.

Situación Legal. Instrumento Público que ampara la propiedad.

Escritura Pública No. 382, Volumen Cuatro, de fecha 31 de enero de 2011, ante la fe del Lic. Gustavo Arroniz Zamudio Notario Pública No. 14 de Cosamaloapan, Ver.; inscrita en forma definitiva en el Registro Público de la Propiedad de Cosamaloapan, Ver.

Medidas y Colindancias: Según Escritura Pública.

ORIENTACIÓN	Medida	Colindancias		
Al Norte:	143.49 mtrs.	Con Avenida Álvaro Obregón.		
Al Sur:	En línea recta de 19.30 mtrs., con Cirilo Márquez Sánchez; 39.60 mtrs., con Rosa I. Barranca Ocampo; 18.90 mtrs., con Tomás Uriel Miranda Barranca; 31.65 mtrs., con Darío Torres Patraca; 7.20 mtrs., con Alberto Alcántara Prieto; 26.20 mtrs., con Andrés A. Alcántara López; 11.60 mtrs., con Genaro Calix Medina.			
Al Este:	En línea recta en 20.50 mtrs., con Elías Torres Barrera; 20.50 mtrs., con Fernando Cruz Hernández; 4.90 mtrs., con Calle Fernando Montes de Oca; 20.00 mtrs., con Movimiento Unificado de Jubilados; 20.10 mtrs., con Gobierno del Estado de Veracruz Escuela Secundaria; 50.60 mtrs., con Jardín de Niños del H. Ayuntamiento de Tlacojalpan, Ver.; 3.75 mtrs., con calle Juan de la Barrera.			
Al Oeste:	En línea recta de 33.16 mtrs., con Mario Sánchez Márquez; 18.70 mtrs., con Héctor Gómez Torres; 11.10 mtrs., con Néstor Gómez Torres; 8.70 mtrs., con María de Jesús Gómez Torres; 10.30 mtrs., con Calle Carranza; 21.60 mtrs., con Pastor Valdez Cobos; 10.05 mtrs., con Felicitas Morales Gutiérrez; 16.98 mtrs., con José Luis González Torres; 9.04 mtrs., con Mercedes Ramírez Camarena; 7.50 mtrs., con Mercedes Ramírez Camarena; 6.25 mtrs., con Rubí Isela Márquez Domínguez.			
Área Terreno:	23606.33	M2	Obs.	Según Escritura Pública.
Área que se valúa:	24217.00	M2	Obs.	Según Cédula Catastral.



COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

LUCIANO SALAS CONTRERAS

Servicios Profesionales en Valuación

Investigación Técnica Inmobiliaria

Cédula: 12108978 MAESTRIA EN VALUACIÓN

INMOBILIARIA, INDUSTRIAL Y DE BIENES NACIONALES

INSTITUTO TECNOLÓGICO DE LA CONSTRUCCIÓN

DOCUMENTO: MTV-2023-BI-011

Trabajo Valuatorio Bien Inmueble



N 18°13'51.8808" (LAT)

W 95°56'58.9776" (LONG)

Altitud: -

20/4/2023 11:38 a. m.

Proveedor de ubicación: Fusionado

No calle

No ciudad

No estado

No país

CASA DE LA CULTURA

EN EL ESTADO FISICO EN QUE SE ENCUENTRA ACTUALMENTE

***IGNACIO ALLENDE SN
MUNICIPIO DE TLACOJALPAN VERACRUZ.
ESTADO DE VERACRUZ LLAVE***

VALOR CONCLUSIVO:

\$ 1,910,000.00

VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE

(UN MILLON NOVECIENTOS DIEZ MIL PESOS 00/100 M.N.)



ESTIMACIÓN DE VALOR

MTV-2023-BI-011

I.- ANTECEDENTES

SOLICITANTE DE LA ESTIMACION: **C. Francisco Javier Carvajal Ochoa**
PRESIDENTE MUNICIPAL DE TLACOJALPAN, VERACRUZ

VALUADOR: **LUCIANO SALAS CONTRERAS**

CEDULA PROFESIONAL: Cédula: 12108978 MAESTRIA EN VALUACIÓN, INMOBILIARIA, INDUSTRIAL Y DE BIENES NACIONALES

FECHA DE VISITA: **24 DE ABRIL DEL 2023**

INMUEBLE QUE SE ESTIMA: **CASA DE LA CULTURA**

PROPOSITO DE LA ESTIMACION: DETERMINAR EL VALOR COMERCIAL ACTUAL DEL INMUEBLE

OBJETO DE LA ESTIMACION: DAR CUMPLIMIENTO CON LA PRESENTACIÓN DEL INVENTARIO DE BIENES INMUEBLES QUE CONFORMAN EL PATRIMONIO DEL MUNICIPIO DE TLACOJALPAN, VER.

PROPIETARIO DEL INMUEBLE: **MUNICIPIO DE TLACOJALPAN VERACRUZ.**

UBICACION DEL INMUEBLE: **IGNACIO ALLENDE SN**

FRACC. / COL. : CENTRO **C.P. :** **95520**
CIUDAD o MUNICIPIO: TLACOJALPAN **ESTADO:** VERACRUZ LLAVE
H. AYO. DE: TLACOJALPAN

II.- CARACTERISTICAS URBANAS

CLASIFICACION DE LA ZONA: MEDIO

POBLACIÓN : DENSA NORMAL

TIPO CONSTRUCCION DOMINANTE EN LA ZONA: ESCUELAS, PARQUES Y LOCALES COMERCIALES DIFERENTES GIROS

INDICE DE SATURACION EN LA ZONA: 75% **POBLACION:** NORMAL

NIVEL SOCIOECONOMICO DE LA ZONA: MEDIO BAJO

CONTAMINACION AMBIENTAL: NO PERCEPTIBLE

USO DEL SUELO: **PUBLICO**

VIAS DE ACCESO E IMPORTANCIA: IGNACIO ALLENDE SN

SERVICIOS PUBLICOS Y EQUIPAMIENTO URBANO (INMUEBLE): COMPLETOS

1.- SERVICIOS DE AGUA POTABLE: EXISTE

2.- DRENAJE Y ALCANTARILLADO: PROVISTO POR EL MUNICIPIO DE TLACOJALPAN, VER.

3.- ELECTRIFICACION: AEREO

4.- ALUMBRADO PUBLICO: POR MEDIO DE POSTES DE CONCRETO Y LUMINARIAS DE FOTOCELDA.

5.- VIALIDAD: EXISTE

6.- PAVIMENTOS: CONCRETO HIDRAULICO

7.- GUARNICION Y BANQUETA: DE CONCRETO ARMADO Y SIGUIENDO LAS MEDIDAS ESTANDAR ORDENADAS POR LA AUTORIDAD

8.- TELEFONIA: AEREO

9.- GAS: SUMINISTRO MEDIANTE TANQUES ESTACIONARIOS (CILINDROS) Y POR MEDIO DE CAMION REPARTIDOR.

10.- TRANSPORTES : TAXIS Y CAMIONES A UNA DISTANCIA DE 100 m.

11.- EQUIPAMIENTO URBANO: *Ubicado dentro de un Radio de 2,000 ms. a la redonda*

MERCADO	<input checked="" type="checkbox"/>	ESCUELAS	<input checked="" type="checkbox"/>	GASOLINERIA	<input checked="" type="checkbox"/>
CENTRO COMERCIAL	<input checked="" type="checkbox"/>	IGLESIAS	<input checked="" type="checkbox"/>	HOTELES	<input checked="" type="checkbox"/>
COMERCIOS	<input checked="" type="checkbox"/>	PARQUE	<input checked="" type="checkbox"/>	CLINICAS	<input checked="" type="checkbox"/>
CAMPO DEPORTIVO	<input checked="" type="checkbox"/>	VIGILANCIA	<input checked="" type="checkbox"/>	ZONA INDUSTRIAL	

12.-UBICACIÓN GEOGRÁFICA :

Coordenadas geográficas de referencia del inmueble: **INCLUIDAS EN EL REPORTE FOTOGRAFICO**

ESTIMACIÓN DE VALOR

MTV-2023-BI-011

III.- TERRENO

DESCRIPCION DEL DOCUMENTO OFICIAL:

ORIENTACION: AL SUR

FICHA DE BIEN INMUEBLE

INSTRUMENTO QUE AMPARA LA PROPIEDAD DEL INMUEBLE.

CATASTRO:

X
X

ESCRITURAS PÚBLICAS:

X

CONTRATO PRIVADO DE COMPRA-VENTA:

LEVANTAMIENTO FÍSICO:

DATOS PROPORCIONADOS POR EL SOLICITANTE:

PLANO ARQUITECTÓNICO:

COLINDANTES DEL TERRENO:

NO SE CONTÓ CON DOCUMENTACIÓN RELEVANTE

NORESTE

SURESTE EN ANEXO

SUROESTE

NOROESTE

SUPERFICIE **202.00** m2

MEMORIA FOTOGRAFICA



N 18°13'52.11948" (LAT)
W 95°56'58.83864" (LONG)

Altitud: -
20/4/2023 11:38 a. m.
Proveedor de ubicación: Fusionado
No calle
No ciudad
No estado
No país



N 18°13'52.21272" (LAT)
W 95°56'58.48944" (LONG)

Altitud: -
20/4/2023 11:37 a. m.
Proveedor de ubicación: Fusionado
No calle
No ciudad
No estado
No país



N 18°13'51.8754" (LAT)
W 95°56'58.83652" (LONG)

Altitud: -
20/4/2023 11:38 a. m.
Proveedor de ubicación: Fusionado
No calle
No ciudad
No estado
No país



N 18°13'52.01976" (LAT)
W 95°56'58.749" (LONG)

Altitud: -
20/4/2023 11:38 a. m.
Proveedor de ubicación: Fusionado
No calle
No ciudad
No estado
No país

AREA TOTAL SEGUN CONSIDERACIÓN:

202.00 m2

SUPERFICIE CONSTRUÍDA: **148.00**

m2 APROX.

TOPOGRAFIA Y CONFIGURACION:

LOTE URBANO CON TOPOGRAFÍA PLANO Y DE FORMA GEOMÉTRICA REGULAR.

CARACTERISTICAS PANORAMICAS:

VISTA PANORÁMICA AL FRENTE DE SU UBICACIÓN

DENSIDAD HABITACIONAL:

100/150 HAB/HA

INTENSIDAD DE CONSTRUCCION:

LA AUTORIZADA

SERVIDUMBRES Y RESTRICCIONES:

LAS APLICABLES POR LAS AUTORIDADES MUNICIPALES

ESTIMACIÓN DE VALOR

MTV-2023-BI-011

IV.- DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

USO ACTUAL Y DISTRIBUCIÓN DEL INMUEBLE:

PUBLICO

V.- ENFOQUE POR COSTOS DIRECTOS

A) DEL TERRENO

Avenida Importante

Anuncios internet ,Inmobiliarias y directamente en la Zona de Ubicación del Inmueble, al día de la fecha.

Fracc.	Area o Corredor	Supficie m2	Precio Unit.	Factores de Eficiencia					Fre	Indiviso	Valor Parcial
				Fzo	Fub	Ffr	Ffo	Fsu			
1	Urbano	202.00	3,500.00	1.00	1.10	1.05	1.00	1.00	1.16	1.00%	\$816,585.00
TOTAL :		202.00	3,500.00	Zona	Ubicación	Frente	Fondo	Supficie.	Final		
VALOR PROMEDIO:		3,500.00	m²						Relación Terr/Constr.=	0.00	

>1

VIDA UTIL

80

En el estado de conservación actual

V.R.N. = VALOR REPOSICIÓN NUEVO.

V.N.R. = VALOR NETO DE REPOSICIÓN.

V.N.R.

TIPO	TIPO	Area	Indi viso	V.R.N. \$/m ²	FACTORES			Edad aprox. en Años	Valor Parcial
					Fco	Fed	Fre		
I	CONSTRUCCION	148.00	100%	\$ 8,000.00	0.95	0.89	0.85	16	\$1,006,627.26
II	TIPO II	0.00	100%	\$ -	0.90	0.55	0.50	45	\$0.00
III		0.00	100%	\$ -	0.00	1.00	0.00	0	\$0.00
TOTAL		148.00	m²	LA EDAD SE TOMA APARTIR DE LO APRECIADO A SU ESTADO DE CONSERVACION					\$1,006,627.26

LA EDAD SE TOMA A PARTIR DE LO APRECIADO A SU ESTADO DE CONSERVACION

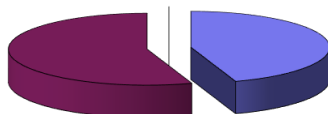
VALOR POR EL ENFOQUE DE COSTOS:

Suma de conceptos A+B+C :

\$ 1,823,212.26

Valor expresado en números redondos

Proporcionalidad



DESGLOSE DE COMPONENTES

Terreno	\$816,585.00
Construcción	\$1,006,627.26
Instalaciones	\$0.00

INSTALACIONES ESPECIALES: Se consideran:

Construcción	Instalaciones	Terreno
55.21%	0.00%	44.79%

VI.- RESUMEN DE LOS VALORES OBTENIDOS

EL VALOR COMERCIAL PROMEDIO CALCULADO EN UN 15% SOBRE EL VALOR FÍSICO, EN NÚMEROS REDONDOS, DEL BIEN INMUEBLE ANALIZADO, AL DÍA DE LA FECHA ASCIENDE A LA CANTIDAD DE:

\$ 1,910,000.00

VALOR COMERCIAL DETERMINADO

\$ 1,910,000.00

ESTIMACIÓN DE VALOR

MTV-2023-BI-011

VII.- CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSIÓN

Para el presente estudio valuatorio, se aplico el enfoque comparativo de mercado, (valor de mercado) solo para obtener referencias de oferta y demanda inmobiliaria en la zona de ubicacion del inmueble, utilizando para el presente caso, el enfoque de costos (valor fisico o valor neto de repocisión) que incluye los costos actuales que rigen la zona de **(TLACOJALPAN, VER)** . El enfoque de ingresos (capitalizacion de rentas) no fue utilizado por considerar que el uso del dictamen valuatorio no es con fines financieros. Se considera que el valor comercial actual para el inmueble valuado es el valor obtenido por el enfoque de costos, considerando el uso de los inmuebles por ubicación y características físicas; por así considerarlo justo y con posibilidades reales de comercialización, en las condiciones actuales de oferta y demanda inmobiliaria de **(TLACOJALPAN, VER)**.

Los valores obtenidos son con base a estudio de mercado inmobiliario den la zona de ubicación, y de similares condiciones; aplicando los factores de homologación determinados segun la información proporcionada por el solicitante; obteniendo así los valores de arriba citados.

El valuador profesional no tiene intereses presentes ni futuros sobre el bien inmueble que se valua. Los datos e información plasmada en este estudio, fueron proporcionados por el cliente. El valuador profesional, reconoce la información legal proporcionada y la plasma en el estudio valuatorio en acto de buena fe, se encuentran verificados físicamente.

Los datos e informacion plasmada en este estudio , fueron proporcionados por el cliente, el suscrito no verificó gravámenes, impuestos ni servicios pendientes de pago relacionados con el inmueble. El valor determinado no incluye ningún tipo de mobiliario o maquinaria instalada, solo incluye terreno y construcción, que fueron señalados por el Ayuntamiento. El procedimiento aplicado , obedece a las normas de valuación y uso final de la opinion de valor , que es la presentación del inventario y avalúo de bienes inmuebles que conforman el patrimonio del municipio de **(TLACOJALPAN, VER.)**.

VIII.- CONCLUSIÓN DE LA OPINION DE VALOR

Los valores estimados en el presente trabajo valuatorio, estan calculados con cifras al::

24 DE ABRIL DEL 2023

Valor Comercial, números Redondos	\$1,910,000.00
--	-----------------------



VALUADOR



M LIC. LUCIANO SALAS CONTRERAS
Cédula Profesional: 12108978 Maestría en Valuación

ESTIMACIÓN DE VALOR

MTV-2023-BI-011

ANEXO

5. TERRENO.

Vías de Acceso al Predio y orientación:

Avenida 5 de Mayo y Avenida Libertad(vialidades principales), su frente principal por calle Allende, orientado hacia el Oeste.

Situación Legal. Instrumento Público que ampara la propiedad.

Escritura Pública No. 14445 de fecha 8 de agosto de 2007, ante la fe del Lic. Jorge Vinicio Uscanga García Notario adscrito a la Notaría Pública No. 5 de Cosamaloapan, Ver.; inscrita en forma definitiva bajo el número 1942, fojas 438 a 441, Sección Primera, de fecha 20 de Septiembre de 2007, en el Registro Público de la Propiedad de Cosamaloapan, Ver.

Medidas y Colindancias: Según Escritura Pública

ORIENTACIÓN	Medida	Colindancias	
Al Norte:	43.70 mtrs.	Con propiedad particular	
Al Este:	11.00 mtrs.	Con propiedad particular	
Al Sur:	44.30 mtrs.	Con propiedad particular	
Al Oeste:	11.00 mtrs.	Con calle Ignacio Allende	
Area Terreno:	484.00 M2	Obs.	Escritura Pública
Area Construcc.	148.00 M2	Obs.	Cédula Catastral

Datos Geográficos: Municipio de TLACOJALPAN, VERACRUZ.

Coordenadas:

Se encuentra ubicado en la zona sur del estado en las coordenadas 18° 14' latitud norte y 95° 57' longitud oeste a una altura de 10 metros sobre el nivel del mar. Limita al norte con Cosamaloapan, al este con Tuxtilla, al sur con Oaxaca y al oeste con Otatitlán. Su distancia aproximada al sureste de la capital del Estado, por carretera es de 175 Km.

Fuente: <http://www.tlacojalpan.gob.mx/mensaje-de-bienvenida/transporte/>

GEO-REFERENCIA DEL INMUEBLE QUE SE VALÚA: 18.231113, -95.94950



COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

LUCIANO SALAS CONTRERAS

Servicios Profesionales en Valuación

Investigación Técnica Inmobiliaria

Cédula: 12108978 MAESTRIA EN VALUACIÓN

INMOBILIARIA, INDUSTRIAL Y DE BIENES NACIONALES

INSTITUTO TECNOLÓGICO DE LA CONSTRUCCIÓN

DOCUMENTO: MTV-2023-BI-012

Trabajo Valuatorio Bien Inmueble



N 18°13'38.67996" (LAT)

W 95°56'39.0948" (LONG)

Altitud: -

20/4/2023 12:01 p. m.

Proveedor de ubicación: Fusionado

No calle

No ciudad

No estado

No país

COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

CASA DEL PENSIONADO Y JUBILADO MOVIMIENTO UNIFICADO DE JUBILADOS 411

EN EL ESTADO FISICO EN QUE SE ENCUENTRA ACTUALMENTE

**LEYES DE REFORMA Y FERNANDO MONTES DE OCA SN
MUNICIPIO DE TLACOJALPAN VERACRUZ.
ESTADO DE VERACRUZ LLAVE**

VALOR CONCLUSIVO:

\$ 3,620,000.00

VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE

(TRES MILLONES SEISCIENTOS VEINTE MIL PESOS 00/100 M.N.)



ESTIMACIÓN DE VALOR

MTV-2023-BI-012

I.- ANTECEDENTES

SOLICITANTE DE LA ESTIMACION: **C. Francisco Javier Carvajal Ochoa**
PRESIDENTE MUNICIPAL DE TLACOJALPAN, VERACRUZ

VALUADOR: **LUCIANO SALAS CONTRERAS**

CEDULA PROFESIONAL: Cédula: 12108978 MAESTRIA EN VALUACIÓN, INMOBILIARIA, INDUSTRIAL Y DE BIENES NACIONALES

FECHA DE VISITA: **24 DE ABRIL DEL 2023**

INMUEBLE QUE SE ESTIMA: **CASA DEL PENSIONADO Y JUBILADO MOVIMIENTO UNIFICADOR DE JUBILADOS 411**

PROPOSITO DE LA ESTIMACION: DETERMINAR EL VALOR COMERCIAL ACTUAL DEL INMUEBLE

OBJETO DE LA ESTIMACION: DAR CUMPLIMIENTO CON LA PRESENTACIÓN DEL INVENTARIO DE BIENES INMUEBLES QUE CONFORMAN EL PATRIMONIO DEL MUNICIPIO DE TLACOJALPAN, VER.

PROPIETARIO DEL INMUEBLE: **MUNICIPIO DE TLACOJALPAN VERACRUZ.**

UBICACION DEL INMUEBLE: **LEYES DE REFORMA Y FERNANDO MONTES DE OCA SN**

FRACC. / COL. : 20 DE NOVIEMBRE **C.P. :** **95526**

CIUDAD o MUNICIPIO: TLACOJALPAN **ESTADO:** VERACRUZ LLAVE

H. AYO. DE: TLACOJALPAN

II.- CARACTERISTICAS URBANAS

CLASIFICACION DE LA ZONA: MEDIO

POBLACIÓN : DENSA NORMAL

TIPO CONSTRUCCION DOMINANTE EN LA ZONA: ESCUELAS, PARQUES Y LOCALES COMERCIALES DIFERENTES GIROS

INDICE DE SATURACION EN LA ZONA: 75% **POBLACION:** NORMAL

NIVEL SOCIOECONOMICO DE LA ZONA: MEDIO BAJO

CONTAMINACION AMBIENTAL: NO PERCEPTIBLE

USO DEL SUELO: **PUBLICO**

VIAS DE ACCESO E IMPORTANCIA: LEYES DE REFORMA Y FERNANDO MONTES DE OCA SN

SERVICIOS PUBLICOS Y EQUIPAMIENTO URBANO (INMUEBLE): COMPLETOS

1.- SERVICIOS DE AGUA POTABLE: EXISTE

2.- DRENAJE Y ALCANTARILLADO: PROVISTO POR EL MUNICIPIO DE TLACOJALPAN, VER.

3.- ELECTRIFICACION: AEREO

4.- ALUMBRADO PUBLICO: POR MEDIO DE POSTES DE CONCRETO Y LUMINARIAS DE FOTOCELDA.

5.- VIALIDAD: EXISTE

6.- PAVIMENTOS: CONCRETO HIDRAULICO

7.- GUARNICION Y BANQUETA: DE CONCRETO ARMADO Y SIGUIENDO LAS MEDIDAS ESTANDAR ORDENADAS POR LA AUTORIDAD

8.- TELEFONIA: AEREO

9.- GAS: SUMINISTRO MEDIANTE TANQUES ESTACIONARIOS (CILINDROS) Y POR MEDIO DE CAMION REPARTIDOR.

10.- TRANSPORTES : TAXIS Y CAMIONES A UNA DISTANCIA DE 100 m.

11.- EQUIPAMIENTO URBANO: *Ubicado dentro de un Radio de 2,000 ms. a la redonda*

MERCADO	X	ESCUELAS	X	GASOLINERIA	X
CENTRO COMERCIAL	X	IGLESIAS	X	HOTELES	X
COMERCIOS	X	PARQUE	X	CLINICAS	X
CAMPO DEPORTIVO	X	VIGILANCIA	X	ZONA INDUSTRIAL	

12.-UBICACIÓN GEOGRÁFICA :

Coordenadas geográficas de referencia del inmueble: **INCLUIDAS EN EL REPORTE FOTOGRAFICO**

Fuente: INEGI. Marco Geoestadístico, 1995; Inédito; Carta topográfica 1:50,000

ESTIMACIÓN DE VALOR

MTV-2023-BI-012

III.- TERRENO

DESCRIPCIÓN DEL DOCUMENTO OFICIAL:

ORIENTACION:

AL SUR

FICHA DE BIEN INMUEBLE

INSTRUMENTO QUE AMPARA LA PROPIEDAD DEL INMUEBLE.

CATASTRO:

ESCRITURAS PÚBLICAS:

CONTRATO PRIVADO DE COMPRA-VENTA:

LEVANTAMIENTO FÍSICO:

DATOS PROPORCIONADOS POR EL SOLICITANTE:

PLANO ARQUITECTÓNICO:

COLINDANTES DEL TERRENO:

NO SE CONTÓ CON DOCUMENTACIÓN RELEVANTE

NORESTE

SURESTE EN ANEXO

SUPERFICIE

1,010.00 m²

SUROESTE

NOROESTE

MEMORIA FOTOGRAFICA



AREA TOTAL SEGUN CONSIDERACIÓN:

1,010.00 m²

SUPERFICIE CONSTRUÍDA: 400.00

m²

APROX.

TOPOGRAFIA Y CONFIGURACION:

LOTE URBANO CON TOPOGRAFÍA PLANO Y DE FORMA GEOMÉTRICA REGULAR.

CARACTERISTICAS PANORAMICAS:

VISTA PANORÁMICA AL FRENTE DE SU UBICACIÓN

DENSIDAD HABITACIONAL:

100/150 HAB/HA

INTENSIDAD DE CONSTRUCCION:

LA AUTORIZADA

SERVIDUMBRES Y RESTRICCIONES:

LAS APLICABLES POR LAS AUTORIDADES MUNICIPALES

ESTIMACIÓN DE VALOR

MTV-2023-BI-012

IV.- DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

USO ACTUAL Y DISTRIBUCIÓN DEL INMUEBLE:

PUBLICO

V.- ENFOQUE POR COSTOS DIRECTOS

A) DEL TERRENO

Avenida Importante

Anuncios internet ,Inmobiliarias y directamente en la Zona de Ubicación del Inmueble, al día de la fecha.

Fracc.	Area o Corredor	Supficie m2	Precio Unit.	Factores de Eficiencia					Fre	Indiviso	Valor Parcial
				Fzo	Fub	Ffr	Ffo	Fsu			
1	Urbano	1,010.00	1,500.00	1.00	1.10	1.05	1.00	1.00	1.16	1.00%	\$1,749,825.00
TOTAL :		1,010.00	1,500.00	Zona	Ubicación	Frente	Fondo	Supficie.	Final		
VALOR PROMEDIO:		1,500.00	m²						Relación Terr/Constr.=		0.00

>1

VIDA UTIL

80

En el estado de conservación actual

V.R.N. = VALOR REPOSICIÓN NUEVO.

V.N.R. = VALOR NETO DE REPOSICIÓN.

V.N.R.

TIPO	TIPO	Area	Indi viso	V.R.N. \$/m ²	FACTORES			Edad aprox. en Años	Valor Parcial
					Fco	Fed	Fre		
I	CONSTRUCCION	400.00	100%	\$ 5,000.00	0.95	0.89	0.85	16	\$1,700,383.89
II	TIPO II	0.00	100%	\$ -	0.90	0.55	0.50	45	\$0.00
III		0.00	100%	\$ -	0.00	1.00	0.00	0	\$0.00
TOTAL		400.00	m²	LA EDAD SE TOMA APARTIR DE LO APRECIADO A SU ESTADO DE CONSERVACION					\$1,700,383.89

LA EDAD SE TOMA A PARTIR DE LO APRECIADO A SU ESTADO DE CONSERVACION

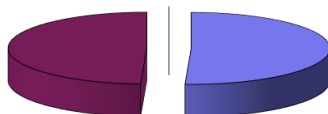
VALOR POR EL ENFOQUE DE COSTOS:

Suma de conceptos A+B+C :

\$ 3,450,208.89

Valor expresado en números redondos

Proporcionalidad



DESGLOSE DE COMPONENTES

Terreno	\$1,749,825.00
Construcción	\$1,700,383.89
Instalaciones	\$0.00

INSTALACIONES ESPECIALES: Se consideran:

Construcción	Instalaciones	Terreno
49.28%	0.00%	50.72%

VI.- RESUMEN DE LOS VALORES OBTENIDOS

EL VALOR COMERCIAL PROMEDIO CALCULADO EN UN 15% SOBRE EL VALOR FÍSICO, EN NUMEROS REDONDOS, DEL BIEN INMUEBLE ANALIZADO, AL DÍA DE LA FECHA ASCIENDE A LA CANTIDAD DE:

\$ 3,620,000.00

VALOR COMERCIAL DETERMINADO

\$ 3,620,000.00

ESTIMACIÓN DE VALOR

MTV-2023-BI-012

VII.- CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSIÓN

Para el presente estudio valuatorio, se aplico el enfoque comparativo de mercado, (valor de mercado) solo para obtener referencias de oferta y demanda inmobiliaria en la zona de ubicación del inmueble, utilizando para el presente caso, el enfoque de costos (valor fisico o valor neto de repocisión) que incluye los costos actuales que rigen la zona de **(TLACOJALPAN, VER)** . El enfoque de ingresos (capitalizacion de rentas) no fue utilizado por considerar que el uso del dictamen valuatorio no es con fines financieros. Se considera que el valor comercial actual para el inmueble valuado es el valor obtenido por el enfoque de costos, considerando el uso de los inmuebles por ubicación y características físicas; por así considerarlo justo y con posibilidades reales de comercialización, en las condiciones actuales de oferta y demanda inmobiliaria de **(TLACOJALPAN, VER)**.

Los valores obtenidos son con base a estudio de mercado inmobiliario den la zona de ubicación, y de similares condiciones; aplicando los factores de homologación determinados segun la información proporcionada por el solicitante; obteniendo así los valores de arriba citados.

El valuador profesional no tiene intereses presentes ni futuros sobre el bien inmueble que se valua. Los datos e información plasmada en este estudio, fueron proporcionados por el cliente. El valuador profesional, reconoce la información legal proporcionada y la plasma en el estudio valuatorio en acto de buena fe, se encuentran verificados físicamente.

Los datos e informacion plasmada en este estudio , fueron proporcionados por el cliente, el suscrito no verificó gravámenes, impuestos ni servicios pendientes de pago relacionados con el inmueble. El valor determinado no incluye ningún tipo de mobiliario o maquinaria instalada, solo incluye terreno y construcción, que fueron señalados por el Ayuntamiento. El procedimiento aplicado , obedece a las normas de valuación y uso final de la opinion de valor , que es la presentación del inventario y avalúo de bienes inmuebles que conforman el patrimonio del municipio de **(TLACOJALPAN, VER.)**.

VIII.- CONCLUSIÓN DE LA OPINION DE VALOR

Los valores estimados en el presente trabajo valuatorio, estan calculados con cifras al::

24 DE ABRIL DEL 2023

**Valor Comercial, números
Redondos**

\$3,620,000.00



VALUADOR



M LIC. LUCIANO SALAS CONTRERAS

Cédula Profesional: 12108978 Maestría en Valuación

ESTIMACIÓN DE VALOR

MTV-2023-BI-012

ANEXO

5. TERRENO.

Vías de Acceso al Predio y orientación:

Avenida Álvaro Obregón (vialidad principal), su frente principal por calle Leyes de Reforma, orientado hacia el Oeste.

Situación Legal. Instrumento Público que ampara la propiedad.

Oficio: SEC/ADJ/2015/005 Título de Adjudicación expedido por el Lic. Silvio Prieto Gandiaga, Secretario del H. Ayuntamiento Constitucional del Municipio de Tlacojalpan, Ver., de fecha 9 de junio de 2015; que contiene Título de Adjudicación a favor del Municipio de Tlacojalpan, Ver.

Medidas y Colindancias: Según Título de Adjudicación.

ORIENTACIÓN	Medida	Colindancias		
Al Norte:	54.00 mtrs.	Colinda con Avenida Fernando Montes de Oca		
Al Este:	20.00 mtrs.	Colinda con la calle Leyes de Reforma		
Al Sur:	47.00 mtrs.	Colinda con Terreno del Fundo Legal		
Al Oeste:	20.00 mtrs.	Colinda con Campo Deportivo Guadalupe Victoria.		
Área Terreno:	1010.00	M2	Obs.	Escritura Pública
Área Construcc.	400.00	M2	Obs.	Cédula Catastral

Datos Geográficos: Municipio de TLACOJALPAN, VERACRUZ.

Coordenadas:

Se encuentra ubicado en la zona sur del estado en las coordenadas 18° 14' latitud norte y 95° 57' longitud oeste a una altura de 10 metros sobre el nivel del mar. Limita al norte con Cosamaloapan, al este con Tuxtilla, al sur con Oaxaca y al oeste con Otatitlán. Su distancia aproximada al sureste de la capital del Estado, por carretera es de 175 Km.

Fuente: <http://www.tlacojalpan.gob.mx/mensaje-de-bienvenida/transporte/>

GEO-REFERENCIA DEL INMUEBLE QUE SE VALÚA: 18.231113, -95.94950



COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

LUCIANO SALAS CONTRERAS

Servicios Profesionales en Valuación

Investigación Técnica Inmobiliaria

Cédula: 12108978 MAESTRIA EN VALUACIÓN

INMOBILIARIA, INDUSTRIAL Y DE BIENES NACIONALES

INSTITUTO TECNOLÓGICO DE LA CONSTRUCCIÓN

DOCUMENTO: MTV-2023-BI-013

Trabajo Valuatorio Bien Inmueble



N 18°2'56.51076" (LAT)

W 95°57'40.044" (LONG)

Altitud: -

20/4/2023 11:42 a. m.

Proveedor de ubicación: Fusionado

No calle

No ciudad

No estado

No país

COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

CENTRO DE SALUD DE TLACOJALPAN

EN EL ESTADO FISICO EN QUE SE ENCUENTRA ACTUALMENTE

**FRANCISCO JAVIER MINA SN
MUNICIPIO DE TLACOJALPAN VERACRUZ.
ESTADO DE VERACRUZ LLAVE**

VALOR CONCLUSIVO:

\$ 3,960,000.00

VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE

(TRES MILLONES NOVECIENTOS SESENTA MIL PESOS 00/100 M.N.)



ESTIMACIÓN DE VALOR

MTV-2023-BI-013

I.- ANTECEDENTES

SOLICITANTE DE LA ESTIMACION: **C. Francisco Javier Carvajal Ochoa**
PRESIDENTE MUNICIPAL DE TLACOJALPAN, VERACRUZ

VALUADOR: **LUCIANO SALAS CONTRERAS**

CEDULA PROFESIONAL: Cédula: 12108978 MAESTRIA EN VALUACIÓN, INMOBILIARIA, INDUSTRIAL Y DE BIENES NACIONALES

FECHA DE VISITA: **24 DE ABRIL DEL 2023**

INMUEBLE QUE SE ESTIMA: **CENTRO DE SALUD DE TLACOJALPAN**

PROPOSITO DE LA ESTIMACION: DETERMINAR EL VALOR COMERCIAL ACTUAL DEL INMUEBLE

OBJETO DE LA ESTIMACION: DAR CUMPLIMIENTO CON LA PRESENTACIÓN DEL INVENTARIO DE BIENES INMUEBLES QUE CONFORMAN EL PATRIMONIO DEL MUNICIPIO DE TLACOJALPAN, VER.

PROPIETARIO DEL INMUEBLE: **MUNICIPIO DE TLACOJALPAN VERACRUZ.**

UBICACION DEL INMUEBLE: **FRANCISCO JAVIER MINA SN**

FRACC. / COL. : CENTRO **C.P. :** **95520**
CIUDAD o MUNICIPIO: TLACOJALPAN **ESTADO:** VERACRUZ LLAVE
H. AYTO. DE: TLACOJALPAN

II.- CARACTERISTICAS URBANAS

CLASIFICACION DE LA ZONA: MEDIO

POBLACIÓN : DENSA NORMAL

TIPO CONSTRUCCION DOMINANTE EN LA ZONA: ESCUELAS, PARQUES Y LOCALES COMERCIALES DIFERENTES GIROS

INDICE DE SATURACION EN LA ZONA: 75% **POBLACION:** NORMAL

NIVEL SOCIOECONOMICO DE LA ZONA: MEDIO BAJO

CONTAMINACION AMBIENTAL: NO PERCEPTIBLE

USO DEL SUELO: **PUBLICO**

VIAS DE ACCESO E IMPORTANCIA: FRANCISCO JAVIER MINA SN

SERVICIOS PUBLICOS Y EQUIPAMIENTO URBANO (INMUEBLE): COMPLETOS

1.- SERVICIOS DE AGUA POTABLE: EXISTE

2.- DRENAJE Y ALCANTARILLADO: PROVISTO POR EL MUNICIPIO DE TLACOJALPAN, VER.

3.- ELECTRIFICACION: AEREO

4.- ALUMBRADO PUBLICO: POR MEDIO DE POSTES DE CONCRETO Y LUMINARIAS DE FOTOCELDA.

5.- VIALIDAD: EXISTE

6.- PAVIMENTOS: CONCRETO HIDRAULICO

7.- GUARNICION Y BANQUETA: DE CONCRETO ARMADO Y SIGUIENDO LAS MEDIDAS ESTANDAR ORDENADAS POR LA AUTORIDAD

8.- TELEFONIA: AEREO

9.- GAS: SUMINISTRO MEDIANTE TANQUES ESTACIONARIOS (CILINDROS) Y POR MEDIO DE CAMION REPARTIDOR.

10.- TRANSPORTES : TAXIS Y CAMIONES A UNA DISTANCIA DE 100 m.

11.- EQUIPAMIENTO URBANO: *Ubicado dentro de un Radio de 2,000 ms. a la redonda*

MERCADO	X	ESCUELAS	X	GASOLINERIA	X
CENTRO COMERCIAL	X	IGLESIAS	X	HOTELES	X
COMERCIOS	X	PARQUE	X	CLINICAS	X
CAMPO DEPORTIVO	X	VIGILANCIA	X	ZONA INDUSTRIAL	

12.-UBICACIÓN GEOGRÁFICA :

Coordenadas geográficas de referencia del inmueble: **INCLUIDAS EN EL REPORTE FOTOGRAFICO**

ESTIMACIÓN DE VALOR

MTV-2023-BI-013

III.- TERRENO

DESCRIPCIÓN DEL DOCUMENTO OFICIAL:

ORIENTACION: AL SUR

FICHA DE BIEN INMUEBLE

INSTRUMENTO QUE AMPARA LA PROPIEDAD DEL INMUEBLE.

CATASTRO:

X
X

ESCRITURAS PÚBLICAS:

X

CONTRATO PRIVADO DE COMPRA-VENTA:

LEVANTAMIENTO FÍSICO:

DATOS PROPORCIONADOS POR EL SOLICITANTE:

PLANO ARQUITECTÓNICO:

COLINDANTES DEL TERRENO:

NO SE CONTÓ CON DOCUMENTACIÓN RELEVANTE

NORESTE

SURESTE EN ANEXO

SUROESTE

NOROESTE

SUPERFICIE **576.00** m2

MEMORIA FOTOGRAFICA



N 18°13'56.78148" (LAT)
W 95°57'0.95076" (LONG)
Altitud: -
20/4/2023 11:43 a. m.
Proveedor de ubicación: Fusionado
No calle
No ciudad
No estado
No país



N 18°13'56.53272" (LAT)
W 95°57'0.36108" (LONG)
Altitud: -
20/4/2023 11:44 a. m.
Proveedor de ubicación: Fusionado
No calle
No ciudad
No estado
No país



N 18°13'56.78148" (LAT)
W 95°57'0.95076" (LONG)
Altitud: -
20/4/2023 11:43 a. m.
Proveedor de ubicación: Fusionado
No calle
No ciudad
No estado
No país



N 18°13'56.53272" (LAT)
W 95°57'0.36108" (LONG)
Altitud: -
20/4/2023 11:44 a. m.
Proveedor de ubicación: Fusionado
No calle
No ciudad
No estado
No país

AREA TOTAL SEGUN CONSIDERACIÓN:

576.00 m2

SUPERFICIE CONSTRUIDA: **242.00**

m2 APROX.

TOPOGRAFIA Y CONFIGURACION:

LOTE URBANO CON TOPOGRAFÍA PLANO Y DE FORMA GEOMÉTRICA REGULAR .

CARACTERISTICAS PANORAMICAS:

VISTA PANORÁMICA AL FRENTE DE SU UBICACIÓN

DENSIDAD HABITACIONAL:

100/150 HAB/HA

INTENSIDAD DE CONSTRUCCION:

LA AUTORIZADA

SERVIDUMBRES Y RESTRICCIONES:

LAS APLICABLES POR LAS AUTORIDADES MUNICIPALES

ESTIMACIÓN DE VALOR

MTV-2023-BI-013

IV.- DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

USO ACTUAL Y DISTRIBUCIÓN DEL INMUEBLE:

PUBLICO

V.- ENFOQUE POR COSTOS DIRECTOS

A) DEL TERRENO

Avenida Importante

Anuncios internet ,Inmobiliarias y directamente en la Zona de Ubicación del Inmueble, al día de la fecha.

Fracc.	Area o Corredor	Supficie m2	Precio Unit.	Factores de Eficiencia					Fre	Indiviso	Valor Parcial
				Fzo	Fub	Ffr	Ffo	Fsu			
1	Urbano	576.00	3,500.00	1.00	1.10	1.05	1.00	1.00	1.16	1.00%	\$2,328,480.00
TOTAL :		576.00	3,500.00	Zona	Ubicación	Frente	Fondo	Supficie.	Final		
VALOR PROMEDIO:		3,500.00	m²						Relación Terr/Constr.=	0.00	

>1

VIDA UTIL

80

En el estado de conservación actual

V.R.N. = VALOR REPOSICIÓN NUEVO.

V.N.R. = VALOR NETO DE REPOSICIÓN.

V.N.R.

TIPO	TIPO	Area	Indi viso	V.R.N. \$/m ²	FACTORES			Edad aprox. en Años	Valor Parcial
					Fco	Fed	Fre		
I	CONSTRUCCION	242.00	100%	\$ 7,000.00	0.95	0.89	0.85	16	\$1,440,225.15
II	TIPO II	0.00	100%	\$ -	0.90	0.55	0.50	45	\$0.00
III		0.00	100%	\$ -	0.00	1.00	0.00	0	\$0.00
TOTAL		242.00	m²	LA EDAD SE TOMA APARTIR DE LO APRECIADO A SU ESTADO DE CONSERVACION					\$1,440,225.15

LA EDAD SE TOMA A PARTIR DE LO APRECIADO A SU ESTADO DE CONSERVACION

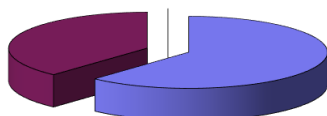
VALOR POR EL ENFOQUE DE COSTOS:

Suma de conceptos A+B+C :

\$ 3,768,705.15

Valor expresado en números redondos

Proporcionalidad



DESGLOSE DE COMPONENTES

Terreno	\$2,328,480.00
Construcción	\$1,440,225.15
Instalaciones	\$0.00

INSTALACIONES ESPECIALES: Se consideran:

Construcción	Instalaciones	Terreno
38.22%	0.00%	61.78%

VI.- RESUMEN DE LOS VALORES OBTENIDOS

EL VALOR COMERCIAL PROMEDIO CALCULADO EN UN 15% SOBRE EL VALOR FÍSICO, EN NUMEROS REDONDOS, DEL BIEN INMUEBLE ANALIZADO, AL DÍA DE LA FECHA ASCIENDE A LA CANTIDAD DE:

\$ 3,960,000.00

VALOR COMERCIAL DETERMINADO

\$ 3,960,000.00

ESTIMACIÓN DE VALOR

MTV-2023-BI-013

VII.- CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSIÓN

Para el presente estudio valuatorio, se aplico el enfoque comparativo de mercado, (valor de mercado) solo para obtener referencias de oferta y demanda inmobiliaria en la zona de ubicacion del inmueble, utilizando para el presente caso, el enfoque de costos (valor fisico o valor neto de repocisión) que incluye los costos actuales que rigen la zona de **(TLACOJALPAN, VER)** . El enfoque de ingresos (capitalizacion de rentas) no fue utilizado por considerar que el uso del dictamen valuatorio no es con fines financieros. Se considera que el valor comercial actual para el inmueble valuado es el valor obtenido por el enfoque de costos, considerando el uso de los inmuebles por ubicación y características físicas; por así considerarlo justo y con posibilidades reales de comercialización, en las condiciones actuales de oferta y demanda inmobiliaria de **(TLACOJALPAN, VER)**.

Los valores obtenidos son con base a estudio de mercado inmobiliario den la zona de ubicación, y de similares condiciones; aplicando los factores de homologación determinados segun la información proporcionada por el solicitante; obteniendo así los valores de arriba citados.

El valuador profesional no tiene intereses presentes ni futuros sobre el bien inmueble que se valua. Los datos e información plasmada en este estudio, fueron proporcionados por el cliente. El valuador profesional, reconoce la información legal proporcionada y la plasma en el estudio valuatorio en acto de buena fe, se encuentran verificados físicamente.

Los datos e informacion plasmada en este estudio , fueron proporcionados por el cliente, el suscrito no verificó gravámenes, impuestos ni servicios pendientes de pago relacionados con el inmueble. El valor determinado no incluye ningún tipo de mobiliario o maquinaria instalada, solo incluye terreno y construcción, que fueron señalados por el Ayuntamiento. El procedimiento aplicado , obedece a las normas de valuación y uso final de la opinion de valor , que es la presentación del inventario y avalúo de bienes inmuebles que conforman el patrimonio del municipio de **(TLACOJALPAN, VER.)**.

VIII.- CONCLUSIÓN DE LA OPINION DE VALOR

Los valores estimados en el presente trabajo valuatorio, estan calculados con cifras al::

24 DE ABRIL DEL 2023

Valor Comercial, números Redondos	\$3,960,000.00
--	-----------------------



VALUADOR



M LIC. LUCIANO SALAS CONTRERAS
Cédula Profesional: 12108978 Maestría en Valuación

ESTIMACIÓN DE VALOR

MTV-2023-BI-013

ANEXO

5. TERRENO.

Vías de Acceso al Pedio y orientación:

Avenida 5 de Mayo (vialidad principal), su frente principal por calle Francisco Javier Mina, orientado hacia el Oeste.

Situación Legal. Instrumento Público que ampara la propiedad.

Fue proporcionado por la Dirección de Catastro Municipal: REPORTE DE REGISTROS - PREDIOS URBANOS GOBIERNO DEL ESTADO DE VERACRUZ; donde consta posesionario, así como superficies de terreno y construcción.

Medidas y Colindancias:

ORIENTACIÓN	Medida	Colindancias		
Al Norte:	43.30 mtrs.	Con propiedad particular		
Al Este:	13.00 mtrs.	Con propiedad particular		
Al Sur:	43.30 mtrs.	Con propiedad particular		
Al Oeste:	13.00 mtrs.	Con calle Javier Mina		
Area Terreno:	576.00	M2	Obs.	Escritura Pública
Area Construcc.	242.00	M2	Obs.	Cédula Catastral

Datos Geográficos:

Municipio de TLACOJALPAN, VERACRUZ.

Coordenadas:

Se encuentra ubicado en la zona sur del estado en las coordenadas 18° 14' latitud norte y 95° 57' longitud oeste a una altura de 10 metros sobre el nivel del mar. Limita al norte con Cosamaloapan, al este con Tuxtilla, al sur con Oaxaca y al oeste con Otatitlán. Su distancia aproximada al sureste de la capital del Estado, por carretera es de 175 Km.

Fuente:

<http://www.tlacojalpan.gob.mx/mensaje-de-bienvenida/transporte/>

GEO-REFERENCIA DEL INMUEBLE QUE SE VALÚA:

18.231196, -95.949567