Servicios Profesionales en Valuación Investigación Técnica Inmobiliaria

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

INSTITUTO TECNOLOGICO DE LA CONSTRUCCION

DOCUMENTO: MTV-2023-BI-001

Trabajo Valuatorio Bien Inmueble



PALACIO MUNICIPAL

EN EL ESTADO FISICO 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.)



Servicios Profesionales en Valuación

Investigación Tecnica Inmobiliaria

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: TI ACO IAI PAN

II.- CARACTERISTICAS URBANAS

CLASIFICACION DE LA ZONA: MEDIO

POBLACIÓN: DENSA NORMAL

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

ZONA:

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:

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

5.- VIALIDAD: **FXISTE**

6.- PAVIMENTOS: CONCRETO HIDRAULICO

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

8.- TELEFONIA: **AEREO**

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

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

		dado acincio ac air riadio ac	2/000 11101 4 14 1 04 01144		
MERCADO	Х	ESCUELAS	X	GASOLINERIA	X
CENTRO COMERCIAL	Х	IGLESIAS	Х	HOTELES	X
COMERCIOS	Х	PARQUE	Х	CLINICAS	X
CAMPO DEPORTIVO	Y	VIGII ANCIA	Y	ZONA INDLISTRIAL	_

12.-UBICACIÓN GEOGRÁFICA :

Coordenadas geográficas de referencia del INCLUIDAS EN EL REPORTE FOTOGRAFICO

inmueble:

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



Servicios Profesionales en Valuación

Investigación Tecnica Inmobiliaria

ESTIMACIÓN DE VALOR

MTV-2023-BI-001

	III TERRENO	
DESCRIPCION DEL DOCUMENTO OFICIAL:	ORIENTACI	ON: AL SUR
	FICHA DE BIEN INMUEBLE	
INSTRUMENTO QUE AMPARA LA PROPIEDAD D CATASTRO: CONTRATO PRIVADO DE COMPRA-VENTA: DATOS PROPORCIONADOS POR EL SOLICI	X ESCRITURAS PÚBLICAS: LEVANTAMIENTO FÍSICO:	X
COLINDANTES DEL TERRENO:	NO SE CONTÓ CON DOCUMENNTACION RELEV	ANTE
NORESTE SURESTE EN ANEXO SUROESTE NOROESTE	SUPERFIC	CIE 407.00 m2





AREA TOTAL SEGUN CONSIDERACIÓN: TOPOGRAFIA Y CONFIGURACION: CARACTERISTICAS PANORAMICAS: DENSIDAD HABITACIONAL: INTENSIDAD DE CONSTRUCCION: SERVIDUMBRES Y RESTRICCIONES:

m2

SUPERFICIE CONSTRUÍDA:

APROX. m2

LOTE URBANO CON TOPOGRAFÍA PLANO Y DE FORMA GEOMÉTRICA REGULAR .

VISTA PANORÁMICA AL FRENTE DE SU UBICACIÓN

100/150 HAB/HA

LA AUTORIZADA

LAS APLICABLES POR LAS AUTORIDADES MUNICIPALES

Servicios Profesionales en Valuación

Investigación Tecnica Inmobiliaria

ESTIMACIÓN DE VALOR

MTV-2023-BI-001

IV DESCRIPCION GENERAL DEL INMUEBL

USO ACTUAL Y DISTRIBUCION 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 dia de la fecha.

Fracc.	Area o	Supficie m2	Precio		Fa	ctores d	e Eficiencia		Fre	Indiviso	Valor	Parcial
гі асс.	Corredor	Supricie III2	Unit.	Fzo	Fub	Ffr	Ffo	Fsu	rie	Illulviso	Valor Parcial	
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	Supfcie.	Final			
VALOR PRO	MEDIO:	3,500.0	0	m²						Relación Terr/Constr.= 0.0		0.00

>1

VIDA UTIL 80 En el estado de conservación actual

	V.	R.N. = VALOR REPO	SICION NUE	/0.			V.N.R. =	VALOR NET	O DE RE	POSICION.	V.N.R.
TIDO		TIDO	Awan	Indi V.R.N.		ndi V.R.N. FACTORES Edad aprox.		FACTORES			Valor Parcial
TIPO		TIPO	Area	viso	viso \$/m²		Fco	Fed	Fre	en Años	valor Parcial
I	CO	NSTRUCCION	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	m ²	m ² LA EDAD SE TOMA APARTIR DE LO APRECIADO A SU ESTADO DE						\$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

Proporcionalidad Instalaciones Construcción Terreno 0.00% 68.74% 31.26%

	-
DESGLOSE	DE COMPONENTES
Terreno	\$1,645,297.50
Construcción	\$3,618,416.91
Instalaciones	\$0.00

INSTALACIONES ESPECIALES: Se consideran:

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 DIA DE LA FECHA ASCIENDE A LA CANTIDAD DE:	\$ 5,530,000.00

VALOR COMERCIAL DETERMINADO \$ 5,530,000.00

Servicios Profesionales en Valuación Investigación Tecnica Inmobiliaria

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 ubicacion del inmueble, utilizando para el presente caso, el enfoque de costos (valor físico 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 fisicas; 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 fisicamente.

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::

COLEGO VERACOVANO DE VILLACORES PROFESIONALES

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

Servicios Profesionales en Valuación

Investigación Tecnica Inmobiliaria

ESTIMACIÓN DE VALOR

MTV-2023-BI-001

ANEXO

5. TERRENO.

Vías de Acceso al Pedio 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 Ar	Con Andador 5 de Mayo						
AL SURESTE:	14.12	Con co	Con calle Miguel Hidalgo						
AL SUROESTE:	29.10	Con Av	Con Avenida Libertad						
AL NOROESTE:	14.12	Con co	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 18º 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 Tuxtlilla, 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°13'53.3"N 95°57'04.2"W

Servicios Profesionales en Valuación Investigación Técnica Inmobiliaria

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

INSTITUTO TECNOLOGICO DE LA CONSTRUCCION

DOCUMENTO: MTV-2023-BI-002

Trabajo Valuatorio Bien Inmueble



AUDITORIO MUNICIPAL

EN EL ESTADO FISICO EN QUE SE ENCUENTRA ACTUALMENTE

BOULEVARD 5 DE MAYO SN MUNICIPIO DE TLACOJALPAN 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.)



Servicios Profesionales en Valuación

Investigación Tecnica Inmobiliaria

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**

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

CIUDAD o MUNICIPIO: TLACOJALPAN ESTADO: VERACRUZ LLAVE

H. AYTO, DE: TI ACO IAI PAN

II.- CARACTERISTICAS URBANAS

CLASIFICACION DE LA ZONA: MEDIO

POBLACIÓN: DENSA NORMAL

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

ZONA:

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:

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

5.- VIALIDAD: **FXISTE**

6.- PAVIMENTOS: CONCRETO HIDRAULICO

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

8.- TELEFONIA: **AEREO**

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

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

11. EQUI ALIENTO GREATO	Oblicado del la Radio de 2/000 moi a la redonad							
MERCADO	X	ESCUELAS	X	GASOLINERIA	X			
CENTRO COMERCIAL	X	IGLESIAS	X	HOTELES	X			
COMERCIOS	X	PARQUE	Х	CLINICAS	X			
CAMPO DEPORTIVO	X	VIGII ANCIA	X	ZONA INDUSTRIAL				

12.-UBICACIÓN GEOGRÁFICA :

Coordenadas geográficas de referencia del INCLUIDAS EN EL REPORTE FOTOGRAFICO

inmueble:

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



Servicios Profesionales en Valuación Investigación Tecnica Inmobiliaria

ESTIMACIÓN DE VALOR

MTV-2023-BI-002

	III	- TERRENO		
DESCRIPCION DEL DOCUMENTO OFICIAL:			ORIENTACION:	AL SUR
		DE BIEN INMUEBLE		
INSTRUMENTO QUE AMPARA LA PROPIEDAD CATASTRO: CONTRATO PRIVADO DE COMPRA-VENTA DATOS PROPORCIONADOS POR EL SOLI	ra:	LEV	CRITURAS PÚBLICAS: VANTAMIENTO FÍSICO: ANO ARQUITECTÓNICO:	X
COLINDANTES DEL TERRENO:			OCUMENNTACION RELEVANTE	
NORESTE SURESTE EN ANEXO SUROESTE NOROESTE			SUPERFICIE	1,156.00 m2
N 18°13'54.07464" (LAT) W 95°57'0.86112" (LONG) Proveeder de uble do un Fusionado No ciudad No estado No país	N A A A A A A A A A A A A A A A A A A A	MEMORIA FOTOGRAFICA N 18°13'54'50916" (LA W 95°57'1.21572" (LON Altitud: 1.20/4/2023 11:31 a. m. Proveedor de ubicación No calle No ciudad No estado No país	VC	
W 96 5 / 8304 (LONG) Altitu 20/4/2023 11/34 a. m. Provee dor de ubicación. Fusionado No calle No ciudad No estado	P N N	Altitud: - 20/4/2023 11:33 a. m. Proveedor de ubicaciór No calle No ciudad No estado		

AREA TOTAL SEGUN CONSIDERACIÓN: TOPOGRAFIA Y CONFIGURACION: CARACTERISTICAS PANORAMICAS: DENSIDAD HABITACIONAL: INTENSIDAD DE CONSTRUCCION: SERVIDUMBRES Y RESTRICCIONES:

APROX.

m2

1,156.00 m2 SUPERFICIE CONSTRUÍDA: 870.00
LOTE URBANO CON TOPOGRAFÍA PLANO Y DE FORMA GEOMÉTRICA REGULAR .

VISTA PANORÁMICA AL FRENTE DE SU UBICACIÓN

100/150 HAB/HA

LA AUTORIZADA

LAS APLICABLES POR LAS AUTORIDADES MUNICIPALES

Servicios Profesionales en Valuación

Investigación Tecnica Inmobiliaria

ESTIMACIÓN DE VALOR

MTV-2023-BI-002

IV DESCRIPCION GENERAL DEL INMUEBLE

USO ACTUAL Y DISTRIBUCION 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 dia de la fecha.

Fracc.	Area o	Supficie m2	Precio		Fa	ctores d	e Eficiencia		Fre	Indiviso	Valor	Parcial
гі асс.	Corredor	Supricie III2	Unit.	Fzo	Fub	Ffr	Ffo	Fsu	rie	Illulviso	Valor Parcial	
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	Supfcie.	Final			
VALOR PRO	MEDIO:	3,500.0	0	m²						Relación Terr/Constr.= 0.0		0.00

>1

VIDA UTIL 80 En el estado de conservación actual

V.R.N. = VALOR REPOSICION NUEVO.							V.N.R. = VALOR NETO DE REPOSICION.				V.N.R.
TIDO	TIPO			Indi	V.R.N. \$/m²		FACTORES			Edad aprox.	Walan Banaial
TIPO			Area	viso			Fco	Fed	Fre	en Años	Valor Parcial
I	CC	NSTRUCCION	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 m ² LA EDAD SE TOMA						APARTIR DE LO APRECIADO A SU ESTADO DE				\$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

	Proporcionalidad								
	Construcción	Instalaciones	Terreno						
55.87% 0.00% 44.1									

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

INSTALACIONES ESPECIALES: Se consideran:

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 DIA DE LA FECHA ASCIENDE A LA CANTIDAD DE:	\$ 11,120,000.00

VALOR COMERCIAL DETERMINADO \$ 11,120,000.00



Servicios Profesionales en Valuación Investigación Tecnica Inmobiliaria

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 fisicas; 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 fisicamente.

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::

COLEGO VERACOVANO DE VILLACORES PROFESIONALES

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

Servicios Profesionales en Valuación Investigación Tecnica Inmobiliaria

Trivestigación Techica II

MTV-2023-BI-002

ESTIMACIÓN DE VALOR

ANEXO

5. TERRENO.

Vías de Acceso al Pedio y orientación:

Bolulevard 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 Bo	ulevard 5 de N	1ayo			
AL SURESTE:	25.70 mtrs.	Con Po	ırroquia Virgen	del Rosario			
AL SUROESTE:	22.62 mtrs.	Con Av	Con Avenida Libertad				
AL NOROESTE:	25.70 mtrs.	Con Pa	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 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

Servicios Profesionales en Valuación Investigación Técnica Inmobiliaria

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

INSTITUTO TECNOLOGICO DE LA CONSTRUCCION

DOCUMENTO: MTV-2023-BI-003

Trabajo Valuatorio Bien Inmueble



PARQUE MUNICIPAL MIGUEL HIDALGO

EN EL ESTADO FISICO EN QUE SE ENCUENTRA ACTUALMENTE

BOULEVARD 5 DE MAYO ESQUINA MIGUEL HIDALGO SN MUNICIPIO DE TLACOJALPAN 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.)



Servicios Profesionales en Valuación

Investigación Tecnica Inmobiliaria

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: TI ACO IAI PAN

II.- CARACTERISTICAS URBANAS

CLASIFICACION DE LA ZONA: MEDIO

POBLACIÓN: DENSA NORMAL

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

ZONA:

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: **FXISTE**

6.- PAVIMENTOS: CONCRETO HIDRAULICO

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

8.- TELEFONIA: **AEREO**

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

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

		0.010	dado acincio ac air riadio ac	2/000 11101 4 14 1 04 01144	
MERCADO	Х	ESCUELAS	X	GASOLINERIA	X
CENTRO COMERCIAL	Х	IGLESIAS	Х	HOTELES	X
COMERCIOS	Х	PARQUE	Х	CLINICAS	X
CAMPO DEPORTIVO	Y	VIGII ANCIA	Y	ZONA INDLISTRIAL	_

12.-UBICACIÓN GEOGRÁFICA :

Coordenadas geográficas de referencia del INCLUIDAS EN EL REPORTE FOTOGRAFICO

inmueble:

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



Servicios Profesionales en Valuación

Investigación Tecnica Inmobiliaria

ESTIMACIÓN DE VALOR

MTV-2023-BI-003

III TERRENO										
DESCRIPCION DEL DOCUMENTO OFICIAL:		ORIENTACION: AL SUR								
		FICHA DE BIEN INMU	EBLE							
INSTRUMENTO QUE AMPARA LA PROPIEDAI CATASTRO: CONTRATO PRIVADO DE COMPRA-VENT DATOS PROPORCIONADOS POR EL SOL	ΓA:	<u>X</u>	ESCRITURAS PÚBLICAS: LEVANTAMIENTO FÍSICO: PLANO ARQUITECTÓNICO:	<u>X</u>						
COLINDANTES DEL TERRENO:		NO SE CO	NTÓ CON DOCUMENNTACION RELEVANTE							
NORESTE SURESTE EN ANEXO SUROESTE NOROESTE			SUPERFICIE	4,199.00 m2						





AREA TOTAL SEGUN CONSIDERACIÓN: TOPOGRAFIA Y CONFIGURACION: CARACTERISTICAS PANORAMICAS: DENSIDAD HABITACIONAL: INTENSIDAD DE CONSTRUCCION: SERVIDUMBRES Y RESTRICCIONES:

4,199.00 m2 SUPERFICIE CONSTRUÍDA:

APROX.

LOTE URBANO CON TOPOGRAFÍA PLANO Y DE FORMA GEOMÉTRICA REGULAR .

VISTA PANORÁMICA AL FRENTE DE SU UBICACIÓN

100/150 HAB/HA

LA AUTORIZADA

LAS APLICABLES POR LAS AUTORIDADES MUNICIPALES

Construcción

0.00%

Instalaciones

0.00%

LUCIANO SALAS CONTRERAS

Servicios Profesionales en Valuación Investigación Tecnica Inmobiliaria

ESTIMACIÓN DE VALOR

MTV-2023-BI-003

			IV [DESCF	RIPCIO	N GEN	ERAL DEI	INMUE	LE			
USO ACTUAL	Y DISTRIB	UCION DEL INMUEE	LE:									
						PUBLI	CO					
			V.	- ENF	OQUE	POR C	COSTOS E	DIRECTOS	6			
A) DEL TERR	ENO		Avenida	Import	ante					s internet 'Inmobili de Ubicación del In		
	Area o		Precio		Fa	ctores d	e Eficiencia		_		W.L.	
Fracc.	Corredor	Supficie m2	Unit.	Fzo	Fub	Ffr	Ffo	Fsu	Fre	Indiviso	valor	Parcial
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	Supfcie.	Final			
ALOR PRO	MEDIO:	3,500.0	0	m ²						Relación Ter	rr/Constr.=	0.00
												>1
VIDA U	TIL	80					En el esta	ado de conser	vación actu	ual		
	V.	R.N. = VALOR REPO	SICION NUE	/ 0.			V.N.R. =	VALOR NET	O DE RE	POSICION.	1.V	I.R.
TIPO		TIPO	Area	Indi	V.R	R.N.		FACTORES		Edad aprox.	S Valor Parcial	
1110		111.0	Aicu	viso	\$/	m²	Fco	Fed	Fre	en Años		
I	CO	NSTRUCCION	0.00	100%	\$ 8	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	m ²	I	LA EDAD S	SE TOMA	A APARTIR DE LO APRECIADO A SU ESTADO DE CONSERVACION \$0.00				.00	
			A EDAD SE TO	MA A PA	ARTIR DE	E LO APR	ECIADO A SU	J ESTADO DE	CONSER	VACION		
	VAL	OR POR EL EN	OQUE DE C	OSTO	S:		Suma de conceptos A+B+C : \$ 16,974,457.50				•	
		Proporcion	alidad							Valor ex	presado en nú	meros redono
		Proporcion	andad							DESGLOSE D	E COMPONE	NTES
		1							1	Terreno	\$16,974	,457.50
								Con	strucción	•	.00	
									Inst	talaciones	\$0	.00
								INSTALACI	ONES ESI	PECIALES: Se co	nsideran:	

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 DIA DE LA FECHA ASCIENDE A LA CANTIDAD DE:	\$ 17,820,000.00						

Terreno 100.00%

VALOR COMERCIAL DETERMINADO \$ 17,820,000.00

Servicios Profesionales en Valuación Investigación Tecnica Inmobiliaria

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 fisicas; 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 fisicamente.

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::

COLEGO VERACOVANO DE VILLACORES PROFESIONALES

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

Servicios Profesionales en Valuación

Investigación Tecnica Inmobiliaria

ESTIMACIÓN DE VALOR

MTV-2023-BI-003

ANEXO

5. TERRENO.

Vías de Acceso al Pedio y orientación:

Bolulevard 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:	76.20 mtrs,	Con Bo	Con Boulevard 5 de Mayo					
AL SURESTE:	63.10 mtrs.	Con Au	ditorio Munici	pal				
AL SUROESTE:	76.20 mtrs.	Con Av	Con Avenida Libertad					
AL NOROESTE:	63.10 mtrs.	Con co	Con calle Miguel Hidalgo					
Área 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 18º 14' latitud norte y 95º 57' longitud oeste a una altura de 10 metros sobre el nivel del mar. Limita al norte con Cosamaloapan, al este con Tuxtlilla, 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

Servicios Profesionales en Valuación Investigación Técnica Inmobiliaria

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

INSTITUTO TECNOLOGICO DE LA CONSTRUCCION

DOCUMENTO: MTV-2023-BI-004

Trabajo Valuatorio Bien Inmueble



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

WILON COMENCINE DEE HANGEBEE

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



Servicios Profesionales en Valuación

Investigación Tecnica Inmobiliaria

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. : I A RIVFRA C.P. : 95520

CIUDAD o MUNICIPIO: TLACOJALPAN ESTADO: VERACRUZ LLAVE H. AYTO, DE: TI ACO IAI PAN

II.- CARACTERISTICAS URBANAS

CLASIFICACION DE LA ZONA: MEDIO

POBLACIÓN: DENSA NORMAL

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

ZONA:

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: **FXISTE**

6.- PAVIMENTOS: CONCRETO HIDRAULICO

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

8.- TELEFONIA: **AEREO**

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

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

		0.010	dado acincio ac air riadio ac	2/000 11101 4 14 1 04 01144	
MERCADO	Х	ESCUELAS	X	GASOLINERIA	X
CENTRO COMERCIAL	Х	IGLESIAS	Х	HOTELES	X
COMERCIOS	Х	PARQUE	Х	CLINICAS	X
CAMPO DEPORTIVO	Y	VIGII ANCIA	Y	ZONA INDLISTRIAL	_

12.-UBICACIÓN GEOGRÁFICA :

Coordenadas geográficas de referencia del INCLUIDAS EN EL REPORTE FOTOGRAFICO

inmueble:

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



Servicios Profesionales en Valuación Investigación Tecnica Inmobiliaria

ESTIMACIÓN DE VALOR

MTV-2023-BI-004

III TERRENO										
DESCRIPCION DEL DOCUMENTO OFICIAL:		ORIENTACION:	AL SUR							
	FICHA DE BIEN II	NMUEBLE								
INSTRUMENTO QUE AMPARA LA PROPIEDAD DE CATASTRO: CONTRATO PRIVADO DE COMPRA-VENTA: DATOS PROPORCIONADOS POR EL SOLICIT	<u>X</u>	ESCRITURAS PÚBLICAS: LEVANTAMIENTO FÍSICO: PLANO ARQUITECTÓNICO:	X							
COLINDANTES DEL TERRENO:	NO SI	E CONTÓ CON DOCUMENNTACION RELEVANTE								
NORESTE SURESTE EN ANEXO SUROESTE NOROESTE		SUPERFICIE	476.00 m2							



AREA TOTAL SEGUN CONSIDERACIÓN:
TOPOGRAFIA Y CONFIGURACION:
CARACTERISTICAS PANORAMICAS:
DENSIDAD HABITACIONAL:
INTENSIDAD DE CONSTRUCCION:
SERVIDUMBRES Y RESTRICCIONES:

476.00 m2 SUPERFICIE CONSTRUÍDA: 0.00

LOTE URBANO CON TOPOGRAFÍA PLANO Y DE FORMA GEOMÉTRICA REGULAR .

VISTA PANORÁMICA AL FRENTE DE SU UBICACIÓN
100/150 HΔΒ/ΗΔ

100/150 HAB/HA LA AUTORIZADA

LAS APLICABLES POR LAS AUTORIDADES MUNICIPALES

Página 3

Servicios Profesionales en Valuación

Investigación Tecnica Inmobiliaria

ESTIMACIÓN DE VALOR

MTV-2023-BI-004

IV DESCRIPCION GENERAL DEL INMUEBLE

USO ACTUAL Y DISTRIBUCION 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 dia de la fecha.

Fracc	Area o Corredor	Sunticia m2	Precio	Factores de Eficiencia					Fre	Indiviso	Valor Parcial	
			Unit.	Fzo	Fub	Ffr	Ffo	Fsu	rie	Iliuiviso	Valor Farcial	
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	Supfcie.	Final			
VALOR PROMEDIO: 2,000.00		0	m²					Relación T	err/Constr.=	0.00		

>1

VIDA UTIL 80 En el estado de conservación actual

V.R.N. = VALOR REPOSICION NUEVO.							V.N.R. = VALOR NETO DE REPOSICION.				V.N.R.				
TIPO		TIPO	Auga	Indi V.R.N.		Indi V.R.N.		Indi V.R.N.		li V.R.N. FACTORES Edad aprox.		FACTORES		Edad aprox.	Valor Parcial
1110	TIPO		Area	viso	\$/m²		Fco	Fed	Fre	en Años	Valui PalCial				
I	CONSTRUCCION 0.00		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 m ² LA EDAD SE TOMA					AD SE TOMA A	APARTIR DE L		A SU ES	TADO DE	\$0.00					

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

VALOR POR EL ENFOQUE DE COSTOS:

EL VALOR COMERCIAL PROMEDIO CALCULADO EN UN 1

Suma de conceptos A+B+C : \$ 1,099,560.00

Valor expresado en números redondos

Proporcionalidad											
Construcción	Instalaciones	Terreno									
0.00%	0.00%	100.00%									

DESGLOSE	DE COMPONENTES
Terreno	\$1,099,560.00
Construcción	\$0.00
Instalaciones	\$0.00

INSTALACIONES ESPECIALES: Se consideran:

VI RESUMEN DE LOS VALORES OBTENIDOS	
15% SOBRE EL VALOR FÍSICO, EN NUMEROS REDONDOS, DEL BIEN INMUEBLE ANALIZADO, AL DIA DE LA FECHA ASCIENDE A LA CANTIDAD DE:	\$ 1.150.000.00

VALOR COMERCIAL DETERMINADO \$ 1,150,000.00

Servicios Profesionales en Valuación Investigación Tecnica Inmobiliaria

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 ubicacion del inmueble, utilizando para el presente caso, el enfoque de costos (valor físico 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 fisicas; 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 fisicamente.

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::

COLEGO VERACOVANO DE VILLACORES PROFESIONALES

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

Servicios Profesionales en Valuación

Investigación Tecnica Inmobiliaria

ESTIMACIÓN DE VALOR

MTV-2023-BI-004

ANEXO

5. TERRENO.

Vías de Acceso al Pedio 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.

Area Construcc.	0.00	M2			
Area Terreno:	476.00		Obs.	Inspección física del valuador.	
AL NOROESTE:			opiedad priva		
AL SUROESTE:			opiedad priva		
AL SURESTÉ:			Ille La Ribera		
AL NORESTE:	the second secon	The state of the s	lle Adolfo Lóp	ez Mateos	
ORIENTACIÓN					

Datos Geográficos:

Municipio de TLACOJALPAN, VERACRUZ.

Coordenadas:

Se encuentra ubicado en la zona sur del estado en las coordenadas 18º 14' latitud norte y 95° 57' longitud oeste a una altura de 10 metros sobre el nivel del mar. Limita al norte con Cosamalogpan, al este con Tuxtiilla, 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:

Vertile Website Work

18.236510, -95.950984

Servicios Profesionales en Valuación Investigación Técnica Inmobiliaria

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

INSTITUTO TECNOLOGICO DE LA CONSTRUCCION

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.)



Servicios Profesionales en Valuación

Investigación Tecnica Inmobiliaria

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. : I A RIVFRA C.P. : 95520

CIUDAD o MUNICIPIO: TLACOJALPAN ESTADO: VERACRUZ LLAVE TI ACO IAI PAN

H. AYTO, DE:

II.- CARACTERISTICAS URBANAS

CLASIFICACION DE LA ZONA: MEDIO

POBLACIÓN: DENSA NORMAL

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

ZONA:

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:

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

5.- VIALIDAD: **FXISTE**

6.- PAVIMENTOS: CONCRETO HIDRAULICO

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

8.- TELEFONIA: **AEREO**

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

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

III EQUI A III III O OKDANO	oblicado dentro de un ridado de 2,000 misi 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	VIGII ANCIA	X	ZONA INDUSTRIAL					

12.-UBICACIÓN GEOGRÁFICA :

Coordenadas geográficas de referencia del INCLUIDAS EN EL REPORTE FOTOGRAFICO

inmueble:

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



SERVIDUMBRES Y RESTRICCIONES:

LUCIANO SALAS CONTRERAS

Servicios Profesionales en Valuación Investigación Tecnica Inmobiliaria

	ESI	IMACION D	E VALUK	MTV-2023-BI-005	
	II.	I TERRENO			
DESCRIPCION DEL DOCUMENTO OFICIAL:			ORIENTACION:	AL SUR	
	FICU	A DE BIEN INMUEBLE			
	FICH	A DE BIEN INMOEDLE			
INSTRUMENTO QUE AMPARA LA PROPIEDAD	DEL INMUEBLE.				
CATASTRO: CONTRATO PRIVADO DE COMPRA-VENT	·A•	<u> </u>	ESCRITURAS PÚBLICAS: LEVANTAMIENTO FÍSICO:	<u>X</u>	
DATOS PROPORCIONADOS POR EL SOLI		X	PLANO ARQUITECTÓNICO:		
COLINDANTES DEL TERRENO:		NO SE CONTÓ	CON DOCUMENNTACION RELEVANTE		
NORESTE					
SURESTE EN ANEXO			SUPERFICIE	648.00 m2	
SUROESTE					
NOROESTE					
	A STATE OF THE STA	MEMORIA FOTOG	RAFICA	- 11	
		The state of the s			7
		China Car			50
N 18°14'10.71636" (LAT)	The state of the s	N 18°14'10.9687			42
W 95°57'10.97136" (LONG)		W 95°57'10.9360	8" (LONG)		
Altitud:		Altitud: -	## ## DE 01		
20/4/2023 12:38 p. m.	100 110 11 11 11 11 11 11 11 11 11 11 11	20/4/2023 12:38			
Proveedor de ubicación: Fusionado			cación: Fusionado		
No calle	See All	No calle	A STATE OF S		
No ciudad		No ciudad			
No estado		No estado		· And in the second	
No país		No país	4 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1		
	A D	+			
	DEN X AND SE	En la company	ET SULTER SULTER SU		
			大学 教育区域	A	
ALAND MATERIAL STATES			经产品的	*	
N 8 74 9 78036 (19.T)		N 18°14 10:24296	CLAT)	U.S.	Ó9
W 95°57'10.7802" (LONG)		W 95°57'10.8010			
Altitud:		Altitud: -			
20/4/2023 12:39 p. m.		20/4/2023 12:39	p.m. T.		
Proveedor de unicación: Eusionado	WAR AND AND	Proveedor de ubio	p. m. cación: Fusionado		
20/4/2023 12:39 p. m. Proveedor de ubicación: Fusionado No calle		No calle			
No calle					
No ciudad		No ciudad			Ê
No estado		No estado			
No país	k.	No país			
No pais					
		+1			
			· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·		
AREA TOTAL SEGUN CONSIDERACIÓN:	648.00	m2 SUPE	RFICIE CONSTRUÍDA: 170.00	m2 APROX.	
TOPOGRAFIA Y CONFIGURACION:			NO Y DE FORMA GEOMÉTRICA REGULA	R.	
CARACTERISTICAS PANORAMICAS: DENSIDAD HABITACIONAL:	VISTA PANORAMI 100/150 HAB/HA	ICA AL FRENTE DE SU	ORICACION		
INTENSIDAD DE CONSTRUCCION:	LA AUTORIZADA				

LAS APLICABLES POR LAS AUTORIDADES MUNICIPALES

Construcción

33.99%

Instalaciones

0.00%

LUCIANO SALAS CONTRERAS

Servicios Profesionales en Valuación Investigación Tecnica Inmobiliaria

ESTIMACIÓN DE VALOR

MTV-2023-BI-005

			IV [DESCF	RIPCIO	N GEN	ERAL DEI	L INMUEE	BLE				
USO ACTUAL	Y DISTRIB	UCION DEL INMUEB	LE:										
						PUBLI	ССО						
			٧.	- ENF	OQUE	POR (COSTOS E	DIRECTOS	3				
) DEL TERR	ENO		Avenida	Import	ante					internet 'Inmobili e Ubicación del In			
	Area o		Precio		Fa	actores d	e Eficiencia		_				
Fracc.	Corredor	Supficie m2	Unit.	Fzo	Fub	Ffr	Ffo	Fsu	Fre	Indiviso	Valor	Parcial	
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	Supfcie.	Final				
ALOR PRO	MEDIO:	1,500.0	0	m ²						Relación Ter	rr/Constr.=	0.00	
												>1	
VIDA U	TIL	80					En el esta	ado de conser	vación actu	ıal			
	٧.	R.N. = VALOR REPO	SICION NUE	/ 0.				VALOR NE	TO DE REI	POSICION.	1.V	I.R.	
TIPO		TIPO	Area	Indi viso		R.N. m²	Fco	FACTORES Fed	Fre	Edad aprox. en Años	Valor	r Parcial	
I	CO	NSTRUCCION	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		.00	
III			0.00	100%		-	0.00	1.00	0.00	0	1.	.00	
	TOTAL	170.00	m ²			SE TOMA	A APARTIR DE LO APRECIADO A SU ESTADO DE CONSERVACION \$578,130.52						
		L	A EDAD SE TO	MA A PA	ARTIR DE	E LO APR	ECIADO A SU	J ESTADO DE	CONSER	VACION			
	VAL	OR POR EL ENF	OQUE DE C	OSTO	S:			Suma	de conce	eptos A+B+C :	\$ 1,700	,790.52	
		Dronovoione	alidad							Valor ex	presado en nú	meros redono	
		Proporciona	anaaa							DESGLOSE D	E COMPONE	~	
										erreno		,660.00	
										strucción		130.52	
									Inst	alaciones	\$0	.00	
								INSTALACI	ONES ESI	PECIALES: Se co	nsideran:		

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 DIA DE LA FECHA ASCIENDE A LA CANTIDAD DE:	\$ 1,790,000.00

Terreno

66.01%

VALOR COMERCIAL DETERMINADO \$ 1,790,000.00

Servicios Profesionales en Valuación Investigación Tecnica Inmobiliaria

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 físico 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 fisicas; 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 fisicamente.

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::

COLEGO VERACOVANO DE VILLACORES PROFESIONALES

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

Servicios Profesionales en Valuación

Investigación Tecnica Inmobiliaria

ESTIMACIÓN DE VALOR

MTV-2023-BI-005

ANEXO

5. TERRENO.

Vías de Acceso al Pedio 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.

Area Construcc.	170.00	M2								
Àrea Terreno:	648.00	M2	Obs.	Inspección física del valuador,						
AL NOROESTE:	27.00 mtrs.	Con pr	opiedad priva	da						
AL SUROESTE;		ALCOHOLD TO THE	opiedad priva	(AFRI)						
AL SURESTE:	27.00 mtrs,	Con co	ille Del Río (el l	oorde)						
AL NORESTE:			on propiedad privada							
ORIENTACIÓN										

Datos Geográficos:

Municipio de TLACOJALPAN, VERACRUZ.

Coordenadas:

Se encuentra ubicado en la zona sur del estado en las coordenadas 18º 14' latitud norte y 95º 57' longitud oeste a una altura de 10 metros sobre el nivel del mar. Limita al norte con Cosamaloapan, al este con Tuxtlilla, 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

Servicios Profesionales en Valuación Investigación Técnica Inmobiliaria

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

INSTITUTO TECNOLOGICO DE LA CONSTRUCCION

DOCUMENTO: MTV-2023-BI-006

Trabajo Valuatorio Bien Inmueble



PARQUE HOMENAJE A LAS MADRES

EN EL ESTADO FISICO 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.)



Servicios Profesionales en Valuación

Investigación Tecnica Inmobiliaria

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**

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

CIUDAD o MUNICIPIO: TLACOJALPAN ESTADO: VERACRUZ LLAVE

H. AYTO, DE: TI ACO IAI PAN

II.- CARACTERISTICAS URBANAS

CLASIFICACION DE LA ZONA: MEDIO

POBLACIÓN: DENSA NORMAL

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

ZONA:

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:

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

5.- VIALIDAD: **FXISTE**

6.- PAVIMENTOS: CONCRETO HIDRAULICO

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

8.- TELEFONIA: **AEREO**

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

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	Х	IGLESIAS	X	HOTELES	X
COMERCIOS	Х	PARQUE	X	CLINICAS	X
CAMPO DEPORTIVO	Х	VIGILANCIA	Х	ZONA INDUSTRIAL	

12.-UBICACIÓN GEOGRÁFICA:

Coordenadas geográficas de referencia del INCLUIDAS EN EL REPORTE FOTOGRAFICO

inmueble:

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



Servicios Profesionales en Valuación Investigación Tecnica Inmobiliaria

ESTIMACIÓN DE VALOR

MTV-2023-BI-006

	III TERRE	ENO	
DESCRIPCION DEL DOCUMENTO OFICIAL:		ORIENTACION:	AL SUR
	ficha de bien in	NMUEBLE	
INSTRUMENTO QUE AMPARA LA PROPIEDAD DEL INMUEB CATASTRO: CONTRATO PRIVADO DE COMPRA-VENTA: DATOS PROPORCIONADOS POR EL SOLICITANTE:	X X	ESCRITURAS PÚBLICAS: LEVANTAMIENTO FÍSICO: PLANO ARQUITECTÓNICO:	<u>X</u>
COLINDANTES DEL TERRENO:	NO SE	CONTÓ CON DOCUMENNTACION RELEVANTE	
NORESTE SURESTE EN ANEXO SUROESTE		SUPERFICIE	1,053.00 m2

MEMORIA FOTOGRAFICA



AREA TOTAL SEGUN CONSIDERACIÓN: TOPOGRAFIA Y CONFIGURACION: CARACTERISTICAS PANORAMICAS: DENSIDAD HABITACIONAL: INTENSIDAD DE CONSTRUCCION: SERVIDUMBRES Y RESTRICCIONES:

m2

SUPERFICIE CONSTRUÍDA:

m2

APROX.

LOTE URBANO CON TOPOGRAFÍA PLANO Y DE FORMA GEOMÉTRICA REGULAR .

VISTA PANORÁMICA AL FRENTE DE SU UBICACIÓN 100/150 HAB/HA

LA AUTORIZADA

LAS APLICABLES POR LAS AUTORIDADES MUNICIPALES

Servicios Profesionales en Valuación Investigación Tecnica Inmobiliaria

ESTIMACIÓN DE VALOR

MTV-2023-BI-006

IV DESCRIPCION GENERAL DEL INMUEBLE

USO ACTUAL Y DISTRIBUCION DEL INMUEBLE:

PUBLICO

V.- ENFOQUE POR COSTOS DIRECTOS

A) DEL TERRENO

27.16%

Avenida Importante

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

Fracc.	Area o	Supficie m2	Precio	Factores de Eficiencia					Fre	Indiviso	Valor Parcial	
FIACC.	Corredor	Supricie III2	Unit.	Fzo	Fub	Ffr	Ffo	Fsu	rie	Iliuiviso	Valori	PaiCiai
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	Supfcie.	Final	•		
VALOR PROMEDIO: 1,500.00			m ²	m²					Relación Terr/Constr.= 0.00		0.00	

>1

VIDA UTIL 80 En el estado de conservación actual

V.R.N. = VALOR REPOSICION NUEVO.						V.N.R. =	VALOR NET	V.N.R.				
TIDO		TIDO	A	Indi		V.R.N.		FACTORES			Edad aprox.	Valor Parcial
TIPO		TIPO	Area	viso		\$/m²	Fco Fed Fre		en Años	Valor Parcial		
I	CC	NSTRUCCION	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	m ²	LA EDAD SE TOMA APARTIR DE LO APRECIADO A SU ESTADO DE						\$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 Construcción Instalaciones Terreno 0.00% 72.84%

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

INSTALACIONES ESPECIALES: Se consideran:

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 DIA DE LA FECHA ASCIENDE A LA CANTIDAD DE:	\$ 2,630,000.00
	·

VALOR COMERCIAL DETERMINADO \$ 2,630,000.00



Servicios Profesionales en Valuación Investigación Tecnica Inmobiliaria

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 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 fisicas; 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 fisicamente.

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::

COLEGO NERSCRUZANO DE

24 DE ABRIL DEL 2023

Valor Comercial, números Redondos

\$2,630,000.00

VALUADOR

White With the Profession with the National States M LIC. LUCIANO SALAS CONTRERAS

Servicios Profesionales en Valuación

Investigación Tecnica Inmobiliaria

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 NOREȘTE:	28.40 mtrs.	Con co	n calle Centenario							
AL SURESTE:	40.80 mtrs.	Con pr	n propiedad privada							
AL SUROESTE:	28.40 mtrs.	Con pr	Con propiedad privada							
AL NOROESTE:	40.80 mtrs.	Con pr	on propiedad privada							
Área Terreno:	1053.00	M2	12 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 Tuxtiilla, 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

Servicios Profesionales en Valuación Investigación Técnica Inmobiliaria

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

INSTITUTO TECNOLOGICO DE LA CONSTRUCCION

DOCUMENTO: MTV-2023-BI-007

Trabajo Valuatorio Bien Inmueble



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.)



Servicios Profesionales en Valuación

Investigación Tecnica Inmobiliaria

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**

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

CIUDAD o MUNICIPIO: TLACOJALPAN ESTADO: VERACRUZ LLAVE H. AYTO, DE: TI ACO IAI PAN

II.- CARACTERISTICAS URBANAS

CLASIFICACION DE LA ZONA: MEDIO

POBLACIÓN: DENSA NORMAL

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

ZONA:

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: **FXISTE**

6.- PAVIMENTOS: CONCRETO HIDRAULICO

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

8.- TELEFONIA: **AEREO**

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

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

		00.0	ado dentro de an riadio de	2/000 11101 4 14 10401144	
MERCADO	X	ESCUELAS	X	GASOLINERIA	X
CENTRO COMERCIAL	X	IGLESIAS	X	HOTELES	X
COMERCIOS	X	PARQUE	X	CLINICAS	X
CAMPO DEPORTIVO	Y	VIGII ANCIA	Y	ZONA INDUSTRIAL	

12.-UBICACIÓN GEOGRÁFICA :

Coordenadas geográficas de referencia del INCLUIDAS EN EL REPORTE FOTOGRAFICO

inmueble:

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

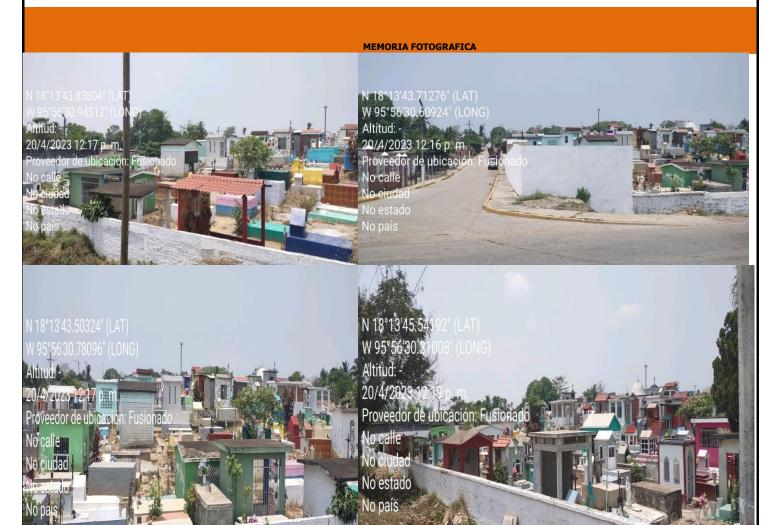


Servicios Profesionales en Valuación Investigación Tecnica Inmobiliaria

ESTIMACIÓN DE VALOR

MTV-2023-BI-007

III TERRENO											
DESCRIPCION DEL DOCUMENTO OFICIAL:			ORIENTACION:	AL SUR							
	FICH	ia de bien	INMUEBLE								
INSTRUMENTO QUE AMPARA LA PROPIEDAD CATASTRO: CONTRATO PRIVADO DE COMPRA-VENT DATOS PROPORCIONADOS POR EL SOLI	A :	<u>X</u>	ESCRITURAS PÚBLICAS: LEVANTAMIENTO FÍSICO: PLANO ARQUITECTÓNICO:	<u>X</u>							
COLINDANTES DEL TERRENO:		NO	SE CONTÓ CON DOCUMENNTACION RELEVANTE								
NORESTE SURESTE EN ANEXO SUROESTE NOROESTE			SUPERFICIE	8,391.00 m2							



AREA TOTAL SEGUN CONSIDERACIÓN: TOPOGRAFIA Y CONFIGURACION: CARACTERISTICAS PANORAMICAS: DENSIDAD HABITACIONAL: INTENSIDAD DE CONSTRUCCION: SERVIDUMBRES Y RESTRICCIONES:

8,391.00 m2 SUPERFICIE CONSTRUÍDA:

APROX.

m2

LOTE URBANO CON TOPOGRAFÍA PLANO Y DE FORMA GEOMÉTRICA REGULAR . VISTA PANORÁMICA AL FRENTE DE SU UBICACIÓN

100/150 HAB/HA

LA AUTORIZADA

LAS APLICABLES POR LAS AUTORIDADES MUNICIPALES

0.00%

0.00%

LUCIANO SALAS CONTRERAS

Servicios Profesionales en Valuación Investigación Tecnica Inmobiliaria

ESTIMACIÓN DE VALOR

MTV-2023-BI-007

		IV	DESC	RIPCIO	N GEN	ERAL DEI	L INMUEE	BLE			
L Y DISTRIB	UCION DEL INMUE	BLE:									
					DURUT	CO					
					TODLI	CO					
		V.	- ENF	OQUE	POR C	COSTOS E	DIRECTOS	3			
RENO		Avenida	Import	ante							
Area o	Sunficia m2	Precio		Fa	ctores d	e Eficiencia		Fre	Indiviso	Valori	Parcial
Corredor	Supricie III2	Unit.	Fzo	Fub	Ffr	Ffo	Fsu	rie	Illulviso		
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	Supfcie.	Final			
MEDIO:	1,000.	00	m ²						Relación Terr	/Constr.=	0.00
											>1
TIL	80					En el esta	ado de conser	vación actu	ıal		
٧.	R.N. = VALOR REP	OSICION NUE	vo.			V.N.R. =	VALOR NE	TO DE REI	POSICION.	V.N	l.R.
	TIPO	Area	Indi						Edad aprox. Valor Paro		Parcial
		1	viso			Fco	Fed	Fre	en Años		
СО		0.00		·	4,000.00	0.95	0.89	0.85			
	TIPO II	0.00			-	0.90	0.55	0.50		· ·	
		0.00	100%	\$	-	0.00	1.00	0.00	0	\$0	.00
TOTAL	0.00	m²		LA EDAD S	SE TOMA /) a su est	TADO DE	\$0	.00
		LA EDAD SE TO	MA A P	ARTIR DE	LO APR	ECIADO A SU	J ESTADO DE	CONSER	VACION		
VAL	OR POR EL EN	FOQUE DE (COSTO	S:			Suma	de conce	,		,
	Proporcio	halidad							<u> </u>		
	Порогскої	iaiiuau									
										•	
								Inst	talaciones	\$0	.00
							INSTALACI	ONES ESI	PECIALES: Se con	ısideran:	
trucción	Instalaci	ones		Terrenc	,						
	Area o Corredor Urbano TOTAL: MEDIO: TIL CO TOTAL	Area o Corredor Supficie m2 Urbano 8,391.00 TOTAL: 8,391.00 MEDIO: 1,000. TIL 80 V.R.N. = VALOR REPORTIPO CONSTRUCCION TIPO II TOTAL 0.00 VALOR POR EL EN Proporcior	Area o Supficie m2 Precio Unit. Urbano	V ENFO Avenida Importation Area o Corredor Supficie m2 Precio Unit. Fzo Unit. Example Unit. Fzo Unit. Unit. Fzo Unit. Fzo Unit. Un	Area o Supficie m2 Precio Unit. Fzo Fub Urbano 8,391.00 1,000.00 1.00 1.10	V. ENFOQUE POR (Coredor Supficie m2 Precio Unit. Fzo Fub Ffr Urbano 8,391.00 1,000.00 1.00 1.10 1.05 TOTAL 8,391.00 3500 Zona Ubicación Frente MEDIO: 1,000.00 m² TIPO	Area o Corredor Supficie m2 Precio Unit. Fzo Fub Ffr Ffo	V ENFOQUE POR COSTOS DIRECTOS V ENFOQUE POR COSTOS DIRECTOS	V ENFOQUE POR COSTOS DIRECTOS	V. ENFOQUE POR COSTOS DIRECTOS Anuncios internet Inmobilia de Ubicación del Immortante Anuncios internet Inmobilia de Ubicación del Immortante Inmobilia del Ubi	V. ENFOQUE POR COSTOS DIRECTOS Aruncios internet, Immobiliarias y directan de Ubicación del Immueble, al dia de Corredor Supficie m2 Precio Unit. Fzo Fub Ffr Ffo Fsu Fre Indiviso Valor Formal Fre Fr

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 DIA DE LA FECHA ASCIENDE A LA CANTIDAD DE:	\$ 10,180,000.00

100.00%

VALOR COMERCIAL DETERMINADO \$ 10,180,000.00

Servicios Profesionales en Valuación

Investigación Tecnica Inmobiliaria

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 ubicacion del inmueble, utilizando para el presente caso, el enfoque de costos (valor físico 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 fisicas; 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 fisicamente.

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::

COLEGO VERACOVANO DE VILLACORES PROFESIONALES

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



Servicios Profesionales en Valuación

Investigación Tecnica Inmobiliaria

ESTIMACIÓN DE VALOR

MTV-2023-BI-007

ANEXO

5. TERRENO.

Vías de Acceso al Pedlo 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:			Con calle del Cementerio						
AL SURESTE:	78.00 mtrs.	Con co	ırretera Cosam	aloapan-Papaloapan					
AL SUROESTE:	108.80 mtrs.	Con Av	Con Avenida Miguel Lerdo de Tejada						
AL NOROESTE:	78.00 mtrs.	Con pr	opiedad partic	cular					
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 Tuxtiilla, 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°13'45.5"N 95°56'30.5"W

A

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 TECNOLOGICO DE LA CONSTRUCCION

DOCUMENTO: MTV-2023-BI-008

Trabajo Valuatorio Bien Inmueble



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.)



Servicios Profesionales en Valuación

Investigación Tecnica Inmobiliaria

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

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

CIUDAD o MUNICIPIO: TLACOJALPAN ESTADO: VERACRUZ LLAVE

H. AYTO, DE: TI ACO IAI PAN

II.- CARACTERISTICAS URBANAS

CLASIFICACION DE LA ZONA: MEDIO

POBLACIÓN: DENSA NORMAL

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

ZONA:

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:

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

5.- VIALIDAD: **FXISTE**

6.- PAVIMENTOS: CONCRETO HIDRAULICO

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

8.- TELEFONIA: **AEREO**

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

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 INCLUIDAS EN EL REPORTE FOTOGRAFICO

inmueble:

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



Servicios Profesionales en Valuación Investigación Tecnica Inmobiliaria

ESTIMACIÓN DE VALOR

MTV-2023-BI-008

III TERRENO											
DESCRIPCION DEL DOCUMENTO OFICIAL:			ORIENTACION:	AL SUR							
		FICHA DE BIEN INMU	JEBLE								
INSTRUMENTO QUE AMPARA LA PROPIEDAL CATASTRO: CONTRATO PRIVADO DE COMPRA-VENT DATOS PROPORCIONADOS POR EL SOL:	'A:	<u>X</u>	ESCRITURAS PÚBLICAS: LEVANTAMIENTO FÍSICO: PLANO ARQUITECTÓNICO:	X							
COLINDANTES DEL TERRENO:		NO SE CO	ONTÓ CON DOCUMENNTACION RELEVANTE								
NORESTE SURESTE EN ANEXO SUROESTE NOROESTE			SUPERFICIE	1,522.00 m2							



TOPOGRAFIA Y CONFIGURACION: CARACTERISTICAS PANORAMICAS: DENSIDAD HABITACIONAL: INTENSIDAD DE CONSTRUCCION: SERVIDUMBRES Y RESTRICCIONES: LOTE URBANO CON TOPOGRAFÍA PLANO Y DE FORMA GEOMÉTRICA REGULAR. VISTA PANORÁMICA AL FRENTE DE SU UBICACIÓN

100/150 HAB/HA

LA AUTORIZADA

LAS APLICABLES POR LAS AUTORIDADES MUNICIPALES

Construcción

23.52%

Instalaciones

0.00%

LUCIANO SALAS CONTRERAS

Servicios Profesionales en Valuación Investigación Tecnica Inmobiliaria

ESTIMACIÓN DE VALOR

MTV-2023-BI-008

			IV [DESCF	RIPCIO	N GEN	ERAL DEI	LINMUEE	LE			
USO ACTUAL	Y DISTRIB	UCION DEL INMUEE	SLE:									
						PUBLI	CO					
			V.	- ENF	OQUE	POR C	COSTOS E	DIRECTOS	3			
() DEL TERR	ENO		Avenida	Import	ante					s internet 'Inmobil de Ubicación del In		
_	Area o		Precio		Fa	ctores d	e Eficiencia		_			
Fracc.	Corredor	Supficie m2	Unit.	Fzo	Fub	Ffr	Ffo	Fsu	Fre	Indiviso	Valor	Parcial
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	Supfcie.	Final			
ALOR PROI	MEDIO:	1,000.0	00	m ²						Relación Te	rr/Constr.=	0.00
												>1
VIDA U	ΓIL	80					En el esta	ado de conser	vación actu	ual		
	V.	R.N. = VALOR REPO	SICION NUE	VO.			V.N.R. =	VALOR NE	O DE RE	POSICION.	V.I	I.R.
TIPO		TIPO	Area	Indi viso	V.R \$/ı		Fco	FACTORES Fed	Fre	Edad aprox. en Años		
I	CO	NSTRUCCION	106.00	100%		5,000.00	0.95	0.89	0.85	16	\$540	722.08
II		TIPO II	0.00	100%	\$	-	0.90	0.55	0.50	45		.00
III			0.00	100%	,	-	0.00	1.00	0.00	0	'	.00
	TOTAL	106.00	m ²		<u> </u>	SE TOMA	APARTIR DE L CONSER		A SU EST	TADO DE	\$540,	722.08
	•		A EDAD SE TO	MA A P	ARTIR DE	LO APR	ECIADO A SU	J ESTADO DE	CONSER	VACION		
	VAL	OR POR EL EN	OQUE DE C	COSTO	S:			Suma	de conce	eptos A+B+C :	\$ 2,298	,632.08
			.P.L. I							Valor ex	cpresado en nú	meros redono
		Proporcion	alidad							DESGLOSE D	DE COMPONE	NTES
									1	Terreno		,910.00
										strucción		722.08
									Inst	talaciones	\$0	.00
								INSTALACI	ONES ES	PECIALES: Se co	onsideran:	

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 DIA DE LA FECHA ASCIENDE A LA CANTIDAD DE:	\$ 2,410,000.00						

Terreno

76.48%

VALOR COMERCIAL DETERMINADO \$ 2,410,000.00



Servicios Profesionales en Valuación Investigación Tecnica Inmobiliaria

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 físico 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 fisicas; 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 fisicamente.

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::

COLEGO VERACOVANO DE VILLACORES PROFESIONALES

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

Servicios Profesionales en Valuación

Investigación Tecnica Inmobiliaria

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 posesionario, 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 Pla	Con Plazuela 20 de Noviembre						
Al Este:	52.90 mfrs.	Con pro	Con propiedad particular						
Al Sur:	20,60 mtrs,	Con co	Con casa del Pensionado y Jubilado						
Al Oeste:	52.90 mtrs.	Con co	ille Leyes de Re	eforma					
Área 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 Tuxtlilla, 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

Servicios Profesionales en Valuación Investigación Técnica Inmobiliaria

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

INSTITUTO TECNOLOGICO DE LA CONSTRUCCION

DOCUMENTO: MTV-2023-BI-009

Trabajo Valuatorio Bien Inmueble



PLAZUELA 20 DE NOVIEMBRE

EN EL ESTADO FISICO 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.)



Servicios Profesionales en Valuación

Investigación Tecnica Inmobiliaria

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 ESTADO: VERACRUZ LLAVE

CIUDAD o MUNICIPIO: TLACOJALPAN

H. AYTO, DE: TI ACO IAI PAN

II.- CARACTERISTICAS URBANAS

CLASIFICACION DE LA ZONA: MEDIO

POBLACIÓN: DENSA NORMAL

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

ZONA:

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: **FXISTE**

6.- PAVIMENTOS: CONCRETO HIDRAULICO

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

8.- TELEFONIA: **AEREO**

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

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

III EQUI A III III O OKDANO		ODIC	duo dentro de an ridato de	2,000 mor a la readmaa	
MERCADO	X	ESCUELAS	X	GASOLINERIA	X
CENTRO COMERCIAL	X	IGLESIAS	X	HOTELES	X
COMERCIOS	X	PARQUE	X	CLINICAS	X
CAMPO DEPORTIVO	X	VIGII ANCIA	X	ZONA INDUSTRIAL	

12.-UBICACIÓN GEOGRÁFICA :

Coordenadas geográficas de referencia del INCLUIDAS EN EL REPORTE FOTOGRAFICO

inmueble:

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



Servicios Profesionales en Valuación Investigación Tecnica Inmobiliaria

APROX.

m2

ESTIMACIÓN DE VALOR

MTV-2023-BI-009

III TERRENO											
DESCRIPCION DEL DOCUMENTO OFICIAL:		ORIENTACION:	AL SUR								
	FICHA DE BIEN IN	NMUEBLE									
INSTRUMENTO QUE AMPARA LA PROPIEDAD DEL INMUEBLE. CATASTRO: CONTRATO PRIVADO DE COMPRA-VENTA: DATOS PROPORCIONADOS POR EL SOLICITANTE: X ESCRITURAS PÚBLICAS: LEVANTAMIENTO FÍSICO: PLANO ARQUITECTÓNICO:											
COLINDANTES DEL TERRENO:	NO SE	CONTÓ CON DOCUMENNTACION RELEVANTE									
NORESTE SURESTE EN ANEXO SUROESTE		SUPERFICIE	841.00 m2								

MEMORIA FOTOGRAFICA



AREA TOTAL SEGUN CONSIDERACIÓN: TOPOGRAFIA Y CONFIGURACION: CARACTERISTICAS PANORAMICAS: DENSIDAD HABITACIONAL: INTENSIDAD DE CONSTRUCCION: SERVIDUMBRES Y RESTRICCIONES:

SUPERFICIE CONSTRUÍDA: m2 LOTE URBANO CON TOPOGRAFÍA PLANO Y DE FORMA GEOMÉTRICA REGULAR . VISTA PANORÁMICA AL FRENTE DE SU UBICACIÓN

100/150 HAB/HA

LA AUTORIZADA

LAS APLICABLES POR LAS AUTORIDADES MUNICIPALES

Servicios Profesionales en Valuación

Investigación Tecnica Inmobiliaria

ESTIMACIÓN DE VALOR

MTV-2023-BI-009

IV DESCRIPCION GENERAL DEL INMUEBL

USO ACTUAL Y DISTRIBUCION 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 dia de la fecha.

-racc	Area o	Supficie m2	Precio		Fa	ctores d	e Eficiencia		Fre	Indiviso	Valor	Darreial
	Corredor		Unit.	Fzo	Fub	Ffr	Ffo	Fsu	rie	Ilidiviso	Valor Parcial	
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	Supfcie.	Final			
VALOR PROMEDIO: 1,000.00		m ²						Relación T	err/Constr.=	0.00		

>1

VIDA UTIL 80 En el estado de conservación actual

	V.R.N. = VALOR REPOSICION NUEVO.							VALOR NET	V.N.R.		
TIPO TIPO		TIDO	Indi		Indi V.R.N.		ı	FACTORES		Edad aprox.	Valor Parcial
		TIPO	Area	viso	riso \$/m²		Fco	Fed	Fre	en Años	valui Parciai
I	CC	NSTRUCCION	200.00	100%	\$	3,000.00	0.95	0.89	0.85	16	\$510,115.17
II	TIPO II 0.00		0.00	100%	\$	-	0.90	0.55	0.50	45	\$0.00
III			0.00	0.00 100% \$ -		-	0.00	1.00	0.00	0	\$0.00
	TOTAL	200.00	m ² LA EDAD SE TOMA APARTIR DE LO APRECIADO A SU ESTADO DE						TADO DE	\$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

	Proporcionalidad								
Construcción	rcción Instalaciones Terreno								
34.43%	0.00% 65.57%								

DESGLOSE DE COMPONENTES								
Terreno	\$971,355.00							
Construcción	\$510,115.17							
Instalaciones	\$0.00							

INSTALACIONES ESPECIALES: Se consideran:

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 DIA DE LA FECHA ASCIENDE A LA CANTIDAD DE:	\$ 1,560,000.00

VALOR COMERCIAL DETERMINADO \$ 1,560,000.00

Servicios Profesionales en Valuación Investigación Tecnica Inmobiliaria

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 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 fisicas; 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 fisicamente.

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::

COLEGO VERACOVANO DE VILLACORES PROFESIONALES

24 DE ABRIL DEL 2023

Valor Comercial, números Redondos

\$1,560,000.00

VALUADOR

M LIC. LUCIANO SALAS CONTRERAS

Servicios Profesionales en Valuación Investigación Tecnica Inmobiliaria

ESTIMACIÓN DE VALOR

MTV-2023-BI-009

ANEXO

5. TERRENO.

Vías de Acceso al Pedio 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 ca	on calle Juan de la Barrera								
Al Sureste:	32.50 mtrs.	Con pro	Con propiedad particular								
Al Suroeste:	30.50 mtrs.	Con Jar	Con Jardín de Niños CAIC								
Al Noroeste:	32.50 mtrs.	Con ca	le Leyes de Re	eforma							
Área Terreno:	841.00	M2	Obs.	Inspección física del valuador.							
Área 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 Tuxtlilla, 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

maranta da kamanda sulturatan

Servicios Profesionales en Valuación Investigación Técnica Inmobiliaria

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

INSTITUTO TECNOLOGICO DE LA CONSTRUCCION

DOCUMENTO: MTV-2023-BI-010

Trabajo Valuatorio Bien Inmueble



UNIDAD DEPORTIVA MUNICIPAL GUADALUPE VIC (ORIA

EN EL ESTADO FISICO 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.)



Servicios Profesionales en Valuación

Investigación Tecnica Inmobiliaria

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**

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

CIUDAD o MUNICIPIO: TLACOJALPAN ESTADO: VERACRUZ LLAVE

H. AYTO, DE: TI ACO IAI PAN

II.- CARACTERISTICAS URBANAS

CLASIFICACION DE LA ZONA: MEDIO

POBLACIÓN: DENSA NORMAL

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

ZONA:

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: **FXISTE**

6.- PAVIMENTOS: CONCRETO HIDRAULICO

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

8.- TELEFONIA: **AEREO**

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

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

	obleado della o de dil ridalo de 2/000 mei a la redenad								
MERCADO	Х	ESCUELAS	X	GASOLINERIA	X				
CENTRO COMERCIAL	Х	IGLESIAS	X	HOTELES	X				
COMERCIOS	Х	PARQUE	Х	CLINICAS	X				
CAMPO DEPORTIVO	Y	VIGII ANCIA	Y	ZONA INDUSTRIAL	_				

12.-UBICACIÓN GEOGRÁFICA :

Coordenadas geográficas de referencia del INCLUIDAS EN EL REPORTE FOTOGRAFICO

inmueble:

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



Servicios Profesionales en Valuación Investigación Tecnica Inmobiliaria

APROX.

m2

ESTIMACIÓN DE VALOR

MTV-2023-BI-010

	III	I TERRENO		
DESCRIPCION DEL DOCUMENTO OFICIAL:			ORIENTACION:	AL SUR
	FICH/	A DE BIEN INMUEBLE		
INSTRUMENTO QUE AMPARA LA PROPIEDA CATASTRO: CONTRATO PRIVADO DE COMPRA-VENT DATOS PROPORCIONADOS POR EL SOL	·A:	<u>X</u>	ESCRITURAS PÚBLICAS: LEVANTAMIENTO FÍSICO: PLANO ARQUITECTÓNICO:	<u>X</u>
COLINDANTES DEL TERRENO:		NO SE CONTÓ C	CON DOCUMENNTACION RELEVANTE	
NORESTE SURESTE EN ANEXO SUROESTE NOROESTE			SUPERFICIE	24,217.00 m2



AREA TOTAL SEGUN CONSIDERACIÓN: TOPOGRAFIA Y CONFIGURACION: CARACTERISTICAS PANORAMICAS: DENSIDAD HABITACIONAL: INTENSIDAD DE CONSTRUCCION: SERVIDUMBRES Y RESTRICCIONES:

_m2 SUPERFICIE CONSTRUÍDA: 800.00 24,217.00 LOTE URBANO CON TOPOGRAFÍA PLANO Y DE FORMA GEOMÉTRICA REGULAR . VISTA PANORÁMICA AL FRENTE DE SU UBICACIÓN 100/150 HAB/HA

LA AUTORIZADA

LAS APLICABLES POR LAS AUTORIDADES MUNICIPALES

No estado No país

Servicios Profesionales en Valuación Investigación Tecnica Inmobiliaria

ESTIMACIÓN DE VALOR

MTV-2023-BI-010

			IV [DESCF	RIPCIO	N GEN	ERAL DEI	_ INMUE	BLE			
SO ACTUAL	Y DISTRIB	UCION DEL INMUEB	LE:									
						PUBLI						
						PUBLI	.00					
			V.	- ENF	OQUE	POR (COSTOS E	IRECTO	3			
) DEL TERR	RENO		Avenida	Import	ante					s internet 'Inmobili le Ubicación del Ini	,	
Fracc.	Area o	Supficie m2	Precio		Fa	actores d	e Eficiencia		Fre	Indiviso	Valor Parcial	
Tracc.	Corredor	•	Unit.	Fzo	Fub	Ffr	Ffo	Fsu	116			
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	Supfcie.	Final			
ALOR PRO	MEDIO:	800.00)	m ²						Relación Ter	r/Constr.=	0.00
												>1
VIDA UT	ΓIL	80					En el estado de conservación actual					
	٧.	R.N. = VALOR REPO	SICION NUE	vo.			V.N.R. = VALOR NETO DE REPOSICION. V.N.R.				.R.	
TIPO		TIPO	Area	Indi V.R.N. viso \$/m²		Fco	FACTORES Fed	Fre	Edad aprox. en Años	Valor I	Parcial	
I	CO	NSTRUCCION	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.	
III			0.00	100%	\$	-	0.00	1.00	0.00	0	\$0.	00
	TOTAL	800.00	m ²		LA EDAD S	SE TOMA	A APARTIR DE LO APRECIADO A SU ESTADO DE CONSERVACION				\$2,040,	460.66
		L	A EDAD SE TO	MA A P	ARTIR DE	E LO APR	ECIADO A SU	J ESTADO DI	CONSER	VACION		
	VAL	OR POR EL ENF	OQUE DE C	OSTO	S:			Suma	de conce	eptos A+B+C :	\$ 24,416	,968.66
		D	-1:-11							Valor ex	presado en núi	neros redon
		Proporciona	alidad							DESGLOSE D	E COMPONE	NTES
							Ter		Terreno	\$22,376	•	
							Construcción				\$2,040	
										talaciones	\$0 .	00
								INSTALACI	ONES ESI	PECIALES: Se co	nsideran:	
Cons	trucción	Instalacio	ones		Terrenc)						

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 DIA DE LA FECHA ASCIENDE A LA CANTIDAD DE:	\$ 25,640,000.00						

91.64%

0.00%

8.36%

VALOR COMERCIAL DETERMINADO \$ 25,640,000.00

Servicios Profesionales en Valuación

Investigación Tecnica Inmobiliaria

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 fisicas; 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 fisicamente.

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::

COLEGO NERSCRUZANO DE

24 DE ABRIL DEL 2023

Valor Comercial, números Redondos

\$25,640,000.00

VALUADOR

Manual Victorian Confession Marie M LIC. LUCIANO SALAS CONTRERAS

Cédula Profesional: 12108978 Maestría en Valuación

Servicios Profesionales en Valuación

Investigación Tecnica Inmobiliaria

ESTIMACIÓN DE VALOR

MTV-2023-BI-010

ANEXO

5. TERRENO.

Vías de Acceso al Pedio 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:	Ocampo; 18. Patraca; 7.20	línea recta de 19.30 mtrs., con Cirilo Márquez Sánchez; 39.60 mtrs., con Rosa I. Barranca campo; 18.90 mtrs., con Tomás Uriel Miranda Barranca; 31.65 mtrs., con Darío Torres traca; 7.20 mtrs., con Alberto Alcántara Prieto; 26.20 mtrs., con Andrés A. Alcántara López; .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:	Torres; 11.10 r 10.30 mtrs., c Felicitas Mora Mercedes Rai	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 Rubí Isela Márquez Domínguez.								
Área Terreno:	23606.33	3 M2 Obs. Según Escritura Pública.								
Área que se valúa:	24217.00	M2	Obs.	Según Cédula Catastral.						

Servicios Profesionales en Valuación Investigación Técnica Inmobiliaria

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

INSTITUTO TECNOLOGICO DE LA CONSTRUCCION

DOCUMENTO: MTV-2023-BI-011

Trabajo Valuatorio Bien Inmueble



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.)



Servicios Profesionales en Valuación

Investigación Tecnica Inmobiliaria

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. AYTO, DE: TI ACO IAI PAN

II.- CARACTERISTICAS URBANAS

CLASIFICACION DE LA ZONA: MEDIO

POBLACIÓN: DENSA NORMAL

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

ZONA:

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:

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

5.- VIALIDAD: **FXISTE**

6.- PAVIMENTOS: CONCRETO HIDRAULICO

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

8.- TELEFONIA: **AEREO**

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

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

11. EQUI ALIZZATO CREATO	Obleado dentro de un ridado de 2,000 mis. a la redonda								
MERCADO	X	ESCUELAS	X	GASOLINERIA	X				
CENTRO COMERCIAL	X	IGLESIAS	X	HOTELES	X				
COMERCIOS	X	PARQUE	Х	CLINICAS	X				
CAMPO DEPORTIVO	X	VIGII ANCIA	X	ZONA INDUSTRIAL					

12.-UBICACIÓN GEOGRÁFICA :

Coordenadas geográficas de referencia del INCLUIDAS EN EL REPORTE FOTOGRAFICO

inmueble:

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

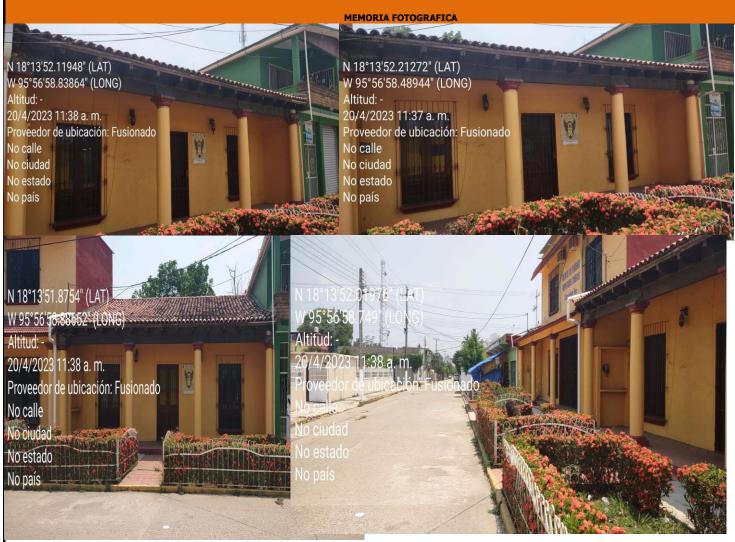


Servicios Profesionales en Valuación Investigación Tecnica Inmobiliaria

ESTIMACIÓN DE VALOR

MTV-2023-BI-011

III TERRENO									
DESCRIPCION DEL DOCUMENTO OFICIAL:			ORIENTACION:	AL SUR					
	FICH	a de bien inmueble							
CATASTRO: CONTRATO PRIVADO DE COMPRA-VENTA	INSTRUMENTO QUE AMPARA LA PROPIEDAD DEL INMUEBLE. CATASTRO: CONTRATO PRIVADO DE COMPRA-VENTA: DATOS PROPORCIONADOS POR EL SOLICITANTE: X PLANO ARQUITECTÓNICO:								
COLINDANTES DEL TERRENO:		NO SE CONTÓ C	CON DOCUMENNTACION RELEVANTE						
NORESTE SURESTE EN ANEXO SUROESTE NOROESTE			SUPERFICIE	202.00 m2					



AREA TOTAL SEGUN CONSIDERACIÓN:
TOPOGRAFIA Y CONFIGURACION:
CARACTERISTICAS PANORAMICAS:
DENSIDAD HABITACIONAL:
INTENSIDAD DE CONSTRUCCION:
SERVIDUMBRES Y RESTRICCIONES:

202.00 m2

SUPERFICIE CONSTRUÍDA:

148.00

m2 /

APROX.

LOTE URBANO CON TOPOGRAFÍA PLANO Y DE FORMA GEOMÉTRICA REGULAR .

VISTA PANORÁMICA AL FRENTE DE SU UBICACIÓN

100/150 HAB/HA

LA AUTORIZADA

LAS APLICABLES POR LAS AUTORIDADES MUNICIPALES

Construcción

55.21%

Instalaciones

0.00%

LUCIANO SALAS CONTRERAS

Servicios Profesionales en Valuación Investigación Tecnica Inmobiliaria

ESTIMACIÓN DE VALOR

MTV-2023-BI-011

			IV [DESCF	RIPCIO	N GEN	ERAL DEL	LINMUE	LE			
USO ACTUAL	Y DISTRIB	UCION DEL INMUEB	LE:									
						PUBLI	СО					
			V.	- ENF	OQUE	POR (COSTOS D	DIRECTOS	3			
A) DEL TERR	ENO		Avenida	Import	ante					s internet 'Inmobil le Ubicación del Ir		
Гтооо	Area o	Supficie m2	Precio		Fa	ctores d	e Eficiencia		Fue	Indiviso	Valer	Daveial
Fracc.	Corredor	Supficie m2	Unit.	Fzo	Fub	Ffr	Ffo	Fsu	Fre	Indiviso	Valor	Parcial
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	Supfcie.	Final			
VALOR PROI	MEDIO:	3,500.0	0	m ²						Relación Te	err/Constr.=	0.00
												>1
VIDA U	ΓIL	80					En el esta	ado de conser	vación actu	ual		<u> </u>
	V.	R.N. = VALOR REPO	SICION NUE	VO .			V.N.R. =	VALOR NET	O DE RE	POSICION.	V.I	N.R.
TIPO		TIPO	Area	Indi	V.R	l.N.	ı	FACTORES		Edad aprox.	Valor	Parcial
IIPO		1170	Alea	viso	\$/1	m²	Fco	Fed	Fre	en Años	Valoi	Parcial
I	CO	NSTRUCCION	148.00	100%	\$ 8	3,000.00	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	m ²	1	LA EDAD S	SE TOMA	A APARTIR DE LO APRECIADO A SU ESTADO DE CONSERVACION \$1,006,627.26				,627.26	
		L	A EDAD SE TO	MA A PA	ARTIR DE	LO APR	ECIADO A SU	J ESTADO DE	CONSER	VACION		
	VAL	OR POR EL ENF	OQUE DE C	OSTO	S:			Suma	de conce	eptos A+B+C :	\$ 1,823	3,212.26
										Valor e	xpresado en nú	meros redondos
		Proporciona	alidad							DESGLOSE [DE COMPONE	NTES
									1	Terreno	\$816,	585.00
									Con	strucción		,627.26
									Inst	talaciones	\$0	.00
								INSTALACI	ONES ES	PECIALES: Se co	onsideran:	

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 DIA DE LA FECHA ASCIENDE A LA CANTIDAD DE:	\$ 1,910,000.00

Terreno

44.79%

VALOR COMERCIAL DETERMINADO \$ 1,910,000.00

Servicios Profesionales en Valuación

Investigación Tecnica Inmobiliaria

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 fisicas; 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 fisicamente.

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::

COLEGO NERSCRUZANO DE Manual Victorian Confession Marie 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

Servicios Profesionales en Valuación Investigación Tecnica Inmobiliaria

ESTIMACIÓN DE VALOR

MTV-2023-BI-011

ANEXO

5. TERRENO.

Vías de Acceso al Pedlo y orientación:

Avenida 5 de Mayo y Avenida Libertad(víalidades 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 Notaria 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 mfrs.	Con pro	on propiedad particular					
Al Este:			piedad partic					
Al Sur:	44.30 mtrs.	Con pro	Con propiedad particular					
Al Oeste:	11.00 mtrs.	Con ca	lle Ignacio All	ende				
Área Terreno:	484.00	M2	12 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 Tuxtiilla, 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

Servicios Profesionales en Valuación Investigación Técnica Inmobiliaria

Cédula: 12108978 MAESTRIA EN VALUACIÓN INMOBILIARIA, INDUSTRIAL Y DE BIENES NACIONALES INSTITUTO TECNOLOGICO DE LA CONSTRUCCION

DOCUMENTO: MTV-2023-BI-012

Trabajo Valuatorio Bien Inmueble



CASA DEL PENSIONADO Y JUBILADO MOVIMIENTO UNIFICADOR 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.)

Página 1



Servicios Profesionales en Valuación

Investigación Tecnica Inmobiliaria

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

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

ESTADO: VERACRUZ LLAVE

H. AYTO, DE: TI ACO IAI PAN

II.- CARACTERISTICAS URBANAS

CLASIFICACION DE LA ZONA: MEDIO

POBLACIÓN: DENSA NORMAL

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

CIUDAD o MUNICIPIO: TLACOJALPAN

ZONA:

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 **EXISTE** 1.- SERVICIOS DE AGUA POTABLE:

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: **FXISTE**

6.- PAVIMENTOS: CONCRETO HIDRAULICO

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

8.- TELEFONIA: **AEREO**

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

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

	concade dente de un radio de 2/000 men a la redenta							
MERCADO	Х	ESCUELAS	X	GASOLINERIA	X			
CENTRO COMERCIAL	Х	IGLESIAS	X	HOTELES	X			
COMERCIOS	Х	PARQUE	Х	CLINICAS	X			
CAMPO DEPORTIVO	Y	VIGII ANCIA	Y	ZONA INDLISTRIAL	_			

12.-UBICACIÓN GEOGRÁFICA :

Coordenadas geográficas de referencia del INCLUIDAS EN EL REPORTE FOTOGRAFICO

inmueble:

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



Servicios Profesionales en Valuación

Investigación Tecnica Inmobiliaria

ESTIMACIÓN DE VALOR

MTV-2023-BI-012

	III TEI	RRENO			
DESCRIPCION DEL DOCUMENTO OFICIAL:		(ORIENTACION:	AL SUR	
	FICHA DE BI	EN INMUEBLE			
INSTRUMENTO QUE AMPARA LA PROPIEDA CATASTRO: CONTRATO PRIVADO DE COMPRA-VENT DATOS PROPORCIONADOS POR EL SOL	<u>X</u>	ESCRITURAS PÚ LEVANTAMIENTO PLANO ARQUITE	O FÍSICO:	<u>X</u>	
COLINDANTES DEL TERRENO:	N	IO SE CONTÓ CON DOCUMENNTAC	ION RELEVANTE		
NORESTE SURESTE EN ANEXO SUROESTE NOROESTE		S	SUPERFICIE	1,010.00 m2	
N 18°13'38.7998 (LAS) W 95°56'38.80 (LON) Altitud 20 works (U.D. M. Provessor and bicación: Fusionado No calle No ciudad No estado No país N 18°13'38.3934' (LAT) W 95°56'38.71608' (LONG)	N 18 W 95 Altitud 20/4	udad			
Aluffud: 20/4/2023 11:59 a. m. Proveedor de ubicación: Fusionado No calle No ciudad No estado No país		Proveedor de ubicación: Fusion No calle No ciudad No estado	ado		

AREA TOTAL SEGUN CONSIDERACIÓN: TOPOGRAFIA Y CONFIGURACION: CARACTERISTICAS PANORAMICAS: DENSIDAD HABITACIONAL: INTENSIDAD DE CONSTRUCCION: SERVIDUMBRES Y RESTRICCIONES:

m2

APROX.

<u>1,010.00</u> m2 SUPERFICIE CONSTRUÍDA: <u>400.00</u> LOTE URBANO CON TOPOGRAFÍA PLANO Y DE FORMA GEOMÉTRICA REGULAR .

VISTA PANORÁMICA AL FRENTE DE SU UBICACIÓN

100/150 HAB/HA

LA AUTORIZADA

LAS APLICABLES POR LAS AUTORIDADES MUNICIPALES

Proporcionalidad

LUCIANO SALAS CONTRERAS

DESGLOSE DE COMPONENTES

Terreno

\$1,749,825.00

Servicios Profesionales en Valuación

Investigación Tecnica Inmobiliaria

ESTIMACIÓN DE VALOR

MTV-2023-BI-012

			IV	DESCF	RIPCIO	N GENI	ERAL DE	L INMUE	BLE			
SO ACTUA	L Y DISTRIB	UCION DEL INMUE	BLE:									
						PUBLI	CO					
			V	ENFO	OQUE	POR C	OSTOS I	DIRECTOS	S			
) DEL TERF	RENO		Avenida	a Import	ante					s internet 'Inmobilia de Ubicación del Inm	,	
	Area o	0.51	Precio		Fa	ctores de	e Eficiencia					
Fracc.	Corredor	Supficie m2	Unit.	Fzo	Fub	Ffr	Ffo	Fsu	- Fre	Indiviso	valor	Parcial
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	Supfcie.	Final			
ALOR PRO	MEDIO:	1,500.	00	m ²						Relación Terr	/Constr.=	0.00
												>1
VIDA U	TIL	80					En el esta	ado de conser	vación act	rual		
	V.	R.N. = VALOR REP	OSICION NUE	VO.			V.N.R. =	VALOR NE	TO DE RE	POSICION.	V.I	N.R.
TIPO		TIPO	Area	Indi viso	V.R \$/	R.N. m²	Fco	FACTORES Fed	Fre	Edad aprox. en Años	Valor	Parcial
I	CO	NSTRUCCION	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		.00
III			0.00	100%	\$	-	0.00	1.00	0.00	0	\$0	.00
	TOTAL	400.00	m ²	,	LA EDAD S	SE TOMA A	APARTIR DE L CONSER	O APRECIADO VACION	O A SU ES	TADO DE	\$1,700	,383.89
		_	LA EDAD SE T	OMA A P	ARTIR DI	LO APR	ECIADO A SI	J ESTADO DI	E CONSE	RVACION		
	VAI	OR POR EL EN	FOQUE DE	COSTO	S:			Suma	de conc	eptos A+B+C :	\$ 3,450	,208.89

				Construcción Instalaciones	\$1,700,383.89 \$0.00
			INSTALACIO	ONES ESPECIALES: Se o	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 DIA DE LA FECHA ASCIENDE A LA CANTIDAD DE:	\$ 3,620,000.00

VALOR COMERCIAL DETERMINADO \$ 3,620,000.00



Servicios Profesionales en Valuación

Investigación Tecnica Inmobiliaria

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 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 fisicas; 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 fisicamente.

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::

COLEGO NERSCRUZANO DE

24 DE ABRIL DEL 2023

Valor Comercial, números Redondos

\$3,620,000.00

VALUADOR

Manual Victorian Confession Marie M LIC. LUCIANO SALAS CONTRERAS

Servicios Profesionales en Valuación

Investigación Tecnica Inmobiliaria

ESTIMACIÓN DE VALOR

MTV-2023-BI-012

ANEXO

5. TERRENO.

Vías de Acceso al Pedio y orientación:

Avenida Álvaro Obregón (víalidad 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 c	on Avenid	a Fernando Montes de Oca				
Al Este:	20.00 mtrs.	Colinda c	on la calle	Leyes de Reforma				
Al Sur:	47.00 mtrs.	Colinda c	Colinda con Terreno del Fundo Legal					
Al Oeste:	20.00 mtrs.	Colinda c	on Campo	Deportivo Guadalupe Victoria.				
Area Terreno:	1010.00	M2	M2 Obs. Escritura Pública					
Area 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 Tuxtlilla, 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

Servicios Profesionales en Valuación Investigación Técnica Inmobiliaria

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

INSTITUTO TECNOLOGICO DE LA CONSTRUCCION

DOCUMENTO: MTV-2023-BI-013

Trabajo Valuatorio Bien Inmueble



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.)



Servicios Profesionales en Valuación

Investigación Tecnica Inmobiliaria

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

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

CIUDAD o MUNICIPIO: TLACOJALPAN ESTADO: VERACRUZ LLAVE

> H. AYTO, DE: TI ACO IAI PAN

II.- CARACTERISTICAS URBANAS

CLASIFICACION DE LA ZONA: MEDIO

POBLACIÓN: DENSA NORMAL

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

ZONA:

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:

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

5.- VIALIDAD: **FXISTE**

6.- PAVIMENTOS: CONCRETO HIDRAULICO

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

8.- TELEFONIA: **AEREO**

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

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 INCLUIDAS EN EL REPORTE FOTOGRAFICO

inmueble:

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



Servicios Profesionales en Valuación

Investigación Tecnica Inmobiliaria

FSTIMACIÓN DE VALOR

MTV-2023-BT-013

				TON DE VALOR		M14-2023-B1-013
		l l	II TERF	RENO		
DESCRIPCION DEL DOCUMENTO	OFICIAL:			ORIE	NTACION:	AL SUR
		FICH	IA DE BIEN	INMUEBLE		
INSTRUMENTO QUE AMPARA LA	DDODTEDAD DEL TNMLIERI					
CATASTRO:	PROFILDAD DEL INMOEBL	L.	Х	ESCRITURAS PÚBLIC	AS:	X
CONTRATO PRIVADO DE CO				LEVANTAMIENTO FÍS		
DATOS PROPORCIONADOS F			<u>X</u>	PLANO ARQUITECTÓ		
COLINDANTES DEL TERRE	ino:		NO	SE CONTÓ CON DOCUMENNTACION I	RELEVANTE	
NORESTE EN ANEWO				CLIDI		F7/ 00 2
SURESTE EN ANEXO SUROESTE				SUPE	ERFICIE	576.00 m2
NOROESTE						
			MEMOR	IA FOTOGRAFICA		
A STANDARD			VI			
The state of the s	7 11			1 1		
N 18°13'56.78148" (LAT)	STATE OF THE PARTY OF			N 18°13'56.53272" (LAT)		41
W 95°57'0.95076" (LONG)				W 95°57'0.36108" (LONG)	-	
Altitud: -		-		Altitud: -		
20/4/2023 11:43 a. m.				20/4/2023 11:44 a. m. Proveedor de ubicación: Fusionado	5	
Proveedor de ubicación: Fusiona No calle	auo 🔳 🖃			No calle	1	
No ciúdad			A STATE OF THE PARTY OF THE PAR	No ciudad	- 1	
No estado				No estado		
No país				No país		
					7	7 14
					A. Maloude to	
	The state of the s					116
14001017170440				10000	7	
'N 18°13(56.78148 (LAT) W 95°57'0.95076' (LONG)	1 1			18°13'56.53272" (LAT)	Attime" ine	
W 95°57'0.95076" (LONG)			W	/ 95°57'0.36108" (LONG)	2011 H	
Altitud:			A	ltitud: -	5565 T	
90/4/2023 11:43 a m				0/4/2023 11 <mark>:44</mark> a. m.	This was	
			2	0/4/2023 11.44 a. iii.		
Proveedor de ubicación: Fusionad	00		Sales and	roveedor de ubicación: Fusionado		
4No calle			N	o calle		
No ciudad	ou to the same	19.	I N	o ciudad		
No estado				o estado	4	
The state of the s						
No país			N	o país		
				5	3	
		A.		The Top I have	X	
		-				
AREA TOTAL SEGUN CONSTDERA	CTÓN:	576.00	m2	SUPERFICIE CONSTRUÍDA:	242 00	m2 ΔPROX

TOPOGRAFIA Y CONFIGURACION: CARACTERISTICAS PANORAMICAS: DENSIDAD HABITACIONAL: INTENSIDAD DE CONSTRUCCION: SERVIDUMBRES Y RESTRICCIONES:

LOTE URBANO CON TOPOGRAFÍA PLANO Y DE FORMA GEOMÉTRICA REGULAR. VISTA PANORÁMICA AL FRENTE DE SU UBICACIÓN

100/150 HAB/HA

LA AUTORIZADA

LAS APLICABLES POR LAS AUTORIDADES MUNICIPALES

USO ACT

LUCIANO SALAS CONTRERAS

Servicios Profesionales en Valuación

Investigación Tecnica Inmobiliaria

ESTIMACIÓN DE VALOR

MTV-2023-BI-013

	IV DESCRIPCION GENERAL DEL INMUEBLE
TUAL Y DISTRIBUCION DEL INMUEBLE:	

PUBLICO

V.- ENFOQUE POR COSTOS DIRECTOS A) DEL TERRENO Anuncios internet ,Inmobiliarias y directamente en la Zona **Avenida Importante** de Ubicación del Inmueble, al dia de la fecha.

Fracc.	Area o	Supficie m2	Precio	Factores de Eficiencia				Fre	Indiviso	Valor	Darrial	
FIACC.	Corredor	Supricie III2	Unit.	Fzo	Fub	Ffr	Ffo	Fsu	rie	Indiviso Valor Parcial	Parcial	
1	Urbano	576.00	3,500.00	1.00	1.10	1.05	1.00	1.00	1.16	1.00%	\$2,328	3,480.00
	TOTAL:	576.00	3,500.00	Zona	Ubicación	Frente	Fondo	Supfcie.	Final			
VALOR BROK	AEDTO:	3 500 (20	2						Dolosián T	our/Constr	0.00

VALOR PROMEDIO: 3.500.00 m² Relación Terr/Constr.= 0.00

>1

\$ 3,960,000.00

VIDA U	IIL	80					En el esta	ao ae conserv	acion acti	ıaı		
	V.	R.N. = VALOR REPO	SICION NUE	/O.			V.N.R. =	VALOR NET	O DE RE	POSICION.	V.N.R.	
TIDO		TIDO		Indi		V.R.N.	l	FACTORES		Edad aprox.	Valor Parcial	
TIPO		TIPO	Area	viso		\$/m²	Fco	Fed	Fre	en Años	valor Parcial	
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 m ² la edad se toma apartir de conser							A SU ES	TADO DE	\$1,440,225.15	

<u>LA EDAD SE TOMA A PARTIR DE LO APRECIADO A S</u>U 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**

\$2,328,480.00 Terreno 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 DIA DE LA FECHA ASCIENDE A LA CANTIDAD DE:

VALOR COMERCIAL DETERMINADO \$3,960,000.00



Servicios Profesionales en Valuación Investigación Tecnica Inmobiliaria

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 fisicas; 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 fisicamente.

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::

COLEGO VERACOVANO DE VILLACORES PROFESIONALES

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

Servicios Profesionales en Valuación

Investigación Tecnica Inmobiliaria

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 pro	Con propiedad particular						
Al Este:	13.00 mtrs.	Con pro	Con propiedad particular						
Al Sur:	43,30 mtrs.	Con pro	Con propiedad particular						
Al Oeste:	13.00 mtrs.	Con ca	Con calle Javier Mina						
Area Terreno:	576.00	M2	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 Tuxtlilla, 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