

MTRA. SOFIA FABIOLA SALADO MENDOZA
PERITO VALUADOR

DICTAMEN	
ACM01200622	
FECHA DEL AVALÚO	24 OCT' 22
FECHA DE CADUCIDAD	24 ABRIL' 23

LA FRACCION DE TERRENO DEDUCIDA DE LA PARCELA NÚMERO 281 Z-3 P1/2 DEL EJIDO JUANA MOZA, DEL MUNICIPIO DE TUXPAN, VERACRUZ



II. CARACTERÍSTICAS URBANAS

1 .- ZONA	: PERIFERICA
2 .- CLASIFICACIÓN DE ZONA	: MEDIA
3 .- POBLACION DOMINANTE	: NORMAL
4 .- CONSTRUCCIONES PREDOMINANTES	: CASA HABITACIÓN DE UNO Y DOS NIVELES, MUELLES Y FINCAS
5 .- INDICE DE SATURACION DE ZONA	: ALREDEDOR DEL 40 %
6 .- SERVICIOS MUNICIPALES	: COMPLETOS: RED ELÉCTRICA, AGUA POTABLE, T. V. ABIERTA, SERVICIO TELEFÓNICO, VIALIDADES SECUNDARIAS Y PRIMARIAS CERCANAS, TRANSPORTE PÚBLICO URBANO ADYACENTE, SERVICIO POSTAL, RECOLECCIÓN DE BASURA, ETC.
7 .- EQUIPAMIENTO URBANO	: TEMPLOS RELIGIOSOS, COMERCIO DE BARRIO ESTABLECIDO DE MEDIANA CALIDAD, SUPERMERCADO, MOTELES, ESCUELAS PRIMARIAS, SECUNDARIAS Y BACHILLER, CANCHA DEPORTIVA, ETC.
8 .- CONTAMINACION AMBIENTAL	NORMAL, POR AUTOMOTORES Y RUIDO
9 .- USO DEL SUELO	HABITACIONAL
10 .- VIAS DE ACCESO E IMPORTANCIA	VIALIDAD PRIMARIA: CAMINO A JUANA MOZA CON FLUJO VEHICULAR ALTO.

III. TERRENO

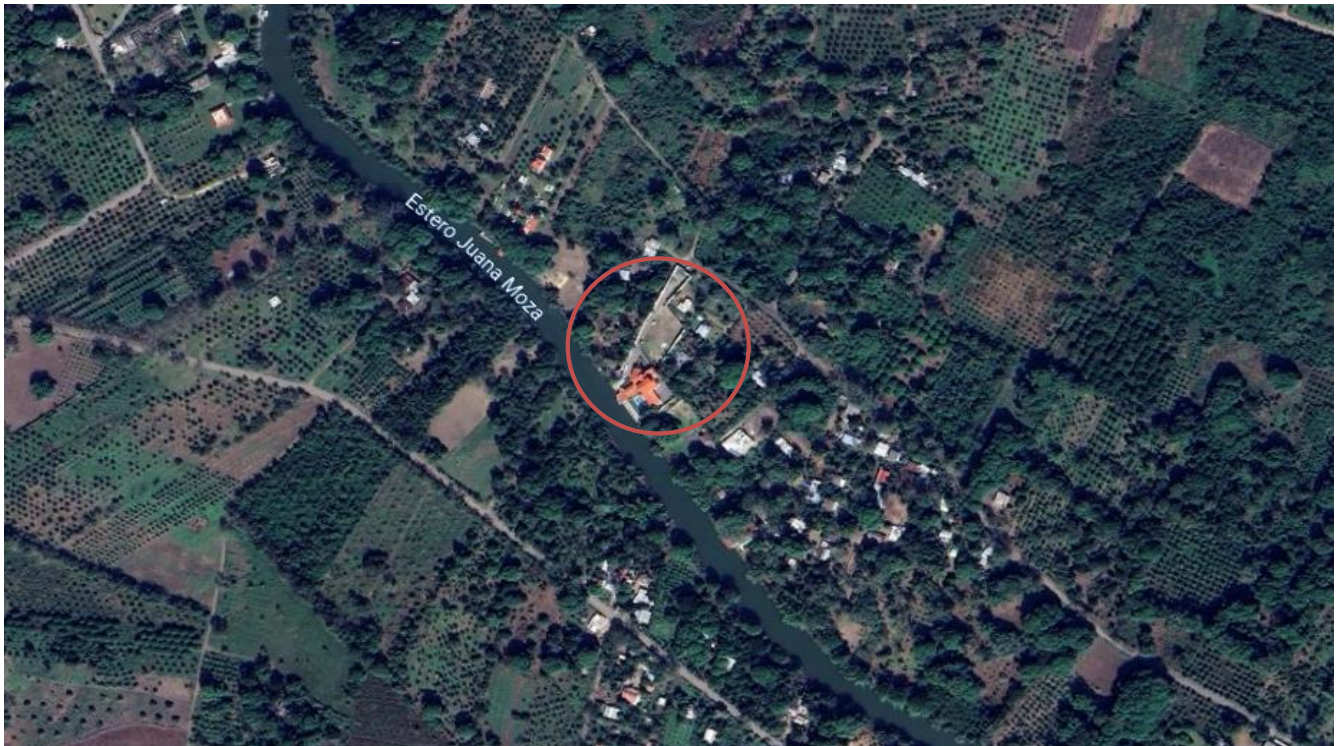
EL PREDIO TIENE SU COLINDANCIA FRONTAL AL: NORESTE

COLINDANDO CON : CAMINO A JUANA MOZA

EL BIEN INMUEBLE ES EL :

**LA FRACCION DE TERRENO DEDUCIDA DE LA PARCELA NÚMERO 281 Z-3 P1/2 DEL EJIDO JUANA MOZA,
DEL MUNICIPIO DE TUXPAN, VERACRUZ**

CROQUIS DE UBICACIÓN



Georreferencia del
inmueble:

Longitud (W)
Latitud (N)

97°27'06"	Altitud:	4 m
20°55'31"		

MEDIDAS Y COLINDANCIAS DE ACUERDO A ESCRITURA PUBLICA NO. 9,509 LIBRO 18, EXPEDIDA POR EL LIC. PAUL CERON BLASCO, NOTARIO TITULAR DE LA NOTARIA PUBLICA 6, DE LA CIUDAD DE TUXPAN, VERACRUZ, EL DIA 23 DE AGOSTO DE 2018.

- **AL NORESTE** : EN 13.93 M, CON BRECHA O CAMINO QUE VA DE JUANA MOZA-TUXPAN Y EN 54.26 M, CON PARCELA 281;
- **AL SURESTE** : EN 77.41 M, CON PARCELA 281 Y EN 28.37 M, CON PARECLA 281;
- **AL SUROESTE** : EN 50.20 M, CON ESTERO DE JUANA MOZA ZONA FEDERAL DE POR MEDIO Y;
- **AL NOROESTE** : EN 109.02 M, CON PARCELA 226.

- SUPERFICIE DEL TERRENO : **2,139.69** **M.²** DE ACUERDO A ESCRITURAS
- SUPERFICIE DE LA CONSTRUCCIÓN : **896.08** **M.²** DE ACUERDO A PLANO ARQUITECTONICO
- CONSTRUCCIÓN TIPO : CASA HABITACIÓN
- TOPOGRAFÍA : ACCIDENTADA
- CONFIGURACIÓN GENERAL : POLIGONO IRREGULAR
- CARACTERISTICAS PANORÁMICAS : BUENAS
- SERVIDUMBRES : LAS QUE MARQUE EL AYUNTAMIENTO
- RESTRICCIONES : LAS QUE MARQUE EL AYUNTAMIENTO

I V. DESCRIPCION GENERAL Y USO DEL INMUEBLE

- USO DEL SUELO : HABITACIONAL
- TIPO DE CONSTRUCCIÓN : RESIDENCIAL
- CALIDAD DE CONSTRUCCIÓN : MUY BUENA
- CLASIFICACION DE CONSTR. : MUY BUENA

- **ESPACIOS ARQUITECTÓNICOS**

VIVIENDA DE 2 NIVELES QUE CUENTA CON LA SIGUIENTE DISTRIBUCION: PLANTA BAJA: 2 RECAMARAS CON BAÑO COMPLETO CADA UNA, BAÑOS DE HOMBRES Y MUJERES, CUARTO DE MÁQUINAS, ALBERCA Y PALAPA. ESCALERAS PARA PRIMER NIVEL: VESTIBULO, SALA, COMEDOR, TERRAZA, COCINA, MEDIO BAÑO, 2 RECAMARAS, 1 VESTIDOR Y 2 BAÑOS COMPLETOS. ESCALERAS PARA SEGUNDO NIVEL: RECAMARA PRICIPAL, CON BAÑO, VESTIDOR Y TERRAZA.

- EDAD APROXIMADA DE LA CONSTRUCCION : 4 APROXIMADAMENTE
- VIDA UTIL REMANENTE : 56 APROXIMADAMENTE
- ESTADO DE CONSERVACIÓN : BUENO
- CALIDAD DEL PROYECTO : BUENA
- UNIDADES RENTABLES : 1, LA CASA EN SU CONJUNTO
- INSTALACIONES ESPECIALES : POZO, CISTERNA Y CALDERA

V. ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCION

A .- OBRA NEGRA O GRUESA

- **CIMENTOS GENERALES** : SE SUPONE A BASE DE CADENAS DE DESPLANTE CON DADOS Y CONTRATRABES DE CONCRETO ARMADO, EN MUELLE PILOTES DE CONCRETO VACIADO DE 12 M DE PROFUNDADIDAD.
- **ESTRUCTURA** : A BASE DE COLUMNAS TRABES CASTILLOS CADENAS Y CERRAMIENTOS DE CONCRETO ARMADO
- **MUROS** : DIVISORIOS Y DE CARGA DE TAQUIQUE ROJO RECOCIDO ASENTADOS CON MORTERO Y EN BARDA PERIMETRAL DE BLOCK GRIS
- **LOSAS** : A BASE DE LOSA MACIZA DE CONCRETO ARMADO Y LOSA DE NERVADURA
- **ENTREPISOS** : A BASE DE LOSA MACIZA DE CONCRETO ARMADO
- **AZOTEAS** : TEJA FABRICADAS CON ARCILLA E HIDROFUGANTES DE BASE SILICONAS, TERMINADA CON FINO DE CEMENTO-ARENA E IMPERMEABILIZACION EN BUEN ESTADO GENERAL
- **ESCALERAS** : RAMPA DE ESCALERAS DE CONCRETO ARMADO CON RECUBRIMIENTO DE LOSETA DE CERAMICA

B .- REVESTIMIENTOS Y ACABADOS INTERIORES

- **APLANADOS** : DE MEZCLA CEMENTO-CAL-ARENA
- **PLAFONES** : DE MEZCLA CEMENTO-CAL-ARENA Y DE TABLAROCA EN DOMO
- **LAMBRINES** : DE AZULEJO EN BAÑOS Y GRANITO COCINA
- **PISOS** : DE CEMENTO PULIDO CON RECUBRIMIENTO DE LOSETA DE CERAMICA Y AZULEJO ANTIDERRAPANTE EN BAÑOS
- **ZOCLOS** : DE CEMENTO PULIDO CON RECUBRIMIENTO DE LOSETA DE CERAMICA
- **PINTURA** : PINTURA VINILICA
- **RECUBRIMIENTOS ESPECIALES** : DE GRANITO EN MUROS DE LA CHIMENEA

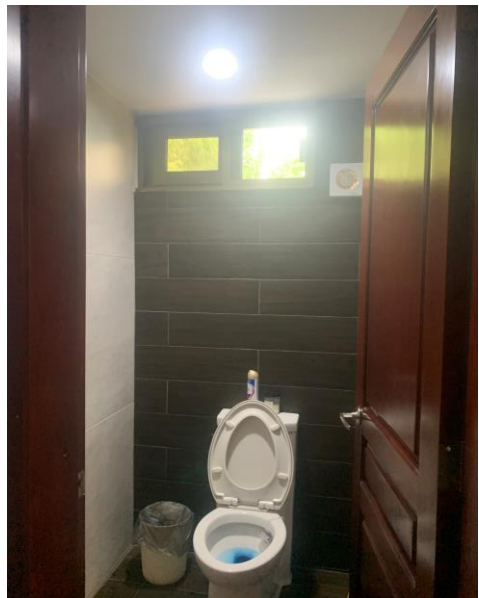
- **C .- CARPINTERIA** : PUERTAS EN INTERIORES Y EXTERIORES, CLOSETS, COCINA CON MADERA DE CEDRO

D .- INSTALACION HIDRAULICA	: BAJANTES DE P.V.C. RAMALEOS DE AGUA CON TUBERIA DE P.V.C HIDRAULICO, OCULTOS
E .- INSTALACION SANITARIA	: BAJADAS P. V. C. Y REGISTROS DE TABIQUE, MUEBLES SANITARIOS DE BUENA CALIDAD
F .- INSTALACIONES ELECTRICAS	: OCULTAS, CON TUBERIA DE POLIDUCTO Y CAJAS GALVANIZADAS
G .- CANCELERIA METALICA	: DE ALUMINIO CON ACABADO COLOR CHAMPAGNE EN VENTANAS, BARANDALES DE ACERO INOXIDABLE Y CONECTORES DE ACERO INOXIDABLE
H .- VIDRIERIA	: DE 4 MM EN VENTANAS Y TEMPLADO EN BAÑOS
I .- FACHADA	: REPELLADO A BASE CEMENTO CAL ARENA Y APLICACIÓN DE PINTURA VINILICA
J .- INSTALACIONES ESPECIALES	: POZO, CISTERNA Y CALDERA

SOPORTE GRÁFICO



SOPORTE GRÁFICO



SOPORTE GRÁFICO

