

ESTIMACIÓN DE VALOR



CASA HABITACION

EN EL ESTADO FISICO EN QUE SE ENCUENTRA ACTUALMENTE

*CALLE PRIVADA JILGUEROS
MUNICIPIO DE EMILIANO ZAPATA
ESTADO DE VERACRUZ LLAVE*

VALOR CONCLUSIVO:

\$ 3,660,000.00

VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE

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

10 DE JUNIO 2025

Tels. 2288555815 y Cel. 2281441594 E-Mail : luisvalenzuela_@hotmail.com

ESTIMACIÓN DE VALOR

Documento: 064 /2025

I.- ANTECEDENTES

SOLICITANTE DE LA ESTIMACION: Alan Ramírez
VALUADOR: Luis Armando Valenzuela Pérez
CEDULA PROFESIONAL: 7436810
FECHA DE VISITA: 10 DE JUNIO 2025
INMUEBLE QUE SE ESTIMA: CASA HABITACION
PROPOSITO DE LA ESTIMACION: PROPOSITOS PARTICULARES DEL SOLICITANTE
OBJETO DE LA ESTIMACION: EMITIR UNA OPINIÓN DEL VALOR COMERCIAL DEL PRECIO INMUEBLE AL DIA DE LA FECHA
REGIMEN DE PROPIEDAD: PROPIEDAD PRIVADA
PROPIETARIO DEL INMUEBLE: Alan Ramírez
UBICACION DEL INMUEBLE: CALLE PRIVADA JILGUEROS
FRACC. / COL. : ESMERALDA **C.P. :** 91637
CIUDAD o MUNICIPIO: EMILIANO ZAPATA **ESTADO:** VERACRUZ LLAVE
No. REGISTRO PREDIAL: **H. AYTTO. DE:** EMILIANO ZAPATA

PERSONA QUE ACOMPAÑÓ LA VISITA:

II.- CARACTERISTICAS URBANAS

CLASIFICACION DE LA ZONA: HABITACIONAL
POBLACIÓN : DENSA NORMAL
TIPO CONSTRUCCION DOMINANTE EN LA ZONA: CASAS HABITACION
INDICE DE SATURACION EN LA ZONA: 85% **POBLACION:** NORMAL
NIVEL SOCIOECONOMICO DE LA ZONA: MEDIO
CONTAMINACION AMBIENTAL: NO PERCEPTIBLE
USO DEL SUELO: HABITACIONAL
VIAS DE ACCESO E IMPORTANCIA: CARRETERA A PACHO NUEVO

SERVICIOS PUBLICOS Y EQUIPAMIENTO URBANO (INMUEBLE): COMPLETOS
1.- SERVICIOS DE AGUA POTABLE: EXISTE
2.- DRENAJE Y ALCANTARILLADO: PROVISTO POR EL MUNICIPIO DE EMILIANO ZAPATA
3.- ELECTRIFICACION: SISTEMA DE ELECTRIFICACION AEREO
4.- ALUMBRADO PUBLICO: POR MEDIO DE POSTES DE CONCRETO Y LUMINARIAS DE FOTOCELDA.
5.- VIALIDAD: EN CADA ESQUINA DE LAS AVENIDAS Y CALLES DE LA ZONA
6.- PAVIMENTOS: TERRACERIA
7.- GUARNICION Y BANQUETA: NO EXISTE
8.- TELEFONIA: AEREO
9.- GAS: SUMINISTRO MEDIANTE TANQUES ESTACIONARIOS Y POR MEDIO DE CAMION REPARTIDOR.
10.- TRANSPORTES : TAXIS Y CAMIONES A UNA DISTANCIA DE 100 m.

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

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

12.-UBICACIÓN GEOGRÁFICA :
Coordenadas geográficas de referencia del inmueble: 19°29'57.43"N de Latitud Norte; 96°52'9.83"O Longitud Oeste. Elevación 1428 msnm

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

ESTIMACIÓN DE VALOR

Documento: 064 /2025

III.- TERRENO

TRAMO DE CALLES TRANSVERSALES, LIMITROFES Y ORIENTACION:

ORIENTACION: AL NOROESTE

CARRETERA A PACHO NUEVO

MEDIDAS Y COLINDANCIAS SEGUN:

CATASTRO:

ESCRITURAS PÚBLICAS:

CONTRATO PRIVADO DE COMPRA-VENTA:

LEVANTAMIENTO FÍSICO:

DATOS PROPORCIONADOS POR EL SOLICITANTE:

PLANO ARQUITECTÓNICO:

COLINDANTES DEL TERRENO:

PROPORCIONADAS POR EL SOLICITANTE

NORTE 0.00
SUR 0.00
ESTE 0.00
OESTE 0.00

SUPERFICIE **228.0** m2



MACRO LOCALIZACION



MICRO LOCALIZACION



ENTORNO



FACHADA Y ACCESO PRINCIPAL

AREA TOTAL SEGUN CONSIDERACIÓN:

228.00 m2

SUPERFICIE CONSTRUIDA: 350.00 m2

APROX.

TOPOGRAFIA Y CONFIGURACION:

LOTE URBANO CON TOPOGRAFÍA SIN PENDIENTE, Y DE FORMA GEOMÉTRICA RREGULAR .

CARACTERISTICAS PANORAMICAS:

VISTA PANORÁMICA AL FRENTE DE SU UBICACIÓN

DENSIDAD HABITACIONAL:

100/150 HAB/HA

INTENSIDAD DE CONSTRUCCION:

LA AUTORIZADA

SERVIDUMBRES Y RESTRICCIONES:

LAS APLICABLES POR LAS AUTORIDADES MUNICIPALES

ESTIMACIÓN DE VALOR

Documento: 064 /2025

IV.- DESCRIPCION GENERAL DEL INMUEBLE

USO ACTUAL Y DISTRIBUCION DEL INMUEBLE:

CASA HABITACION

V.- ENFOQUE POR COSTOS DIRECTOS

A) DEL TERRENO

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

Fracc.	Area o Corredor	Supficie m2	Precio Unit.	Factores de Eficiencia					Fre	Indiviso	Valor Parcial
				Fzo	Fub	Ffr	Ffo	Fsu			
1	Urbano	228.00	4,500.00	0.98	1.00	1.00	1.00	1.00	0.98	1.00%	\$1,005,480.00
TOTAL :		228.00		Zona	Ubicación	Fronte	Fondo	Supficie.	Final		
VALOR PROMEDIO:		4,500.00		m ²						Unitario	\$ 4,410.00

>1

Vida Util Total

70

En el estado de conservación actual

V.R.N. = VALOR REPOSICION NUEVO.

V.N.R. = VALOR NETO DE REPOSICION.

V.N.R.

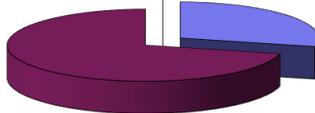
TIPO	TIPO	Area	Indi viso	V.R.N. \$/m ²	FACTORES			Edad aprox. en Años	Valor Parcial
					Fco	Fed	Fre		
I	P BAJA	146.00	100%	\$ 7,500.00	0.98	0.98	0.96	5	\$1,046,427.67
II	P ALTA	151.50	100%	\$ 7,500.00	0.98	0.98	0.96	5	\$1,085,847.89
III	AZOTEA	52.50	100%	\$ 7,000.00	0.98	0.98	0.96	5	\$351,198.33
TOTAL		350.00	0.00						\$2,483,473.89

VALOR POR EL ENFOQUE DE COSTOS:

Suma de conceptos A+B+C :

\$ 3,488,953.89

Proporcionalidad



Valor expresado en números redondos

DESGLOSE DE COMPONENTES

Terreno	\$1,005,480.00
Construcción	\$2,483,473.89
Instalaciones	\$0.00

INSTALACIONES ESPECIALES: Se consideran:

Construcción	Instalaciones	Terreno
71.18%	0.00%	28.82%

XII.- CONCLUSION DE LA ESTIMACION

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

\$ 3,660,000.00

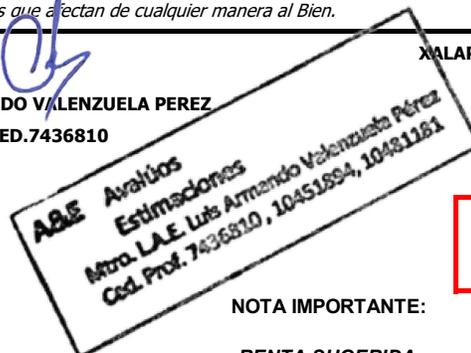
NOTA: Se entiende por **Valor Comercial**, el precio promedio de comercialización unitario de éste inmueble al término de 90 días hábiles a partir de la fecha; dicho valor se estima una vez realizadas las consideraciones y supuestos que afectan de cualquier manera al Bien.

XALAPA, VER, A

10 DE JUNIO 2025

LUIS ARMANDO VALENZUELA PEREZ

CED.7436810



COMERCIALIZACION

VELOCIDAD DE SALIDA DEL INMUEBLE:

RÁPIDA (- UN 5%)	\$ 3,480,000.00
MEDIA (EN Nos. Redondos)	\$ 3,660,000.00
LENTA (+ UN 10%)	\$ 3,843,000.00

NOTA IMPORTANTE:

RENTA SUGERIDA

ESTIMACIÓN DE VALOR

Documento: 064 /2025

ANEXO:

FOTOGRAFÍAS DEL INTERIOR DEL INMUEBLE VALUADO

