FORTÍN
AYUNTAMIENTO
2018-2021

ACCIONES QUE UNEN
H. Ayuntamiento 2018-2021

FORTIN, VERACRUZ A 30 DE ENERO DEL 2020

DIP. RUBEN RIOS URIBE
PRESIDENTE DE LA MESA DIRECTIVA DEL H. CONGRESO DEL ESTADO DE VERACRUZ

C. EVERARDO DOMÍNGUEZ LANDA
SECRETARIO DE FISCALIZACION DEL H. CONGRESO DEL ESTADO DE VERACRUZ.

Sirva la presente para enviarle un cordial saludo con fundamento en artículo 105 de la ley orgánica del municipio libre del estado de que a la letra dice**: Los Ayuntamientos formularán cada año, en el mes de enero, un inventario general y avalúo de los bienes municipales de cualquiera naturaleza que sean. Concurrirán a su formulación el Presidente Municipal, la Comisión de Hacienda y Patrimonio Municipal y el Tesorero. El inventario y el avalúo se extenderá por triplicado, y quedará un ejemplar en el archivo municipal, uno en la Tesorería y el otro se remitirá al Congreso del Estado.**

Por lo anterior se procede a instrumentar la presente con el fin de contar con la evidencia documental en el levantamiento físico y avaluó de bienes Muebles e Inmuebles realizado en el mes de enero del ejercicio fiscal 2020 donde se llevó a cabo la verificación física de los bienes ubicados en las distintas áreas del H. Ayuntamiento de Fortín Veracruz, así como de los Bienes Inmuebles pertenecientes a este ente Municipal

Así mismo solicito a ustedes sea considerado el presente ante el H. Congreso del Estado de Veracruz para dar cumplimiento a las obligaciones asignadas a este municipio.

Sin más por el momento y agradeciendo la atención prestada quedo a sus órdenes.

PRESIDENCIA MUNICIPAL
H. AYUNTAMIENTO
CONSTITUCIONAL
FORTÍN, VER
2018-2021

LIC. ANTONIO MANSUR OVIEDO
PRESIDENTE MUNICIPAL

COMISION DE HACIENDA Y PATRIMONIO MUNICIPAL

H. Ayuntamiento Constitucional de Fortín, Ver. 2018 - 2021
SINDICATURA MUNICIPAL

LIC. ROSA ANA MARAÑON REYES
SINDICA

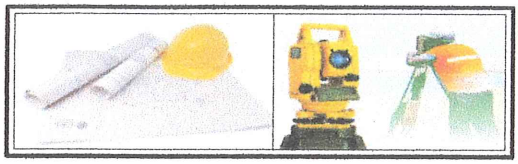
H. Ayuntamiento Constitucional de Fortín, Ver. 2018 - 2021

C.P. RAMON ESTRADA PANZI
TESORERO MUNICIPAL

H. Ayuntamiento Constitucional de Fortín, Ver. 2018 - 2021
REGIDURIA TERCERA

C. FIDEL FABIAN GARCIA SÁNCHEZ
REGIDOR TERCERO

C.C.P MAESTRO JUAN CARLOS SANTIAGO SANCHEZ. CONTRALOR MUNICIPAL. - PARA SU CONOCIMIENTO



INGENIERÍA CIVIL
TOPOGRAFÍA
VALUACIÓN
PROYECTOS
CONSTRUCCIÓN

ING. ALBERTO JOSÉ DANIEL PAREDES CORTÉS

RESUMEN DE VALORES TOTALES

ACTIVO	VALOR COMERCIAL
RESUMEN DE VALORES DE INMUEBLES	$ 392,256,000.00
RESUMEN DE VALORES DE PARQUE VEHICULAR	$ 10,777,739.45
RESUMEN DE VALORES DE MUEBLES	$ 2,951,949.15
SUMA	**$ 405,985,688.60**

IMORTE CON LETRA

CUATROCIENTOS CINCO MILLONES NOVECIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y OCHO PESOS 60/100 M.N.

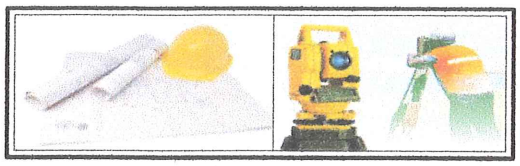
ESTA CANTIDAD REPRESENTA EL VALOR COMERCIAL AL 20 DE ENERO DEL 2020

ING. ALBERTO JOSE DANIEL PAREDES CORTES
CED. ESPECIALIDAD 8576302

Ing. Alberto José Daniel
Paredes Cortés
Cedula Prof. 8143711

5 DE MAYO No.253
FRACCIONAMIENTO DILIGENCIAS
QUERÉTARO, QRO.

CP. 76020
TEL. (442) 223 0340
Correo: ingdanielparedes@hotmail.com



INGENIERÍA CIVIL
TOPOGRAFÍA
VALUACIÓN
PROYECTOS
CONSTRUCCIÓN

ING. ALBERTO JOSÉ DANIEL PAREDES CORTÉS

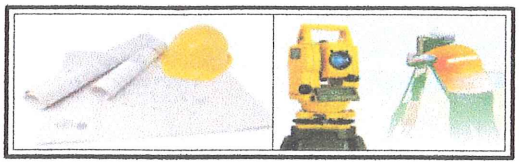
RESUMEN DE VALORES DE INMUEBLES

NUMERO DE INVENTARIO	UBICACIÓN DEL INMUEBLE	NOMBRE DEL INMUEBLE	VALOR 2020
1	AV. 3 ENTRE CALLES 1 Y 3 S/N CENTRO	PALACIO MUNICIPAL	$ 54,604,000.00
2	AV. 3 ORIENTE, CENTRO	PLAZA CIVICA	$ 51,560,000.00
3	AV 6 ESQ. CALLE 4 COL. RICARDO BALLINAS	MERCADO MUNICIPAL 3 DE AGOSTO	$ 19,532,000.00
4	CIRCUITO FRACCIONAMIENTO TRES RÍOS (LA HERRADURA)	AREA VERDE	$ 46,000.00
5	PRIV. RÍO PANUCO, FRACC.TRES RÍOS	AREA VERDE	$ 393,000.00
6	COND. VIOLETAS, GEO VILLAS	AREA VERDE	$ 187,000.00
7	CALLE TLACOTENGO ESQ. BLVD FLORES, FRACC. VILLAS DE LA LLAVE	AREA VERDE	$ 288,000.00
8	CERRADA ANTURIOS MZ. 2 LT. 26 VILLAS DE LA LLAVE	AREA VERDE	$ 223,000.00
9	CERRADA ANTURIOS MZ. 3 LT. 1, VILLAS DE LA LLAVE	CAIC VILLAS	$ 5,115,000.00
10	AV. 7 ORIENTE Y PRIVADA DE CALLE 3 SUR , COL. CENTRO	UNIDAD DEPORTIVA ELIEZER MORALES	$ 34,453,000.00
11	PRIV. DE AV. 25 ORIENTE S/N, LOS ENCINOS	AREA VERDE	$ 379,000.00
12	PRIV. DE AV. 25 ORIENTE NO. 1110, LOS ENCINOS	AREA VERDE	$ 381,000.00
13	AV. 7 ORIENTE S/N	LUISA BENITEZ DE GALINDO	$ 2,876,000.00
14	PASEO SANTA ROSA MZ-E LT-19 LAS VILLITAS	AREA VERDE	$ 750,000.00
15	AV. AZUCENA S/N, FRACC. LAS GARDENIAS	AREA VERDE	$ 2,358,000.00
16	SOBRE CALLE JOSE MARIA MORELOS S/N ENTRE AV. ALVARO OBREGON Y AV. BENITO JUAREZ, MONTE BLANCO	AGENCIA MUNICIPAL	$ 4,830,000.00
17	CALLE DEL ABETO Y AV CEDRO, FRACC. LINDA VISTA	AREA VERDE	$ 168,000.00
18	AV. CEDRO E/C FRESNO Y ROBLE, FRACC. LINDA VISTA	AREA VERDE	$ 123,000.00
19	CALLE DEL ROBLE, FRACC. LINDA VISTA	AREA VERDE	$ 70,000.00
20	CALLE DEL FRESNO, FRACC. LINDA VISTA	AREA VERDE	$ 101,000.00
21	CALLE DEL FRESNO, FRACC. LINDA VISTA	AREA VERDE	$ 63,000.00
22	AVENIDA DEL PORTAL	AREA VERDE	$ 869,000.00
23	CALLEJÓN DEL SOL COL. FRACC. EL PORTAL	AREA VERDE	$ 38,000.00
24	CALLEJÓN DEL SOL , FRACC. ELPORTAL	AREA VERDE	$ 309,000.00
25	CALLEJÓN DEL CORDOBÉS, EL PORTAL	AREA VERDE	$ 158,000.00
26	CALLEJÓN DEL CAFETO, FRACC. EL PORTAL	AREA VERDE	$ 224,000.00

Ing. Alberto José Daniel Paredes Cortes
Cedula Profesional 5143711
CICQ-P08-038

5 DE MAYO No.253
FRACCIONAMIENTO DILIGENCIAS
QUERÉTARO, QRO.

CP. 76020
TEL. (442) 223 0340
Correo: ingdanielparedes@hotmail.com



INGENIERÍA CIVIL
TOPOGRAFÍA
VALUACIÓN
PROYECTOS
CONSTRUCCIÓN

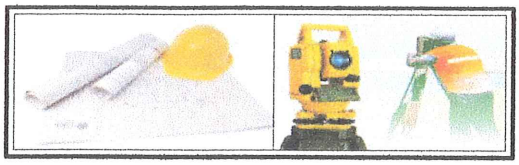
ING. ALBERTO JOSÉ DANIEL PAREDES CORTÉS

27	CALLEJÓN DEL ANGEL, FRACC. EL PORTAL	AREA VERDE	$	493,000.00
28	CALLE EL ROSARIO, ESQ. CALZADA MORELOS, COL. EL ROSARIO	AREA VERDE	$	520,000.00
29	CALLE EL ROSARIO, ESQ. CALZADA MORELOS, COL. EL ROSARIO	AREA VERDE	$	602,000.00
30	CALLE PRINCIPAL, COL. EL ROSARIO	AREA VERDE	$	200,000.00
31	SOBRE CALLE PRINCIPAL, COL. EL ROSARIO	AREA VERDE	$	868,000.00
32	SOBRE CALLE PRINCIPAL, COL. EL ROSARIO	AREA VERDE	$	405,000.00
33	SOBRE CALLE PRINCIPAL, COL. EL ROSARIO	AREA VERDE	$	481,000.00
34	SOBRE CALLE EL ROSARIO, COL. EL ROSARIO	AREA VERDE	$	449,000.00
35	CALLE EL ROSARIO COL. EL ROSARIO	AREA VERDE	$	626,000.00
36	AV. ONIX ENTRE JADE Y TEZONTLE, EL PEDREGAL	AREA VERDE	$	558,000.00
37	AV. ONIX ENTRE TEZONTLE Y BASALTO, EL PEDREGAL	AREA VERDE	$	220,000.00
38	AV. ONIX ENT. CANTERA Y RECINTO, EL PEDREGAL	AREA VERDE	$	1,261,000.00
39	CALLE UNO Y DOS, YULIANA II	PARQUE URBANO	$	807,000.00
40	CALLE 1 S/N, YULIANA II	AREA VERDE	$	112,000.00
41	CALLE 2 S/N, YULIANA II	AREA VERDE	$	70,000.00
42	CALLE 3 S/N, YULIANA II	AREA VERDE	$	56,000.00
43	CALLE 4 S/N, YULIANA II	AREA VERDE	$	29,000.00
44	HIDALGO Y TLAXCALA S/N COL. MIGUEL A. VELASCO	AREA VERDE	$	1,271,000.00
45	CALLE PUEBLA, COL. MIGUEL A. VELASCO	AREA VERDE	$	561,000.00
46	CALLE TAMAULIPAS S/N COL. MIGUEL A. VELASCO	AREA VERDE	$	1,091,000.00
47	AV. DE LAS PALMERAS, ESQ. PETUNIAS S/N FRACC. VILLA DE LAS FLORES	AREA VERDE	$	385,000.00
48	AV. DE LAS PALMERAS, ENTRE PETUNIAS Y MAGNOLIAS S/N, FRACC. VILLA DE LAS FLORES	AREA VERDE	$	577,000.00
49	AV. DE LAS PALMERAS S/N, SOBRE CALLE NARDOS, FRACC. VILLA DE LAS FLORES	AREA VERDE	$	1,848,000.00
50	AV. DE LAS PLAMERAS S/N, ESQ. GERANIOS, FRACC.VILLA DE LAS FLORES	AREA VERDE	$	240,000.00
51	AV. DE LAS PLAMERAS, ENTRE MARGARITAS Y GERANIOS LADO IZQUIERDO, FRACC. VILLA DE LAS FLORES	AREA VERDE	$	89,000.00
52	AV. DE LAS PALMERAS, ESQ. IRIS, FRACC. VILLA DE LAS FLORES	AREA VERDE	$	231,000.00
53	AV. DE LAS PALMERAS S/N, FRACC. VILLA DE LAS FLORES	AREA VERDE	$	138,000.00
54	AV. DE LAS PLAMERAS, ENTRE BOULEVAR DEL CAFÉ Y AZUCENA, LADO DERECHO, FRACC. VILLA DE LAS FLORES	AREA VERDE	$	395,000.00
55	AV. DE LAS PALMERAS S/N, ENTRE BOULEVAR DEL CAFÉ Y AZUCENA LADO IZQUIERDO, FRACC. VILLA DE LAS FLORES	AREA VERDE	$	334,000.00

Ing. Alberto José Daniel
Paredes Cortes
Cedula Profesional 5143711
CICQ-P08-038

5 DE MAYO No.253
FRACCIONAMIENTO DILIGENCIAS
QUERÉTARO, QRO.

CP. 76020
TEL. (442) 223 0340
Correo: ingdanielparedes@hotmail.com



INGENIERÍA CIVIL
TOPOGRAFÍA
VALUACIÓN
PROYECTOS
CONSTRUCCIÓN

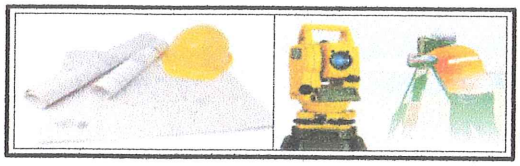
ING. ALBERTO JOSÉ DANIEL PAREDES CORTÉS

56	CALLE DEL CAÑO S/N, FRACC. CORTIJO SAN ANTONIO	AREA VERDE	$	133,000.00
57	PRIV. SAN ANTONIO S/N, FRACC. CORTIJO SAN ANTONIO	AREA VERDE	$	163,000.00
58	AV XALAPA S/N, COL. FIDELIDAD, MONTE SALAS	AREA VERDE	$	520,000.00
59	CALLE XALAPA ESQ. COL. FIDELIDAD, MONTE SALAS	AREA VERDE	$	332,000.00
60	AV. XALAPA S/N COL. FIDELIDAD, MONTE SALAS	AREA VERDE	$	460,000.00
61	MONTE SALAS S/N, COL. FIDELIDAD	AREA VERDE	$	241,000.00
62	AV. FORTIN DE LAS FLORES S/N COL. FIDELIDAD, MONTE SALAS	AREA VERDE	$	348,000.00
63	AND. TERESA DE MIER, COL. SAN JOSE	CENTRO DEPORTIVO	$	14,011,000.00
64	BOULEVAR EMILIANO ZAPATA-PRIV. 3 S/N COL. SAN JOSE	AREA VERDE	$	173,000.00
65	EJE C S/N, FRACC. LAS FUENTES	CALLEJON	$	165,000.00
66	SOBRE AV. DE LOS CIPRES Y CALLE ACACIAS FRAC. LOS PINOS	AREA VERDE	$	193,000.00
67	CALLE ACACIAS S/N, FRACC. LOS PINOS	AREA VERDE	$	673,000.00
68	AV. DE LOS CIPRES CDA. OLIVOS, MZA. 4 Y 5 FRACC. LOS PINOS	AREA VERDE	$	11,000.00
69	AV. DE LOS CIPRES CERRADA MIMOSA ENTRE MZA. 6 Y 7 FRACC. LOS PINOS	AREA VERDE	$	11,000.00
70	AV. DE LOS CIPRES CERRADA EUCALIPTO ENTRE MZA 5 Y 6 FRACC. LOS PINOS	AREA VERDE	$	11,000.00
71	CALLE CASUARINAS S/N, LOS PINOS	CAMPO DEPORTIVO	$	10,987,000.00
72	CARRETERA ESTATAL A MATA LARGA, FORTIN	PARCELA	$	56,092,000.00
73	CALLE DE LA VILLA, FRACC. LOS LIENZOS	AREA VERDE	$	217,000.00
74	RETORNO CALLE DE LA VILLA, FRACC. LOS LIENZOS	AREA VERDE	$	1,827,000.00
75	ESQ. CALZADA MORELOS, CALLE DE LA VILLA S/N, FRACC. LOS LIENZOS	AREA VERDE	$	147,000.00
76	CAM. CARRET. FED. FORTIN-HUATUSCO, VILLA DE LAS ANIMAS	RECINTO FERIAL	$	99,704,000.00
77	CALLE CRISANTEMO S/N FRACC.JARDÍN	JARDIN DE NIÑOS	$	10,822,000.00
TOTAL INMUEBLES			**$**	**392,256,000.00**

Ing. Alberto José Daniel
Paredes Cortes
Cedula Profesional 5143711
CICQ-P08-038

5 DE MAYO No.253
FRACCIONAMIENTO DILIGENCIAS
QUERÉTARO, QRO.

CP. 76020
TEL. (442) 223 0340
Correo: ingdanielparedes@hotmail.com



INGENIERÍA CIVIL
TOPOGRAFÍA
VALUACIÓN
PROYECTOS
CONSTRUCCIÓN

ING. ALBERTO JOSÉ DANIEL PAREDES CORTÉS

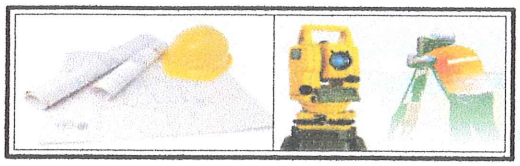
RESUMEN DE VALORES DE MUEBLES

ACTIVO	NUMERO DE UNIDADES	V.N.R.
IMPRESORAS, FAX, CPU, ESCRITORIOS, BANCAS, CANDIL, CONMUTADOR, MESAS, BOCINAS, COMPUTADORAS, SILLAS, TELEFONOS, LAMPARAS, MOUSE, REGULASDORES DE CORRIENTE, MONITORES, MUEBLES, TECLADOS, ARCHIVEROS, ENFRIADORES, MAQUINA DE ESCRIBIR, PROYECTOR, ESTANTES PARA LIBROS, VENTILADORES, GAVETAS, CAJONERAS, LOCKERS, BUROS, MODULOS PARA COMPUTADORAS, MINI SPLIT, CLIMA, CUADROS DE MADERA, VITRINAS.	2,151	$ 2,951,949.15
TOTAL	**2,151**	**$ 2,951,949.15**

Ing. Alberto José Daniel
Paredes Cortes
Cedula Profesional 5143711
CICQ-P08-038

5 DE MAYO No.253
FRACCIONAMIENTO DILIGENCIAS
QUERÉTARO, QRO.

CP. 76020
TEL. (442) 223 0340
Correo: ingdanielparedes@hotmail.com



INGENIERÍA CIVIL
TOPOGRAFÍA
VALUACIÓN
PROYECTOS
CONSTRUCCIÓN

ING. ALBERTO JOSÉ DANIEL PAREDES CORTÉS

RESUMEN DE VALORES DE PARQUE VEHICULAR

ACTIVO	NUMERO DE UNIDADES	V.N.R.
AUTOS COMPACTOS, CAMIONETAS DE PICK-UP, CAMIONETAS DE REDILA, GRUAS, CAMIONES COMPACTADORES DE BASURA, MOTOCICLETAS, CAMIONETA URVAN, SEMIREMOLQUE, TRACTO CAMION Y AUTO SEMILUJO	75	$ 10,777,739.45
TOTAL	75	$ 10,777,739.45

Ing. Alberto José Daniel
Paredes Cortes
Cedula Profesional 5143711
CICQ-P08-038

5 DE MAYO No.253
FRACCIONAMIENTO DILIGENCIAS
QUERÉTARO, QRO.

CP. 76020
TEL. (442) 223 0340
Correo: ingdanielparedes@hotmail.com

ING. ALBERTO JOSE DANIEL PAREDES CORTES

AVA.COM.2020.101

AVALUO PARQUE VEHICULAR

PERITO VALUADOR	**ING. ALBERTO JOSE DANIEL PAREDES CORTES**
CEDULA ESPECIALIDAD	**8576302**
FECHA DEL AVALUO	**20 DE ENERO DE 2020**
ACTIVO VALUADO	**AUTOS COMPACTOS, CAMIONETAS DE PICK-UP, CAMIONETAS DE REDILA, GRUAS,CAMIONES COMPACTADORES DE BASURA, MOTOCICLETAS,CAMIONETA URVAN,SEMIREMOLQUE, TRACTOCAMION Y AUTO SEMI LUJO..**
PROPIETARIO	**H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE FORTIN, VERACRUZ**
UBICACIÓN DEL PARQUE VEHICULAR	**ENCIERRO VEHICULAR DEL MUNICIPIO DE FORTIN, VERACRUZ**
OBJETO Y PROPOSITO DEL AVALUO	**CONOCER EL VALOR COMERCIAL**
VALOR DEL PARQUE VEHICULAR	$ 10,777,739.45

DIEZ MILLONES SETECIENTOS SETENTA Y SIETE MIL SETECIENTOS TREINTA Y NUEVE PESOS 45/100 M.N.

Ing. Alberto José Daniel
Paredes Cortes
Cedula Profesional 5143711
CICQ-P08-038

5 DE MAYO NO. 253
FRACCIONAMIENTO DILIGENCIAS
QUERÉTARO, QRO.

CP. 76020
TEL. 442 223 03 40
ingdanielparedes@hotmail.com

BIENES

BIENES VALUADOS

AUTOS COMPACTOS, CAMIONETAS DE PICK-UP, CAMIONETAS DE REDILA, GRUAS,CAMIONES COMPACTADORES DE BASURA, MOTOCICLETAS,CAMIONETA URVAN,SEMIREMOLQUE, TRACTOCAMION Y AUTO SEMI LUJO.

SOLICITANTE

H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE FORTIN, VERACRUZ

UBICACIÓN DEL MUEBLE

ENCIERRO VEHICULAR DEL MUNICIPIO DE FORTIN, VERACRUZ

FECHA DE INSPECCION	16 DE ENERO DE 2020
FECHA DEL AVALUO	20 DE ENERO DE 2020
FECHA DEL REPORTE	20 DE ENERO DE 2020

PERITO VALUADOR	ING. ALBERTO JOSE DANIEL PAREDES CORTES
CEDULA ESPECIALIDAD	8576302
OBJETO Y PROPOSITO DEL AVALUO	CONOCER EL VALOR COMERCIAL
PROPIETARIO	H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE FORTIN, VERACRUZ
CONDICION GENERAL DE LOS BIENES	EL PARQUE VEHICULAR SE ENCUENTRA EN REGULAR CONDICION

MANTENIMIENTO			
TIPO DE MANTENIMIENTO		**CALIFICACION DEL MANTENIMIENTO**	
FORMAL	**X**	EXCELENTE	
INFORMAL		BUENO	
		REGULAR	**X**
		MALO	

INNOVACIONES TECNOLOGICAS: NO ES RELEVANTE

TIPO DE MERCADO PARA LOS ACTIVOS VALUADOS: ABIERTO

Ing. Alberto José Daniel
Paredes Cortes
Cedula Profesional 5143711
CICQ-P08-038

CARACTERISTICAS Y CONDICIONES FISICAS		
-	**BIENES VALUADOS:**	AUTOS COMPACTOS, CAMIONETAS DE PICK-UP, CAMIONETAS DE REDILA, GRUAS,CAMIONES COMPACTADORES DE BASURA, MOTOCICLETAS,CAMIONETA URVAN,SEMIREMOLQUE, TRACTOCAMION Y AUTO SEMI LUJO.
-	**CONDICIONES FISICAS:**	EN REGULAR ESTADO DE CONSERVACION (SE PRESUME QUE LOS VEHICULOS FUNCIONAN MEDIANAMENTE, A LA FECHA DE INSPECCIÓN)

II.- COMENTARIOS GENERALES Y CONDICIONES LIMITANTES

1. - La propiedad legal fue verificada, no se verificó la existencia de gravámenes o reserva de dominio sobre el bien reportado.

2. - No se tomaron en cuenta descuentos especiales por parte de los proveedores, así como tampoco el impuesto al valor agregado (IVA)

3. - La clasificación de la condición física del bien esta basada en la inspección visual realizada por el perito.

4. - El activo valuado fue el que sé acordó por el solicitante siendo identificado y mostrado por el mismo y también la propiedad con la factura de los bienes que forman parte del trabajo valuatorio.

5. - El valor de reposición nuevo del equipo de procedencia extranjera se cotiza en pesos Mexicanos con proveedores nacionales y puestos en la ciudad de Veracruz de la Llave, Veracruz. El bien valuado fue investigado en el mes de ENERO DE 2019, Apegándose el avalúo a los precios que rigen el mercado.

El equipo se cotiza en Pesos Mexicanos

6. – Se verificó mediante, la orden proporcionada por el solicitante del avalúo, la fecha de adquisición del bien, corroborando con la factura.

III.- DEFINICIONES

Valor de Reposición Nuevo. (V. R. N.)

Es el costo a precios actuales, de un bien nuevo similar, que tenga la utilidad o función equivalente más próxima al bien que se está valuando, con las características que la técnica hubiera introducido dentro de los modelos considerados equivalentes.

Valor Neto de Reposición. (V. N. R.)

Se entiende como el valor que tienen los bienes en la fecha de referencia y se determina a partir del Valor de Reposición Nuevo o del Valor de Reproducción Nuevo, disminuyendo los efectos debidos al deterioro Físico y a la Obsolescencia Funcional y Económica de cada bien valuado.

Ing. Alberto José Daniel
Paredes Cortes
Cedula Profesional 5143711
CICQ-P08-038

Edad Efectiva.
Es la edad aparente de un activo en comparación con un activo nuevo similar. Frecuentemente calculada mediante la deducción de la Vida Útil Remanente del activo de la Vida Útil Normal.

Vida Útil Remanente.
Es la vida física remanente probable que se estima tendrán los bienes en el futuro. Es calculada a través de la reducción de la Edad Efectiva de un bien de la Vida Útil Normal del mismo.

Vida Útil Normal. (V. U. N.)
Es la vida, usualmente en término de años, que un bien durará antes de deteriorarse hasta llegar a una condición en la cual no pueda ser utilizado. Es derivada de estadísticas de durabilidad y del estudio de bienes específicos bajo condiciones actuales de operación.

Depreciación
Es la perdida de valor del bien es debida a diversos factores relacionados directa o indirectamente al bien. Los factores que determinan la depreciación son:
* Deterioro Físico.
* Obsolescencia Funcional.
* Obsolescencia Económica. Deterioro Físico.
Es una forma de depreciación donde la pérdida de valor o utilidad del activo es atribuible únicamente a causas físicas como el desgaste y la exposición a los elementos.

Obsolescencia Funcional.
Es una forma de depreciación en la cual la pérdida de valor es debida a factores inherentes al bien mismo y a cambios en diseño, materiales o procesos resultando en falta de adecuación, exceso de capacidad, exceso de construcción o materiales, falta de utilidad funcional, costos excesivos de operación, etc.

Obsolescencia Económica.
Es una forma de depreciación en la cual la pérdida de valor es causada por condiciones externas desfavorables al entorno económico en el cual se valúa el equipo o maquinaria.

Maquinaria y Equipo.
El término maquinaria en un sentido amplio se define como el conjunto de dispositivos o partes mecánicas, usualmente motorizadas que son diseñados para crear un producto o en alguna manera alterar el estado de un material o un producto parcial.
Equipo es descrito como aquello que es necesario para la operación de una planta o negocio, como herramientas, maquinaria, aparatos, implemento y todo lo necesario para permitir la realización del trabajo en una operación o actividad. En consecuencia toda maquinaria es equipo, pero no todo equipo es maquinaria. Una de las características primordiales de la maquinaria y equipo es que tienen una vida útil.

Enfoque de Costos.
El enfoque de costos básicamente parte de estimar el costo del bien valuado a partir de su Valor de Reposición Nuevo o Valor de Reproducción Nuevo, al cual se le calcula y deduce la depreciación correspondiente de acuerdo al tipo de bien en cuestión, para obtener los diferentes rangos de valor a estimar.

Ing. Alberto José Daniel
Paredes Cortes
Cedula Profesional 5143711
CICQ-P08-038

Enfoque de Mercado.
Es la estimación de valor por medio del análisis y comparación en el mercado de ventas recientes de un bien igual o similar al valuado para concluir en el precio más probable de venta de este.

Enfoque de Ingresos.
Es la estimación del valor presente de los posibles ingresos futuros de un bien.

IV.- PROCESO DE INSPECCIÓN

1. - El bien valuado se inspeccionó el día 16 DE ENERO DE 2020.

2. – No existió ningún impedimento o restricción al momento de hacerse la inspección del equipo valuado.

3. – En la inspección intervino el perito Ing. Alberto José Daniel Paredes Cortes, acompañado por el Lic. Jonathan Fco. Rosas Blanco. Coordinador de Patrimonio Municipal, del Municipio de Fortin, Ver.

4. – El activo valuado fue inspeccionado sin funcionamiento por lo que no se pudo constatar su operación.

V.- METODOLOGÍA, CONSIDERACIONES Y SUPUESTOS

1. - En el enfoque de costos para calcular la depreciación acumulada que corresponde a cada bien se siguió el criterio de la línea directa, tomando en consideración los factores relativos a la vida total, estado de conservación, mantenimiento y obsolescencias funcional y económica.
La expresión matemática conocida como el método de la Línea Recta Directa. Para obtener el Valor Neto de Reposición (VNR) es:

$$VNR = \{(1-n/N)\ (F.c.)\}$$

Donde:

VNR Y VRN= Ya definidos.

n= Número de años de vida consumida del bien. N= Vida útil total estimada para el bien, en años. Fc= Factor de obsolescencia funcional
Fo= Factor de obsolescencia económica.

2. – De la inspección realizada a los equipos, que se les verifico su funcionamiento. Se pudo constatar que los equipos, reciben los mantenimientos preventivos para conservarlos en óptimas condiciones de operación.

3. – Para calcular la depreciación física se utilizó la metodología del análisis de la edad efectiva y la vida útil remanente, que se basa en establecer la edad cronológica del equipo. Basándose en dichas estimaciones, se establece el porcentaje de vida transcurrido del equipo y ese factor se utiliza para afectar el predio de un bien equivalente nuevo.

Ing. Alberto José Daniel
Paredes Cortes
Cedula Profesional 5143711
CICQ-P08-038

4. – Se consultó a las siguientes empresas para la cotización de vehículos **(ANEXO I).**

5. – El enfoque de ingresos no fue utilizado ya que no se pudo establecer un flujo de ingresos específicos del parque vehicular.

VI.- CONCLUSIÓN DEL VALOR

DECLARACIONES.

* Las declaraciones de hechos y datos contenidas en este informe son verdaderas y correctas.

* Los análisis, opiniones y conclusiones reportados están limitados sólo por las suposiciones y condiciones limitantes reportadas y son mis propios análisis, opiniones y conclusiones profesionales e imparciales.

* No tengo interés presente o futuro en la propiedad que es objeto de este informe, y no tengo interés personal o parcialidad con respecto a las partes involucradas.

* Mi compensación económica no está condicionada al informe de un valor predeterminado o dirigido a un valor que favorece la causa del cliente, el monto del valor estimado, a obtener un resultado estipulado, o la ocurrencia de un evento subsecuente.

* He realizado una inspección personal de los bienes que son objeto de este reporte

* Nadie ha proporcionado asistencia profesional significativa al perito que firma este reporte.

FECHA EFECTIVA DE VALORES.

La fecha a la cual se estiman los valores de los bienes descritos en este avalúo es el **20 DE ENERO DE 2020**

Ing. Alberto José Daniel
Paredes Cortes
Cedula Profesional 5143711
CICQ-P08-038

VALORES

Declaro que basado en mis conocimientos, los análisis y estudios realizados, los valores de los bienes descritos en este avalúo son:

VALOR DE REPOSICION NUEVO	$	15,764,653.57

QUINCE MILLONES SETECIENTOS SESENTA Y CUATRO MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y TRES PESOS 57/100 M.N.

VALOR NETO DE REPOSICION	$	10,777,739.45

DIEZ MILLONES SETECIENTOS SETENTA Y SIETE MIL SETECIENTOS TREINTA Y NUEVE PESOS 45/100 M.N.

CONCLUSION	$	10,777,739.45

El valor comercial en el mercado, será el calculado como valor neto, el cual asciende a la cantidad de :

$		10,777,739.45

DIEZ MILLONES SETECIENTOS SETENTA Y SIETE MIL SETECIENTOS TREINTA Y NUEVE PESOS 45/100 M.N.

Esta cantidad representa el Valor Comercial al 20 DE ENERO DE 2019

REALIZO

Ing. Alberto José Daniel Paredes Cortes
Cedula Profesional 5143711
CICQ-P08-038

PERITO VALUADOR
ING. ALBERTO JOSE DANIEL PAREDES CORTES
CEDULA ESPECIALIDAD: 8576302

NUMERO	NO. ECO.	DESCRIPCION	FACTURA NO.	MARCA	MODELO	SERIE NO.	UBICACIÓN	AÑO ADQUISICION	EDO. CONSERVACION	COTIZACION POR VIA	VALOR REPOSICION NVO.	VIDA UTIL TOTAL V.U.T.	EDAD EFECTO O E.E.	VIDA UTIL REMANENTE	DEP. ACUM. D.A.C.	DEP. ANUAL D.A.	VALOR NETO REPOSICION V.N.R.	FACTOR OBS. FUNC.	FACTOR OBS. ECON.
	PARQUE VEHICULAR MAYOR A																		
1	MF/CPM/SP/0021	AVEO PATRULLA	N/P	CHEVROLET	2020	N/P	ENCIERRO VEHICULAR	2019	BUENO		$ 357,659.57	20	0	20	100.0%	$ -	$ 339,776.59	1.00	0.95
2	MP/CPM/PV/0006/MAY	MOTOCICLETA	N/P	ITALIKA	AA150 -2019	N/P	ENCIERRO VEHICULAR	2019	BUENO		$ 17,280.00	15	1	14	93.3%	$ 1,152.00	$ 15,321.60	1.00	0.95
3	MP/CPM/PV/0007/MAY	MOTOCICLETA	N/P	ITALIKA	AA150 -2019	N/P	ENCIERRO VEHICULAR	2019	BUENO		$ 17,280.00	15	1	14	93.3%	$ 1,152.00	$ 15,321.60	1.00	0.95
4	MP/CPM/PV/0066/MAY	MOTOCICLETA	N/P	ITALIKA	AA150 -2019	N/P	ENCIERRO VEHICULAR	2019	BUENO		$ 17,280.00	15	1	14	93.3%	$ 1,152.00	$ 15,321.60	1.00	0.95
5	MP/CPM/PV/0065/MAY	MOTOCICLETA	N/P	ITALIKA	AA150 -2019	N/P	ENCIERRO VEHICULAR	2019	BUENO		$ 17,280.00	15	1	14	93.3%	$ 1,152.00	$ 15,321.60	1.00	0.95
6	MP/CPM/PV/0064/MAY	MOTOCICLETA	N/P	ITALIKA	250 - 2019	N/P	ENCIERRO VEHICULAR	2019	BUENO		$ 35,985.60	15	1	14	93.3%	$ 2,399.04	$ 31,907.23	1.00	0.95
7	MP/CPM/PV/0063/MAY	MOTOCICLETA	N/P	ITALIKA	250 - 2019	N/P	ENCIERRO VEHICULAR	2019	BUENO		$ 35,985.60	15	1	14	93.3%	$ 2,399.04	$ 31,907.23	1.00	0.95
8	MP/CPM/PV/0062/MAY	MOTOCICLETA	N/P	ITALIKA	250 - 2019	N/P	ENCIERRO VEHICULAR	2019	BUENO		$ 35,985.60	15	1	14	93.3%	$ 2,399.04	$ 31,907.23	1.00	0.95
9	MP/CPM/PV/0061/MAY	MOTOCICLETA	N/P	ITALIKA	251 - 2019	N/P	ENCIERRO VEHICULAR	2019	BUENO		$ 35,985.60	15	1	14	93.3%	$ 2,399.04	$ 31,907.23	1.00	0.95
10	MP/CPM/PV/0060/MAY	VEHICULO DOBLE CABINA	N/P	TOYOTA	HILUX 2015	N/P	ENCIERRO VEHICULAR MPO. DE FORTIN,VER.		BUENO	https://listado.mercadolibre.com.mx/toyota-hilux-2015-doble-cabina#D[A:toyota	$ 316,800.00	20	5	15	75.0%	$ 79,200.00	$ 225,720.00	1.00	0.95
11	MP/CPM/PV/0059/MAY	VEHICULO DOBLE CABINA	N/P	TOYOTA	HILUX 2015	N/P	ENCIERRO VEHICULAR MPO. DE FORTIN,VER.		BUENO	https://listado.mercadolibre.com.mx/toyota-hilux-2015-doble-cabina#D[A:toyota	$ 316,800.00	20	5	15	75.0%	$ 79,200.00	$ 225,720.00	1.00	0.95
12	MP/CPM/PV/0058/MAY	VEHICULO DOBLE CABINA	N/P	TOYOTA	HILUX 2015	N/P	ENCIERRO VEHICULAR MPO. DE FORTIN,VER.		BUENO	https://listado.mercadolibre.com.mx/toyota-hilux-2015-doble-cabina#D[A:toyota	$ 316,800.00	20	5	15	75.0%	$ 79,200.00	$ 225,720.00	1.00	0.95
13	MP/CPM/PV/0057/MAY	VEHICULO DOBLE CABINA	N/P	TOYOTA	HILUX 2015	N/P	ENCIERRO VEHICULAR MPO. DE FORTIN,VER.		BUENO	https://listado.mercadolibre.com.mx/toyota-hilux-2015-doble-cabina#D[A:toyota	$ 316,800.00	20	5	15	75.0%	$ 79,200.00	$ 225,720.00	1.00	0.95
14	MP/CPM/PV/0047/MAY	MOTOCICLETA	N/P	SUSUKI	GSX - 2019	N/P	ENCIERRO VEHICULAR MPO. DE FORTIN,VER.	2019	BUENO	https://listado.mercadolibre.com.mx/motocicleta-susuki-gsx-2019#D[A:MOTOCICLETA%20SUSUKI	$ 53,240.08	15	1	14	93.3%	$ 3,549.34	$ 47,206.20	1.00	0.95
15	MP/CPM/PV/0048/MAY	MOTOCICLETA	N/P	SUSUKI	GSX - 2019	N/P	ENCIERRO VEHICULAR MPO. DE FORTIN,VER.	2019	BUENO	https://listado.mercadolibre.com.mx/motocicleta-susuki-gsx-2019#D[A:MOTOCICLETA%20SUSUKI	$ 53,240.08	15	1	14	93.3%	$ 3,549.34	$ 47,206.20	1.00	0.95
16	MP/CPM/PV/0049/MAY	MOTOCICLETA	N/P	SUSUKI	GSX - 2019	N/P	ENCIERRO VEHICULAR MPO. DE FORTIN,VER.	2019	BUENO	https://listado.mercadolibre.com.mx/motocicleta-susuki-gsx-2019#D[A:MOTOCICLETA%20SUSUKI	$ 53,240.08	15	1	14	93.3%	$ 3,549.34	$ 47,206.20	1.00	0.95
17	MP/CPM/PV/0050/MAY	MOTOCICLETA	N/P	SUSUKI	GSX - 2019	N/P	ENCIERRO VEHICULAR MPO. DE FORTIN,VER.	2019	BUENO	https://listado.mercadolibre.com.mx/motocicleta-susuki-gsx-2019#D[A:MOTOCICLETA%20SUSUKI	$ 53,240.08	15	1	14	93.3%	$ 3,549.34	$ 47,206.20	1.00	0.95
18	MP/CPM/PV/0051/MAY	MOTOCICLETA	N/P	SUSUKI	GSX - 2019	N/P	ENCIERRO VEHICULAR MPO. DE FORTIN,VER.	2019	BUENO	https://listado.mercadolibre.com.mx/motocicleta-susuki-gsx-2019#D[A:MOTOCICLETA%20SUSUKI	$ 53,240.08	15	1	14	93.3%	$ 3,549.34	$ 47,206.20	1.00	0.95

Ing. Alberto José Daniel Paredes Cortes
Cedula Profesional 5143711
CICQ-P08-038

PARQUE VEHICULAR

AVA.COM.2020.101

NUMERO	NO. ECO.	DESCRIPCION	FACTURA NO.	MARCA	MODELO	SERIE NO.	UBICACIÓN	AÑO ADQUISICION	EDO. CONSERVACION	COTIZACION POR VIA	VALOR REPOSICION NVO.	VIDA UTIL TOTAL V.U.T.	EDAD EFECTO O E.E.	VIDA UTIL REMANENTE	DEP. ACUM. D.A.C.	DEP. ANUAL D.A.	VALOR NETO REPOSICION V.N.R.	FACTOR OBS. FUNC.	FACTOR OBS. ECON.
19	MP/CPM/PV/0052/MAY	AUTOMOVIL 5 PUERTAS	N/P	NISSAN	SENTRA 2019	N/P	ENCIERRO VEHICULAR MPO. DE FORTIN,VER.	2019	BUENO	https://listado.mercadolibre.com.mx/nissan-sentra-2019#D[A:NISSAN%20SENTRA%2020	$ 535,000.00	20	1	19	95.0%	$ 26,750.00	$ 482,837.50	1.00	0.95
20	MP/CPM/PV/0053/MAY	AUTOMOVIL 5 PUERTAS	N/P	NISSAN	SENTRA 2019	N/P	ENCIERRO VEHICULAR MPO. DE FORTIN,VER.	2019	BUENO	https://listado.mercadolibre.com.mx/nissan-sentra-2019#D[A:NISSAN%20SENTRA%2020	$ 535,000.00	20	1	19	95.0%	$ 26,750.00	$ 482,837.50	1.00	0.95
21	MP/CPM/PV/0054/MAY	AUTOMOVIL 5 PUERTAS	N/P	NISSAN	SENTRA 2019	N/P	ENCIERRO VEHICULAR MPO. DE FORTIN,VER.	2019	BUENO	https://listado.mercadolibre.com.mx/nissan-sentra-2019#D[A:NISSAN	$ 535,000.00	20	1	19	95.0%	$ 26,750.00	$ 482,837.50	1.00	0.95
22	MP/CPM/PV/0055/MAY	CAMIONETA F150	N/P	FORD	F150 - 2019	N/P	ENCIERRO VEHICULAR MPO. DE FORTIN,VER.	2019	BUENO	https://listado.mercadolibre.com.mx/ford-f150-2019#D[A:FORD%2	$ 760,150.00	20	1	19	95.0%	$ 38,007.50	$ 686,035.38	1.00	0.95
23	MP/CPM/PV/0056/MAY	CAMIONETA F150	N/P	FORD	F150 - 2019	N/P	ENCIERRO VEHICULAR MPO. DE FORTIN,VER.	2019	BUENO	https://listado.mercadolibre.com.mx/ford-f150-2019#D[A:FORD%2	$ 760,150.00	20	1	19	95.0%	$ 38,007.50	$ 686,035.38	1.00	0.95
24	MP/CPM/PV/0001/MAY	CAMIONETA DE BATEA	N/P	FORD	LOBO 2008	3FTGF17258MA29092	ENCIERRO VEHICULAR MPO. DE FORTIN,VER.	2008	BUENO	https://auto.mercadolibre.com.mx/MLM-654619758-ford-f-150-	$ 104,000.00	20	2	18	90.0%	$ 10,400.00	$ 59,904.00	0.8	0.8
25	MP/CPM/PV/0002/MAY	CAMION DE VOLTEO	N/P	FORD	1982	AC5JMS51504	ENCIERRO VEHICULAR MPO. DE FORTIN,VER.	1982	REGULAR	https://vehiculo.mercadolibre.com.mx/MLM-658754166-camiones-	$ 196,500.00	20	2	18	90.0%	$ 19,650.00	$ 127,774.13	0.85	0.85
26	MP/CPM/PV/0003/MAY	CAMIONETA DE 3 TONELADAS 400	N/P	DODGE	1999	3B6MC36ZXXM513364	ENCIERRO VEHICULAR MPO. DE FORTIN,VER.	1999	REGULAR	https://auto.mercadolibre.com.mx/MLM-	$ 63,000.00	20	9	11	55.0%	$ 28,350.00	$ 12,474.00	0.6	0.6
27	MP/CPM/PV/0004/MAY	CAMIONETA AMBULANCIA F350	N/P	FORD	1992	1FDKF38M3NNA63101	ENCIERRO VEHICULAR MPO. DE FORTIN,VER.	1992	MALO	https://auto.mercadolibre.com.mx/MLM-654780735-ford-f-350-2007-caja-seca-	$ 198,000.00	20	17	3	15.0%	$ 168,300.00	$ 10,692.00	0.6	0.6
28	MP/CPM/PV/0005/MAY	CAMIONETA DE REDILAS 3 TONELADAS	N/P	FORD	N/P	1FDKF37M4KNB25800	ENCIERRO VEHICULAR MPO. DE FORTIN,VER.	N/P	REGULAR	https://auto.mercadolibre.com.mx/MLM-	$ 60,000.00	20	4	16	80.0%	$ 12,000.00	$ 17,280.00	0.6	0.6
29	MP/CPM/PV/0006/MAY	CAMION DE BASURA	N/P	CHEVROLET	2000	3GCM7H1C6YM101640	ENCIERRO VEHICULAR MPO. DE FORTIN,VER.	2000	REGULAR	https://vehiculo.mercadolibre.com.mx/MLM-	$ 197,000.00	20	3	17	85.0%	$ 29,550.00	$ 82,050.50	0.7	0.7
30	MP/CPM/PV/0007/MAY	CAMION DE BASURA	N/P	INTERNATIONAL	2003	3HTMMAAR73N560511	ENCIERRO VEHICULAR MPO. DE FORTIN,VER.	2003	REGULAR	https://vehiculo.mercadolibre.com.mx/MLM-	$ 160,000.00	20	2	18	90.0%	$ 16,000.00	$ 116,640.00	0.9	0.9

Ing. Alberto José Daniel
Paredes Cortes
Cedula Profesional 5143711
CICQ-P08-038

NUMERO	NO. ECO.	DESCRIPCION	FACTURA NO.	MARCA	MODELO	SERIE NO.	UBICACIÓN	AÑO ADQUISICION	EDO. CONSERVACION	COTIZACION POR VIA	VALOR REPOSICION NVO.	VIDA UTIL TOTAL V.U.T.	EDAD EFECTO O E.E.	VIDA UTIL REMANENTE	DEP. ACUM. D.A.C.	DEP. ANUAL D.A.	VALOR NETO REPOSICION V.N.R.	FACTOR OBS. FUNC.	FACTOR OBS. ECON.
31	MP/CPM/PV/0008/MAY	CAMION DE BASURA	N/P	FREIGHTLINER	2010	3ALACYCS3ADAU8941	ENCIERRO VEHICULAR MPO. DE FORTIN,VER.	2010	REGULAR	https://vehiculo.mercadolibre.com.mx/MLM-	$ 650,000.00	20	2	18	90.0%	$ 65,000.00	$ 374,400.00	0.8	0.8
32	MP/CPM/PV/0009/MAY	CAMION DE BASURA	N/P	FREIGHTLINER	2010	3ALACYCSXADAU8936	ENCIERRO VEHICULAR MPO. DE FORTIN,VER.	2010	REGULAR	https://vehiculo.mercadolibre.com.mx/MLM-	$ 650,000.00	20	2	18	90.0%	$ 65,000.00	$ 374,400.00	0.80	0.80
33	MP/CPM/PV/0010/MAY	CAMION DE BASURA	N/P	FREIGHTLINER	2010	3ALACYCS9ADAU8930	ENCIERRO VEHICULAR MPO. DE FORTIN,VER.	2010	REGULAR	https://vehiculo.mercadolibre.com.mx/MLM-	$ 650,000.00	20	2	18	90.0%	$ 65,000.00	$ 374,400.00	0.80	0.80
34	MP/CPM/PV/0011/MAY	CAMION DE BASURA	N/P	FREIGHTLINER	2010	3ALACYCS4ADAU8933	ENCIERRO VEHICULAR MPO. DE FORTIN,VER.	2010	REGULAR	https://vehiculo.mercadolibre.com.mx/MLM-	$ 650,000.00	20	2	18	90.0%	$ 65,000.00	$ 374,400.00	0.80	0.80
35	MP/CPM/PV/0012/MAY	CAMIONETA PICK UP	N/P	NISSAN	2011	3N6DD21T4BK047888	ENCIERRO VEHICULAR MPO. DE FORTIN,VER.	2011	BUENO	https://auto.mercadolibre.com.mx/MLM-	$ 149,800.00	20	2	18	90.0%	$ 14,980.00	$ 86,284.80	0.80	0.80
36	MP/CPM/PV/0013/MAY	CAMIONETA PICK UP	N/P	NISSAN	2011	3N6DD21T1BK047590	ENCIERRO VEHICULAR	2011	BUENO	https://auto.mercadolibre.com.mx/MLM-	$ 149,800.00	20	2	18	90.0%	$ 14,980.00	$ 86,284.80	0.80	0.80
37	MP/CPM/PV/0014/MAY	CAMIONETA PARA TRANSPORTE	N/P	CHEVROLET	1984	3042TEM110961	ENCIERRO VEHICULAR MPO. DE	1984	REGULAR	https://vehiculo.mercadolibre.com.mx/MLM-	$ 58,000.00	20	9	11	55.0%	$ 26,100.00	$ 17,864.00	0.70	0.80
38	MP/CPM/PV/0015/MAY	CAMIONETA URVAN	N/P	NISSAN	2005	JN1FE56S15X514880	ENCIERRO VEHICULAR MPO. DE FORTIN,VER.	2005	REGULAR	https://auto.mercadolibre.com.mx/MLM-	$ 155,000.00	20	4	16	80.0%	$ 31,000.00	$ 44,640.00	0.60	0.60
39	MP/CPM/PV/0016/MAY	CAMIONETA GRAND CHEROKEE	N/P	JEEP	2009	1J8GS48K09C504722	ENCIERRO VEHICULAR MPO. DE FORTIN,VER.	2009	REGULAR	https://auto.mercadolibre.com.mx/MLM-	$ 139,900.00	20	2	18	90.0%	$ 13,990.00	$ 80,582.40	0.80	0.80
40	MP/CPM/PV/0017/MAY	TSURU II	N/P	NISSAN	2003	3N1EB31S23K513381	ENCIERRO VEHICULAR MPO. DE FORTIN,VER.	2003	REGULAR	https://auto.mercadolibre.com.mx/MLM-	$ 35,000.00	20	2	18	90.0%	$ 3,500.00	$ 20,160.00	0.80	0.80
41	MP/CPM/PV/0018/MAY	TSURU	N/P	NISSAN	1998	3N1EB31S5XL090652	ENCIERRO VEHICULAR MPO. DE FORTIN,VER.	1998	REGULAR	https://auto.mercadolibre.com.mx/MLM-	$ 35,000.00	20	6	14	70.0%	$ 10,500.00	$ 8,820.00	0.60	0.60
42	MP/CPM/PV/0019/MAY	CAMIONETA RANGER	N/P	FORD	2007	8AFDT50D576046609	ENCIERRO VEHICULAR MPO. DE FORTIN,VER.	2007	REGULAR		$ 125,000.00	20	2	18	90.0%	$ 12,500.00	$ 55,125.00	0.70	0.70
43	MP/CPM/PV/0020/MAY	CAMIONETA ESCAPE	N/P	FORD	2007	1FMCU04137KA81770	ENCIERRO VEHICULAR MPO. DE FORTIN,VER.	2007	REGULAR		$ 98,000.00	20	2	18	90.0%	$ 9,800.00	$ 56,448.00	0.80	0.80

Ing. Alberto José Daniel Paredes Cortes
Cedula Profesional 5143711
CICQ-P08-038

NUMERO	NO. ECO.	DESCRIPCION	FACTURA NO.	MARCA	MODELO	SERIE NO.	UBICACIÓN	AÑO ADQUISICION	EDO. CONSERVACION	COTIZACION POR VIA	VALOR REPOSICION NVO.	VIDA UTIL TOTAL V.U.T.	EDAD EFECTO O E.E.	VIDA UTIL REMANENTE	DEP. ACUM. D.A.C.	DEP. ANUAL D.A.	VALOR NETO REPOSICION V.N.R.	FACTOR OBS. FUNC.	FACTOR OBS. ECON.
44	MP/CPM/PV/0021/MAY	CAMIONETA DE BATEA	N/P	CHEVROLET	2002	1GCEC14W917 Z291158	ENCIERRO VEHICULAR MPO. DE FORTIN,VER.	2001	REGULAR	https://auto.mercadolibre.com.mx/MLM-	$ 95,000.00	20	1	19	95.0%	$ 4,750.00	$ 32,490.00	0.60	0.60
45	MP/CPM/PV/0022/MAY	GRUA RAM 4000	N/P	DODGE	2005	3D6WN56D75 G262744	ENCIERRO VEHICULAR MPO. DE FORTIN,VER.	2005	REGULAR		$ 145,000.00	20	1	19	95.0%	$ 7,250.00	$ 49,590.00	0.60	0.60
46	MP/CPM/PV/0023/MAY	PICK UP	N/P	NISSAN	2015	3N6DD21X7FK 025845	ENCIERRO VEHICULAR MPO. DE FORTIN,VER.	2014	BUENO	https://auto.mercadolibre.com.mx/MLM-	$ 188,000.00	20	2	18	90.0%	$ 18,800.00	$ 122,247.00	0.85	0.85
47	MP/CPM/PV/0024/MAY	PICK UP	N/P	NISSAN	2015	3N6DD21X1FK 019247	ENCIERRO VEHICULAR MPO. DE FORTIN,VER.	2014	BUENO	https://auto.mercadolibre.com.mx/MLM-	$ 188,000.00	20	2	18	90.0%	$ 18,800.00	$ 137,052.00	0.90	0.90
48	MP/CPM/PV/0025/MAY	MARCH ACTIVE T/M ABS	N/P	NISSAN	2015	3N1CK3CD8FL 220816	ENCIERRO VEHICULAR MPO. DE FORTIN,VER.	2015	BUENO	https://auto.mercadolibre.com.mx/MLM-	$ 156,000.00	20	3	17	85.0%	$ 23,400.00	$ 90,168.00	0.80	0.85
49	MP/CPM/PV/00026/MAY	PICK UP	N/P	NISSAN	2015	3N6DD21X1FK 024982	ENCIERRO VEHICULAR MPO. DE FORTIN,VER.	2014	BUENO	https://auto.mercadolibre.com.mx/MLM-	$ 188,000.00	20	2	18	90.0%	$ 18,800.00	$ 137,052.00	0.90	0.90
50	MP/CPM/PV/0027/MAY	TRACTOCAMION	N/P	FREIGHTLINER	2005	3AKJA6CG65D U23394	ENCIERRO VEHICULAR MPO. DE FORTIN,VER.	2014	MALO	https://vehiculo.mercadolibre.com.mx/MLM-	$ 495,000.00	20	4	16	80.0%	$ 99,000.00	$ 99,000.00	0.50	0.50
51	MP/CPM/PV/0028/MAY	GRUA	N/P	FORD	1997	1FDLF47F5VEB 32786	ENCIERRO VEHICULAR MPO. DE FORTIN,VER.	2014	BUENO	https://auto.mercadolibre.com.mx/MLM-	$ 81,000.00	20	2	18	90.0%	$ 8,100.00	$ 30,618.00	0.60	0.70
52	MP/CPM/PV/0029/MAY	VEHICULO DURANGO	N/P	DODGE	2015	1C4RDHG9FC1 01093	ENCIERRO VEHICULAR MPO. DE FORTIN,VER.	2016	BUENO	https://auto.mercadolibre.com.mx/MLM-	$ 449,900.00	20	2	18	90.0%	$ 44,990.00	$ 388,875.56	0.98	0.98
53	MP/CPM/PV/0030/MAY	ATTITUDE GL MAN	N/P	DODGE	2009	KMHCM41A09 U277412	ENCIERRO VEHICULAR MPO. DE FORTIN,VER.	2009	BUENO	https://auto.mercadolibre.com.mx/MLM-	$ 74,900.00	20	2	18	90.0%	$ 7,490.00	$ 43,142.40	0.80	0.80
54	MP/CPM/PV/0031/MAY	REMOLQUE PARA RODILLO	N/P	S/M	N/P	S/N	ENCIERRO VEHICULAR MPO. DE FORTIN,VER.	N/P	MALO	https://vehiculo.mercadolibre.com.mx/MLM-	$ 52,000.00	20	11	9	45.0%	$ 28,600.00	$ 8,424.00	0.60	0.60
55	MP/CPM/PV/0032/MAY	MOTOCICLETA	N/P	HONDA	2000	9C2KDO479BR 200033	ENCIERRO VEHICULAR MPO. DE FORTIN,VER.	2001	BUENO	https://moto.mercadolibre.com.mx/MLM-	$ 38,990.00	18	11	7	38.9%	$ 23,827.22	$ 9,704.18	0.80	0.80

Ing. Alberto José Daniel
Paredes Cortes
Cedula Profesional 5143711
CICQ-P08-038

NUMERO	NO. ECO.	DESCRIPCION	FACTURA NO.	MARCA	MODELO	SERIE NO.	UBICACIÓN	AÑO ADQUISICION	EDO. CONSERVACION	COTIZACION POR VIA	VALOR REPOSICION NVO.	VIDA UTIL TOTAL V.U.T.	EDAD EFECTO O E.E.	VIDA UTIL REMANENTE	DEP. ACUM. D.A.C.	DEP. ANUAL D.A.	VALOR NETO REPOSICION V.N.R.	FACTOR OBS. FUNC.	FACTOR OBS. ECON.
56	MP/CPM/PV/0033/MAY	MOTOCICLETA	N/P	HONDA	2000	9C2KDO476BR 200040	ENCIERRO VEHICULAR MPO. DE FORTIN,VER.	2001	MALO	https://moto.mercadolibre.com.mx/MLM-	$ 38,990.00	18	11	7	38.9%	$ 23,827.22	$ 5,458.60	0.60	0.60
57	MP/CPM/PV/0034/MAY	CAMION DE BASURA	N/P	HINO 4	2013	125271	ENCIERRO VEHICULAR MPO. DE FORTIN,VER.	2013	REGULAR	https://vehiculo.mercadolibre.com.mx/MLM-	$ 289,000.00	20	2	18	90.0%	$ 28,900.00	$ 210,681.00	0.90	0.90
58	MP/CPM/PV/0035/MAY	CAMION DE BASURA	N/P	HINO 3	2013	125270	ENCIERRO VEHICULAR MPO. DE FORTIN,VER.	2013	REGULAR	https://vehiculo.mercadolibre.com.mx/MLM-	$ 289,000.00	20	2	18	90.0%	$ 28,900.00	$ 210,681.00	0.90	0.90
59	MP/CPM/PV/0036/MAY	CAMION DE BASURA	N/P	HINO 2	2013	3HJFG8JM5DS S12814	ENCIERRO VEHICULAR MPO. DE FORTIN,VER.	2013	REGULAR	https://vehiculo.mercadolibre.com.mx/MLM-	$ 289,000.00	20	2	18	90.0%	$ 28,900.00	$ 166,464.00	0.80	0.80
60	MP/CPM/PV/0037/MAY	CAMION DE BASURA	N/P	HINO 1	2013	125268	ENCIERRO VEHICULAR MPO. DE FORTIN,VER.	2013	REGULAR	https://vehiculo.mercadolibre.com.mx/MLM-	$ 289,000.00	20	3	17	85.0%	$ 43,350.00	$ 198,976.50	0.90	0.90
61	MP/CPM/PV/0038/MAY	AUTOMOVIL 5 PUERTAS	N/P	FORD	FIGO 2017	8AFWRSAP3H6 476964	ENCIERRO VEHICULAR MPO. DE FORTIN,VER.	2018	BUENO	https://auto.mercadolibre.com.mx/MLM-	$ 149,900.00	20	2	18	90.0%	$ 14,990.00	$ 121,756.28	0.95	0.95
62	MP/CPM/PV/0039/MAY	AUTOMOVIL 5 PUERTAS	N/P	FORD	FIGO 2017	MAJFP1MD2H A156190	ENCIERRO VEHICULAR MPO. DE FORTIN,VER.	2018	BUENO	https://auto.mercadolibre.com.mx/MLM-	$ 149,900.00	20	2	18	90.0%	$ 14,990.00	$ 121,756.28	0.95	0.95
63	MP/CPM/PV/0040/MAY	AUTOMOVIL 5 PUERTAS	N/P	FORD	FIGO 2017	MAJFP1MD7H A151714	ENCIERRO VEHICULAR MPO. DE FORTIN,VER.	2018	BUENO	https://auto.mercadolibre.com.mx/MLM-	$ 149,900.00	20	2	18	90.0%	$ 14,990.00	$ 121,756.28	0.95	0.95
64	MP/CPM/PV/0041/MAY	AUTOMOVIL 5 PUERTAS	N/P	FORD	FIGO 2017	MAJFP1MD3H A156151	ENCIERRO VEHICULAR MPO. DE FORTIN,VER.	2018	BUENO	https://auto.mercadolibre.com.mx/MLM-	$ 149,900.00	20	2	18	90.0%	$ 14,990.00	$ 121,756.28	0.95	0.95
65	MP/CPM/PV/0042/MAY	CAMIONETA CON BATEA	N/P	FORD RANGER	2017	MAJFP1MD8H A158090	ENCIERRO VEHICULAR MPO. DE FORTIN,VER.	2018	BUENO	https://auto.mercadolibre.com.mx/MLM-651922623-ford-ranger-25-xl-blanca-2017-_JM	$ 295,000.00	20	2	18	90.0%	$ 29,500.00	$ 239,613.75	0.95	0.95
66	MP/CPM/PV/0043/MAY	CAMION DE BASURA	N/P	INTERNATIONAL	1999	1HTSCAAMXX H629657	ENCIERRO VEHICULAR MPO. DE FORTIN,VER.	1999	REGULAR	https://vehiculo.mercadolibre.com.mx/MLM-	$ 420,000.00	20	2	18	90.0%	$ 42,000.00	$ 94,500.00	0.50	0.50

Ing. Alberto José Daniel Paredes Cortes
Cedula Profesional 5143711
CICQ-P08-038

NUMERO	NO. ECO.	DESCRIPCION	FACTURA NO.	MARCA	MODELO	SERIE NO.	UBICACIÓN	AÑO ADQUISICION	EDO. CONSERVACION	COTIZACION POR VIA	VALOR REPOSICION NVO.	VIDA UTIL TOTAL V.U.T.	EDAD EFECTO O E.E.	VIDA UTIL REMANENTE	DEP. ACUM. D.A.C.	DEP. ANUAL D.A.	VALOR NETO REPOSICION V.N.R.	FACTOR OBS. FUNC.	FACTOR OBS. ECON.
67	MP/CPM/PV/0044/MAY	CAMIONETA DE BATEA	N/P	CHEVROLET	1997	1GCEC2479VZ 123234	ENCIERRO VEHICULAR MPO. DE FORTIN,VER.	1997	REGULAR	https://auto.mercadolibre.com.mx/MLM-	$ 33,000.00	20	3	17	85.0%	$ 4,950.00	$ 10,098.00	0.60	0.60
68	MP/CPM/PV/0002	UNIDAD DE RESPUESTA INMEDIATA	N/P	FORD	F450	N/P	ENCIERRO VEHICULAR MPO. DE FORTIN,VER.	2019	BUENO		$ 882,550.00	20	1	19	95.0%	$ 44,127.50	$ 796,501.38	1.00	0.95
69	MP/CPM/PV/0045/MAY	BARREDORA DE SUCCION	N/P	ATVL	4300	N/P	ENCIERRO VEHICULAR MPO. DE FORTIN,VER.	2019	BUENO		$ 342,315.07	20	1	19	95.0%	$ 17,115.75	$ 308,939.35	1.00	0.95
70	MP/CPM/PV/0046/MAY	GRUA	N/P	FORD	1994	1FDLF47M7RE A05087	ENCIERRO VEHICULAR MPO. DE FORTIN,VER.	1994	REGULAR	https://auto.mercadolibre.com.mx/MLM-	$ 81,000.00	20	4	16	80.0%	$ 16,200.00	$ 23,328.00	0.60	0.60
	PARQUE VEHICULAR MENOR A																		
71	MP/CPM/PV/0001	CAMIONETA DE BATEA 1500	N/P	CHEVROLET	1998	1GCEC2473WZ 213271	ENCIERRO VEHICULAR MPO. DE FORTIN,VER.	1998	MALO		$ 3,600.00	20	2	18	90.0%	$ 360.00	$ 2,624.40	0.90	0.90
72	MP/CPM/PV/0003	CAMION DE BOMBEROS 700	N/P	FORD	1971	C70FVL52144	ENCIERRO VEHICULAR MPO. DE FORTIN,VER.	1971	MALO		$ 3,733.97	20	2	18	90.0%	$ 373.40	$ 2,722.06	0.90	0.90
73	MP/CPM/PV/0004	MOTOCICLETA	N/P	HONDA	2003	9C2JD17333R6 60215	ENCIERRO VEHICULAR MPO. DE FORTIN,VER.	2003	MALO		$ 217.89	15	2	13	86.7%	$ 29.05	$ 170.43	0.95	0.95
74	MP/CPM/PV/0005	MOTOCICLETA	N/P	HONDA	2003	9C2JD17393R6 60241	ENCIERRO VEHICULAR MPO. DE FORTIN,VER.	2003	MALO		$ 217.89	15	2	13	86.7%	$ 29.05	$ 170.43	0.95	0.95
75	MP/CPM/PV/0008	SEDAN	N/P	VOLKSWAGEN	1999	3VWS1A1B7X M527839	ENCIERRO VEHICULAR MPO. DE FORTIN,VER.	1999	MALO		$ 3,216.38	20	2	18	90.0%	$ 321.64	$ 2,612.50	0.95	0.95
										TOTAL V.R.N.	$ 15,764,653.57					TOTAL V.N.R	$ 10,777,739.45		

Ing. Alberto José Daniel
Paredes Cortes
Cedula Profesional 5143711
CICQ-P08-038

EQUIPO	V.R.N.$	V.N.R.$	TOTAL DE
AUTOS COMPACTOS, CAMIONETAS DE PICK-UP, CAMIONETAS DE REDILA, GRUAS,CAMIONES COMPACTADORES DE BASURA, MOTOCICLETAS,CAMIONETA URVAN,SEMIREMOLQUE, TRACTOCAMION Y AUTO SEMI LUJO.	$ 15,764,653.57	$ 10,777,739.45	75
TOTAL	$ 15,764,653.57	$ 10,777,739.45	75

ESTOS PRECIOS Y VALORES CORRESPONDEN A LA FECHA 20 DE ENERO DE 2020.

Ing. Alberto José Daniel
Paredes Cortes
Cedula Profesional 5143711
CICQ-P08-038

RESUMEN DE VALORES DE MAQUINARIA Y EQUIPO DE ACTIVOS VALUADOS

ACTIVO	NUMERO DE UNIDADES	V.R.N.	V.N.R.
AUTOS COMPACTOS, CAMIONETAS DE PICK-UP, CAMIONETAS DE REDILA, GRUAS,CAMIONES COMPACTADORES DE BASURA, MOTOCICLETAS,CAMIONETA URVAN,SEMIREMOLQUE, TRACTOCAMION Y AUTO SEMI LUJO.	75	$ 15,764,653.57	$ 10,777,739.45
TOTALES	**75**	**$ 15,764,653.57**	**$ 10,777,739.45**

RESUMEN DE VALORES DE LOS EQUIPOS INACTIVOS VALUADOS

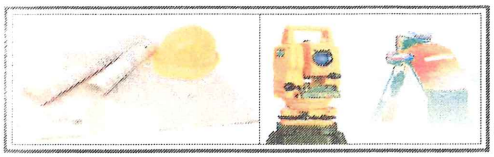
ACTIVO	NUMERO DE UNIDADES	V.R.N.	V.N.R.
-	0	$ -	$ -
TOTALES	**0**	**$ -**	**$ -**

SUMA TOTAL DE UNIDADES	**75**	**$ 15,764,653.57**	**$ 10,777,739.45**

ESTOS PRECIOS Y VALORES CORRESPONDEN A LA FECHA 20 DE ENERO DE 2020.

ESTE AVALÚO DEL PARQUE VEHICULAR DEL MUNICIPIO DE FORTIN, VER. FUNCIONA EXCLUSIVAMENTE PARA EL OBJETO DEL MISMO. NO OPERARA PARA TRÁMITE DE CRÉDITO DE NINGUNA ÍNDOLE.

Ing. Alberto José Daniel
Paredes Cortes
Cedula Profesional 5143711
CICQ-P08-038



INGENIERÍA CIVIL
TOPOGRAFÍA
VALUACIÓN
PROYECTOS
CONSTRUCCIÓN

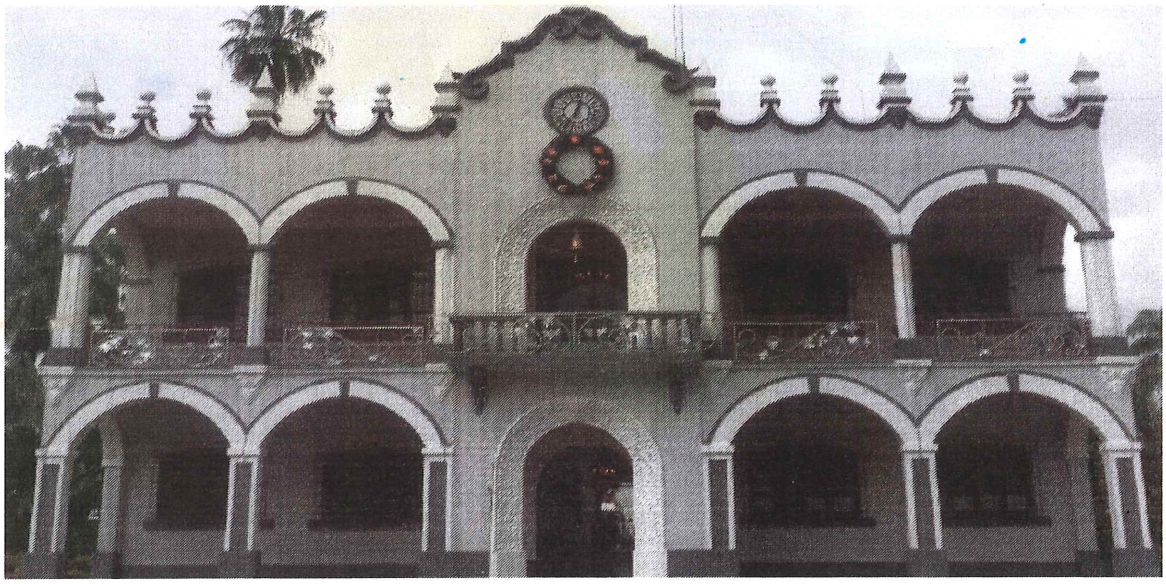
ING. ALBERTO JOSÉ DANIEL PAREDES CORTÉS

AVALUO DE INMUEBLES

No: **AVA.COM.2020.001**

FECHA: 16 de enero de 2020

SOLICITANTE:	H. HAYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL MUNICIPIO DE FORTIN		
UBICACIÓN DEL INMUEBLE:	Av. 3 oriente s/n, Centro municipio de Fortin, Ver.		
NUMERO DE INVENTARIO:	No. De inventario 01, Palacio Municipal.		
TIPO DE INMUEBLE:	Terreno con construcciones	SUPERFICIE DEL TERRENO:	9,062.040 M2
PROPÓSITO:	Conocer el valor comercial del inmueble.	SUP. DE CONSTRUCCIÓN:	1,407.560 M2



RESUMEN DE VALORES

INDICE FISICO:	$	54,604,310.05
INDICE DE CAPITALIZACION DE RENTAS:	$	10,368,421.05
INDICE DE MERCADO:	$	54,604,310.05

OBSERVACIONES:

Analizados los índices obtenidos, se estima representativo del valor comercial del inmueble el indice de mercado., se redondea a unidades de millar.

CONCLUSIÓN:

Valor comercial en números redondos: **$ 54,604,000.00**

CINCUENTA Y CUATRO MILLONES SEISCIENTOS CUATRO MIL PESOS 00/100 M.N.

Esta cantidad representa el valor comercial del inmueble al día: 16 de enero de 2020

5 DE MAYO No.253
FRACCIONAMIENTO DILIGENCIAS
QUERÉTARO, QRO.

CP. 76020
TEL. (442) 223 0340
Correo: ingdanielparedes@hotmail.com

Ing. Alberto José Daniel Paredes Cortes
Cedula Profesional 5143711
CICQ-P08-038

AVALUO DE TERRENO Y CONSTRUCCIONES

No: AVA.COM.2020.001

FECHA: 16 de enero de 2020

I.- ANTECEDENTES

SOLICITANTE:	**H. HAYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL MUNICIPIO DE FORTIN**
INMUEBLE QUE SE VALUA:	Terreno con construcciones
REGIMEN DE PROPIEDAD:	Privada Individual.
PROPIETARIO DEL INMUEBLE:	**H. HAYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL MUNICIPIO DE FORTIN**
UBICACION DEL PREDIO:	Av. 3 oriente s/n, Centro municipio de Fortin, Ver.
NUMERO DE INVENTARIO:	No. De inventario 01, Palacio Municipal.
PROPOSITO DEL AVALUO:	Conocer el valor comercial del inmueble.
NUMERO DE CUENTA CATASTRAL:	0606900 10100400 1000001
NOMBRE DEL VALUADOR:	Ing. Alberto Jose Daniel Paredes Cortes
CED. PROFESIONAL:	8576302
ESPECIALIDAD:	Inmuebles.

II.- CARACTERISTICAS URBANAS

CLASIFICACION DE LA ZONA:	Habitacional de primer orden.
TIPO DE CONSTRUCCION:	casas habitacion y Locales de uno y dos niveles tipo moderno mediano.
INTENSIDAD DE CONSTRUCCION:	95%
POBLACION:	Normal.
CONTAMINACION AMBIENTAL:	No perceptible a los sentidos.
USO DE SUELO PERMITIDO:	Mixto según inspeccion.
SERVICIOS MUNICIPALES:	- Abastecimiento de agua potable: red de distribución con suministro mediante tomas domiciliarias. - Drenaje y alcantarillado: red de recolección mixta para aguas residuales y pluviales. - Red de electrificación: area mediante red aerea. - Alumbrado público: linea que utiliza la red electrica con luminarias de vapor de mercurio. - Paramento de vialidades: guarniciones de concreto. - Banquetas: de concreto hidraulico. - Vialidades: calle de 10 M de ancho promedio. - Pavimento: Concreto Asfaltico. - Otros servicios: red telefónica, comercios, nomenclatura de calles, transporte urbano y señalización.

III.- TERRENO

MEDIDAS Y COLINDANCIAS SEGUN: Documento de propiedad proporcionado por el solicitante.

AL NORTE:	EN 100.18M LINDA CON AV.1 ORIENTE
AL SUR:	EN 107.38M LINDA CON AV.3 ORIENTE
AL ORIENTE:	EN 85.94M LINDA CON CALLE 3 SUR
AL PONIENTE:	EN 87.33M LINDA CON INFLEXION AL ORIENTE EN 6.38M CON CALLE 1 SUR

SUPERFICIE TOTAL: 9,062.04 M2, según documento mencionado.

SE ANEXA CROQUIS DE LOCALIZACION

TOPOGRAFIA Y CONFIGURACION:	Poligono de cuatro lados sensiblemente plano.
CARACTERISTICAS PANORAMICAS:	ninguna relevante.
SERVIDUMBRES Y/O RESTRICCIONES:	Las que el reglamento del fracc. indique.
DENSIDAD HABITACIONAL PERMITIDA:	Una vivienda en el lote tipo.
INTENSIDAD DE CONSTRUCCION PERMITIDA:	1.5 VAT.

Ing. Alberto José Daniel
Paredes Cortes
Cedula Profesional 5143711
CICQ-P08-038

AVALUO DE TERRENO Y CONSTRUCCIONES

No: AVA.COM.2020.001

FECHA: 16 de enero de 2020

IV. DESCRIPCION GENERAL

USO ACTUAL:	Terreno con construcciones donde se ubica el Palacio Municipal
TIPOS DE CONSTRUCCION:	Uno
ESTADO DE CONSERVACION:	Normal.
CALIDAD Y CLASIF. DE LAS CONST:	Moderno mediano
EDAD DEL ULTIMO MANTENIMIENTO:	11.00
VIDA UTIL REMANENTE:	49.00
UNIDADES RENTABLES:	una.
CALIDAD DEL PROYECTO:	Adecuado a su uso.

V. ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCION

OBRA NEGRA:	
Cimentación:	Probablemente mamposteria de piedra braza.
Estructura:	Columnas, castillos y trabes de concreto armado.
Muros:	tabicon y castillos de concreto armado.
Entrepisos:	Probablemente losa maciza.
Techos:	Probablemente losa maciza.
Azoteas :	Impermeabilizada.
Bardas:	No tiene.
REVESTIMIENTOS Y ACABADOS INTERIORES:	
Aplanados:	Mortero.
Plafones:	Mortero.
Lambrines:	En areas humedas.
Pisos:	Loseta ceramica.
Zoclos:	Igual al piso.
Escaleras:	Rampa de concreto con escalones forjados.
Pintura:	vinilica.
Recubrimientos especiales:	No tiene.
CARPINTERIA:	
Puerta principal:	Madera.
Puertas de intercomunicación:	De madera en puertas y muebles.
Guardarropas:	No tiene.
INSTALACION HIDROSANITARIA:	Alimentación en tubería de cobre, drenajes en tubo de pvc.
Muebles de baño:	De linea de calidad media del pais.
INSTALACION ELECTRICA:	En poliducto, salida de contacto en número y profusión adecuada.
HERRERIA:	Reja de herreria tubular de tipo comercial en puertas y ventanas.
VIDRIERIA:	Cristal de 4 MM de espesor.
CERRAJERIA:	Calidad media comercial.
FACHADA:	Aplanados y pintada con pintura vinilica.

INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS:

VI. MERCADO

I.- METODO DE COSTOS (AVALUO FISICO):

A.- Estimación del valor del terreno:

INVESTIGACION: MUESTRA DEL MERCADO INMOBILIARIO DE OFERTAS
EN REGION Y/O ZONA DE INFLUENCIA Y/O ZONA EQUIVALENTE

1.- Terreno ubicado en Av. Poniente, Centro, Fortin. Tel. 2282312268 Inf. Century21 Home Solutions							
(1)	1,071.00	M2, a razón de	$	2,801.12	/M2	$	3,000,000.00
2.- Terreno ubicado en Boulevard Cordoba, Fortin, comercial. Tel. 2711234463 Inf. Casas Cordoba							
(2)	1,126.00	M2, a razón de	$	6,000.00	/M2	$	6,756,000.00
3.- Terreno ubicado en Boulevard Cordoba, Fortin. Tel. 5510890309 Inf. Inmobiliaria y Desarrollos Salli							
(3)	7,894.00	M2, a razón de	$	2,600.00	/M2	$	20,524,400.00
4.- Terreno ubicado en Camino a acceso a las Flores, Fortin. Tel. 2711398738 Inf. Solucion Productiva							
(4)	1,500.00	M2, a razón de	$	3,000.00	/M2	$	4,500,000.00
5.- Terreno ubicado en Av. 1 Centro. Tel. 7180333 Inf. Castillo Bienes Raices							
(5)	660.00	M2, a razón de	$	3,787.88	/M2	$	2,500,000.00

Ing. Alberto José Daniel
Paredes Cortes
Cedula Profesional 5143711
CICQ-P08-038

AVALUO DE TERRENO Y CONSTRUCCIONES

No: AVA.COM.2020.001

FECHA: 16 de enero de 2020

ANALISIS EN BASE A DATOS DE MERCADO INVESTIGADOS

AREA DEL LOTE VALUADO: 9,062.04 M2

Dat	Oferta	Superficie	P. Unitario	FACTORES DE HOMOLOGACIÓN							
N°	$	M²	$/M²	FC	FZo	FUb	FProy	FUso	FSup	Otro	FRe	$/m²
1	3,000,000.00	1,071.00	2,801.12	1.0000	1.2000	1.0000	1.0000	1.2000	0.9118	1.0000	1.3130	3,677.92
2	6,756,000.00	1,126.00	6,000.00	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	0.9124	1.0000	0.9124	5,474.55
3	20,524,400.00	7,894.00	2,600.00	1.0000	1.1000	1.0000	1.0000	1.2000	0.9871	1.0000	1.3030	3,387.76
4	4,500,000.00	1,500.00	3,000.00	1.0000	1.2000	1.0000	1.0000	1.2000	0.9166	1.0000	1.3198	3,959.51
5	2,500,000.00	660.00	3,787.88	1.0000	1.0500	1.0000	1.0000	1.2000	0.9073	1.0000	1.1432	4,330.21

PROMEDIO: 4,165.99
MEDIANA: 3,959.51
VALOR A UTILIZAR: 4,100.00

B.- Estimación del V.R.N. de las construcciones:

		$/m²				
		T1	T2	T3	T4	T5
1	Parámetro de valores comerciales según mercado.	7,920.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	Parámetro de valores comerciales según el Inst. Mex. De Ing. De Costos	7,776.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	PROMEDIO:	7,848.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	MEDIANA:	7,848.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	VALORES A USAR:	7,848.00	0.00	0.00	0.00	0.00

C. Análisis de las Instalaciones Especiales, Elementos Accesorios y Obras Complementarias: no hay.

Clave	Descripción	Superficie o lote	Unid.	V. Rep. Instalado	Factor de Demérito	Valor Neto Instalado
					Subtotal:	0.00

II.- MÉTODO DE INGRESOS (AVALÚO POR CAPITALIZACIÓN DE RENTAS):

A.- Estimación de la renta susceptible de percibir:

INVESTIGACIÓN: MUESTRA DEL MERCADO INMOBILIARIO DE OFERTAS
EN REGIÓN Y/O ZONA DE INFLUENCIA Y/O ZONA EQUIVALENTE

La renta base del estudio es la renta comercial. 518,740.95

1.- Moderno mediano 1,407.560 368.539 518,740.95

B.- Cálculo de las deducciones:

DEDUCCIONES		
a) Vacíos (2 mes cada 5 años):	17,291.4	3.33%
b) Impuesto Predial (Base Renta):	15,129.9	2.92%
c) Servicio de agua (En su caso):	-	0.00%
d) Conserv. mantenimiento:	25,937.0	5.00%
e) Administración:	25,937.0	5.00%
f) Energía Eléctrica (En su caso):	-	0.00%
g) seguros:	15,562.2	3.00%
h) Otros: Imprevistos	518.7	0.10%
i) Depreciación fiscal:	8,645.7	1.67%
j) Deduc. fiscales (b+c+d+e+f+g):	82,566.3	
k) Impuesto Sobre la Renta :	30,532.2	5.89%
SUMA (a+h+j+k):	130,908.6	25.24%
NUMEROS REDONDOS:	139,554.3	25.24%

C.- Estimación de la Tasa de Interés:

C1.- TASA NETA EN BASE A VALOR FÍSICO

Renta:	518,740.9
Deducciones:	25.24%
Renta neta mensual:	387,832.3
Renta neta anual:	4,653,988.1
Valor físico o directo:	54,604,310.1
Tasa neta:	8.52%

C2.- TASA NETA EN BASE A VALOR DE MERCADO

Valor de renta mensual en la zona:	518,740.9
Deducciones:	25.24%
Renta neta mensual:	387,832.3
Renta neta anual:	4,653,988.1
Valor de inmuebles similares en la zona:	54,604,310.1
Tasa neta:	8.52%

C3. TASA NETA EN BASE A CARACTERÍSTICAS PROPIAS DEL INMUEBLE

CONCEPTO:	7.00%	7.50%	8.00%	8.50%	9.00%	9.50%	10.00%	10.50%	11.00%
EDAD (AÑOS):	0-5	5-10	10-15	15-20	20-25	25-30	30-35	35-40	> 40
puntos:	0.00	0.00	1.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
CONSERVACIÓN:	Nuevo	Excelente	Muy bueno	Bueno	Regular	Deficiente	Malo	Muy malo	Ruinas
puntos:	0.00	0.00	0.00	1.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
USO EN GENERAL:	Optimo	Excelente	Muy bueno	Bueno	Adec.	Regular	Deficiente	Malo	Sin uso
puntos:	0.00	0.00	1.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

Ing. Alberto José Daniel
Paredes Cortes
Cedula Profesional 5143711
CICQ-P08-038

AVALUO DE TERRENO Y CONSTRUCCIONES

No: AVA.COM.2020.001

FECHA: 16 de enero de 2020

PROYECTO:	Optimo	Muy bueno	Bueno	Adecuado	Regular	Deficiente	Inadecuado	Malo	Pésimo
puntos:	0.00	0.00	1.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
VIDA ÚTIL REMANENTE:	> 50	45-50	40-45	35-40	30-35	25-30	20-25	15-20	0-15
puntos:	0.00	0.00	1.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
UBICACIÓN EN LA MANZANA	Manzanero	Cab, Com.	Esq. Com.	Cabecera	Esq. Res.	nterm. Com	Interm. Res.	Interior Com.	Interior Res.
puntos:	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1.00	0.00	0.00	0.00
USO DE SUELO	Exclusiva	Residencial	Muy bueno	Buena	Media	M. baja	Baja	Proletaria	Suburbana
puntos:	0.00	0.00	0.00	1.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
CAPITALIZACIÓN:	1.0000	1.0714	1.1429	1.2143	1.2857	1.3571	1.4286	1.5000	1.5714
SUMAS:	0.0000	0.0000	4.5714	2.4286	0.0000	1.3571	0.0000	0.0000	0.0000

Tasa de Capitalización: 8.36%

METODO C.1.- 8.52% PROMEDIO: 8.47%
METODO C.2.- 8.52% MEDIANA: 8.52%
METODO C.3.- 8.36% TASA A USAR: 8.52%

I.- MÉTODO DE COMPARACIÓN (AVALÚO DE MERCADO):
A.- Estimación del Valor del Inmueble en base a Comparables de Mercado:

EN REGIÓN Y/O ZONA DE INFLUENCIA Y/O ZONA EQUIVALENTE

Al momento de la inspección se encontraron casas. en venta en la colonia, se considera como valor de mercado el valor Físico o Directo, afectando las construcciones de un factor de comercialización de 0.95.

Terreno		44,585,236.80	1.00	44,585,236.80
Construcción		10,019,073.25	1.00	10,019,073.25
IE, EA y OC		-	1.00	-
	$	54,604,310.05		$ 54,604,310.05

Valor de Mercado NR: $ 54,604,310.05

VII. CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALÚO

Para determinar el valor comercial del inmueble se aplicaron los Métodos Físico o Directo y de Capitalización de Rentas.

Método Físico o Directo.

Terreno:
Para determinar el valor de calle se consideró la oferta y la demanda, la ubicación del lote en la manzana, su dimencionamiento y uso de suelo.

Construcción:
Los Precios Unitarios aplicados a las construcciones, para obtener el Valor de Reposición Nuevo (VRN), corresponden a los vigentes en el mercado de la construcción. Para determinar la depreciación por edad y estado de conservación se utilizó el criterio de Ross Heidecke.
La superficie de construccion se obtuvo según planos proporcionados por el solicitante.

Método de Capitalización de Rentas:

La renta base del estudio es la renta comercial.

VIII. VALORES

a) Del terreno:

Valores de calle o de zona: $ 4,100.00 /M2.

FZo = 1.20000 FFr = 1.00000 FSu = 1.00000
FUb = 1.00000 FFo = 1.00000 FRe = 1.20000

Fracción	Superficie M2	Valor Unitario $/M2	Coeficiente	Motivo del Coeficiente	Valor Parcial
Unica	9,062.040	4,100.00	1.20000	-o-	44,585,236.80
				Total	44,585,236.80

Valor Unitario Medio de Terreno: $ 4,920.00 /M2

b) De las construcciones:

FEd = 0.9070 Fco = 1.0000 Fre = 0.90699

Tipo	Descripción	Superficie $/M²	V.R.N $/M2	Factor de Demérito	V.N.R. $/M²	Valor Parcial
T1	Moderno mediano	1,407.56	7,848.00	0.90699	7,118.04	10,019,073.25
	suma	1,407.56			Total	10,019,073.25

Ing. Alberto José Daniel
Paredes Cortes
Cedula Profesional 5143711
CICQ-P08-038

AVALUO DE TERRENO Y CONSTRUCCIONES

No: AVA.COM.2020.001

FECHA: 16 de enero de 2020

C) de las áreas comunes, instalaciones especiales y/o complementarias:

Descripción	Superficie o lote	V.R.N $/M2	Demérito	V.N.R. $/M²	Valor Parcial
				Total	0.00

VALOR FISICO DIRECTO: $ 54,604,310.05

IX. AVALUO POR CAPITALIZACIÓN DE RENTAS

Rentas mensuales efectivas:

Tipo	Superficie M2.	$/M2		Renta Mensual
	1,407.560	70.00		98,529.20
				0.00
	1,407.560		Total: $	98,500.00

Bruta total mensual, estimada y redondeada	$	98,500.00
Porcentaje de deducciones:		25.24%
Importe de deducciones (Redondeada)		24,857.30
Renta neta mensual	$	73,642.70
Renta neta anual	$	883,712.45
Capitalizando la renta neta anual al tipo de interés aplicable al caso,		8.52%
Resulta un valor de capitalización de:	$	10,368,421.05
VALOR POR CAPITALIZACION DE RENTAS:	$	10,368,421.05

X. RESUMEN

Indice físico o directo	$	54,604,310.05
Indice de capitalización de rentas	$	10,368,421.05
Indice de mercado	$	54,604,310.05

XI. CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSIÓN

Analizados los índices obtenidos, se estima representativo del valor comercial del inmueble el indice de mercado., se redondea a unidades de millar.

XII. CONCLUSIÓN

Valor comercial en números: **$54,604,000.00**

CINCUENTA Y CUATRO MILLONES SEISCIENTOS CUATRO MIL PESOS 00/100 M.N.

Esta cantidad representa el valor comercial del inmueble al día: 16 de enero de 2020

VALUADOR:

Ing. Alberto Jose Daniel Paredes Cortes
CED. PROF. 8576302

Ing. Alberto José Daniel
Paredes Cortes
Cedula Profesional 5143711
CICQ-P08-038

AVALUO DE INMUEBLES

ANEXO 1: CRQUIS DE LOCALIZACION

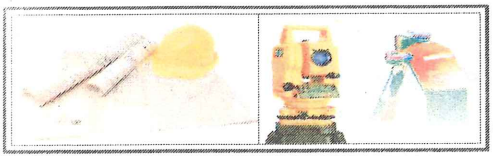
INMUEBLE:	Terreno con construcciones
SOLICITANTE:	H. HAYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL MUNICIPIO DE FORTIN
UBICACIÓN:	Av. 3 oriente s/n, Centro municipio de Fortin, Ver.
FECHA:	16 de enero de 2020
CLAVE CATASTRAL:	0606900 10100400 1000001

CROQUIS DEL PREDIO

NORTE

CROQUIS DE LOCALIZACIÓN:

Ing. Alberto José Daniel
Paredes Cortes
Cedula Profesional 5143711
CICQ-P08-038



INGENIERÍA CIVIL
TOPOGRAFÍA
VALUACIÓN
PROYECTOS
CONSTRUCCIÓN

ING. ALBERTO JOSÉ DANIEL PAREDES CORTÉS

AVALUO DE INMUEBLES

No: **AVA.COM.2020.002**

FECHA: 16 de enero de 2020

SOLICITANTE:	H. HAYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL MUNICIPIO DE FORTIN		
UBICACIÓN DEL INMUEBLE:	Av. 3 oriente s/n, Centro municipio de Fortin, Ver.		
NUMERO DE INVENTARIO:	No. De inventario 02, Parque Lazaro Cardenas.		
TIPO DE INMUEBLE:	Terreno con construcciones	SUPERFICIE DEL TERRENO:	9,181.010 M2
PROPÓSITO:	Conocer el valor comercial del inmueble.	SUP. DE CONSTRUCCIÓN:	625.970 M2

RESUMEN DE VALORES

INDICE FISICO:	$	51,560,280.08
INDICE DE CAPITALIZACION DE RENTAS:	$	4,610,526.32
INDICE DE MERCADO:	$	51,560,280.08

OBSERVACIONES:

Analizados los índices obtenidos, se estima representativo del valor comercial del inmueble el indice de mercado., se redondea a unidades de millar.

CONCLUSIÒN:

Valor comercial en números redondos: **$ 51,560,000.00**

CINCUENTA Y UN MIL QUINIENTOS SESENTA MIL PESOS 00/100 M.N.

Esta cantidad representa el valor comercial del inmueble al día: 16 de enero de 2020

5 DE MAYO No.253
FRACCIONAMIENTO DILIGENCIAS
QUERÉTARO, QRO.

CP. 76020
TEL. (442) 223 0340
Correo: ingdanielparedes@hotmail.com

Ing. Alberto José Daniel
Paredes Cortes
Cedula Profesional 5143711
CICQ-P08-038

AVALUO DE TERRENO Y CONSTRUCCIONES

No: AVA.COM.2020.002

FECHA: 16 de enero de 2020

I.- ANTECEDENTES

SOLICITANTE:	**H. HAYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL MUNICIPIO DE FORTIN**
INMUEBLE QUE SE VALUA:	Terreno con construcciones
REGIMEN DE PROPIEDAD:	Privada Individual.
PROPIETARIO DEL INMUEBLE:	**H. HAYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL MUNICIPIO DE FORTIN**
UBICACION DEL PREDIO:	Av. 3 oriente s/n, Centro municipio de Fortin, Ver.
NUMERO DE INVENTARIO:	No. De inventario 02, Parque Lazaro Cardenas.
PROPOSITO DEL AVALUO:	Conocer el valor comercial del inmueble.
NUMERO DE CUENTA CATASTRAL:	0606900 10101200 1000009
NOMBRE DEL VALUADOR:	Ing. Alberto Jose Daniel Paredes Cortes
CED. PROFESIONAL:	8576302
ESPECIALIDAD:	Inmuebles.

II.- CARACTERISTICAS URBANAS

CLASIFICACION DE LA ZONA:	Habitacional de primer orden.
TIPO DE CONSTRUCCION:	casas habitacion y Locales de uno y dos niveles tipo moderno mediano.
INTENSIDAD DE CONSTRUCCION:	95%
POBLACION:	Normal.
CONTAMINACION AMBIENTAL:	No perceptible a los sentidos.
USO DE SUELO PERMITIDO:	Mixto según inspeccion.
SERVICIOS MUNICIPALES:	- Abastecimiento de agua potable: red de distribución con suministro mediante tomas domiciliarias. - Drenaje y alcantarillado: red de recolección mixta para aguas residuales y pluviales. - Red de electrificación: area mediante red aerea. - Alumbrado público: linea que utiliza la red electrica con luminarias de vapor de mercurio. - Paramento de vialidades: guarniciones de concreto. - Banquetas: de concreto hidraulico. - Vialidades: calle de 10 M de ancho promedio. - Pavimento: Concreto Asfaltico. - Otros servicios: red telefónica, comercios, nomenclatura de calles, transporte urbano y señalización.

III.- TERRENO

MEDIDAS Y COLINDANCIAS SEGUN: Documento de propiedad proporcionado por el solicitante.

AL NORTE:	EN 105.26M LINDA CON AV. 3 ORIENTE
AL SUR:	EN 105.79M LINDA CON AV. 5 ORIENTE
AL ORIENTE:	EN 85.10M LINDA CON CALLE 1 SUR
AL PONIENTE:	EN 88.94M LINDA CON CALLE 3 SUR

SUPERFICIE TOTAL: 9,181.01 M2, según documento mencionado.

SE ANEXA CROQUIS DE LOCALIZACION

TOPOGRAFIA Y CONFIGURACION:	Poligono de cuatro lados sensiblemente plano.
CARACTERISTICAS PANORAMICAS:	ninguna relevante.
SERVIDUMBRES Y/O RESTRICCIONES:	Las que el reglamento del fracc. indique.
DENSIDAD HABITACIONAL PERMITIDA:	Una vivienda en el lote tipo.
INTENSIDAD DE CONSTRUCCION PERMITIDA:	1.5 VAT.

Ing. Alberto José Daniel
Paredes Cortes
Cedula Profesional 5143711
CICQ-P08-038

AVALUO DE TERRENO Y CONSTRUCCIONES

No: AVA.COM.2020.002

FECHA: 16 de enero de 2020

IV. DESCRIPCION GENERAL

USO ACTUAL:	Terreno con construcciones donde se ubica el Parque y kiosco.
TIPOS DE CONSTRUCCION:	Uno
ESTADO DE CONSERVACION:	Normal.
CALIDAD Y CLASIF. DE LAS CONST:	Moderno mediano
EDAD DEL ULTIMO MANTENIMIENTO:	11.00
VIDA UTIL REMANENTE:	49.00
UNIDADES RENTABLES:	una.
CALIDAD DEL PROYECTO:	Adecuado a su uso.

V. ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCION

OBRA NEGRA:	
Cimentación:	Probablemente mamposteria de piedra braza.
Estructura:	Columnas, castillos y trabes de concreto armado.
Muros:	tabicon y castillos de concreto armado.
Entrepisos:	Probablemente losa maciza.
Techos:	Probablemente losa maciza.
Azoteas :	Impermeabilizada.
Bardas:	No tiene.
REVESTIMIENTOS Y ACABADOS INTERIORES:	
Aplanados:	Mortero.
Plafones:	Mortero.
Lambrines:	En areas humedas.
Pisos:	Loseta ceramica.
Zoclos:	Igual al piso.
Escaleras:	Rampa de concreto con escalones forjados.
Pintura:	vinilica.
Recubrimientos especiales:	No tiene.
CARPINTERIA:	
Puerta principal:	Madera.
Puertas de intercomunicación:	De madera en puertas y muebles.
Guardarropas:	No tiene.
INSTALACION HIDROSANITARIA:	Alimentación en tubería de cobre, drenajes en tubo de pvc.
Muebles de baño:	De linea de calidad media del pais.
INSTALACION ELECTRICA:	En poliducto, salida de contacto en número y profusión adecuada.
HERRERIA:	Reja de herreria tubular de tipo comercial en puertas y ventanas.
VIDRIERIA:	Cristal de 4 MM de espesor.
CERRAJERIA:	Calidad media comercial.
FACHADA:	Aplanados y pintada con pintura vinilica.
INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS:	

VI. MERCADO

I.- METODO DE COSTOS (AVALUO FISICO):

A.- Estimación del valor del terreno:

INVESTIGACION: MUESTRA DEL MERCADO INMOBILIARIO DE OFERTAS
EN REGION Y/O ZONA DE INFLUENCIA Y/O ZONA EQUIVALENTE

1.-	Terreno ubicado en Av. Poniente, Centro, Fortin. Tel. 2282312268 Inf. Century21 Home Solutions						
	(1)	1,071.00	M2, a razón de	$	2,801.12 /M2	$	3,000,000.00
2.-	Terreno ubicado en Boulevard Cordoba, Fortin, comercial. Tel. 2711234463 Inf. Casas Cordoba						
	(2)	1,126.00	M2, a razón de	$	6,000.00 /M2	$	6,756,000.00
3.-	Terreno ubicado en Boulevard Cordoba, Fortin. Tel. 5510890309 Inf. Inmobiliaria y Desarrollos Salli						
	(3)	7,894.00	M2, a razón de	$	2,600.00 /M2	$	20,524,400.00
4.-	Terreno ubicado en Camino a acceso a las Flores, Fortin. Tel. 2711398738 Inf. Solucion Productiva						
	(4)	1,500.00	M2, a razón de	$	3,000.00 /M2	$	4,500,000.00
5.-	Terreno ubicado en Av. 1 Centro. Tel. 7180333 Inf. Castillo Bienes Raices						
	(5)	660.00	M2, a razón de	$	3,787.88 /M2	$	2,500,000.00

Ing. Alberto José Daniel
Paredes Cortes
Cedula Profesional 5143711
CICQ-P08-038

AVALUO DE TERRENO Y CONSTRUCCIONES

No: AVA.COM.2020.002

FECHA: 16 de enero de 2020

S DE MERCADO INVESTIGADOS

AREA DEL LOTE VALUADO: 9,181.01 M2

Dato Oferta		Superficie	P. Unitario	S DE HOMOLOGACIÓN							
N°	$	M²	$/M²	FC	FZo	FUb	FProy	FUso	FSup	Otro	FRe	$/m²
1	3,000,000.00	1,071.00	2,801.12	1.0000	1.2000	1.0000	1.0000	1.2000	0.9117	1.0000	1.3128	3,677.31
2	6,756,000.00	1,126.00	6,000.00	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	0.9123	1.0000	0.9123	5,473.59
3	20,524,400.00	7,894.00	2,600.00	1.0000	1.1000	1.0000	1.0000	1.2000	0.9860	1.0000	1.3015	3,383.89
4	4,500,000.00	1,500.00	3,000.00	1.0000	1.2000	1.0000	1.0000	1.2000	0.9163	1.0000	1.3195	3,958.58
5	2,500,000.00	660.00	3,787.88	1.0000	1.0500	1.0000	1.0000	1.2000	0.9072	1.0000	1.1431	4,329.76

PROMEDIO: 4,164.63
MEDIANA: 3,958.58
VALOR A UTILIZAR: 4,060.00

B.- Estimación del V.R.N. de las construcciones:

		$/m²				
		T1	T2	T3	T4	T5
1	Parámetro de valores comerciales según mercado.	8,640.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	Parámetro de valores comerciales según el Inst. Mex. De Ing. De Costos	8,856.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	PROMEDIO:	8,748.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	MEDIANA:	8,748.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	VALORES A USAR:	8,748.00	0.00	0.00	0.00	0.00

C. Análisis de las Instalaciones Especiales, Elementos Accesorios y Obras Complementarias: no hay.

Clave	Descripción	Superficie o lote	Unid.	V. Rep. Instalado	Factor de Demérito	Valor Neto Instalado
					Subtotal:	0.00

II.- MÉTODO DE INGRESOS (AVALÚO POR CAPITALIZACIÓN DE RENTAS):

A.- Estimación de la renta susceptible de percibir:

INVESTIGACIÓN: MUESTRA DEL MERCADO INMOBILIARIO DE OFERTAS
EN REGIÓN Y/O ZONA DE INFLUENCIA Y/O ZONA EQUIVALENTE

La renta base del estudio es la renta comercial. 489,822.66

1.- Moderno mediano 625.970 782.502 489,822.66

B.- Cálculo de las deducciones:

DEDUCCIONES		
a) Vacíos (2 mes cada 5 años):	16,327.4	3.33%
b) Impuesto Predial (Base Renta):	14,286.5	2.92%
c) Servicio de agua (En su caso):	-	0.00%
d) Conserv. mantenimiento:	24,491.1	5.00%
e) Administración:	24,491.1	5.00%
f) Energía Eléctrica (En su caso):	-	0.00%
g) seguros:	14,694.7	3.00%
h) Otros: Imprevistos	489.8	0.10%
i) Depreciación fiscal:	8,163.7	1.67%
j) Deduc. fiscales (b+c+d+e+f+g):	77,963.4	
k) Impuesto Sobre la Renta :	28,830.1	5.89%
SUMA (a+h+j+k):	123,610.8	25.24%
NUMEROS REDONDOS:	131,774.5	25.24%

C.- Estimación de la Tasa de Interés:

C1.- TASA NETA EN BASE A VALOR FÍSICO

Renta:	489,822.7
Deducciones:	25.24%
Renta neta mensual:	366,211.8
Renta neta anual:	4,394,542.0
Valor físico o directo:	51,560,280.1
Tasa neta:	8.52%

C2.- TASA NETA EN BASE A VALOR DE MERCADO

Valor de renta mensual en la zona:	489,822.7
Deducciones:	25.24%
Renta neta mensual:	366,211.8
Renta neta anual:	4,394,542.0
Valor de inmuebles similares en la zona:	51,560,280.1
Tasa neta:	8.52%

C3. TASA NETA EN BASE A CARACTERÍSTICAS PROPIAS DEL INMUEBLE

CONCEPTO:	7.00%	7.50%	8.00%	8.50%	9.00%	9.50%	10.00%	10.50%	11.00%
EDAD (AÑOS):	0-5	5-10	10-15	15-20	20-25	25-30	30-35	35-40	> 40
puntos:	0.00	0.00	1.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
CONSERVACIÓN:	Nuevo	Excelente	Muy bueno	Bueno	Regular	Deficiente	Malo	Muy malo	Ruinas
puntos:	0.00	0.00	0.00	1.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
USO EN GENERAL:	Optimo	Excelente	Muy bueno	Bueno	Adec.	Regular	Deficiente	Malo	Sin uso
puntos:	0.00	0.00	1.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

Ing. Alberto José Daniel
Paredes Cortes
Cedula Profesional 5143711
CICQ-P08-038

AVALUO DE TERRENO Y CONSTRUCCIONES

No: AVA.COM.2020.002

FECHA: 16 de enero de 2020

PROYECTO:	Optimo	Muy bueno	Bueno	Adecuado	Regular	Deficiente	Inadecuado	Malo	Pésimo
puntos:	0.00	0.00	1.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
VIDA ÚTIL REMANENTE:	> 50	45-50	40-45	35-40	30-35	25-30	20-25	15-20	0-15
puntos:	0.00	0.00	1.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
UBICACIÓN EN LA MANZANA	Manzanero	Cab, Com.	Esq. Com.	Cabecera	Esq. Res.	nterm. Com	Interm. Res.	Interior Com.	Interior Res.
puntos:	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1.00	0.00	0.00	0.00
USO DE SUELO	Exclusiva	Residencial	Muy bueno	Buena	Media	M. baja	Baja	Proletaria	Suburbana
puntos:	0.00	0.00	0.00	1.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
CAPITALIZACIÓN:	1.0000	1.0714	1.1429	1.2143	1.2857	1.3571	1.4286	1.5000	1.5714
SUMAS:	0.0000	0.0000	4.5714	2.4286	0.0000	1.3571	0.0000	0.0000	0.0000

Tasa de Capitalización: 8.36%

METODO C.1.- 8.52% PROMEDIO: 8.47%
METODO C.2.- 8.52% MEDIANA: 8.52%
METODO C.3.- 8.36% TASA A USAR: 8.52%

I.- MÉTODO DE COMPARACIÓN (AVALÚO DE MERCADO):
A.- Estimación del Valor del Inmueble en base a Comparables de Mercado:

EN REGIÓN Y/O ZONA DE INFLUENCIA Y/O ZONA EQUIVALENTE

Al momento de la inspección se encontraron casas. en venta en la colonia, se considera como valor de mercado el valor Físico o Directo, afectando las construcciones de un factor de comercialización de 0.95.

Terreno		46,593,625.75	1.00	46,593,625.75
Construcción		4,966,654.33	1.00	4,966,654.33
IE, EA y OC		-	1.00	-
	$	51,560,280.08		$ 51,560,280.08
		Valor de Mercado NR:		$ 51,560,280.08

VII. CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALÚO

Para determinar el valor comercial del inmueble se aplicaron los Métodos Físico o Directo y de Capitalización de Rentas.

Método Físico o Directo.

Terreno:
Para determinar el valor de calle se consideró la oferta y la demanda, la ubicación del lote en la manzana, su dimencionamiento y uso de suelo.

Construcción:
Los Precios Unitarios aplicados a las construcciones, para obtener el Valor de Reposición Nuevo (VRN), corresponden a los vigentes en el mercado de la construcción. Para determinar la depreciación por edad y estado de conservación se utilizó el criterio de Ross Heidecke.
La superficie de construccion se obtuvo según planos proporcionados por el solicitante.

Método de Capitalización de Rentas:

La renta base del estudio es la renta comercial.

VIII. VALORES

a) Del terreno:

Valores de calle o de zona: $ 4,060.00 /M2.

FZo = 1.25000 FFr = 1.00000 FSu = 1.00000
FUb = 1.00000 FFo = 1.00000 FRe = 1.25000

Fracción	Superficie M2	Valor Unitario $/M2	Coeficiente	Motivo del Coeficiente	Valor Parcial
Unica	9,181.010	4,060.00	1.25000	-o-	46,593,625.75
				Total	46,593,625.75

Valor Unitario Medio de Terreno: $ 5,075.00 /M2

b) De las construcciones:

FEd = 0.9070 Fco = 1.0000 Fre = 0.90699

Tipo	Descripción	Superficie $/M²	V.R.N $/M2	Factor de Demérito	V.N.R. $/M²	Valor Parcial
T1	Moderno mediano	625.97	8,748.00	0.90699	7,934.33	4,966,654.33
	suma	625.97			Total	4,966,654.33

Ing. Alberto José Daniel
Paredes Cortes
Cedula Profesional 5143711
CICQ-P08-038

AVALUO DE TERRENO Y CONSTRUCCIONES

No: AVA.COM.2020.002

FECHA: 16 de enero de 2020

C) de las áreas comunes, instalaciones especiales y/o complementarias:

Descripción	Superficie o lote	V.R.N $/M2	Demérito	V.N.R. $/M²	Valor Parcial
				Total	0.00

VALOR FISICO DIRECTO: $ 51,560,280.08

IX. AVALUO POR CAPITALIZACIÓN DE RENTAS

Rentas mensuales efectivas:

Tipo	Superficie M2.	$/M2		Renta Mensual
	625.970	70.00		43,817.90
				0.00
	625.970		Total: $	43,800.00

Bruta total mensual, estimada y redondeada	$	43,800.00
Porcentaje de deducciones:		25.24
Importe de deducciones (Redondeada)		11,053.30
Renta neta mensual	$	32,746.71
Renta neta anual	$	392,960.46
Capitalizando la renta neta anual al tipo de interés aplicable al caso,		8.52
Resulta un valor de capitalización de:	$	4,610,526.32
VALOR POR CAPITALIZACION DE RENTAS:	$	**4,610,526.32**

X. RESUMEN

Indice físico o directo	$	**51,560,280.08**
Indice de capitalización de rentas	$	**4,610,526.32**
Indice de mercado	$	**51,560,280.08**

XI. CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSIÓN

Analizados los índices obtenidos, se estima representativo del valor comercial del inmueble el indice de mercado., se redondea a unidades de millar.

XII. CONCLUSIÓN

Valor comercial en números: **$51,560,000.00**

CINCUENTA Y UN MIL QUINIENTOS SESENTA MIL PESOS 00/100 M.N.

Esta cantidad representa el valor comercial del inmueble al día: 16 de enero de 2020

VALUADOR:

Ing. Alberto José Daniel Paredes Cortes
CED. PROF. 5576302

Ing. Alberto José Daniel
Paredes Cortes
Cedula Profesional 5143711
CICQ-P08-038

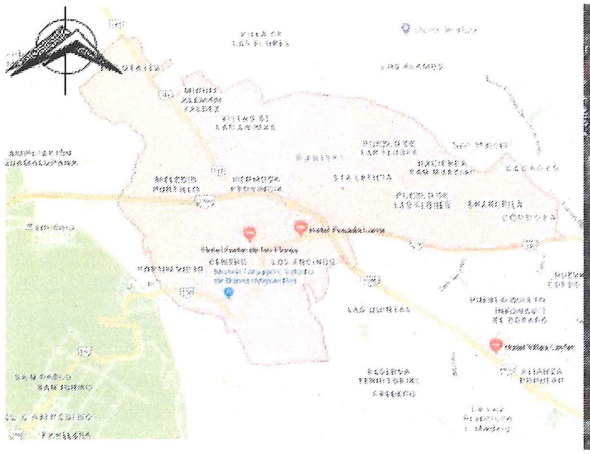
AVALUO DE INMUEBLES

ANEXO 1: CRQUIS DE LOCALIZACION

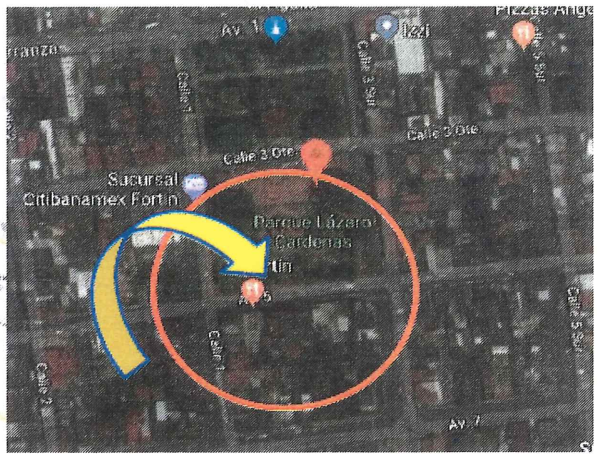
INMUEBLE:	Terreno con construcciones
SOLICITANTE:	H. HAYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL MUNICIPIO DE FORTIN
UBICACIÓN:	Av. 3 oriente s/n, Centro municipio de Fortin, Ver.
FECHA:	16 de enero de 2020
CLAVE CATASTRAL:	0606900 10101200 1000009

CROQUIS DEL PREDIO

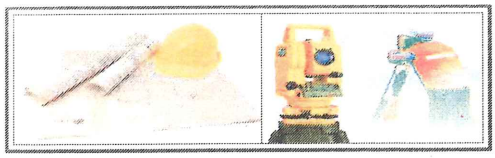
NORTE



CROQUIS DE LOCALIZACIÓN:



Ing. Alberto José Daniel
Paredes Cortes
Cedula Profesional 5143711
CICQ-P08-038



INGENIERÍA CIVIL
TOPOGRAFÍA
VALUACIÓN
PROYECTOS
CONSTRUCCIÓN

ING. ALBERTO JOSÉ DANIEL PAREDES CORTÉS

AVALUO DE INMUEBLES

No: **AVA.COM.2020.003**

FECHA: 16 de enero de 2020

SOLICITANTE:	H. HAYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL MUNICIPIO DE FORTIN		
UBICACIÓN DEL INMUEBLE:	Av.6 esquina calle 4 s/n, Melecio Portillo, municipio de Fortin, Ver.		
NUMERO DE INVENTARIO:	No. De inventario 03 Mercado municipal 3 de agosto .		
TIPO DE INMUEBLE:	Terreno con construcciones	SUPERFICIE DEL TERRENO:	2,639.700 M2
PROPÓSITO:	Conocer el valor comercial del inmueble.	SUP. DE CONSTRUCCIÓN:	1,027.910 M2

RESUMEN DE VALORES

INDICE FISICO:	$	19,531,650.60
INDICE DE CAPITALIZACION DE RENTAS:	$	7,578,947.37
INDICE DE MERCADO:	$	19,531,650.60

OBSERVACIONES:

Analizados los índices obtenidos, se estima representativo del valor comercial del inmueble el indice de mercado., se redondea a unidades de millar.

CONCLUSIÒN:

Valor comercial en números redondos: **$ 19,532,000.00**

DIECINUEVE MILLONES QUINIENTOS TREINTA Y DOS MIL PESOS 00/100 M.N.

Esta cantidad representa el valor comercial del inmueble al día: 16 de enero de 2020

5 DE MAYO No.253
FRACCIONAMIENTO DILIGENCIAS
QUERÉTARO, QRO.

CP. 76020
TEL. (442) 223 0340
Correo: ingdanielparedes@hotmail.com

Ing. Alberto José Daniel Paredes Cortes
Cedula Profesional 5143711
CICQ-P08-038

AVALUO DE TERRENO Y CONSTRUCCIONES

No: AVA.COM.2020.003

FECHA: 16 de enero de 2020

I.- ANTECEDENTES

SOLICITANTE:	**H. HAYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL MUNICIPIO DE FORTIN**
INMUEBLE QUE SE VALUA:	Terreno con construcciones
REGIMEN DE PROPIEDAD:	Privada Individual.
PROPIETARIO DEL INMUEBLE:	**H. HAYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL MUNICIPIO DE FORTIN**
UBICACION DEL PREDIO:	Av.6 esquina calle 4 s/n, Melecio Portillo, municipio de Fortin, Ver.
NUMERO DE INVENTARIO:	No. De inventario 03 Mercado municipal 3 de agosto .
PROPOSITO DEL AVALUO:	Conocer el valor comercial del inmueble.
NUMERO DE CUENTA CATASTRAL:	0606900 10202902 8000003
NOMBRE DEL VALUADOR:	Ing. Alberto Jose Daniel Paredes Cortes
CED. PROFESIONAL:	8576302
ESPECIALIDAD:	Inmuebles.

II.- CARACTERISTICAS URBANAS

CLASIFICACION DE LA ZONA:	Habitacional de primer orden.
TIPO DE CONSTRUCCION:	casas habitacion y Locales de uno y dos niveles tipo moderno mediano.
INTENSIDAD DE CONSTRUCCION:	95%
POBLACION:	Normal.
CONTAMINACION AMBIENTAL:	No perceptible a los sentidos.
USO DE SUELO PERMITIDO:	Mixto según inspeccion.
SERVICIOS MUNICIPALES:	- Abastecimiento de agua potable: red de distribución con suministro mediante tomas domiciliarias. - Drenaje y alcantarillado: red de recolección mixta para aguas residuales y pluviales. - Red de electrificación: area mediante red aerea. - Alumbrado público: linea que utiliza la red electrica con luminarias de vapor de mercurio. - Paramento de vialidades: guarniciones de concreto. - Banquetas: de concreto hidraulico. - Vialidades: calle de 10 M de ancho promedio. - Pavimento: Concreto Asfaltico. - Otros servicios: red telefónica, comercios, nomenclatura de calles, transporte urbano y señalización.

III.- TERRENO

MEDIDAS Y COLINDANCIAS SEGUN: Plano proporcionado por el solicitante.

AL NORTE:	EN 45.87M LINDA CON AV. 6
AL SUR:	EN 47.20M LINDA CON PROPIEDAD PARTICULAR
AL ORIENTE:	EN 70.02M LINDA CON PROPIEDAD PARTICULAR
AL PONIENTE:	EN 61.03M LINDA CON CALLE 4

SUPERFICIE TOTAL: 2,639.70 M2, según documento mencionado.

SE ANEXA CROQUIS DE LOCALIZACION

TOPOGRAFIA Y CONFIGURACION:	Poligono de cuatro lados sensiblemente plano.
CARACTERISTICAS PANORAMICAS:	ninguna relevante.
SERVIDUMBRES Y/O RESTRICCIONES:	Las que el reglamento del fracc. indique.
DENSIDAD HABITACIONAL PERMITIDA:	Una vivienda en el lote tipo.
INTENSIDAD DE CONSTRUCCION PERMITIDA:	1.5 VAT.

Ing. Alberto José Daniel
Paredes Cortes
Cedula Profesional 5143711
CICQ-P08-038

AVALUO DE TERRENO Y CONSTRUCCIONES

No: AVA.COM.2020.003

FECHA: 16 de enero de 2020

IV. DESCRIPCION GENERAL

USO ACTUAL:	Terreno con construcciones donde se ubica el Mercado municipal.
TIPOS DE CONSTRUCCION:	Dos.
ESTADO DE CONSERVACION:	Normal.
CALIDAD Y CLASIF. DE LAS CONST:	Moderno mediano e industrial economico.
EDAD DEL ULTIMO MANTENIMIENTO:	11.00
VIDA UTIL REMANENTE:	49.00
UNIDADES RENTABLES:	una.
CALIDAD DEL PROYECTO:	Adecuado a su uso.

V. ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCION

OBRA NEGRA:	
Cimentación:	Probablemente zapatas aisladas y corridas de concreto armado.
Estructura:	Columnas, castillos y trabes de concreto armado y estructura metalica.
Muros:	tabicon y castillos de concreto armado.
Entrepisos:	Probablemente losa maciza.
Techos:	Probablemente losa maciza lamina galvanizada.
Azoteas :	Impermeabilizada.
Bardas:	No tiene.
REVESTIMIENTOS Y ACABADOS INTERIORES:	
Aplanados:	Mortero.
Plafones:	Mortero.
Lambrines:	En areas humedas.
Pisos:	Loseta ceramica.
Zoclos:	Igual al piso.
Escaleras:	Rampa de concreto con escalones forjados.
Pintura:	vinilica.
Recubrimientos especiales:	No tiene.
CARPINTERIA:	
Puerta principal:	Madera.
Puertas de intercomunicación:	De madera en puertas y muebles.
Guardarropas:	No tiene.
INSTALACION HIDROSANITARIA:	Alimentación en tubería de cobre, drenajes en tubo de pvc.
Muebles de baño:	De linea de calidad media del pais.
INSTALACION ELECTRICA:	En poliducto, salida de contacto en número y profusión adecuada.
HERRERIA:	Reja de herreria tubular de tipo comercial en puertas y ventanas.
VIDRIERIA:	Cristal de 4 MM de espesor.
CERRAJERIA:	Calidad media comercial.
FACHADA:	Aplanados y pintada con pintura vinilica.
INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS:	

VI. MERCADO

I.- METODO DE COSTOS (AVALUO FISICO):

A.- Estimación del valor del terreno:

INVESTIGACION: MUESTRA DEL MERCADO INMOBILIARIO DE OFERTAS
EN REGION Y/O ZONA DE INFLUENCIA Y/O ZONA EQUIVALENTE

1.- Terreno ubicado en Av. Poniente, Centro, Fortin. Tel. 2282312268 Inf. Century21 Home Solutions						
(1)	1,071.00 M2, a razón de	$	2,801.12	/M2	$	3,000,000.00
2.- Terreno ubicado en Boulevard Cordoba, Fortin, comercial. Tel. 2711234463 Inf. Casas Cordoba						
(2)	1,126.00 M2, a razón de	$	6,000.00	/M2	$	6,756,000.00
3.- Terreno ubicado en Boulevard Cordoba, Fortin. Tel. 5510890309 Inf. Inmobiliaria y Desarrollos Salli						
(3)	7,894.00 M2, a razón de	$	2,600.00	/M2	$	20,524,400.00
4.- Terreno ubicado en Camino a acceso a las Flores, Fortin. Tel. 2711398738 Inf. Solucion Productiva						
(4)	1,500.00 M2, a razón de	$	3,000.00	/M2	$	4,500,000.00
5.- Terreno ubicado en Av. 1 Centro. Tel. 7180333 Inf. Castillo Bienes Raices						
(5)	660.00 M2, a razón de	$	3,787.88	/M2	$	2,500,000.00

Ing. Alberto José Daniel
Paredes Cortes
Cedula Profesional 5143711
CICQ-P08-038

AVALUO DE TERRENO Y CONSTRUCCIONES

No: AVA.COM.2020.003

FECHA: 16 de enero de 2020

ANALISIS EN BASE A DATOS DE MERCADO INVESTIGADOS

AREA DEL LOTE VALUADO: 2,639.70 M2

Dat	Oferta	Superficie	P. Unitario	FACTORES DE HOMOLOGACIÓN							
N°	$	M²	$/M²	FC	FZo	FUb	FProy	FUso	FSup	Otro	FRe	$/m²
1	3,000,000.00	1,071.00	2,801.12	1.0000	1.2000	1.0000	1.0000	1.2000	0.9406	1.0500	1.4221	3,983.60
2	6,756,000.00	1,126.00	6,000.00	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	0.9427	1.0500	0.9898	5,938.74
3	20,524,400.00	7,894.00	2,600.00	1.0000	1.1000	1.0000	1.0000	1.2000	1.1990	1.0500	1.6619	4,320.89
4	4,500,000.00	1,500.00	3,000.00	1.0000	1.2000	1.0000	1.0000	1.2000	0.9568	1.0500	1.4467	4,340.16
5	2,500,000.00	660.00	3,787.88	1.0000	1.0500	1.0000	1.0000	1.2000	0.9250	1.0500	1.2238	4,635.53

PROMEDIO: 4,643.78
MEDIANA: 4,340.16
VALOR A UTILIZAR: 4,490.00

B.- Estimación del V.R.N. de las construcciones:

	T1	T2	T3	T4	$/m² T5
1 Parámetro de valores comerciales según mercado.	6,480.00	5,940.00	0.00	0.00	0.00
2 Parámetro de valores comerciales según el Inst. Mex. De Ing. De Costos	6,804.00	6,480.00	0.00	0.00	0.00
PROMEDIO:	6,642.00	6,210.00	0.00	0.00	0.00
MEDIANA:	6,642.00	6,210.00	0.00	0.00	0.00
VALORES A USAR:	6,642.00	6,210.00	0.00	0.00	0.00

C. Análisis de las Instalaciones Especiales, Elementos Accesorios y Obras Complementarias: no hay.

Clave	Descripción	Superficie o lote	Unid.	V. Rep. Instalado	Factor de Demérito	Valor Neto Instalado
					Subtotal:	0.00

II.- MÉTODO DE INGRESOS (AVALÙO POR CAPITALIZACIÓN DE RENTAS):

A.- Estimación de la renta susceptible de percibir:

INVESTIGACIÓN: MUESTRA DEL MERCADO INMOBILIARIO DE OFERTAS EN REGIÓN Y/O ZONA DE INFLUENCIA Y/O ZONA EQUIVALENTE

La renta base del estudio es la renta comercial. 185,550.68

1.- Moderno mediano 1,027.910 180.513 185,550.68

B.- Cálculo de las deducciones:

DEDUCCIONES		
a) Vacíos (2 mes cada 5 años):	6,185.0	3.33%
b) Impuesto Predial (Base Renta):	5,411.9	2.92%
c) Servicio de agua (En su caso):	-	0.00%
d) Conserv. mantenimiento:	9,277.5	5.00%
e) Administración:	9,277.5	5.00%
f) Energía Eléctrica (En su caso):	-	0.00%
g) seguros:	5,566.5	3.00%
h) Otros: Imprevistos	185.6	0.10%
i) Depreciación fiscal:	3,092.5	1.67%
j) Deduc. fiscales (b+c+d+e+f+g):	29,533.5	
k) Impuesto Sobre la Renta :	10,921.2	5.89%
SUMA (a+h+j+k):	46,825.3	25.24%
NUMEROS REDONDOS:	49,917.8	25.24%

C.- Estimación de la Tasa de Interés:

C1.- TASA NETA EN BASE A VALOR FÍSICO

Renta:	185,550.7
Deducciones:	25.24%
Renta neta mensual:	138,725.4
Renta neta anual:	1,664,705.0
Valor físico o directo:	19,531,650.6
Tasa neta:	8.52%

C2.- TASA NETA EN BASE A VALOR DE MERCADO

Valor de renta mensual en la zona:	185,550.7
Deducciones:	25.24%
Renta neta mensual:	138,725.4
Renta neta anual:	1,664,705.0
Valor de inmuebles similares en la zona:	19,531,650.6
Tasa neta:	8.52%

C3. TASA NETA EN BASE A CARACTERÍSTICAS PROPIAS DEL INMUEBLE

CONCEPTO:	7.00%	7.50%	8.00%	8.50%	9.00%	9.50%	10.00%	10.50%	11.00%
EDAD (AÑOS):	0-5	5-10	10-15	15-20	20-25	25-30	30-35	35-40	> 40
puntos:	0.00	0.00	1.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
CONSERVACIÓN:	Nuevo	Excelente	Muy bueno	Bueno	Regular	Deficiente	Malo	Muy malo	Ruinas
puntos:	0.00	0.00	0.00	1.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
USO EN GENERAL:	Optimo	Excelente	Muy bueno	Bueno	Adec.	Regular	Deficiente	Malo	Sin uso
puntos:	0.00	0.00	1.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

Ing. Alberto José Daniel Paredes Cortes
Cedula Profesional 5143711
CICQ-P08-038

AVALUO DE TERRENO Y CONSTRUCCIONES

No: AVA.COM.2020.003

FECHA: 16 de enero de 2020

PROYECTO:	Optimo	Muy bueno	Bueno	Adecuado	Regular	Deficiente	Inadecuado	Malo	Pésimo
puntos:	0.00	0.00	1.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
VIDA ÚTIL REMANENTE:	> 50	45-50	40-45	35-40	30-35	25-30	20-25	15-20	0-15
puntos:	0.00	0.00	1.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
UBICACIÓN EN LA MANZANA	Manzanero	Cab, Com.	Esq. Com.	Cabecera	Esq. Res.	nterm. Com	Interm. Res.	Interior Com.	Interior Res.
puntos:	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1.00	0.00	0.00	0.00
USO DE SUELO	Exclusiva	Residencial	Muy bueno	Buena	Media	M. baja	Baja	Proletaria	Suburbana
puntos:	0.00	0.00	0.00	1.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
CAPITALIZACIÓN:	1.0000	1.0714	1.1429	1.2143	1.2857	1.3571	1.4286	1.5000	1.5714
SUMAS:	0.0000	0.0000	4.5714	2.4286	0.0000	1.3571	0.0000	0.0000	0.0000

Tasa de Capitalización: 8.36%

METODO C.1.- 8.52% PROMEDIO: 8.47%
METODO C.2.- 8.52% MEDIANA: 8.52%
METODO C.3.- 8.36% TASA A USAR: 8.52%

I.- MÈTODO DE COMPARACIÓN (AVALÙO DE MERCADO):
A.- Estimación del Valor del Inmueble en base a Comparables de Mercado:

EN REGIÓN Y/O ZONA DE INFLUENCIA Y/O ZONA EQUIVALENTE

Al momento de la inspección se encontraron casas. en venta en la colonia, se considera como valor de mercado el valor Físico o Directo, afectando las construcciones de un factor de comercialización de 0.95.

Terreno		11,852,253.00	1.00	11,852,253.00
Construcción		5,956,120.00	1.00	5,956,120.00
IE, EA y OC		1,723,277.60	1.00	1,723,277.60
	$	19,531,650.60		$ 19,531,650.60

Valor de Mercado NR: $ 19,531,650.60

VII. CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALÚO

Para determinar el valor comercial del inmueble se aplicaron los Métodos Físico o Directo y de Capitalización de Rentas.

Método Físico o Directo.

Terreno:
Para determinar el valor de calle se consideró la oferta y la demanda, la ubicación del lote en la manzana, su dimencionamiento y uso de suelo.

Construcción:
Los Precios Unitarios aplicados a las construcciones, para obtener el Valor de Reposición Nuevo (VRN), corresponden a los vigentes en el mercado de la construcción. Para determinar la depreciación por edad y estado de conservación se utilizó el criterio de Ross Heidecke.
La superficie de construccion se obtuvo según planos proporcionados por el solicitante.

Método de Capitalización de Rentas:

La renta base del estudio es la renta comercial.

VIII. VALORES

a) Del terreno:

Valores de calle o de zona: $ 4,490.00 /M2.

FZo = 1.00000 FFr = 1.00000 FSu = 1.00000
FUb = 1.00000 FFo = 1.00000 FRe = 1.00000

Fracción	Superficie M2	Valor Unitario $/M2	Coeficiente	Motivo del Coeficiente	Valor Parcial
Unica	2,639.700	4,490.00	1.00000	-o-	11,852,253.00
				Total	11,852,253.00

Valor Unitario Medio de Terreno: $ 4,490.00 /M2

b) De las construcciones:

FEd = 0.9070 Fco = 1.0000 Fre = 0.90699

Tipo	Descripción	Superficie $/M²	V.R.N $/M2	Factor de Demérito	V.N.R. $/M²	Valor Parcial
T1	Moderno mediano	425.00	6,642.00	0.90699	6,024.22	2,560,291.66
T2	Industrial mediano	602.91	6,210.00	0.90699	5,632.40	3,395,828.34
	suma	1,027.91			Total	5,956,120.00

Ing. Alberto José Daniel
Paredes Cortes
Cedula Profesional 5143711
CICQ-P08-038

AVALUO DE TERRENO Y CONSTRUCCIONES

No: AVA.COM.2020.003

FECHA: 16 de enero de 2020

C) de las áreas comunes, instalaciones especiales y/o complementarias:

Descripción	Superficie o lote	V.R.N $/M2	Demérito	V.N.R. $/M²	Valor Parcial
Istalaciones y equipamiento	1.000 Lote	1,900,000.00	0.90699	1,723,277.60	1,723,277.60
			Total		1,723,277.60

VALOR FISICO DIRECTO: $ **19,531,650.60**

IX. AVALUO POR CAPITALIZACIÓN DE RENTAS

Rentas mensuales efectivas:

Tipo	Superficie M2.	$/M2		Renta Mensual
	1,027.910	70.00		71,953.70
				0.00
	1,027.910		Total: $	72,000.00

Bruta total mensual, estimada y redondeada	$	72,000.00
Porcentaje de deducciones:		25.24%
Importe de deducciones (Redondeada)		18,169.80
Renta neta mensual	$	53,830.20
Renta neta anual	$	645,962.40
Capitalizando la renta neta anual al tipo de interés aplicable al caso,		8.52%
Resulta un valor de capitalización de:	$	7,578,947.37
VALOR POR CAPITALIZACION DE RENTAS:	$	**7,578,947.37**

X. RESUMEN

Indice físico o directo	$	**19,531,650.60**
Indice de capitalización de rentas	$	**7,578,947.37**
Indice de mercado	$	**19,531,650.60**

XI. CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSIÓN

Analizados los índices obtenidos, se estima representativo del valor comercial del inmueble el indice de mercado., se redondea a unidades de millar.

XII. CONCLUSIÓN

Valor comercial en números: **$ 19,532,000.00**

DIECINUEVE MILLONES QUINIENTOS TREINTA Y DOS MIL PESOS 00/100 M.N.

Esta cantidad representa el valor comercial del inmueble al día: 16 de enero de 2020

VALUADOR:

Ing. Alberto Jose Daniel Paredes Cortes
CED. PROF. 8576302

Ing. Alberto José Daniel
Paredes Cortes
Cedula Profesional 5143711
CICQ-P08-038

AVALUO DE INMUEBLES

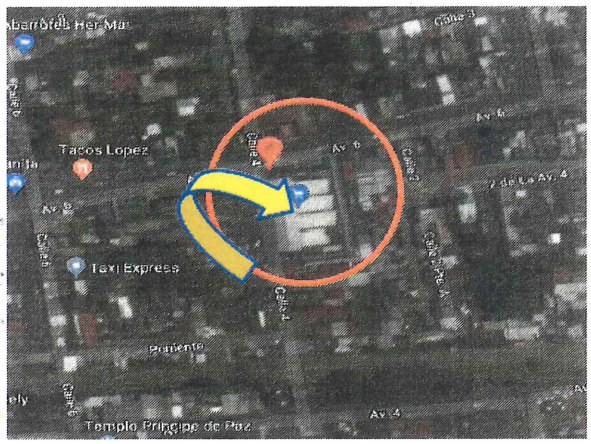
ANEXO 1: CRQUIS DE LOCALIZACION

INMUEBLE:	Terreno con construcciones
SOLICITANTE:	H. HAYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL MUNICIPIO DE FORTIN
UBICACIÓN:	Av.6 esquina calle 4 s/n, Melecio Portillo, municipio de Fortin, Ver.
FECHA:	16 de enero de 2020
CLAVE CATASTRAL:	0606900 10202902 8000003

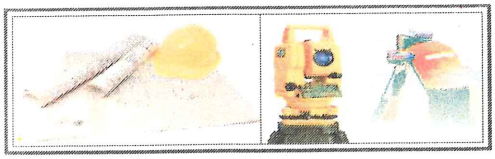
CROQUIS DEL PREDIO

NORTE

CROQUIS DE LOCALIZACIÓN:



Ing. Alberto José Daniel
Paredes Cortes
Cedula Profesional 5143711
CICQ-P08-038



INGENIERÍA CIVIL
TOPOGRAFÍA
VALUACIÓN
PROYECTOS
CONSTRUCCIÓN

ING. ALBERTO JOSÉ DANIEL PAREDES CORTÉS

AVALUO DE INMUEBLES

AVALÚO No: AVA.COM.2020.004
HOJA: 1/3
FECHA: **16 de enero de 2020.**

SOLICITANTE:	H. HAYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL MUNICIPIO DE FORTIN
UBICACIÓN DEL INMUEBLE:	Circuito s/n Fracc. Tres Rios (La Herradura), Fortin de las Flores, Ver.
NUMERO DE INVENTARIO:	No. De inventario 04 Area Verde
TIPO DE INMUEBLE:	Area verde. **SUPERFICIE DE TERRENO:** **26.12** M2
OBJETO:	Conocer el valor comercial del inmueble.

VALOR FÍSICO:	$	**46,000.00**
VALOR DE MERCADO:	$	**46,000.00**

OBSERVACIONES: Para determinar el valor comercial del inmueble, se hizo un estudio de mercado de la zona de terenos similares al sujeto a valuar, asi como la topografía y caracteristicas fisicas del terreno y del regimen de propiedad.

CONCLUSIÓN:

CUARENTA Y SEIS MIL PESOS 00/100 M.N.

5 DE MAYO No.253
FRACCIONAMIENTO DILIGENCIAS
QUERÉTARO, QRO.

CP. 76020
TEL. (442) 223 0340
Correo: ingdanielparedes@hotmail.com

Ing. Alberto José Daniel
Paredes Cortes
Cedula Profesional 5143711
CICQ-P08-038

AVALUO DE INMUEBLES.

No. AVA.COM.2020.004 **FECHA: 16 de enero de 2020.**

I.- ANTECEDENTES

SOLICITANTE:	**H. HAYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL MUNICIPIO DE FORTIN**
INMUEBLE QUE SE VALUA:	Area verde.
REGIMEN DE PROPIEDAD:	Propiedad privada.
PROPIETARIO DEL INMUEBLE:	**H. HAYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL MUNICIPIO DE FORTIN**
UBICACION DEL PREDIO:	Circuito s/n Fracc. Tres Rios (La Herradura), Fortin de las Flores, Ver.
NUMERO DE INVENTARIO:	No. De inventario 04 Area Verde
CLAVE CATASTRAL:	060690 1500007 364000002
OBJETO DEL AVALUO:	Conocer el valor comercial del inmueble.
NOMBRE DEL VALUADOR:	Ing. Alberto Jose Daniel Paredes Cortes
CED. MAETRIS EN VALUACION:	8576302
REG. COLEGIO DE INGENIEROS	P08-038

II.- CARACTERISTICAS URBANAS

CLASIFICACION DE LA ZONA:	Habitacional de primer orden.
TIPO DE CONSTRUCCION:	casas habitacion de uno y dos niveles tipo moderno mediano.
INTENSIDAD DE CONSTRUCCION:	85%
POBLACION:	Normal.
CONTAMINACION AMBIENTAL:	No perceptible a los sentidos.
USO DE SUELO PERMITIDO:	Habitacional de primer orden.
SERVICIOS MUNICIPALES	- Abastecimiento de agua potable: red de distribución con suministro mediante tomas domiciliarias. - Drenaje y alcantarillado: red de recolección mixta para aguas residuales y pluviales. - Red de electrificación: area mediante red aerea. - Alumbrado público: linea que utiliza la red electrica con luminarias de vapor de mercurio. - Paramento de vialidades: guarniciones de concreto. - Banquetas: de concreto hidraulico. - Vialidades: calle de 10 M de ancho promedio. - Pavimento: Concreto Asfaltico. - Otros servicios: red telefónica, comercios, nomenclatura de calles, transporte urbano y señalizacion

III.- TERRENO

MEDIDAS Y COLINDANCIAS SEGÚN: **Planos proporcionados por el solicitante.**

AL NOROESTE:	EN 2.49M LINDA CON PROPIEDAD PRIVADA
AL SURESTE:	EN 2.61M LINDA CON CALLE CIRCUITO
AL NORESTE:	EN 10.24M LINDA CON PROPIEDAD PRIVADA
AL SUROESTE:	EN 10.24M LINDA CON PROPIEDAD PRIVADA

SUPERFICIE TOTAL:	**26.12** m2. según documento mencionado.
TOPOGRAFIA Y CONFIGURACION:	Polígono plano de forma regular.
CARACTERISTICAS PANORAMICAS:	Ninguna relevante.
SERVICIOS Y/O RESTRICCIONES:	Regimen Ejidal.
DENSIDAD HABITACIONAL PERMITIDA:	No aplica.
INTENSIDAD DE CONSTRUCCION PERMITIDA:	No aplica.

Ing. Alberto José Daniel
Paredes Cortes
Cedula Profesional 5143711
CICQ-P08-038

AVALUO DE INMUEBLES.

No. AVA.COM.2020.004 **FECHA: 16 de enero de 2020.**

IV.- CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALÚO

Para determinar el valor comercial del inmueble, se hizo un estudio de mercado de la zona de terenos similares al sujeto a valuar, asi como la topografía y caracteristicas fisicas del terreno y del regimen de propiedad.

VII.- VALORES

Del terreno:

Lote tipo predominante: 200.00 M2 calle o de zona según estudio de mercado: $ 1,780.00 /M2.

FRACCION	SUPERFICIE M2	VALOR UNITARIO $/M2	FACTOR DE DEMERITO	MOTIVO DEL COEFICIENTE	VALOR PARCIAL
Unica	26.12	1,780.00	1.00	1.00	46,493.60
Suma:	26.12			Total	46,493.60

Valor Unitario Medio de Terreno: $ 1,780.00 /M2

VALOR FISICO O DIRECTO: $ 46,493.60

X.- CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSIÓN

Se estima representativo del valor comercial, el obtenido por el método aplicado. Se clasifica como terreno urbano ya que cuenta con uso de suelo industral

XI.- CONCLUSIÓN

Valor comercial en números redondos: **$ 46,000.00**

CUARENTA Y SEIS MIL PESOS 00/100 M.N.

Esta cantidad representa el valor comercial del inmueble al día: 16 de enero de 2020.

VALUADOR:

Ing. Alberto Jose Daniel Paredes Cortes
CED. PROF. 8576302

Ing. Alberto José Daniel
Paredes Cortes
Cedula Profesional 5143711
CICQ-P08-038

AVALUO DE INMUEBLES. **AVALUO FISCAL**

AVA.COM.2020.004

FECHA: 16 de enero de 2020.
INMUEBLE: Area verde.
UBICACIÓN: Circuito s/n Fracc. Tres Rios (La Herradura), Fortin de las Flores, Ver.
CLAVE CATASTRAL: 060690 1500007 364000002

ANEXO 3:

I.- MÉTODO DE COSTOS (AVALÚO FÍSICO):

A.- Estimación del valor del terreno:

INVESTIGACIÓN: MUESTRA DEL MERCADO INMOBILIARIO DE OFERTAS EN REGIÓN Y/O ZONA DE INFLUENCIA Y/O ZONA EQUIVALENTE

1.- Terreno ubicado en Av. Poniente, Centro, Fortin. Tel. 2282312268 Inf. Century21 Home Solutions
(1) 1,071.00 M2, a razón de $ 2,801.12 /M2 $ 3,000,000.00

2.- Terreno ubicado en Camino a Villa Union, Fortin. Tel. 2711001304 Inf. Paola
(2) 617.00 M2, a razón de $ 1,620.75 /M2 $ 1,000,000.00

3.- Terreno ubicado en Boulevard Cordoba, Fortin. Tel. 5510890309 Inf. Inmobiliaria y Desarrollos Salli
(3) 7,894.00 M2, a razón de $ 2,600.00 /M2 $ 20,524,400.00

4.- Terreno ubicado en Andador Lucio Blanco, Fortin. Tel. 5529721369 Inf. Confiable Bienes Raices
(4) 637.00 M2, a razón de $ 1,224.49 /M2 $ 780,000.00

5.- Terreno ubicado en Los Encinos, Fortin. Tel. 2711398738 Inf. Solucion Productiva
(5) 1,368.00 M2, a razón de $ 2,000.00 /M2 $ 2,736,000.00

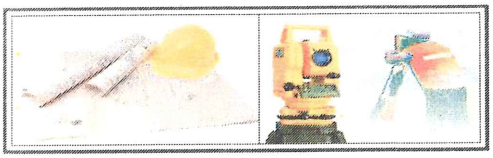
ros DE MERCADO INVESTIGADOS

Area del lote valuado: 26.12 M2

Dato N°	Oferta $	Superficie M²	P. Unitario $/M²	ACTORES DE HOMOLOGACIÓN FC	FZo	FUb	FProy	FUso	FSup	FRe	$/M²
1	3,000,000.00	1,071.00	2,801.12	0.950	0.850	1.000	1.000	0.750	1.2000	0.727	2,035.74
2	1,000,000.00	617.00	1,620.75	0.950	0.900	1.000	1.000	0.750	1.1131	0.714	1,156.86
3	20,524,400.00	7,894.00	2,600.00	0.950	0.850	1.000	1.000	0.750	2.5061	1.518	3,946.17
4	780,000.00	637.00	1,224.49	0.950	1.000	1.000	1.000	0.750	1.1169	0.796	974.47
5	2,736,000.00	1,368.00	2,000.00	0.950	0.900	1.000	1.000	0.750	1.2569	0.806	1,611.93

PROMEDIO	1,945.03
MEDIANA:	1,611.93
VALOR A UTILIZAR M2	**1,780.00**

Ing. Alberto José Daniel
Paredes Cortes
Cedula Profesional 5143711
CICQ-P08-038



INGENIERÍA CIVIL
TOPOGRAFÍA
VALUACIÓN
PROYECTOS
CONSTRUCCIÓN

ING. ALBERTO JOSÉ DANIEL PAREDES CORTÉS

AVALUO DE INMUEBLES

AVALÚO No: AVA.COM.2020.005
HOJA: 1/3
FECHA: **16 de enero de 2020.**

SOLICITANTE:	H. HAYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL MUNICIPIO DE FORTIN
UBICACIÓN DEL INMUEBLE:	Privada Rio Panuco S/N, Fraccionamiento Tres Rios, Fortin de las Flores, Ver.
NUMERO DE INVENTARIO:	No. De inventario 05 Area Verde
TIPO DE INMUEBLE:	Area verde. **SUPERFICIE DE TERRENO:** **232.35** M2
OBJETO:	Conocer el valor comercial del inmueble.

VALOR FÍSICO:	$	**393,000.00**
VALOR DE MERCADO:	$	**393,000.00**

OBSERVACIONES: Para determinar el valor comercial del inmueble, se hizo un estudio de mercado de la zona de terenos similares al sujeto a valuar, asi como la topografía y caracteristicas fisicas del terreno y del regimen de propiedad.

CONCLUSIÓN:

TRESCIENTOS NOVENTA Y TRES MIL PESOS 00/100 M.N.

5 DE MAYO No.253
FRACCIONAMIENTO DILIGENCIAS
QUERÉTARO, QRO.
CP. 76020
TEL. (442) 223 0340
Correo: ingdanielparedes@hotmail.com

Ing. Alberto José Daniel
Paredes Cortes
Cedula Profesional 5143711
CICQ-P08-038

AVALUO DE INMUEBLES.

No. AVA.COM.2020.005

FECHA: 16 de enero de 2020.

I.- ANTECEDENTES

SOLICITANTE:	**H. HAYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL MUNICIPIO DE FORTIN**
INMUEBLE QUE SE VALUA:	Area verde.
REGIMEN DE PROPIEDAD:	Propiedad privada.
PROPIETARIO DEL INMUEBLE:	**H. HAYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL MUNICIPIO DE FORTIN**
UBICACION DEL PREDIO:	Privada Rio Panuco S/N, Fraccionamiento Tres Rios, Fortin de las Flores, Ver.
NUMERO DE INVENTARIO:	No. De inventario 05 Area Verde
CLAVE CATASTRAL:	060690 1500007 364000002
OBJETO DEL AVALUO:	Conocer el valor comercial del inmueble.
NOMBRE DEL VALUADOR:	Ing. Alberto Jose Daniel Paredes Cortes
CED. MAETRIS EN VALUACION:	8576302
REG. COLEGIO DE INGENIEROS	P08-038

II.- CARACTERISTICAS URBANAS

CLASIFICACION DE LA ZONA:	Habitacional de primer orden.
TIPO DE CONSTRUCCION:	casas habitacion de uno y dos niveles tipo moderno mediano.
INTENSIDAD DE CONSTRUCCION:	85%
POBLACION:	Normal.
CONTAMINACION AMBIENTAL:	No perceptible a los sentidos.
USO DE SUELO PERMITIDO:	Habitacional de primer orden.
SERVICIOS MUNICIPALES	- Abastecimiento de agua potable: red de distribución con suministro mediante tomas domiciliarias. - Drenaje y alcantarillado: red de recolección mixta para aguas residuales y pluviales. - Red de electrificación: area mediante red aerea. - Alumbrado público: linea que utiliza la red electrica con luminarias de vapor de mercurio. - Paramento de vialidades: guarniciones de concreto. - Banquetas: de concreto hidraulico. - Vialidades: calle de 10 M de ancho promedio. - Pavimento: Concreto Asfaltico. - Otros servicios: red telefónica, comercios, nomenclatura de calles, transporte urbano y señalizacion

III.- TERRENO

MEDIDAS Y COLINDANCIAS SEGÚN: **Planos proporcionados por el solicitante.**

AL NORESTE:	EN 41.30M LINDA CON PROPIEDAD PRIVADA
AL SURESTE:	EN 5.30M LINDA CON PROPIEDAD PRIVADA
AL SUROESTE:	EN 38.85M LINDA CON PROPIEDAD PRIVADA
AL NOROESTE:	EN 6.57M LINDA CON PRIVADA RIO PANUCO

SUPERFICIE TOTAL:	**232.35** m2. según documento mencionado.
TOPOGRAFIA Y CONFIGURACION:	Polígono plano de forma regular.
CARACTERISTICAS PANORAMICAS:	Ninguna relevante.
SERVICIOS Y/O RESTRICCIONES:	Regimen Ejidal.
DENSIDAD HABITACIONAL PERMITIDA:	No aplica.
INTENSIDAD DE CONSTRUCCION PERMITIDA:	No aplica.

Ing. Alberto José Daniel
Paredes Cortes
Cedula Profesional 5143711
CICQ-P08-038

AVALUO DE INMUEBLES.

No. AVA.COM.2020.005 **FECHA: 16 de enero de 2020.**

IV.- CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALÚO

Para determinar el valor comercial del inmueble, se hizo un estudio de mercado de la zona de terenos similares al sujeto a valuar, asi como la topografía y caracteristicas fisicas del terreno y del regimen de propiedad.

VII.- VALORES

Del terreno:

Lote tipo predominante: 200.00 M2 calle o de zona según estudio de mercado: $ 1,690.00 /M2.

FRACCION	SUPERFICIE M2	VALOR UNITARIO $/M2	FACTOR DE DEMERITO	MOTIVO DEL COEFICIENTE	VALOR PARCIAL
Unica	232.35	1,690.00	1.00	1.00	392,671.50
Suma:	232.35			Total	392,671.50

Valor Unitario Medio de Terreno: $ 1,690.00 /M2

VALOR FISICO O DIRECTO: $ 392,671.50

X.- CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSIÓN

Se estima representativo del valor comercial, el obtenido por el método aplicado. Se clasifica como terreno urbano ya que cuenta con uso de suelo industral

XI.- CONCLUSIÓN

Valor comercial en números redondos: **$ 393,000.00**

TRESCIENTOS NOVENTA Y TRES MIL PESOS 00/100 M.N.

Esta cantidad representa el valor comercial del inmueble al día: 16 de enero de 2020.

VALUADOR:

Ing. Alberto Jose Daniel Paredes Cortes
CED. PROF. 8576302

Ing. Alberto José Daniel
Paredes Cortes
Cedula Profesional 5143711
CICQ-P08-038

AVALUO DE INMUEBLES. # AVALUO FISCAL

AVA.COM.2020.005

FECHA: 16 de enero de 2020.
INMUEBLE: Area verde.
UBICACIÓN: Privada Rio Panuco S/N, Fraccionamiento Tres Rios, Fortin de las Flores, Ver.
CLAVE CATASTRAL: 060690 1500007 364000002

ANEXO 3:

I.- MÉTODO DE COSTOS (AVALÚO FÍSICO):

A.- Estimación del valor del terreno:

INVESTIGACIÓN: MUESTRA DEL MERCADO INMOBILIARIO DE OFERTAS EN REGIÓN Y/O ZONA DE INFLUENCIA Y/O ZONA EQUIVALENTE

1.- Terreno ubicado en Av. Poniente, Centro, Fortin. Tel. 2282312268 Inf. Century21 Home Solutions
(1) 1,071.00 M2, a razón de $ 2,801.12 /M2 $ 3,000,000.00

2.- Terreno ubicado en Camino a Villa Union, Fortin. Tel. 2711001304 Inf. Paola
(2) 617.00 M2, a razón de $ 1,620.75 /M2 $ 1,000,000.00

3.- Terreno ubicado en Boulevard Cordoba, Fortin. Tel. 5510890309 Inf. Inmobiliaria y Desarrollos Salli
(3) 7,894.00 M2, a razón de $ 2,600.00 /M2 $ 20,524,400.00

4.- Terreno ubicado en Andador Lucio Blanco, Fortin. Tel. 5529721369 Inf. Confiable Bienes Raices
(4) 637.00 M2, a razón de $ 1,224.49 /M2 $ 780,000.00

5.- Terreno ubicado en Los Encinos, Fortin. Tel. 2711398738 Inf. Solucion Productiva
(5) 1,368.00 M2, a razón de $ 2,000.00 /M2 $ 2,736,000.00

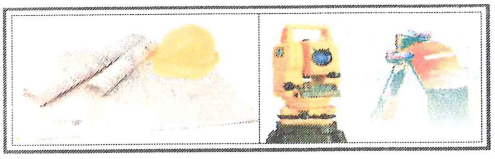
TOS DE MERCADO INVESTIGADOS

Area del lote valuado: 232.35 M2

Dato N°	Oferta $	Superficie M²	P. Unitario $/M²	ACTORES DE HOMOLOGACIÓN FC	FZo	FUb	FProy	FUso	FSup	FRe	$/M²
1	3,000,000.00	1,071.00	2,801.12	0.950	0.850	1.000	1.000	0.800	1.1083	0.716	2,005.46
2	1,000,000.00	617.00	1,620.75	0.950	0.900	1.000	1.000	0.800	1.0497	0.718	1,163.65
3	20,524,400.00	7,894.00	2,600.00	0.950	0.850	1.000	1.000	0.800	1.9892	1.285	3,341.12
4	780,000.00	637.00	1,224.49	0.950	1.000	1.000	1.000	0.800	1.0522	0.800	979.23
5	2,736,000.00	1,368.00	2,000.00	0.950	0.900	1.000	1.000	0.800	1.1466	0.784	1,568.59

PROMEDIO	1,811.61
MEDIANA:	1,568.59
VALOR A UTILIZAR M2	**1,690.00**

Ing. Alberto José Daniel
Paredes Cortes
Cedula Profesional 5143711
CICQ-P08-038



INGENIERÍA CIVIL
TOPOGRAFÍA
VALUACIÓN
PROYECTOS
CONSTRUCCIÓN

ING. ALBERTO JOSÉ DANIEL PAREDES CORTÉS

AVALUO DE INMUEBLES

AVALÚO No: AVA.COM.2020.006
HOJA: 1/3
FECHA: **16 de enero de 2020.**

SOLICITANTE:	H. HAYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL MUNICIPIO DE FORTIN
UBICACIÓN DEL INMUEBLE:	COND. VIOLETAS, GEO VILLAS, FORTIN DE LAS FLORES, VER.
NUMERO DE INVENTARIO:	No. De inventario 06 Area Verde
TIPO DE INMUEBLE:	Area verde. **SUPERFICIE DE TERRENO:** **117.16** M2
OBJETO:	Conocer el valor comercial del inmueble.

VALOR FÍSICO:	$	**187,000.00**
VALOR DE MERCADO:	$	**187,000.00**

OBSERVACIONES: Para determinar el valor comercial del inmueble, se hizo un estudio de mercado de la zona de terenos similares al sujeto a valuar, asi como la topografía y caracteristicas fisicas del terreno y del regimen de propiedad.

CONCLUSIÓN:

CIENTO OCHENTA Y SIETE MIL PESOS 00/100 M.N.

5 DE MAYO No.253
FRACCIONAMIENTO DILIGENCIAS
QUERÉTARO, QRO.

CP. 76020
TEL. (442) 223 0340
Correo: ingdanielparedes@hotmail.com

Ing. Alberto José Daniel
Paredes Cortes
Cedula Profesional 5143711
CICQ-P08-038

AVALUO DE INMUEBLES.

No. AVA.COM.2020.006 **FECHA: 16 de enero de 2020.**

I.- ANTECEDENTES

SOLICITANTE:	**H. HAYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL MUNICIPIO DE FORTIN**
INMUEBLE QUE SE VALUA:	Area verde.
REGIMEN DE PROPIEDAD:	Propiedad privada.
PROPIETARIO DEL INMUEBLE:	**H. HAYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL MUNICIPIO DE FORTIN**
UBICACION DEL PREDIO:	COND. VIOLETAS, GEO VILLAS, FORTIN DE LAS FLORES, VER.
NUMERO DE INVENTARIO:	No. De inventario 06 Area Verde
CLAVE CATASTRAL:	060690150 102902 7000004
OBJETO DEL AVALUO:	Conocer el valor comercial del inmueble.
NOMBRE DEL VALUADOR:	Ing. Alberto Jose Daniel Paredes Cortes
CED. MAETRIS EN VALUACION:	8576302
REG. COLEGIO DE INGENIEROS	P08-038

II.- CARACTERISTICAS URBANAS

CLASIFICACION DE LA ZONA:	Habitacional de primer orden.
TIPO DE CONSTRUCCION:	casas habitacion de uno y dos niveles tipo moderno mediano.
INTENSIDAD DE CONSTRUCCION:	85%
POBLACION:	Normal.
CONTAMINACION AMBIENTAL:	No perceptible a los sentidos.
USO DE SUELO PERMITIDO:	Habitacional de primer orden.
SERVICIOS MUNICIPALES	- Abastecimiento de agua potable: red de distribución con suministro mediante tomas domiciliarias. - Drenaje y alcantarillado: red de recolección mixta para aguas residuales y pluviales. - Red de electrificación: area mediante red aerea. - Alumbrado público: linea que utiliza la red electrica con luminarias de vapor de mercurio. - Paramento de vialidades: guarniciones de concreto. - Banquetas: de concreto hidraulico. - Vialidades: calle de 10 M de ancho promedio. - Pavimento: Concreto Asfaltico. - Otros servicios: red telefónica, comercios, nomenclatura de calles, transporte urbano y señalizacion

III.- TERRENO

MEDIDAS Y COLINDANCIAS SEGÚN: **Planos proporcionados por el solicitante.**

AL NORTE:	EN 5.93M MAS 7.94M LINDA CON CIRCUITO FRAMBOYANES
AL ORIENTE:	EN 10.07M MAS 6.87M LINDA CON PROPIEDAD PRIVADA
AL SUR:	EN 4.33M LINDA CON PROPIEDAD PRIVADA
AL PONIENTE:	EN 14.30M LINDA CON PROPIEDAD PRIVADA

SUPERFICIE TOTAL:	**117.16** m2. según documento mencionado.
TOPOGRAFIA Y CONFIGURACION:	Polígono plano de forma regular.
CARACTERISTICAS PANORAMICAS:	Ninguna relevante.
SERVICIOS Y/O RESTRICCIONES:	Regimen Ejidal.
DENSIDAD HABITACIONAL PERMITIDA:	No aplica.
INTENSIDAD DE CONSTRUCCION PERMITIDA:	No aplica.

Ing. Alberto José Daniel
Paredes Cortes
Cedula Profesional 5143711
CICQ-P08-038

AVALUO DE INMUEBLES.

No. AVA.COM.2020.006 **FECHA: 16 de enero de 2020.**

IV.- CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALÚO

Para determinar el valor comercial del inmueble, se hizo un estudio de mercado de la zona de terenos similares al sujeto a valuar, asi como la topografía y caracteristicas fisicas del terreno y del regimen de propiedad.

VII.- VALORES

Del terreno:

Lote tipo predominante: 200.00 M2 calle o de zona según estudio de mercado: $ 1,600.00 /M2.

FRACCION	SUPERFICIE M2	VALOR UNITARIO $/M2	FACTOR DE DEMERITO	MOTIVO DEL COEFICIENTE	VALOR PARCIAL
Unica	117.16	1,600.00	1.00	1.00	187,456.00
Suma:	117.16			Total	187,456.00

Valor Unitario Medio de Terreno: $ 1,600.00 /M2

VALOR FISICO O DIRECTO: $ 187,456.00

X.- CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSIÓN

Se estima representativo del valor comercial, el obtenido por el método aplicado. Se clasifica como terreno urbano ya que cuenta con uso de suelo industral

XI.- CONCLUSIÓN

Valor comercial en números redondos: $ **187,000.00**

CIENTO OCHENTA Y SIETE MIL PESOS 00/100 M.N.

Esta cantidad representa el valor comercial del inmueble al día: 16 de enero de 2020.

VALUADOR:

Ing. Alberto Jose Daniel Paredes Cortes
CED. PROF. 8576302

Ing. Alberto José Daniel
Paredes Cortes
Cedula Profesional 5143711
CICQ-P08-038

AVALUO DE INMUEBLES. **AVALUO FISCAL**

AVA.COM.2020.006

FECHA: 16 de enero de 2020.
INMUEBLE: Area verde.
UBICACIÓN: COND. VIOLETAS, GEO VILLAS, FORTIN DE LAS FLORES, VER.
CLAVE CATASTRAL: 060690150 102902 7000004

ANEXO 3:

I - MÉTODO DE COSTOS (AVALÚO FÍSICO):

A.- Estimación del valor del terreno:

INVESTIGACIÓN: MUESTRA DEL MERCADO INMOBILIARIO DE OFERTAS EN REGIÓN Y/O ZONA DE INFLUENCIA Y/O ZONA EQUIVALENTE

1.- Terreno ubicado en Av. Poniente, Centro, Fortin. Tel. 2282312268 Inf. Century21 Home Solutions
(1) 1,071.00 M2, a razón de $ 2,801.12 /M2 $ 3,000,000.00

2.- Terreno ubicado en Camino a Villa Union, Fortin. Tel. 2711001304 Inf. Paola
(2) 617.00 M2, a razón de $ 1,620.75 /M2 $ 1,000,000.00

3.- Terreno ubicado en Boulevard Cordoba, Fortin. Tel. 5510890309 Inf. Inmobiliaria y Desarrollos Salli
(3) 7,894.00 M2, a razón de $ 2,600.00 /M2 $ 20,524,400.00

4.- Terreno ubicado en Andador Lucio Blanco, Fortin. Tel. 5529721369 Inf. Confiable Bienes Raices
(4) 637.00 M2, a razón de $ 1,224.49 /M2 $ 780,000.00

5.- Terreno ubicado en Los Encinos, Fortin. Tel. 2711398738 Inf. Solucion Productiva
(5) 1,368.00 M2, a razón de $ 2,000.00 /M2 $ 2,736,000.00

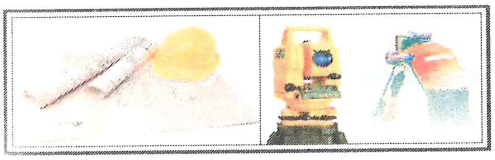
OS DE **MERCADO INVESTIGADOS**

Area del lote valuado: 117.16 M2

Dato N°	Oferta $	Superficie M²	P. Unitario $/M²	ACTORES DE HOMOLOGACIÓN FC	FZo	FUb	FProy	FUso	FSup	FRe	$/M²
1	3,000,000.00	1,071.00	2,801.12	0.950	0.850	1.000	1.000	0.800	1.0814	0.699	1,956.84
2	1,000,000.00	617.00	1,620.75	0.950	0.900	1.000	1.000	0.800	1.0427	0.713	1,155.89
3	20,524,400.00	7,894.00	2,600.00	0.950	0.850	1.000	1.000	0.800	1.6638	1.075	2,794.48
4	780,000.00	637.00	1,224.49	0.950	1.000	1.000	1.000	0.800	1.0444	0.794	971.90
5	2,736,000.00	1,368.00	2,000.00	0.950	0.900	1.000	1.000	0.800	1.1068	0.757	1,514.05

PROMEDIO	1,678.63
MEDIANA:	1,514.05
VALOR A UTILIZAR M2	**1,600.00**

Ing. Alberto José Daniel
Paredes Cortés
Cedula Profesional 5143711
CICQ-P08-038



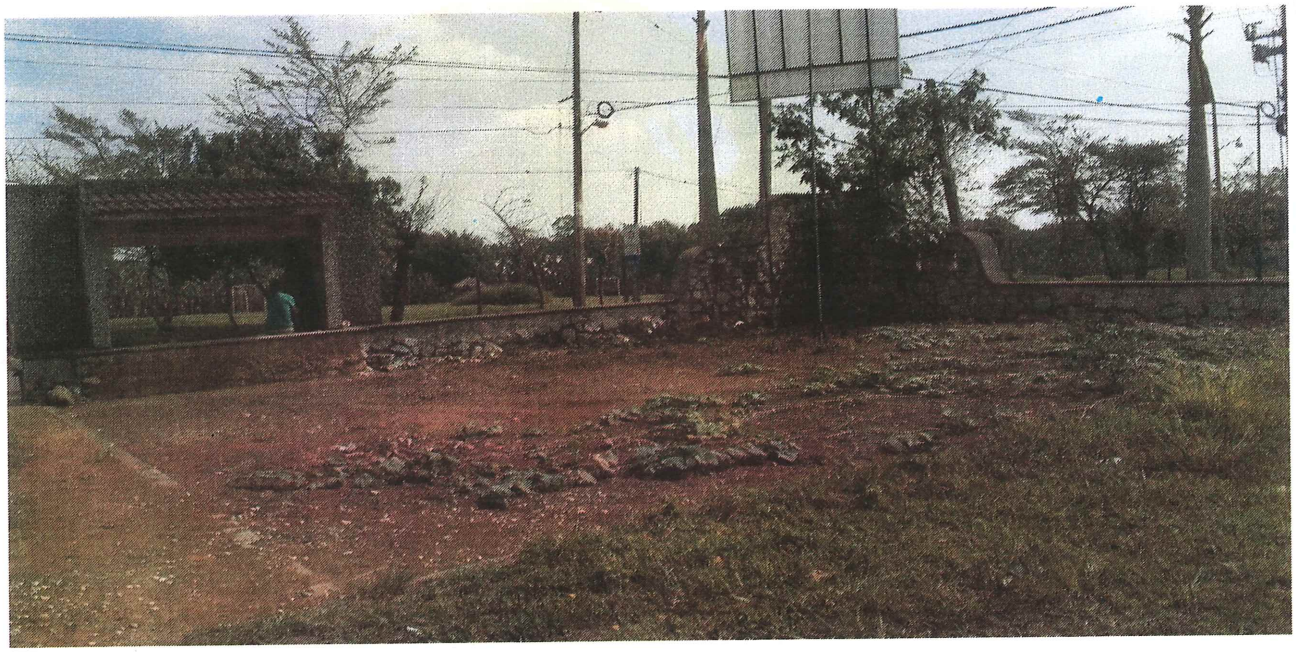
INGENIERÍA CIVIL
TOPOGRAFÍA
VALUACIÓN
PROYECTOS
CONSTRUCCIÓN

ING. ALBERTO JOSÉ DANIEL PAREDES CORTÉS

AVALUO DE INMUEBLES

AVALÚO No: AVA.COM.2020.007
HOJA: 1/3
FECHA: **16 de enero de 2020.**

SOLICITANTE:	H. HAYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL MUNICIPIO DE FORTIN
UBICACIÓN DEL INMUEBLE:	CALLE TLACOTENGO ESQ. BLVD FLORES, FRACC. VILLAS DE LA LLAVE, FORTIN DE LAS FLORES, VER.
NUMERO DE INVENTARIO:	No. De inventario 07 Area Verde
TIPO DE INMUEBLE:	Area verde. **SUPERFICIE DE TERRENO:** **172.36** M2
OBJETO:	Conocer el valor comercial del inmueble.



VALOR FÍSICO:	$	**288,000.00**
VALOR DE MERCADO:	$	**288,000.00**

OBSERVACIONES: Para determinar el valor comercial del inmueble, se hizo un estudio de mercado de la zona de terenos similares al sujeto a valuar, asi como la topografía y caracteristicas fisicas del terreno y del regimen de propiedad.

CONCLUSIÓN:

DOSCIENTOS OCHENTA Y OCHO MIL PESOS 00/100 M.N.

5 DE MAYO No.253
FRACCIONAMIENTO DILIGENCIAS
QUERÉTARO, QRO.

CP. 76020
TEL. (442) 223 0340
Correo: ingdanielparedes@hotmail.com

Ing. Alberto José Daniel
Paredes Cortes
Cedula Profesional 5143711
CICQ-P08-038

AVALUO DE INMUEBLES.

No. AVA.COM.2020.007

FECHA: 16 de enero de 2020.

I.- ANTECEDENTES

SOLICITANTE:	**H. HAYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL MUNICIPIO DE FORTIN**
INMUEBLE QUE SE VALUA:	Area verde.
REGIMEN DE PROPIEDAD:	Propiedad privada.
PROPIETARIO DEL INMUEBLE:	**H. HAYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL MUNICIPIO DE FORTIN**
UBICACION DEL PREDIO:	CALLE TLACOTENGO ESQ. BLVD FLORES, FRACC. VILLAS DE LA LLAVE, FORTIN DE LAS FLORES, VER.
NUMERO DE INVENTARIO:	No. De inventario 07 Area Verde
CLAVE CATASTRAL:	06069015010430 18000003
OBJETO DEL AVALUO:	Conocer el valor comercial del inmueble.
NOMBRE DEL VALUADOR:	Ing. Alberto Jose Daniel Paredes Cortes
CED. MAETRIS EN VALUACION:	8576302
REG. COLEGIO DE INGENIEROS	P08-038

II.- CARACTERISTICAS URBANAS

CLASIFICACION DE LA ZONA:	Habitacional de primer orden.
TIPO DE CONSTRUCCION:	casas habitacion de uno y dos niveles tipo moderno mediano.
INTENSIDAD DE CONSTRUCCION:	85%
POBLACION:	Normal.
CONTAMINACION AMBIENTAL:	No perceptible a los sentidos.
USO DE SUELO PERMITIDO:	Habitacional de primer orden.
SERVICIOS MUNICIPALES	- Abastecimiento de agua potable: red de distribución con suministro mediante tomas domiciliarias. - Drenaje y alcantarillado: red de recolección mixta para aguas residuales y pluviales. - Red de electrificación: area mediante red aerea. - Alumbrado público: linea que utiliza la red electrica con luminarias de vapor de mercurio. - Paramento de vialidades: guarniciones de concreto. - Banquetas: de concreto hidraulico. - Vialidades: calle de 10 M de ancho promedio. - Pavimento: Concreto Asfaltico. - Otros servicios: red telefónica, comercios, nomenclatura de calles, transporte urbano y señalizacion

III.- TERRENO

MEDIDAS Y COLINDANCIAS SEGÚN: **Planos proporcionados por el solicitante.**

AL NORESTE:	EN 14.39M LINDA CON CALZADA TLACOTENGO
AL SURESTE:	EN 11.88M LINDA CON PASEO DE LAS FLORES
AL SUROESTE:	EN 15.80M LINDA CON LOTE 18 MZA.1
AL NOROESTE:	EN 11.15M LINDA CON LOTE 18 MZA.1

SUPERFICIE TOTAL:	**172.36** m2. según documento mencionado.
TOPOGRAFIA Y CONFIGURACION:	Polígono plano de forma regular.
CARACTERISTICAS PANORAMICAS:	Ninguna relevante.
SERVICIOS Y/O RESTRICCIONES:	Regimen Ejidal.
DENSIDAD HABITACIONAL PERMITIDA:	No aplica.
INTENSIDAD DE CONSTRUCCION PERMITIDA:	No aplica.

Ing. Alberto José Daniel
Paredes Cortes
Cedula Profesional 5143711
CICQ-P08-038

AVALUO DE INMUEBLES.

No. AVA.COM.2020.007

FECHA: 16 de enero de 2020.

IV.- CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALÚO

Para determinar el valor comercial del inmueble, se hizo un estudio de mercado de la zona de terenos similares al sujeto a valuar, asi como la topografía y caracteristicas fisicas del terreno y del regimen de propiedad.

VII.- VALORES

Del terreno:

Lote tipo predominante: 200.00 M2 calle o de zona según estudio de mercado: $ 1,670.00 /M2.

FRACCION	SUPERFICIE M2	VALOR UNITARIO $/M2	FACTOR DE DEMERITO	MOTIVO DEL COEFICIENTE	VALOR PARCIAL
Unica	172.36	1,670.00	1.00	1.00	287,841.20
Suma:	172.36			Total	287,841.20

Valor Unitario Medio de Terreno: $ 1,670.00 /M2

VALOR FISICO O DIRECTO: $ 287,841.20

X.- CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSIÓN

Se estima representativo del valor comercial, el obtenido por el método aplicado. Se clasifica como terreno urbano ya que cuenta con uso de suelo industral

XI.- CONCLUSIÓN

Valor comercial en números redondos: **$ 288,000.00**

DOSCIENTOS OCHENTA Y OCHO MIL PESOS 00/100 M.N.

Esta cantidad representa el valor comercial del inmueble al día: 16 de enero de 2020.

VALUADOR:

Ing. Alberto José Daniel Paredes Cortes
CED. PROF. 8576302

Ing. Alberto José Daniel
Paredes Cortes
Cedula Profesional 5143711
CICQ-P08-038

AVALUO DE INMUEBLES. **AVALUO FISCAL**

AVA.COM.2020.007

FECHA: 16 de enero de 2020.
INMUEBLE: Area verde.
UBICACIÓN: CALLE TLACOTENGO ESQ. BLVD FLORES, FRACC. VILLAS DE LA LLAVE, FORTIN DE LAS FLORES, VEF
CLAVE CATASTRAL: 06069015010430 18000003

ANEXO 3:

I.- MÉTODO DE COSTOS (AVALÚO FÍSICO):

A.- Estimación del valor del terreno:

INVESTIGACIÓN: MUESTRA DEL MERCADO INMOBILIARIO DE OFERTAS EN REGIÓN Y/O ZONA DE INFLUENCIA Y/O ZONA EQUIVALENTE

1.- Terreno ubicado en Av. Poniente, Centro, Fortin. Tel. 2282312268 Inf. Century21 Home Solutions
(1) 1,071.00 M2, a razón de $ 2,801.12 /M2 $ 3,000,000.00

2.- Terreno ubicado en Camino a Villa Union, Fortin. Tel. 2711001304 Inf. Paola
(2) 617.00 M2, a razón de $ 1,620.75 /M2 $ 1,000,000.00

3.- Terreno ubicado en Boulevard Cordoba, Fortin. Tel. 5510890309 Inf. Inmobiliaria y Desarrollos Salli
(3) 7,894.00 M2, a razón de $ 2,600.00 /M2 $ 20,524,400.00

4.- Terreno ubicado en Andador Lucio Blanco, Fortin. Tel. 5529721369 Inf. Confiable Bienes Raices
(4) 637.00 M2, a razón de $ 1,224.49 /M2 $ 780,000.00

5.- Terreno ubicado en Los Encinos, Fortin. Tel. 2711398738 Inf. Solucion Productiva
(5) 1,368.00 M2, a razón de $ 2,000.00 /M2 $ 2,736,000.00

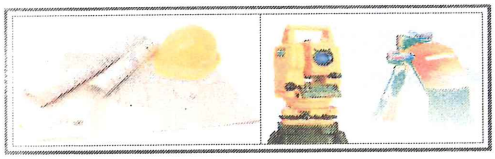
ros DE MERCADO INVESTIGADOS

Area del lote valuado: 172.36 M2

Dato N°	Oferta $	Superficie M²	P. Unitario $/M²	FC	FZo	FUb	FProy	FUso	FSup	FRe	$/M²
				ACTORES DE HOMOLOGACIÓN							
1	3,000,000.00	1,071.00	2,801.12	0.950	0.850	1.000	1.000	0.800	1.1043	0.713	1,998.21
2	1,000,000.00	617.00	1,620.75	0.950	0.900	1.000	1.000	0.800	1.0516	0.719	1,165.79
3	20,524,400.00	7,894.00	2,600.00	0.950	0.850	1.000	1.000	0.800	1.8960	1.225	3,184.50
4	780,000.00	637.00	1,224.49	0.950	1.000	1.000	1.000	0.800	1.0539	0.801	980.79
5	2,736,000.00	1,368.00	2,000.00	0.950	0.900	1.000	1.000	0.800	1.1387	0.779	1,557.79

PROMEDIO	1,777.42
MEDIANA:	1,557.79
VALOR A UTILIZAR M2	**1,670.00**

Ing. Alberto José Daniel
Paredes Cortes
Cedula Profesional 5143711
CICQ-P08-038



INGENIERÍA CIVIL
TOPOGRAFÍA
VALUACIÓN
PROYECTOS
CONSTRUCCIÓN

ING. ALBERTO JOSÉ DANIEL PAREDES CORTÉS

AVALUO DE INMUEBLES

AVALÚO No: AVA.COM.2020.008
HOJA: 1/3
FECHA: **16 de enero de 2020.**

SOLICITANTE:	H. HAYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL MUNICIPIO DE FORTIN
UBICACIÓN DEL INMUEBLE:	CERRADA ANTURIOS MZ. 2 LT. 26 VILLAS DE LA LLAVE, FORTIN DE LAS FLORES, VER.
NUMERO DE INVENTARIO:	No. De inventario 08 Area Verde
TIPO DE INMUEBLE:	Area verde. **SUPERFICIE DE TERRENO:** **142.24** M2
OBJETO:	Conocer el valor comercial del inmueble.

VALOR FÍSICO:	$	**223,000.00**
VALOR DE MERCADO:	$	**223,000.00**

OBSERVACIONES: Para determinar el valor comercial del inmueble, se hizo un estudio de mercado de la zona de terenos similares al sujeto a valuar, asi como la topografía y caracteristicas fisicas del terreno y del regimen de propiedad.

CONCLUSIÓN:

DOSCIENTOS VEINTITRES MIL PESOS 00/100 M.N.

5 DE MAYO No.253
FRACCIONAMIENTO DILIGENCIAS
QUERÉTARO, QRO.

CP. 76020
TEL. (442) 223 0340
Correo: ingdanielparedes@hotmail.com

Ing. Alberto José Daniel
Paredes Cortes
Cedula Profesional 5143711
CICQ-P08-038

AVALUO DE INMUEBLES.

No. AVA.COM.2020.008

FECHA: 16 de enero de 2020.

I.- ANTECEDENTES

SOLICITANTE:	**H. HAYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL MUNICIPIO DE FORTIN**
INMUEBLE QUE SE VALUA:	Area verde.
REGIMEN DE PROPIEDAD:	Propiedad privada.
PROPIETARIO DEL INMUEBLE:	**H. HAYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL MUNICIPIO DE FORTIN**
UBICACION DEL PREDIO:	CERRADA ANTURIOS MZ. 2 LT. 26 VILLAS DE LA LLAVE, FORTIN DE LAS FLORES, VER.
NUMERO DE INVENTARIO:	No. De inventario 08 Area Verde
CLAVE CATASTRAL:	060690150107700 2000007
OBJETO DEL AVALUO:	Conocer el valor comercial del inmueble.
NOMBRE DEL VALUADOR:	Ing. Alberto Jose Daniel Paredes Cortes
CED. MAETRIS EN VALUACION:	8576302
REG. COLEGIO DE INGENIEROS	P08-038

II.- CARACTERISTICAS URBANAS

CLASIFICACION DE LA ZONA:	Habitacional de primer orden.
TIPO DE CONSTRUCCION:	casas habitacion de uno y dos niveles tipo moderno mediano.
INTENSIDAD DE CONSTRUCCION:	85%
POBLACION:	Normal.
CONTAMINACION AMBIENTAL:	No perceptible a los sentidos.
USO DE SUELO PERMITIDO:	Habitacional de primer orden.
SERVICIOS MUNICIPALES	- Abastecimiento de agua potable: red de distribución con suministro mediante tomas domiciliarias. - Drenaje y alcantarillado: red de recolección mixta para aguas residuales y pluviales. - Red de electrificación: area mediante red aerea. - Alumbrado público: linea que utiliza la red electrica con luminarias de vapor de mercurio. - Paramento de vialidades: guarniciones de concreto. - Banquetas: de concreto hidraulico. - Vialidades: calle de 10 M de ancho promedio. - Pavimento: Concreto Asfaltico. - Otros servicios: red telefónica, comercios, nomenclatura de calles, transporte urbano y señalizacion

III.- TERRENO

MEDIDAS Y COLINDANCIAS SEGÚN: **Planos proporcionados por el solicitante.**

AL NORTE:	EN 16.49M LINDA CON PROPIEDAD PRIVADA
AL ORIENTE:	EN 9.85M LINDA CON PROPIEDAD PRIVADA
AL SUR:	EN 14.85M LINDA CON CALLE CERRADA ANTURIOS
AL PONIENTE:	EN 16.28M LINDA CON AREA VERDE

SUPERFICIE TOTAL:	**142.24** m2. según documento mencionado.
TOPOGRAFIA Y CONFIGURACION:	Polígono plano de forma regular.
CARACTERISTICAS PANORAMICAS:	Ninguna relevante.
SERVICIOS Y/O RESTRICCIONES:	Regimen Ejidal.
DENSIDAD HABITACIONAL PERMITIDA:	No aplica.
INTENSIDAD DE CONSTRUCCION PERMITIDA:	No aplica.

Ing. Alberto José Daniel
Paredes Cortes
Cedula Profesional 5143711
CICQ-P08-038

AVALUO DE INMUEBLES.

No. AVA.COM.2020.008 **FECHA: 16 de enero de 2020.**

IV.- CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALÚO

Para determinar el valor comercial del inmueble, se hizo un estudio de mercado de la zona de terenos similares al sujeto a valuar, asi como la topografía y caracteristicas fisicas del terreno y del regimen de propiedad.

VII.- VALORES

Del terreno:

Lote tipo predominante: 200.00 M2 calle o de zona según estudio de mercado: $ 1,570.00 /M2.

FRACCION	SUPERFICIE M2	VALOR UNITARIO $/M2	FACTOR DE DEMERITO	MOTIVO DEL COEFICIENTE	VALOR PARCIAL
Unica	142.24	1,570.00	1.00	1.00	223,316.80
Suma:	142.24			Total	223,316.80

Valor Unitario Medio de Terreno: $ 1,570.00 /M2

VALOR FISICO O DIRECTO: $ 223,316.80

X.- CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSIÓN

Se estima representativo del valor comercial, el obtenido por el método aplicado. Se clasifica como terreno urbano ya que cuenta con uso de suelo industral

XI.- CONCLUSIÓN

Valor comercial en números redondos: **$ 223,000.00**

DOSCIENTOS VEINTITRES MIL PESOS 00/100 M.N.

Esta cantidad representa el valor comercial del inmueble al día: 16 de enero de 2020.

VALUADOR:

Ing. Alberto Jose Daniel Paredes Cortes
CED. PROF. 8576302

Ing. Alberto José Daniel
Paredes Cortes
Cedula Profesional 5143711
CICQ-P08-038

AVALUO DE INMUEBLES. **AVALUO FISCAL**

AVA.COM.2020.008

ECHA: 16 de enero de 2020.
NMUEBLE: Area verde.
UBICACIÓN: CERRADA ANTURIOS MZ. 2 LT. 26 VILLAS DE LA LLAVE, FORTIN DE LAS FLORES, VER.
CLAVE CATASTRAL: 060690150107700 2000007

ANEXO 3:

I.- MÉTODO DE COSTOS (AVALÚO FÍSICO):

A.- Estimación del valor del terreno:

INVESTIGACIÓN: MUESTRA DEL MERCADO INMOBILIARIO DE OFERTAS EN REGIÓN Y/O ZONA DE INFLUENCIA Y/O ZONA EQUIVALENTE

1.- Terreno ubicado en Av. Poniente, Centro, Fortin. Tel. 2282312268 Inf. Century21 Home Solutions
(1) 1,071.00 M2, a razón de $ 2,801.12 /M2 $ 3,000,000.00

2.- Terreno ubicado en Camino a Villa Union, Fortin. Tel. 2711001304 Inf. Paola
(2) 617.00 M2, a razón de $ 1,620.75 /M2 $ 1,000,000.00

3.- Terreno ubicado en Boulevard Cordoba, Fortin. Tel. 5510890309 Inf. Inmobiliaria y Desarrollos Salli
(3) 7,894.00 M2, a razón de $ 2,600.00 /M2 $ 20,524,400.00

4.- Terreno ubicado en Andador Lucio Blanco, Fortin. Tel. 5529721369 Inf. Confiable Bienes Raices
(4) 637.00 M2, a razón de $ 1,224.49 /M2 $ 780,000.00

5.- Terreno ubicado en Los Encinos, Fortin. Tel. 2711398738 Inf. Solucion Productiva
(5) 1,368.00 M2, a razón de $ 2,000.00 /M2 $ 2,736,000.00

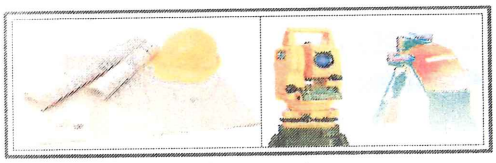
OS DE MERCADO INVESTIGADOS

Area del lote valuado: 142.24 M2

Dato N°	Oferta $	Superficie M²	P. Unitario $/M²	FACTORES DE HOMOLOGACIÓN FC	FZo	FUb	FProy	FUso	FSup	FRe	$/M²
1	3,000,000.00	1,071.00	2,801.12	0.950	0.850	1.000	1.000	0.800	1.1306	0.730	2,045.83
2	1,000,000.00	617.00	1,620.75	0.950	0.900	1.000	1.000	0.800	1.0334	0.707	1,145.59
3	20,524,400.00	7,894.00	2,600.00	0.950	0.850	1.000	1.000	0.800	1.5450	0.998	2,594.94
4	780,000.00	637.00	1,224.49	0.950	1.000	1.000	1.000	0.800	1.0348	0.786	962.98
5	2,736,000.00	1,368.00	2,000.00	0.950	0.900	1.000	1.000	0.800	1.0862	0.743	1,485.89

PROMEDIO	1,647.05
MEDIANA:	1,485.89
VALOR A UTILIZAR M2	**1,570.00**

Ing. Alberto José Daniel Paredes Cortes
Cedula Profesional 5143711
CICG-P08-038



INGENIERÍA CIVIL
TOPOGRAFÍA
VALUACIÓN
PROYECTOS
CONSTRUCCIÓN

ING. ALBERTO JOSÉ DANIEL PAREDES CORTÉS

AVALUO DE INMUEBLES

No: **AVA.COM.2020.009**

FECHA: 16 de enero de 2020

SOLICITANTE:	H. HAYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL MUNICIPIO DE FORTIN		
UBICACIÓN DEL INMUEBLE:	CERRADA ANTURIOS MZ. 3 LT. 1, VILLAS DE LA LLAVE, FORTIN DE LAS FLORES, VER.		
NUMERO DE INVENTARIO:	No. De inventario 09 CAIC Villas		
TIPO DE INMUEBLE:	Terreno con construcciones	SUPERFICIE DEL TERRENO:	1,328.200 M2
PROPÓSITO:	Conocer el valor comercial del inmueble.	SUP. DE CONSTRUCCIÓN:	360.940 M2

RESUMEN DE VALORES

INDICE FISICO:	$	5,114,522.79
INDICE DE CAPITALIZACION DE RENTAS:	$	2,663,157.89
INDICE DE MERCADO:	$	5,114,522.79

OBSERVACIONES:

Analizados los indices obtenidos, se estima representativo del valor comercial del inmueble el indice de mercado., se redondea a unidades de millar.

CONCLUSIÒN:

Valor comercial en números redondos: **$ 5,115,000.00**

CINCO MILLONES CIENTO QUINCE MIL PESOS 00/100 M.N.

Esta cantidad representa el valor comercial del inmueble al día: 16 de enero de 2020

5 DE MAYO No 253
FRACCIONAMIENTO DILIGENCIAS
QUERÉTARO, QRO.

CP. 76020
TEL. (442) 223 0340
Correo: ingdanielparedes@hotmail.com

Ing. Alberto José Daniel Paredes Cortes
Cedula Profesional 5143711
CICQ-P08-038

AVALUO DE TERRENO Y CONSTRUCCIONES

No: AVA.COM.2020.009

FECHA: 16 de enero de 2020

I.- ANTECEDENTES

SOLICITANTE:	**H. HAYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL MUNICIPIO DE FORTIN**
INMUEBLE QUE SE VALUA:	Terreno con construcciones
REGIMEN DE PROPIEDAD:	Privada Individual.
PROPIETARIO DEL INMUEBLE:	**H. HAYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL MUNICIPIO DE FORTIN**
UBICACION DEL PREDIO:	CERRADA ANTURIOS MZ. 3 LT. 1, VILLAS DE LA LLAVE, FORTIN DE LAS FLORES, VER.
NUMERO DE INVENTARIO:	No. De inventario 09 CAIC Villas
PROPOSITO DEL AVALUO:	Conocer el valor comercial del inmueble.
NUMERO DE CUENTA CATASTRAL:	060690150107900 1000004
NOMBRE DEL VALUADOR:	Ing. Alberto Jose Daniel Paredes Cortes
CED. PROFESIONAL:	8576302
ESPECIALIDAD:	Inmuebles.

II.- CARACTERISTICAS URBANAS

CLASIFICACION DE LA ZONA:	Habitacional de primer orden.
TIPO DE CONSTRUCCION:	casas habitacion y Locales de uno y dos niveles tipo moderno mediano.
INTENSIDAD DE CONSTRUCCION:	95%
POBLACION:	Normal.
CONTAMINACION AMBIENTAL:	No perceptible a los sentidos.
USO DE SUELO PERMITIDO:	Mixto según inspeccion.
SERVICIOS MUNICIPALES:	- Abastecimiento de agua potable: red de distribución con suministro mediante tomas domiciliarias. - Drenaje y alcantarillado: red de recolección mixta para aguas residuales y pluviales. - Red de electrificación: area mediante red aerea. - Alumbrado público: linea que utiliza la red electrica con luminarias de vapor de mercurio. - Paramento de vialidades: guarniciones de concreto. - Banquetas: de concreto hidraulico. - Vialidades: calle de 10 M de ancho promedio. - Pavimento: Concreto Asfaltico. - Otros servicios: red telefónica, comercios, nomenclatura de calles, transporte urbano y señalización.

III.- TERRENO

MEDIDAS Y COLINDANCIAS SEGUN: VER PLANO ANEXO	Plano proporcionado por el solicitante.
SUPERFICIE TOTAL:	1,328.20 M2, según documento mencionado.
SE ANEXA CROQUIS DE LOCALIZACION	
TOPOGRAFIA Y CONFIGURACION:	Poligono de cuatro lados sensiblemente plano.
CARACTERISTICAS PANORAMICAS:	ninguna relevante.
SERVIDUMBRES Y/O RESTRICCIONES:	Las que el reglamento del fracc. indique.
DENSIDAD HABITACIONAL PERMITIDA:	Una vivienda en el lote tipo.
INTENSIDAD DE CONSTRUCCION PERMITIDA:	1.5 VAT.

Ing. Alberto José Daniel
Paredes Cortes
Cedula Profesional 5143711
CICQ-P08-038

AVALUO DE TERRENO Y CONSTRUCCIONES

No: AVA.COM.2020.009

FECHA: 16 de enero de 2020

IV. DESCRIPCION GENERAL

USO ACTUAL:	Terreno con construcciones donde se ubica el aulas, baños y bodega.
TIPOS DE CONSTRUCCION:	Dos.
ESTADO DE CONSERVACION:	Normal.
CALIDAD Y CLASIF. DE LAS CONST:	Moderno mediano.
EDAD DEL ULTIMO MANTENIMIENTO:	11.00
VIDA UTIL REMANENTE:	49.00
UNIDADES RENTABLES:	una.
CALIDAD DEL PROYECTO:	Adecuado a su uso.

V. ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCION

OBRA NEGRA:	
Cimentación:	Probablemente zapatas aisladas y corridas de concreto armado.
Estructura:	Columnas, castillos y trabes de concreto armado.
Muros:	tabicon y castillos de concreto armado.
Entrepisos:	No tiene.
Techos:	Probablemente losa maciza.
Azoteas :	Impermeabilizada.
Bardas:	No tiene.
REVESTIMIENTOS Y ACABADOS INTERIORES:	
Aplanados:	Mortero.
Plafones:	Mortero.
Lambrines:	En areas humedas.
Pisos:	Loseta ceramica.
Zoclos:	Igual al piso.
Escaleras:	No tiene.
Pintura:	vinilica.
Recubrimientos especiales:	No tiene.
CARPINTERIA:	
Puerta principal:	Madera.
Puertas de intercomunicación:	De madera en puertas y muebles.
Guardarropas:	No tiene.
INSTALACION HIDROSANITARIA:	Alimentación en tubería de cobre, drenajes en tubo de pvc.
Muebles de baño:	De linea de calidad media del pais.
INSTALACION ELECTRICA:	En poliducto, salida de contacto en número y profusión adecuada.
HERRERIA:	Reja de herreria tubular de tipo comercial en puertas y ventanas.
VIDRIERIA:	Cristal de 4 MM de espesor.
CERRAJERIA:	Calidad media comercial.
FACHADA:	Aplanados y pintada con pintura vinilica.

INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS:

VI. MERCADO

I.- METODO DE COSTOS (AVALUO FISICO):

A.- Estimación del valor del terreno:

INVESTIGACION: MUESTRA DEL MERCADO INMOBILIARIO DE OFERTAS
EN REGION Y/O ZONA DE INFLUENCIA Y/O ZONA EQUIVALENTE

1.- Terreno ubicado en Av. Poniente, Centro, Fortin. Tel. 2282312268 Inf. Century21 Home Solutions						
(1)	1,071.00 M2, a razón de	$	2,801.12	/M2	$	3,000,000.00
2.- Terreno ubicado en Boulevard Cordoba, Fortin, comercial. Tel. 2711234463 Inf. Casas Cordoba						
(2)	1,126.00 M2, a razón de	$	6,000.00	/M2	$	6,756,000.00
3.- Terreno ubicado en Boulevard Cordoba, Fortin. Tel. 5510890309 Inf. Inmobiliaria y Desarrollos Salli						
(3)	7,894.00 M2, a razón de	$	2,600.00	/M2	$	20,524,400.00
4.- Terreno ubicado en Camino a acceso a las Flores, Fortin. Tel. 2711398738 Inf. Solucion Productiva						
(4)	1,500.00 M2, a razón de	$	3,000.00	/M2	$	4,500,000.00
5.- Terreno ubicado en Av. 1 Centro. Tel. 7180333 Inf. Castillo Bienes Raices						
(5)	660.00 M2, a razón de	$	3,787.88	/M2	$	2,500,000.00

Ing. Alberto José Daniel
Paredes Cortes
Cedula Profesional 5143711
CICQ-P08-038

AVALUO DE TERRENO Y CONSTRUCCIONES

No: AVA.COM.2020.009

FECHA: 16 de enero de 2020

S DE MERCADO INVESTIGADOS

AREA DEL LOTE VALUADO: 1,328.20 M2

Dato	Oferta	Superficie	P. Unitario	S DE HOMOLOGACIÓN							$/m²
N°	$	M²	$/M²	FC	FZo	FUb	FProy	FUso	FSup	Otro	FRe	
1	3,000,000.00	1,071.00	2,801.12	0.9500	0.8000	1.0000	1.0000	1.0000	0.9903	1.0000	0.7526	2,108.24
2	6,756,000.00	1,126.00	6,000.00	0.9500	0.7000	1.0000	1.0000	0.8000	0.9924	0.9000	0.4752	2,850.93
3	20,524,400.00	7,894.00	2,600.00	0.9500	0.8000	1.0000	1.0000	1.0000	1.2472	0.9000	0.8531	2,217.97
4	4,500,000.00	1,500.00	3,000.00	0.9500	0.8000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0065	1.0000	0.7649	2,294.75
5	2,500,000.00	660.00	3,787.88	0.9500	0.8000	1.0000	1.0000	1.0000	0.9748	1.0000	0.7409	2,806.37

PROMEDIO: 2,455.65
MEDIANA: 2,294.75
VALOR A UTILIZAR: 2,380.00

B.- Estimación del V.R.N. de las construcciones:

		T1	T2	T3	T4	$/m² T5
1	Parámetro de valores comerciales según mercado.	5,670.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	Parámetro de valores comerciales según el Inst. Mex. De Ing. De Costos	6,264.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	PROMEDIO:	5,967.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	MEDIANA:	5,967.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	VALORES A USAR:	5,967.00	0.00	0.00	0.00	0.00

C. Análisis de las Instalaciones Especiales, Elementos Accesorios y Obras Complementarias: no hay.

Clave	Descripción	Superficie o lote	Unid.	V. Rep. Instalado	Factor de Demérito	Valor Neto Instalado
					Subtotal:	0.00

II.- MÉTODO DE INGRESOS (AVALÚO POR CAPITALIZACIÓN DE RENTAS):

A.- Estimación de la renta susceptible de percibir:

INVESTIGACIÓN: MUESTRA DEL MERCADO INMOBILIARIO DE OFERTAS
EN REGIÓN Y/O ZONA DE INFLUENCIA Y/O ZONA EQUIVALENTE

La renta base del estudio es la renta comercial. 48,587.97

1.- Moderno mediano 360.940 134.615 48,587.97

B.- Cálculo de las deducciones:

DEDUCCIONES		
a) Vacíos (2 mes cada 5 años):	1,619.6	3.33%
b) Impuesto Predial (Base Renta):	1,417.1	2.92%
c) Servicio de agua (En su caso):	-	0.00%
d) Conserv. mantenimiento:	2,429.4	5.00%
e) Administración:	2,429.4	5.00%
f) Energía Eléctrica (En su caso):	-	0.00%
g) seguros:	1,457.6	3.00%
h) Otros: Imprevistos	48.6	0.10%
i) Depreciación fiscal:	809.8	1.67%
j) Deduc. fiscales (b+c+d+e+f+g):	7,733.6	
k) Impuesto Sobre la Renta :	2,859.8	5.89%
SUMA (a+h+j+k):	12,261.6	25.24%
NUMEROS REDONDOS:	13,071.4	25.24%

C.- Estimación de la Tasa de Interés:

C1.- TASA NETA EN BASE A VALOR FÍSICO

Renta:	48,588.0
Deducciones:	25.24%
Renta neta mensual:	36,326.4
Renta neta anual:	435,916.7
Valor físico o directo:	5,114,522.8
Tasa neta:	8.52%

C2.- TASA NETA EN BASE A VALOR DE MERCADO

Valor de renta mensual en la zona:	48,588.0
Deducciones:	25.24%
Renta neta mensual:	36,326.4
Renta neta anual:	435,916.7
Valor de inmuebles similares en la zona:	5,114,522.8
Tasa neta:	8.52%

C3. TASA NETA EN BASE A CARACTERÍSTICAS PROPIAS DEL INMUEBLE

CONCEPTO:	7.00%	7.50%	8.00%	8.50%	9.00%	9.50%	10.00%	10.50%	11.00%
EDAD (AÑOS):	0-5	5-10	10-15	15-20	20-25	25-30	30-35	35-40	> 40
puntos:	0.00	0.00	1.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
CONSERVACIÓN:	Nuevo	Excelente	Muy bueno	Bueno	Regular	Deficiente	Malo	Muy malo	Ruinas
puntos:	0.00	0.00	0.00	1.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
USO EN GENERAL:	Optimo	Excelente	Muy bueno	Bueno	Adec.	Regular	Deficiente	Malo	Sin uso
puntos:	0.00	0.00	1.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

Ing. Alberto José Daniel
Paredes Cortes
Cedula Profesional 5143711
CICQ-P08-038

AVALUO DE TERRENO Y CONSTRUCCIONES

No: AVA.COM.2020.009

FECHA: 16 de enero de 2020

PROYECTO:	Optimo	Muy bueno	Bueno	Adecuado	Regular	Deficiente	Inadecuado	Malo	Pésimo
puntos:	0.00	0.00	1.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
VIDA ÚTIL REMANENTE:	> 50	45-50	40-45	35-40	30-35	25-30	20-25	15-20	0-15
puntos:	0.00	0.00	1.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
UBICACIÓN EN LA MANZANA	Manzanero	Cab, Com.	Esq. Com.	Cabecera	Esq. Res.	nterm. Com	Interm. Res.	Interior Com.	Interior Res.
puntos:	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1.00	0.00	0.00	0.00
USO DE SUELO	Exclusiva	Residencial	Muy bueno	Buena	Media	M. baja	Baja	Proletaria	Suburbana
puntos:	0.00	0.00	0.00	1.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
CAPITALIZACIÓN:	1.0000	1.0714	1.1429	1.2143	1.2857	1.3571	1.4286	1.5000	1.5714
SUMAS:	0.0000	0.0000	4.5714	2.4286	0.0000	1.3571	0.0000	0.0000	0.0000

Tasa de Capitalización: 8.36%

METODO C.1.- 8.52% PROMEDIO: 8.47%
METODO C.2.- 8.52% MEDIANA: 8.52%
METODO C.3.- 8.36% TASA A USAR: 8.52%

I.- MÉTODO DE COMPARACIÓN (AVALÚO DE MERCADO):
A.- Estimación del Valor del Inmueble en base a Comparables de Mercado:

EN REGIÓN Y/O ZONA DE INFLUENCIA Y/O ZONA EQUIVALENTE

Al momento de la inspección se encontraron casas. en venta en la colonia, se considera como valor de mercado el valor Físico o Directo, afectando las construcciones de un factor de comercialización de 0.95.

Terreno		3,161,116.00	1.00	3,161,116.00
Construcción		1,953,406.79	1.00	1,953,406.79
IE, EA y OC		-	1.00	-
	$	5,114,522.79		$ 5,114,522.79

Valor de Mercado NR: $ 5,114,522.79

VII. CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALÚO

Para determinar el valor comercial del inmueble se aplicaron los Métodos Físico o Directo y de Capitalización de Rentas.

Método Físico o Directo.

Terreno:
Para determinar el valor de calle se consideró la oferta y la demanda, la ubicación del lote en la manzana, su dimencionamiento y uso de suelo.

Construcción:
Los Precios Unitarios aplicados a las construcciones, para obtener el Valor de Reposición Nuevo (VRN), corresponden a los vigentes en el mercado de la construcción. Para determinar la depreciación por edad y estado de conservación se utilizó el criterio de Ross Heidecke.
La superficie de construccion se obtuvo según planos proporcionados por el solicitante.

Método de Capitalización de Rentas:

La renta base del estudio es la renta comercial.

VIII. VALORES

a) Del terreno:

Valores de calle o de zona: $ 2,380.00 /M2.

FZo = 1.00000 FFr = 1.00000 FSu = 1.00000
FUb = 1.00000 FFo = 1.00000 FRe = 1.00000

Fracción	Superficie M2	Valor Unitario $/M2	Coeficiente	Motivo del Coeficiente	Valor Parcial
Unica	1,328.200	2,380.00	1.00000	-o-	3,161,116.00
				Total	3,161,116.00

Valor Unitario Medio de Terreno: $ 2,380.00 /M2

b) De las construcciones:

FEd = 0.9070 Fco = 1.0000 Fre = 0.90699

Tipo	Descripción	Superficie $/M²	V.R.N $/M2	Factor de Demérito	V.N.R. $/M²	Valor Parcial
T1	Moderno mediano	360.94	5,967.00	0.90699	5,412.00	1,953,406.79
	suma	360.94			Total	1,953,406.79

Ing. Alberto José Daniel Paredes Cortes
Cedula Profesional 5143711
CICQ-P08-038

AVALUO DE TERRENO Y CONSTRUCCIONES

No: AVA.COM.2020.009

FECHA: 16 de enero de 2020

C) de las áreas comunes, instalaciones especiales y/o complementarias:

Descripción	Superficie o lote	V.R.N $/M2	Demérito	V.N.R. $/M²	Valor Parcial
			Total		0.00

VALOR FISICO DIRECTO: $ 5,114,522.79

IX. AVALUO POR CAPITALIZACIÓN DE RENTAS

Rentas mensuales efectivas:

Tipo	Superficie M2.	$/M2		Renta Mensual
	360.940	70.00		25,265.80
				0.00
	360.940		Total: $	25,300.00

Bruta total mensual, estimada y redondeada	$	25,300.00
Porcentaje de deducciones:		25.24%
Importe de deducciones (Redondeada)		6,384.67
Renta neta mensual	$	18,915.33
Renta neta anual	$	226,984.01
Capitalizando la renta neta anual al tipo de interés aplicable al caso,		8.52%
Resulta un valor de capitalización de:	$	2,663,157.89
VALOR POR CAPITALIZACION DE RENTAS:	$	2,663,157.89

X. RESUMEN

Indice físico o directo	$	5,114,522.79
Indice de capitalización de rentas	$	2,663,157.89
Indice de mercado	$	5,114,522.79

XI. CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSIÓN

Analizados los índices obtenidos, se estima representativo del valor comercial del inmueble el indice de mercado., se redondea a unidades de millar.

XII. CONCLUSIÓN

Valor comercial en números: **$ 5,115,000.00**

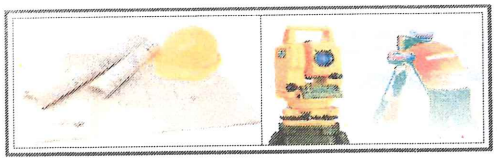
CINCO MILLONES CIENTO QUINCE MIL PESOS 00/100 M.N.

Esta cantidad representa el valor comercial del inmueble al día: 16 de enero de 2020

VALUADOR:

Ing. Alberto Jose Daniel Paredes Cortes
CED. PROF. 8576302

Ing. Alberto José Daniel
Paredes Cortes
Cedula Profesional 5143711
CICQ-P08-038



INGENIERÍA CIVIL
TOPOGRAFÍA
VALUACIÓN
PROYECTOS
CONSTRUCCIÓN

ING. ALBERTO JOSÉ DANIEL PAREDES CORTÉS

AVALUO DE INMUEBLES

No: **AVA.COM.2020.010**

FECHA: 16 de enero de 2020

SOLICITANTE:	H. HAYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL MUNICIPIO DE FORTIN		
UBICACIÓN DEL INMUEBLE:	AV. 7 ORIENTE Y PRIVADA DE CALLE 3 SUR , COL. CENTRO, FORTIN DE LAS FLORES, VER.		
NUMERO DE INVENTARIO:	No. DE INVENTARIO 10 UNIDAD DEPORTIVA ELIEZER MORALES		
TIPO DE INMUEBLE:	Terreno con construcciones	SUPERFICIE DEL TERRENO:	15,259.760 M2
PROPÓSITO:	Conocer el valor comercial del inmueble.	SUP. DE CONSTRUCCIÓN:	2,076.720 M2

RESUMEN DE VALORES

INDICE FISICO:	$	34,452,717.43
INDICE DE CAPITALIZACION DE RENTAS:	$	15,305,263.16
INDICE DE MERCADO:	$	34,452,717.43

OBSERVACIONES:

Analizados los índices obtenidos, se estima representativo del valor comercial del inmueble el indice de mercado., se redondea a unidades de millar.

CONCLUSIÒN:

Valor comercial en números redondos: **$ 34,453,000.00**

TREINTA Y CUATRO MILLONES CUATROCIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL PESOS 00/100 M.N.

Esta cantidad representa el valor comercial del inmueble al día: 16 de enero de 2020

5 DE MAYO No 253
FRACCIONAMIENTO DILIGENCIAS
QUERÉTARO, QRO.

CP. 76020
TEL. (442) 223 0340
Correo: ingdanielparedes@hotmail.com

Ing. Alberto José Daniel Paredes Cortes
Cedula Profesional 5143711
CICQ-P08-038

AVALUO DE TERRENO Y CONSTRUCCIONES

No: AVA.COM.2020.010

FECHA: 16 de enero de 2020

I.- ANTECEDENTES

SOLICITANTE:	**H. HAYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL MUNICIPIO DE FORTIN**
INMUEBLE QUE SE VALUA:	Terreno con construcciones
REGIMEN DE PROPIEDAD:	Privada Individual.
PROPIETARIO DEL INMUEBLE:	**H. HAYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL MUNICIPIO DE FORTIN**
UBICACION DEL PREDIO:	AV. 7 ORIENTE Y PRIVADA DE CALLE 3 SUR , COL. CENTRO, FORTIN DE LAS FLORES, VER.
NUMERO DE INVENTARIO:	No. DE INVENTARIO 10 UNIDAD DEPORTIVA ELIEZER MORALES
PROPOSITO DEL AVALUO:	Conocer el valor comercial del inmueble.
NUMERO DE CUENTA CATASTRAL:	0606900101026008 1000002
NOMBRE DEL VALUADOR:	Ing. Alberto Jose Daniel Paredes Cortes
CED. PROFESIONAL:	8576302
ESPECIALIDAD:	Inmuebles.

II.- CARACTERISTICAS URBANAS

CLASIFICACION DE LA ZONA:	Habitacional de primer orden.
TIPO DE CONSTRUCCION:	casas habitacion y Locales de uno y dos niveles tipo moderno mediano.
INTENSIDAD DE CONSTRUCCION:	95%
POBLACION:	Normal.
CONTAMINACION AMBIENTAL:	No perceptible a los sentidos.
USO DE SUELO PERMITIDO:	Mixto según inspeccion.
SERVICIOS MUNICIPALES:	- Abastecimiento de agua potable: red de distribución con suministro mediante tomas domiciliarias. - Drenaje y alcantarillado: red de recolección mixta para aguas residuales y pluviales. - Red de electrificación: area mediante red aerea. - Alumbrado público: linea que utiliza la red electrica con luminarias de vapor de mercurio. - Paramento de vialidades: guarniciones de concreto. - Banquetas: de concreto hidraulico. - Vialidades: calle de 10 M de ancho promedio. - Pavimento: Concreto Asfaltico. - Otros servicios: red telefónica, comercios, nomenclatura de calles, transporte urbano y señalización.

III.- TERRENO

MEDIDAS Y COLINDANCIAS SEGUN: Plano proporcionado por el solicitante.

AL NORTE:	EN 203.43M LINDA CON PROPIEDAD PRIVADA
AL SUR:	EN 88.93M LINDA CON CALLE 4o DE LA MALINCHE
AL ORIENTE:	EN 156.65M EN DOS LINEAS QUEBRADA COLINDA CON CALLE AV. IZTLACCIHUATL
AL PONIENTE:	EN 82.23M LINDA CON PROPIEDAD PRIVADA

SUPERFICIE TOTAL: 15,259.76 M2, según documento mencionado.

SE ANEXA CROQUIS DE LOCALIZACION

TOPOGRAFIA Y CONFIGURACION:	Poligono de cuatro lados sensiblemente plano.
CARACTERISTICAS PANORAMICAS:	ninguna relevante.
SERVIDUMBRES Y/O RESTRICCIONES:	Las que el reglamento del fracc. indique.
DENSIDAD HABITACIONAL PERMITIDA:	Una vivienda en el lote tipo.
INTENSIDAD DE CONSTRUCCION PERMITIDA:	1.5 VAT.

Ing. Alberto José Daniel
Paredes Cortes
Cedula Profesional 5143711
CICQ-P08-038

AVALUO DE TERRENO Y CONSTRUCCIONES

No: AVA.COM.2020.010

FECHA: 16 de enero de 2020

IV. DESCRIPCION GENERAL

USO ACTUAL:	Terreno con construcciones donde se ubica el Unidad Deportiva
TIPOS DE CONSTRUCCION:	Tres.
ESTADO DE CONSERVACION:	Normal.
CALIDAD Y CLASIF. DE LAS CONST:	Moderno mediano, Industrial mediano e industrial economico.
EDAD DEL ULTIMO MANTENIMIENTO:	11.00
VIDA UTIL REMANENTE:	49.00
UNIDADES RENTABLES:	una.
CALIDAD DEL PROYECTO:	Adecuado a su uso.

V. ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCION

OBRA NEGRA:	
Cimentación:	Probablemente zapatas aisladas y corridas de concreto armado.
Estructura:	Columnas, castillos y trabes de concreto armado y estructura metalica.
Muros:	tabicon y castillos de concreto armado.
Entrepisos:	No tiene.
Techos:	Probablemente losa maciza y lamina galvanizada.
Azoteas :	Impermeabilizada.
Bardas:	No tiene.
REVESTIMIENTOS Y ACABADOS INTERIORES:	
Aplanados:	Mortero.
Plafones:	Mortero.
Lambrines:	En areas humedas.
Pisos:	Loseta ceramica.
Zoclos:	Igual al piso.
Escaleras:	No tiene.
Pintura:	vinilica.
Recubrimientos especiales:	No tiene.
CARPINTERIA:	
Puerta principal:	Madera.
Puertas de intercomunicación:	De madera en puertas y muebles.
Guardarropas:	No tiene.
INSTALACION HIDROSANITARIA:	Alimentación en tubería de cobre, drenajes en tubo de pvc.
Muebles de baño:	De linea de calidad media del pais.
INSTALACION ELECTRICA:	En poliducto, salida de contacto en número y profusión adecuada.
HERRERIA:	Reja de herreria tubular de tipo comercial en puertas y ventanas.
VIDRIERIA:	Cristal de 4 MM de espesor.
CERRAJERIA:	Calidad media comercial.
FACHADA:	Aplanados y pintada con pintura vinilica.
INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS:	

VI. MERCADO

I.- METODO DE COSTOS (AVALUO FISICO):

A.- Estimación del valor del terreno:

INVESTIGACION: MUESTRA DEL MERCADO INMOBILIARIO DE OFERTAS EN REGION Y/O ZONA DE INFLUENCIA Y/O ZONA EQUIVALENTE

1.- Terreno ubicado en Av. Poniente, Centro, Fortin. Tel. 2282312268 Inf. Century21 Home Solutions							
(1)	1,071.00	M2, a razón de	$	2,801.12	/M2	$	3,000,000.00
2.- Terreno ubicado en Camino a Villa Union, Fortin. Tel. 2711001304 Inf. Paola							
(2)	617.00	M2, a razón de	$	1,620.75	/M2	$	1,000,000.00
3.- Terreno ubicado en Boulevard Cordoba, Fortin. Tel. 5510890309 Inf. Inmobiliaria y Desarrollos Salli							
(3)	7,894.00	M2, a razón de	$	2,600.00	/M2	$	20,524,400.00
4.- Terreno ubicado en Camino a acceso a las Flores, Fortin. Tel. 2711398738 Inf. Solucion Productiva							
(4)	1,500.00	M2, a razón de	$	3,000.00	/M2	$	4,500,000.00
5.- Terreno ubicado en Los Encinos, Fortin. Tel. 2711398738 Inf. Solucion Productiva							
(5)	1,368.00	M2, a razón de	$	2,000.00	/M2	$	2,736,000.00

Ing. Alberto José Daniel
Paredes Cortes
Cedula Profesional 5143711
CICQ-P08-038

AVALUO DE TERRENO Y CONSTRUCCIONES

No: AVA.COM.2020.010

FECHA: 16 de enero de 2020

S DE MERCADO INVESTIGADOS

AREA DEL LOTE VALUADO: 15,259.76 M2

Dato Oferta		Superficie	P. Unitario	S DE HOMOLOGACIÓN							$/m²
N°	$	M²	$/M²	FC	FZo	FUb	FProy	FUso	FSup	Otro	FRe	
1	3,000,000.00	1,071.00	2,801.12	0.9500	0.8000	1.0000	1.0000	0.9000	0.7675	1.0000	0.5250	1,470.59
2	1,000,000.00	617.00	1,620.75	0.9500	1.0000	1.0000	1.0000	0.9000	0.7601	1.0000	0.6499	1,053.31
3	20,524,400.00	7,894.00	2,600.00	0.9500	0.8000	1.0000	1.0000	0.9000	0.8793	1.0000	0.6015	1,563.80
4	4,500,000.00	1,500.00	3,000.00	0.9500	0.8000	1.0000	1.0000	0.9000	0.7746	1.0000	0.5298	1,589.43
5	2,736,000.00	1,368.00	2,000.00	0.9500	1.0000	1.0000	1.0000	0.9000	0.7724	1.0000	0.6604	1,320.82

PROMEDIO: 1,399.59
MEDIANA: 1,470.59
VALOR A UTILIZAR: 1,440.00

B.- Estimación del V.R.N. de las construcciones:

		T1	T2	T3	T4	$/m² T5
1	Parámetro de valores comerciales según mercado.	6,480.00	5,940.00	3,780.00	0.00	0.00
2	Parámetro de valores comerciales según el Inst. Mex. De Ing. De Costos	6,804.00	6,480.00	3,240.00	0.00	0.00
	PROMEDIO:	6,642.00	6,210.00	3,510.00	0.00	0.00
	MEDIANA:	6,642.00	6,210.00	3,510.00	0.00	0.00
	VALORES A USAR:	6,642.00	6,210.00	3,510.00	0.00	0.00

C. Análisis de las Instalaciones Especiales, Elementos Accesorios y Obras Complementarias: no hay.

Clave	Descripción	Superficie o lote	Unid.	V. Rep. Instalado	Factor de Demérito	Valor Neto Instalado
					Subtotal:	0.00

II.- MÉTODO DE INGRESOS (AVALÚO POR CAPITALIZACIÓN DE RENTAS):

A.- Estimación de la renta susceptible de percibir:

INVESTIGACIÓN: MUESTRA DEL MERCADO INMOBILIARIO DE OFERTAS
EN REGIÓN Y/O ZONA DE INFLUENCIA Y/O ZONA EQUIVALENTE

327,300.82

La renta base del estudio es la renta comercial.

1.- Moderno mediano (oficinas) 2,076.720 157.605 327,300.82

B.- Cálculo de las deducciones:

DEDUCCIONES		
a) Vacíos (2 mes cada 5 años):	10,910.0	3.33%
b) Impuesto Predial (Base Renta):	9,546.3	2.92%
c) Servicio de agua (En su caso):	-	0.00%
d) Conserv. mantenimiento:	16,365.0	5.00%
e) Administración:	16,365.0	5.00%
f) Energía Eléctrica (En su caso):	-	0.00%
g) seguros:	9,819.0	3.00%
h) Otros: Imprevistos	327.3	0.10%
i) Depreciación fiscal:	5,455.0	1.67%
j) Deduc. fiscales (b+c+d+e+f+g):	52,095.4	
k) Impuesto Sobre la Renta :	19,264.4	5.89%
SUMA (a+h+j+k):	82,597.1	25.24%
NUMEROS REDONDOS:	88,052.1	25.24%

C.- Estimación de la Tasa de Interés:

C1.- TASA NETA EN BASE A VALOR FÍSICO

Renta:	327,300.8
Deducciones:	25.24%
Renta neta mensual:	244,703.7
Renta neta anual:	2,936,444.7
Valor físico o directo:	34,452,717.4
Tasa neta:	8.52%

C2.- TASA NETA EN BASE A VALOR DE MERCADO

Valor de renta mensual en la zona:	327,300.8
Deducciones:	25.24%
Renta neta mensual:	244,703.7
Renta neta anual:	2,936,444.7
Valor de inmuebles similares en la zona:	34,452,717.4
Tasa neta:	8.52%

C3. TASA NETA EN BASE A CARACTERÍSTICAS PROPIAS DEL INMUEBLE

CONCEPTO:	7.00%	7.50%	8.00%	8.50%	9.00%	9.50%	10.00%	10.50%	11.00%
EDAD (AÑOS):	0-5	5-10	10-15	15-20	20-25	25-30	30-35	35-40	> 40
puntos:	0.00	0.00	1.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
CONSERVACIÓN:	Nuevo	Excelente	Muy bueno	Bueno	Regular	Deficiente	Malo	Muy malo	Ruinas
puntos:	0.00	0.00	0.00	1.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
USO EN GENERAL:	Optimo	Excelente	Muy bueno	Bueno	Adec.	Regular	Deficiente	Malo	Sin uso
puntos:	0.00	0.00	1.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

Ing. Alberto José Daniel
Paredes Cortes
Cedula Profesional 5143711
CICQ-P08-038

AVALUO DE TERRENO Y CONSTRUCCIONES

No: AVA.COM.2020.010

FECHA: 16 de enero de 2020

PROYECTO:	Optimo	Muy bueno	Bueno	Adecuado	Regular	Deficiente	Inadecuado	Malo	Pésimo
puntos:	0.00	0.00	1.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
VIDA ÚTIL REMANENTE:	> 50	45-50	40-45	35-40	30-35	25-30	20-25	15-20	0-15
puntos:	0.00	0.00	1.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
UBICACIÓN EN LA MANZANA	Manzanero	Cab, Com.	Esq. Com.	Cabecera	Esq. Res.	nterm. Com	Interm. Res.	Interior Com.	Interior Res.
puntos:	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1.00	0.00	0.00	0.00
USO DE SUELO	Exclusiva	Residencial	Muy bueno	Buena	Media	M. baja	Baja	Proletaria	Suburbana
puntos:	0.00	0.00	0.00	1.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
CAPITALIZACIÓN:	1.0000	1.0714	1.1429	1.2143	1.2857	1.3571	1.4286	1.5000	1.5714
SUMAS:	0.0000	0.0000	4.5714	2.4286	0.0000	1.3571	0.0000	0.0000	0.0000

Tasa de Capitalización: 8.36%

METODO C.1.- 8.52% PROMEDIO: 8.47%
METODO C.2.- 8.52% MEDIANA: 8.52%
METODO C.3.- 8.36% TASA A USAR: 8.52%

I.- MÉTODO DE COMPARACIÓN (AVALÚO DE MERCADO):
A.- Estimación del Valor del Inmueble en base a Comparables de Mercado:

EN REGIÓN Y/O ZONA DE INFLUENCIA Y/O ZONA EQUIVALENTE

Al momento de la inspección se encontraron casas. en venta en la colonia, se considera como valor de mercado el valor Físico o Directo, afectando las construcciones de un factor de comercialización de 0.95.

Terreno		21,974,054.40	1.00	21,974,054.40
Construcción		10,211,192.51	1.00	10,211,192.51
IE, EA y OC		2,267,470.52	1.00	2,267,470.52
	$	34,452,717.43		$ 34,452,717.43

Valor de Mercado NR: $ 34,452,717.43

VII. CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALÚO

Para determinar el valor comercial del inmueble se aplicaron los Métodos Físico o Directo y de Capitalización de Rentas.

Método Físico o Directo.

Terreno:
Para determinar el valor de calle se consideró la oferta y la demanda, la ubicación del lote en la manzana, su dimencionamiento y uso de suelo.

Construcción:
Los Precios Unitarios aplicados a las construcciones, para obtener el Valor de Reposición Nuevo (VRN), corresponden a los vigentes en el mercado de la construcción. Para determinar la depreciación por edad y estado de conservación se utilizó el criterio de Ross Heidecke.
La superficie de construccion se obtuvo según planos proporcionados por el solicitante.

Método de Capitalización de Rentas:

La renta base del estudio es la renta comercial.

VIII. VALORES

a) Del terreno:

Valores de calle o de zona: $ 1,440.00 /M2.

FZo = 1.00000 FFr = 1.00000 FSu = 1.00000
FUb = 1.00000 FFo = 1.00000 FRe = 1.00000

Fracción	Superficie M2	Valor Unitario $/M2	Coeficiente	Motivo del Coeficiente	Valor Parcial
Unica	15,259.760	1,440.00	1.00000	-o-	21,974,054.40
				Total	21,974,054.40

Valor Unitario Medio de Terreno: $ 1,440.00 /M2

b) De las construcciones:

FEd = 0.9070 Fco = 1.0000 Fre = 0.90699

Tipo	Descripción	Superficie $/M²	V.R.N $/M2	Factor de Demérito	V.N.R. $/M²	Valor Parcial
T1	Moderno mediano (oficinas)	56.15	6,642.00	0.90699	6,024.22	338,259.71
T2	Industrial mediano (Gimnasio)	1,404.89	6,210.00	0.90699	5,632.40	7,912,897.91
T3	Indsutrial econmico (Gradas)	615.68	3,510.00	0.90699	3,183.53	1,960,034.90
	suma	2,076.72			Total	10,211,192.51

Ing. Alberto José Daniel
Paredes Cortes
Cedula Profesional 5143711
CICQ-P08-038

AVALUO DE TERRENO Y CONSTRUCCIONES

No: AVA.COM.2020.010

FECHA: 16 de enero de 2020

C) de las áreas comunes, instalaciones especiales y/o complementarias:

Descripción	Superficie o lote	V.R.N $/M2	Demérito	V.N.R. $/M²	Valor Parcial
Istalaciones y equipamiento	1.000 Lote	2,500,000.00	0.90699	2,267,470.52	2,267,470.52
			Total		2,267,470.52

VALOR FISICO DIRECTO: $ **34,452,717.43**

IX. AVALUO POR CAPITALIZACIÓN DE RENTAS

Rentas mensuales efectivas:

Tipo	Superficie M2.	$/M2		Renta Mensual
	2,076.720	70.00		145,370.40
				0.00
	2,076.720		Total: $	145,400.00

Bruta total mensual, estimada y redondeada	$	145,400.00
Porcentaje de deducciones:		25.24%
Importe de deducciones (Redondeada)		36,692.90
Renta neta mensual	$	108,707.10
Renta neta anual	$	1,304,485.18
Capitalizando la renta neta anual al tipo de interés aplicable al caso,		8.52%
Resulta un valor de capitalización de:	$	15,305,263.16
VALOR POR CAPITALIZACION DE RENTAS:	$	**15,305,263.16**

X. RESUMEN

Indice físico o directo	$	**34,452,717.43**
Indice de capitalización de rentas	$	**15,305,263.16**
Indice de mercado	$	**34,452,717.43**

XI. CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSIÓN

Analizados los índices obtenidos, se estima representativo del valor comercial del inmueble el indice de mercado., se redondea a unidades de millar.

XII. CONCLUSIÓN

Valor comercial en números: **$ 34,453,000.00**

TREINTA Y CUATRO MILLONES CUATROCIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL PESOS 00/100 M.N.

Esta cantidad representa el valor comercial del inmueble al día: 16 de enero de 2020

VALUADOR:

Ing. Alberto Jose Daniel Paredes Cortes
CED. PROF. 8576302

Ing. Alberto José Daniel
Paredes Cortes
Cedula Profesional 5143711
CICQ-P08-038

AVALUO DE INMUEBLES

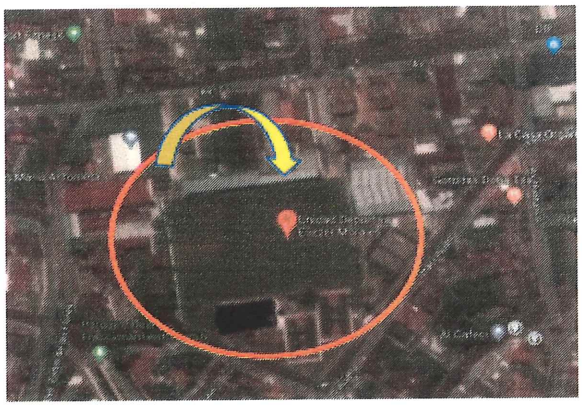
ANEXO 1: CRQUIS DE LOCALIZACION

INMUEBLE:	Terreno con construcciones
SOLICITANTE:	H. HAYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL MUNICIPIO DE FORTIN
UBICACIÓN:	AV. 7 ORIENTE Y PRIVADA DE CALLE 3 SUR , COL. CENTRO, FORTIN DE LAS FLORES, VER.
FECHA:	16 de enero de 2020
CLAVE CATASTRAL:	0606900101026008 1000002

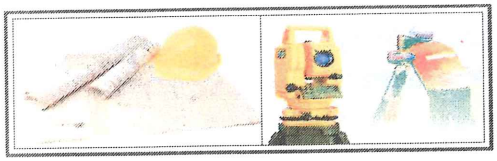
CROQUIS DEL PREDIO

NORTE

CROQUIS DE LOCALIZACIÓN:



Ing. Alberto José Daniel
Paredes Cortes
Cedula Profesional 5143711
CICQ-P08-038



INGENIERÍA CIVIL
TOPOGRAFÍA
VALUACIÓN
PROYECTOS
CONSTRUCCIÓN

ING. ALBERTO JOSÉ DANIEL PAREDES CORTÉS

AVALUO DE INMUEBLES

AVALÚO No: AVA.COM.2020.011
HOJA: 1/3
FECHA: **16 de enero de 2020.**

SOLICITANTE:	H. HAYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL MUNICIPIO DE FORTIN
UBICACIÓN DEL INMUEBLE:	PRIV. DE AV. 25 ORIENTE S/N, LOS ENCINOS, FORTIN DE LAS FLORES, VER.
NUMERO DE INVENTARIO:	No. De inventario 11 Area Verde
TIPO DE INMUEBLE:	Area verde. **SUPERFICIE DE TERRENO:** **239.71** M2
OBJETO:	Conocer el valor comercial del inmueble.

VALOR FÍSICO:	$	**379,000.00**
VALOR DE MERCADO:	$	**379,000.00**

OBSERVACIONES: Para determinar el valor comercial del inmueble, se hizo un estudio de mercado de la zona de terenos similares al sujeto a valuar, asi como la topografía y caracteristicas fisicas del terreno y del regimen de propiedad.

CONCLUSIÓN:

TRESCIENTOS SETENTA Y NUEVE MIL PESOS 00/100 M.N.

5 DE MAYO No.253
FRACCIONAMIENTO DILIGENCIAS
QUERÉTARO, QRO.

CP. 76020
TEL. (442) 223 0340
Correo: ingdanielparedes@hotmail.com

Ing. Alberto José Daniel
Paredes Cortes
Cedula Profesional 5143711
CICQ-P08-038

AVALUO DE INMUEBLES.

No. AVA.COM.2020.011 **FECHA: 16 de enero de 2020.**

I.- ANTECEDENTES

SOLICITANTE:	**H. HAYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL MUNICIPIO DE FORTIN**
INMUEBLE QUE SE VALUA:	Area verde.
REGIMEN DE PROPIEDAD:	Propiedad privada.
PROPIETARIO DEL INMUEBLE:	**H. HAYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL MUNICIPIO DE FORTIN**
UBICACION DEL PREDIO:	PRIV. DE AV. 25 ORIENTE S/N, LOS ENCINOS, FORTIN DE LAS FLORES, VER.
NUMERO DE INVENTARIO:	No. De inventario 11 Area Verde
CLAVE CATASTRAL:	060690010165001 9000002
OBJETO DEL AVALUO:	Conocer el valor comercial del inmueble.
NOMBRE DEL VALUADOR:	Ing. Alberto Jose Daniel Paredes Cortes
CED. MAETRIS EN VALUACION:	8576302
REG. COLEGIO DE INGENIEROS	P08-038

II.- CARACTERISTICAS URBANAS

CLASIFICACION DE LA ZONA:	Habitacional de primer orden.
TIPO DE CONSTRUCCION:	casas habitacion de uno y dos niveles tipo moderno mediano.
INTENSIDAD DE CONSTRUCCION:	85%
POBLACION:	Normal.
CONTAMINACION AMBIENTAL:	No perceptible a los sentidos.
USO DE SUELO PERMITIDO:	Habitacional de primer orden.
SERVICIOS MUNICIPALES	- Abastecimiento de agua potable: red de distribución con suministro mediante tomas domiciliarias. - Drenaje y alcantarillado: red de recolección mixta para aguas residuales y pluviales. - Red de electrificación: area mediante red aerea. - Alumbrado público: linea que utiliza la red electrica con luminarias de vapor de mercurio. - Paramento de vialidades: guarniciones de concreto. - Banquetas: de concreto hidraulico. - Vialidades: calle de 10 M de ancho promedio. - Pavimento: Concreto Asfaltico. - Otros servicios: red telefónica, comercios, nomenclatura de calles, transporte urbano y señalizacion

III.- TERRENO

MEDIDAS Y COLINDANCIAS SEGÚN: **Planos proporcionados por el solicitante.**

AL NORESTE:	EN 19.16M LINDA CON PROPIEDAD PRIVADA
AL SURESTE:	EN 13.32M LINDA CON PROPIEDAD PRIVADA
AL SUROESTE:	EN 18.65M LINDA CON CALLE 11 SUR
AL NOROESTE:	EN 12.06M LINDA CON AV.25 ORIENTE

SUPERFICIE TOTAL:	**239.71** m2. según documento mencionado.
TOPOGRAFIA Y CONFIGURACION:	Polígono plano de forma regular.
CARACTERISTICAS PANORAMICAS:	Ninguna relevante.
SERVICIOS Y/O RESTRICCIONES:	Regimen Ejidal.
DENSIDAD HABITACIONAL PERMITIDA:	No aplica.
INTENSIDAD DE CONSTRUCCION PERMITIDA:	No aplica.

Ing. Alberto José Daniel
Paredes Cortes
Cedula Profesional 5143711
CICQ-P08-038

AVALUO DE INMUEBLES.

No. AVA.COM.2020.011

FECHA: 16 de enero de 2020.

IV.- CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALUO

Para determinar el valor comercial del inmueble, se hizo un estudio de mercado de la zona de terenos similares al sujeto a valuar, asi como la topografía y caracteristicas fisicas del terreno y del regimen de propiedad.

VII.- VALORES

Del terreno:

Lote tipo predominante: 200.00 M2 calle o de zona según estudio de mercado: $ 1,580.00 /M2.

FRACCION	SUPERFICIE M2	VALOR UNITARIO $/M2	FACTOR DE DEMERITO	MOTIVO DEL COEFICIENTE	VALOR PARCIAL
Unica	239.71	1,580.00	1.00	1.00	378,741.80
Suma:	239.71			Total	378,741.80

Valor Unitario Medio de Terreno: $ 1,580.00 /M2

VALOR FISICO O DIRECTO: $ 378,741.80

X.- CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSIÓN

Se estima representativo del valor comercial, el obtenido por el método aplicado. Se clasifica como terreno urbano ya que cuenta con uso de suelo industral

XI.- CONCLUSIÓN

Valor comercial en números redondos: **$ 379,000.00**

TRESCIENTOS SETENTA Y NUEVE MIL PESOS 00/100 M.N.

Esta cantidad representa el valor comercial del inmueble al día: 16 de enero de 2020.

VALUADOR:

Ing. Alberto Jose Daniel Paredes Cortes
CED. PROF. 8576302

Ing. Alberto José Daniel
Paredes Cortes
Cedula Profesional 5143711
CICQ-P08-038

AVALUO DE INMUEBLES. AVALUO FISCAL

AVA.COM.2020.011

FECHA: 16 de enero de 2020.
INMUEBLE: Area verde.
UBICACIÓN: PRIV. DE AV. 25 ORIENTE S/N, LOS ENCINOS, FORTIN DE LAS FLORES, VER.
CLAVE CATASTRAL: 060690010165001 9000002

ANEXO 3:

I.- MÉTODO DE COSTOS (AVALÚO FÍSICO):

A.- Estimación del valor del terreno:

INVESTIGACIÓN: MUESTRA DEL MERCADO INMOBILIARIO DE OFERTAS EN REGIÓN Y/O ZONA DE INFLUENCIA Y/O ZONA EQUIVALENTE

1.- Terreno ubicado en Av. Poniente, Centro, Fortin. Tel. 2282312268 Inf. Century21 Home Solutions
(1) 1,071.00 M2, a razón de $ 2,801.12 /M2 $ 3,000,000.00

2.- Terreno ubicado en Camino a Villa Union, Fortin. Tel. 2711001304 Inf. Paola
(2) 617.00 M2, a razón de $ 1,620.75 /M2 $ 1,000,000.00

3.- Terreno ubicado en Boulevard Cordoba, Fortin. Tel. 5510890309 Inf. Inmobiliaria y Desarrollos Salli
(3) 7,894.00 M2, a razón de $ 2,600.00 /M2 $ 20,524,400.00

4.- Terreno ubicado en Andador Lucio Blanco, Fortin. Tel. 5529721369 Inf. Confiable Bienes Raices
(4) 637.00 M2, a razón de $ 1,224.49 /M2 $ 780,000.00

5.- Terreno ubicado en Los Encinos, Fortin. Tel. 2711398738 Inf. Solucion Productiva
(5) 1,368.00 M2, a razón de $ 2,000.00 /M2 $ 2,736,000.00

TOS DE MERCADO INVESTIGADOS

Area del lote valuado: 239.71 M2

Dato N°	Oferta $	Superficie M²	P. Unitario $/M²	ACTORES DE HOMOLOGACIÓN FC	FZo	FUb	FProy	FUso	FSup	FRe	$/M²
1	3,000,000.00	1,071.00	2,801.12	0.950	0.850	1.000	1.000	0.800	1.0694	0.691	1,935.03
2	1,000,000.00	617.00	1,620.75	0.950	0.900	1.000	1.000	0.800	1.0315	0.706	1,143.49
3	20,524,400.00	7,894.00	2,600.00	0.950	0.850	1.000	1.000	0.800	1.6386	1.059	2,752.24
4	780,000.00	637.00	1,224.49	0.950	1.000	1.000	1.000	0.800	1.0331	0.785	961.46
5	2,736,000.00	1,368.00	2,000.00	0.950	0.900	1.000	1.000	0.800	1.0941	0.748	1,496.78

PROMEDIO	1,657.80
MEDIANA:	1,496.78
VALOR A UTILIZAR M2	**1,580.00**

Ing. Alberto José Daniel
Paredes Cortes
Cedula Profesional 5143711
CICQ-P08-038

AVALUO DE INMUEBLES.

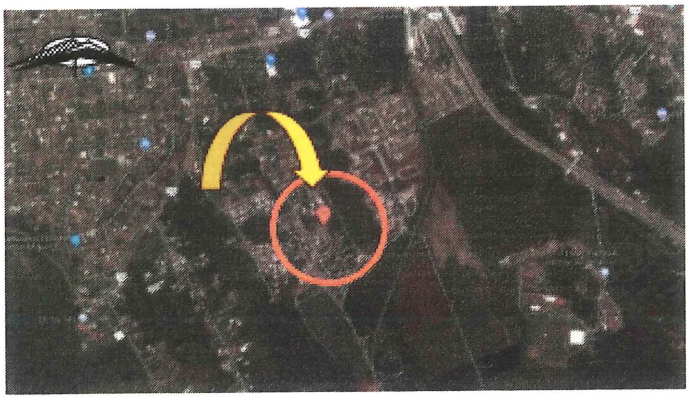
No.

AVALÚO N°: AVA.COM.2020.011

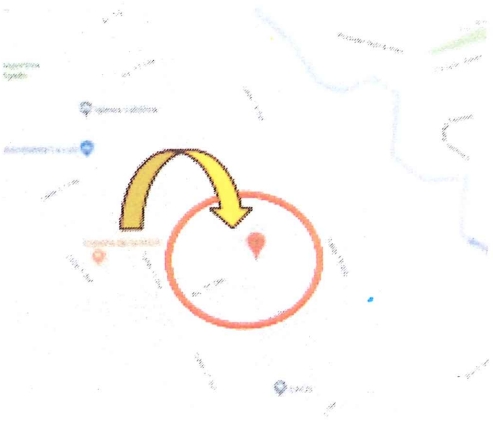
INMUEBLE:	Area verde.
PROPIEDAD:	Propiedad privada.
UBICACIÓN:	PRIV. DE AV. 25 ORIENTE S/N, LOS ENCINOS, FORTIN DE LAS FLORES, VER.
CLAVE CATASTRAL:	060690010165001 9000002
FECHA:	16 de enero de 2020.

ANEXO : CROQUIS DE LOCALIZACION

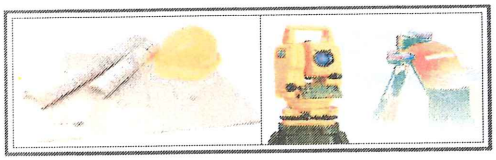
NORTE



CROQUIS DE LOCALIZACIÓN:



Ing. Alberto José Daniel
Paredes Cortes
Cedula Profesional 5143711
CICQ-P08-038



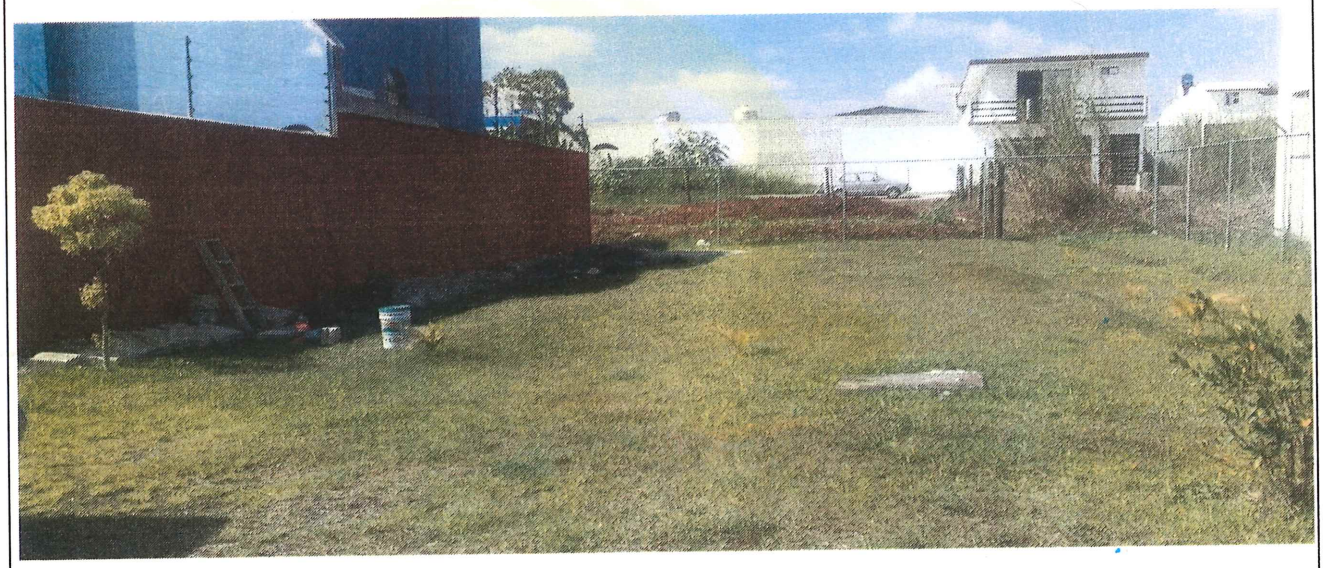
INGENIERÍA CIVIL
TOPOGRAFÍA
VALUACIÓN
PROYECTOS
CONSTRUCCIÓN

ING. ALBERTO JOSÉ DANIEL PAREDES CORTÉS

AVALUO DE INMUEBLES

AVALÚO No: AVA.COM.2020.012
HOJA: 1/3
FECHA: **16 de enero de 2020.**

SOLICITANTE:	H. HAYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL MUNICIPIO DE FORTIN
UBICACIÓN DEL INMUEBLE:	PRIV. DE AV. 25 ORIENTE NO. 1110, LOS ENCINOS, FORTIN DE LAS FLORES, VER.
NUMERO DE INVENTARIO:	No. De inventario 12 Area Verde
TIPO DE INMUEBLE:	Area verde. **SUPERFICIE DE TERRENO:** **242.82** M2
OBJETO:	Conocer el valor comercial del inmueble.



VALOR FÍSICO:	$	**381,000.00**
VALOR DE MERCADO:	$	**381,000.00**

OBSERVACIONES: Para determinar el valor comercial del inmueble, se hizo un estudio de mercado de la zona de terenos similares al sujeto a valuar, asi como la topografía y caracteristicas fisicas del terreno y del regimen de propiedad.

CONCLUSIÓN:

TRESCIENTOS OCHENTA Y UN MIL PESOS 00/100 M.N.

5 DE MAYO No.253
FRACCIONAMIENTO DILIGENCIAS
QUERÉTARO, QRO.

CP. 76020
TEL. (442) 223 0340
Correo: ingdanielparedes@hotmail.com

Ing. Alberto José Daniel
Paredes Cortes
Cedula Profesional 5143711
CICQ-P08-038

AVALUO DE INMUEBLES.

No. AVA.COM.2020.012 **FECHA: 16 de enero de 2020.**

I.- ANTECEDENTES

SOLICITANTE:	**H. HAYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL MUNICIPIO DE FORTIN**
INMUEBLE QUE SE VALUA:	Area verde.
REGIMEN DE PROPIEDAD:	Propiedad privada.
PROPIETARIO DEL INMUEBLE:	**H. HAYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL MUNICIPIO DE FORTIN**
UBICACION DEL PREDIO:	PRIV. DE AV. 25 ORIENTE NO. 1110, LOS ENCINOS, FORTIN DE LAS FLORES, VER.
NUMERO DE INVENTARIO:	No. De inventario 12 Area Verde
CLAVE CATASTRAL:	060690010165001 9000002
OBJETO DEL AVALUO:	Conocer el valor comercial del inmueble.
NOMBRE DEL VALUADOR:	Ing. Alberto Jose Daniel Paredes Cortes
CED. MAETRIS EN VALUACION:	8576302
REG. COLEGIO DE INGENIEROS	P08-038

II.- CARACTERISTICAS URBANAS

CLASIFICACION DE LA ZONA:	Habitacional de primer orden.
TIPO DE CONSTRUCCION:	casas habitacion de uno y dos niveles tipo moderno mediano.
INTENSIDAD DE CONSTRUCCION:	85%
POBLACION:	Normal.
CONTAMINACION AMBIENTAL:	No perceptible a los sentidos.
USO DE SUELO PERMITIDO:	Habitacional de primer orden.
SERVICIOS MUNICIPALES	- Abastecimiento de agua potable: red de distribución con suministro mediante tomas domiciliarias. - Drenaje y alcantarillado: red de recolección mixta para aguas residuales y pluviales. - Red de electrificación: area mediante red aerea. - Alumbrado público: linea que utiliza la red electrica con luminarias de vapor de mercurio. - Paramento de vialidades: guarniciones de concreto. - Banquetas: de concreto hidraulico. - Vialidades: calle de 10 M de ancho promedio. - Pavimento: Concreto Asfaltico. - Otros servicios: red telefónica, comercios, nomenclatura de calles, transporte urbano y señalizacion

III.- TERRENO

MEDIDAS Y COLINDANCIAS SEGÚN: **Planos proporcionados por el solicitante.**

AL NORESTE:	EN 18.60M LINDA CON PROPIEDAD PRIVADA
AL SURESTE:	EN 13.25M LINDA AV.25 ORIENTE
AL SUROESTE:	EN 20.39M LINDA CON CALLE 11 SUR
AL NOROESTE:	EN 11.70M LINDA CON PROPIEDAD PRIVADA

SUPERFICIE TOTAL:	**242.82** m2. según documento mencionado.
TOPOGRAFIA Y CONFIGURACION:	Polígono plano de forma regular.
CARACTERISTICAS PANORAMICAS:	Ninguna relevante.
SERVICIOS Y/O RESTRICCIONES:	Regimen Ejidal.
DENSIDAD HABITACIONAL PERMITIDA:	No aplica.
INTENSIDAD DE CONSTRUCCION PERMITIDA:	No aplica.

Ing. Alberto José Daniel
Paredes Cortes
Cedula Profesional 5143711
CICQ-P08-038

AVALUO DE INMUEBLES.

No. AVA.COM.2020.012

FECHA: 16 de enero de 2020.

IV.- CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALUO

Para determinar el valor comercial del inmueble, se hizo un estudio de mercado de la zona de terenos similares al sujeto a valuar, asi como la topografía y caracteristicas fisicas del terreno y del regimen de propiedad.

VII.- VALORES

Del terreno:

Lote tipo predominante: 200.00 M2 calle o de zona según estudio de mercado: $ 1,570.00 /M2.

FRACCION	SUPERFICIE M2	VALOR UNITARIO $/M2	FACTOR DE DEMERITO	MOTIVO DEL COEFICIENTE	VALOR PARCIAL
Unica	242.82	1,570.00	1.00	1.00	381,227.40
Suma:	242.82			Total	381,227.40

Valor Unitario Medio de Terreno: $ 1,570.00 /M2

VALOR FISICO O DIRECTO: $ 381,227.40

X.- CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSIÓN

Se estima representativo del valor comercial, el obtenido por el método aplicado. Se clasifica como terreno urbano ya que cuenta con uso de suelo industral

XI.- CONCLUSIÓN

Valor comercial en números redondos: **$ 381,000.00**

TRESCIENTOS OCHENTA Y UN MIL PESOS 00/100 M.N.

Esta cantidad representa el valor comercial del inmueble al día: 16 de enero de 2020.

VALUADOR:

Ing. Alberto José Daniel Paredes Cortes
CED. PROF. 8576302

Ing. Alberto José Daniel
Paredes Cortes
Cedula Profesional 5143711
CICQ-P08-038

AVALUO DE INMUEBLES. **AVALUO FISCAL**

AVA.COM.2020.012

FECHA: 16 de enero de 2020.
INMUEBLE: Area verde.
UBICACIÓN: PRIV. DE AV. 25 ORIENTE NO. 1110, LOS ENCINOS, FORTIN DE LAS FLORES, VER.
CLAVE CATASTRAL: 060690010165001 9000002

ANEXO 3:
MÉTODO DE COSTOS (AVALÚO FÍSICO):
A.- Estimación del valor del terreno:

INVESTIGACIÓN: MUESTRA DEL MERCADO INMOBILIARIO DE OFERTAS EN REGIÓN Y/O ZONA DE INFLUENCIA Y/O ZONA EQUIVALENTE

1.- Terreno ubicado en Av. Poniente, Centro, Fortin. Tel. 2282312268 Inf. Century21 Home Solutions
(1) 1,071.00 M2, a razón de $ 2,801.12 /M2 $ 3,000,000.00

2.- Terreno ubicado en Camino a Villa Union, Fortin. Tel. 2711001304 Inf. Paola
(2) 617.00 M2, a razón de $ 1,620.75 /M2 $ 1,000,000.00

3.- Terreno ubicado en Boulevard Cordoba, Fortin. Tel. 5510890309 Inf. Inmobiliaria y Desarrollos Salli
(3) 7,894.00 M2, a razón de $ 2,600.00 /M2 $ 20,524,400.00

4.- Terreno ubicado en Andador Lucio Blanco, Fortin. Tel. 5529721369 Inf. Confiable Bienes Raices
(4) 637.00 M2, a razón de $ 1,224.49 /M2 $ 780,000.00

5.- Terreno ubicado en Los Encinos, Fortin. Tel. 2711398738 Inf. Solucion Productiva
(5) 1,368.00 M2, a razón de $ 2,000.00 /M2 $ 2,736,000.00

DATOS DE MERCADO INVESTIGADOS
Area del lote valuado: 242.82 M2

Dato N°	Oferta $	Superficie M²	P. Unitario $/M²	FACTORES DE HOMOLOGACIÓN FC	FZo	FUb	FProy	FUso	FSup	FRe	$/M²
1	3,000,000.00	1,071.00	2,801.12	0.950	0.850	1.000	1.000	0.800	1.0682	0.690	1,932.96
2	1,000,000.00	617.00	1,620.75	0.950	0.900	1.000	1.000	0.800	1.0308	0.705	1,142.76
3	20,524,400.00	7,894.00	2,600.00	0.950	0.850	1.000	1.000	0.800	1.6302	1.053	2,738.07
4	780,000.00	637.00	1,224.49	0.950	1.000	1.000	1.000	0.800	1.0325	0.785	960.83
5	2,736,000.00	1,368.00	2,000.00	0.950	0.900	1.000	1.000	0.800	1.0927	0.747	1,494.78

PROMEDIO	1,653.88
MEDIANA:	1,494.78
VALOR A UTILIZAR M2	**1,570.00**

Ing. Alberto José Daniel Paredes Cortes
Cedula Profesional 5143711
CICQ-P08-038

AVALUO DE INMUEBLES.

No.

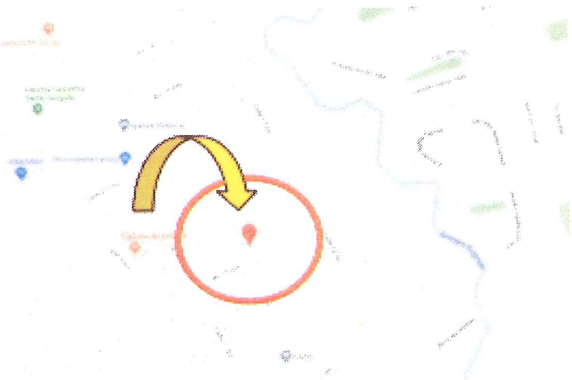
AVALÚO N°: AVA.COM.2020.012

INMUEBLE:	Area verde.
PROPIEDAD:	Propiedad privada.
UBICACIÓN:	PRIV. DE AV. 25 ORIENTE NO. 1110, LOS ENCINOS, FORTIN DE LAS FLORES, VER.
CLAVE CATASTRAL:	060690010165001 9000002
FECHA:	16 de enero de 2020.

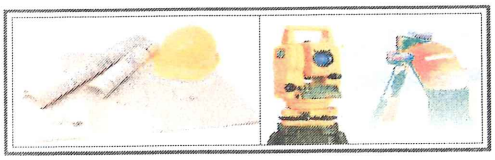
ANEXO : **CROQUIS DE LOCALIZACION**

NORTE

CROQUIS DE LOCALIZACIÓN:



Ing. Alberto José Daniel
Paredes Cortes
Cedula Profesional 5143711
CICQ-P08-038



INGENIERÍA CIVIL
TOPOGRAFÍA
VALUACIÓN
PROYECTOS
CONSTRUCCIÓN

ING. ALBERTO JOSÉ DANIEL PAREDES CORTÉS

AVALUO DE INMUEBLES

AVALÚO No: AVA.COM.2020.013
HOJA: 1/3
FECHA: **16 de enero de 2020.**

SOLICITANTE:	H. HAYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL MUNICIPIO DE FORTIN
UBICACIÓN DEL INMUEBLE:	AV. 7 ORIENTE S/N , CENTRO, FORTIN DE LAS FLORES, VER.
NUMERO DE INVENTARIO:	NUMERO DE INVENTARIO 13 ESCUELA LUISA BENITEZ DE GALINDO
TIPO DE INMUEBLE:	Terreno
	SUPERFICIE DE TERRENO: **1,110.35** M2
OBJETO:	Conocer el valor comercial del terreno del inmueble.

VALOR FÍSICO:	**$ 2,876,000.00**
VALOR DE MERCADO:	**$ 2,876,000.00**

OBSERVACIONES: Para determinar el valor comercial del inmueble, se hizo un estudio de mercado de la zona de terenos similares al sujeto a valuar, asi como la topografía y caracteristicas fisicas del terreno y del regimen de propiedad. A solicitud del interesado

CONCLUSIÓN:

DOS MILLONES OCHOCIENTOS SETENTA Y SEIS MIL PESOS 00/100 M.N.

5 DE MAYO No.253
FRACCIONAMIENTO DILIGENCIAS
QUERÉTARO, QRO.

CP. 76020
TEL. (442) 223 0340
Correo: ingdanielparedes@hotmail.com

Ing. Alberto José Daniel
Paredes Cortes
Cedula Profesional 5143711
CICQ-P08-038

AVALUO DE INMUEBLES.

No. AVA.COM.2020.013 **FECHA: 16 de enero de 2020.**

I.- ANTECEDENTES

SOLICITANTE:	**H. HAYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL MUNICIPIO DE FORTIN**
INMUEBLE QUE SE VALUA:	Terreno
REGIMEN DE PROPIEDAD:	Propiedad privada.
PROPIETARIO DEL INMUEBLE:	**H. HAYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL MUNICIPIO DE FORTIN**
UBICACION DEL PREDIO:	AV. 7 ORIENTE S/N , CENTRO, FORTIN DE LAS FLORES, VER.
NUMERO DE INVENTARIO:	NUMERO DE INVENTARIO 13 ESCUELA LUISA BENITEZ DE GALINDO
CLAVE CATASTRAL:	060690010102601 1000001
OBJETO DEL AVALUO:	Conocer el valor comercial del terreno del inmueble.
NOMBRE DEL VALUADOR:	Ing. Alberto Jose Daniel Paredes Cortes
CED. MAETRIS EN VALUACION:	8576302
REG. COLEGIO DE INGENIEROS	P08-038

II.- CARACTERISTICAS URBANAS

CLASIFICACION DE LA ZONA:	Habitacional de primer orden.
TIPO DE CONSTRUCCION:	casas habitacion de uno y dos niveles tipo moderno mediano.
INTENSIDAD DE CONSTRUCCION:	85%
POBLACION:	Normal.
CONTAMINACION AMBIENTAL:	No perceptible a los sentidos.
USO DE SUELO PERMITIDO:	Habitacional de primer orden.
SERVICIOS MUNICIPALES	- Abastecimiento de agua potable: red de distribución con suministro mediante tomas domiciliarias. - Drenaje y alcantarillado: red de recolección mixta para aguas residuales y pluviales. - Red de electrificación: area mediante red aerea. - Alumbrado público: linea que utiliza la red electrica con luminarias de vapor de mercurio. - Paramento de vialidades: guarniciones de concreto. - Banquetas: de concreto hidraulico. - Vialidades: calle de 10 M de ancho promedio. - Pavimento: Concreto Asfaltico. - Otros servicios: red telefónica, comercios, nomenclatura de calles, transporte urbano y señalizacion

III.- TERRENO

MEDIDAS Y COLINDANCIAS SEGÚN: **Planos proporcionados por el solicitante.**

AL NORTE:	EN 19.914M LINDA CON CALLE 7 ORIENTE
AL ORIENTE:	EN 21.94M LINDA CON DEPORTIVO ELIEZER MORALES
AL SUR:	EN 53.47M LINDA CON PROPIEDAD PRIVADA
AL PONIENTE:	EN 53.16M LINDA CON PROPIEDAD PRIVADA

SUPERFICIE TOTAL:	**1,110.35** m2. según documento mencionado.
TOPOGRAFIA Y CONFIGURACION:	Polígono plano de forma regular.
CARACTERISTICAS PANORAMICAS:	Ninguna relevante.
SERVICIOS Y/O RESTRICCIONES:	Regimen Ejidal.
DENSIDAD HABITACIONAL PERMITIDA:	No aplica.
INTENSIDAD DE CONSTRUCCION PERMITIDA:	No aplica.

Ing. Alberto José Daniel
Paredes Cortes
Cedula Profesional 5143711
CICQ-P08-038

AVALUO DE INMUEBLES.

No. AVA.COM.2020.013

FECHA: 16 de enero de 2020.

IV.- CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALUO

Para determinar el valor comercial del inmueble, se hizo un estudio de mercado de la zona de terenos similares al sujeto a valuar, asi como la topografía y caracteristicas fisicas del terreno y del regimen de propiedad. A solicitud del interesado se valuo solo el terreno del inmueble.

VII.- VALORES

Del terreno:

Lote tipo predominante: 200.00 M2 calle o de zona según estudio de mercado: $ 2,590.00 /M2.

FRACCION	SUPERFICIE M2	VALOR UNITARIO $/M2	FACTOR DE DEMERITO	MOTIVO DEL COEFICIENTE	VALOR PARCIAL
Unica	1,110.35	2,590.00	1.00	1.00	2,875,806.50
Suma:	1,110.35			Total	2,875,806.50

Valor Unitario Medio de Terreno: $ 2,590.00 /M2

VALOR FISICO O DIRECTO: $ 2,875,806.50

X.- CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSIÓN

Se estima representativo del valor comercial, el obtenido por el método aplicado. Se clasifica como terreno urbano ya que cuenta con uso de suelo industral

XI.- CONCLUSIÓN

Valor comercial en números redondos: **$ 2,876,000.00**

DOS MILLONES OCHOCIENTOS SETENTA Y SEIS MIL PESOS 00/100 M.N.

Esta cantidad representa el valor comercial del inmueble al día: 16 de enero de 2020.

VALUADOR:

Ing. Alberto Jose Daniel Paredes Cortes
CED. PROF. 8576302

Ing. Alberto José Daniel
Paredes Cortes
Cedula Profesional 5143711
CICQ-P08-038

AVALUO DE INMUEBLES. **AVALUO FISCAL**

AVA.COM.2020.013

FECHA: 16 de enero de 2020.
INMUEBLE: Terreno
UBICACIÓN: AV. 7 ORIENTE S/N , CENTRO, FORTIN DE LAS FLORES, VER.
CLAVE CATASTRAL: 060690010102601 1000001

ANEXO 3:
- MÉTODO DE COSTOS (AVALÚO FÍSICO):
A.- Estimación del valor del terreno:

INVESTIGACIÓN: MUESTRA DEL MERCADO INMOBILIARIO DE OFERTAS EN REGIÓN Y/O ZONA DE INFLUENCIA Y/O ZONA EQUIVALENTE

1.- Terreno ubicado en Av. Poniente, Centro, Fortin. Tel. 2282312268 Inf. Century21 Home Solutions
(1) 1,071.00 M2, a razón de $ 2,801.12 /M2 $ 3,000,000.00
2.- Terreno ubicado en Camino a Villa Union, Fortin. Tel. 2711001304 Inf. Paola
(2) 617.00 M2, a razón de $ 1,620.75 /M2 $ 1,000,000.00
3.- Terreno ubicado en Boulevard Cordoba, Fortin. Tel. 5510890309 Inf. Inmobiliaria y Desarrollos Salli
(3) 7,894.00 M2, a razón de $ 2,600.00 /M2 $ 20,524,400.00
4.- Terreno ubicado en Camino a acceso a las Flores, Fortin. Tel. 2711398738 Inf. Solucion Productiva
(4) 1,500.00 M2, a razón de $ 3,000.00 /M2 $ 4,500,000.00
5.- Terreno ubicado en Av. 1 Centro. Tel. 7180333 Inf. Castillo Bienes Raices
(5) 660.00 M2, a razón de $ 3,787.88 /M2 $ 2,500,000.00

OS DE **MERCADO INVESTIGADOS**
Area del lote valuado: 1,110.35 M2

Dato N°	Oferta $	Superficie M²	P. Unitario $/M²	FACTORES DE HOMOLOGACIÓN FC	FZo	FUb	FProy	FUso	FSup	FRe	$/M²
1	3,000,000.00	1,071.00	2,801.12	0.950	1.000	1.000	1.000	1.000	0.9996	0.950	2,660.12
2	1,000,000.00	617.00	1,620.75	0.950	1.000	1.000	1.000	1.000	0.9956	0.946	1,532.87
3	20,524,400.00	7,894.00	2,600.00	0.950	0.900	1.000	1.000	1.000	1.0611	0.907	2,358.81
4	4,500,000.00	1,500.00	3,000.00	0.950	1.000	1.000	1.000	1.000	1.0035	0.953	2,860.00
5	2,500,000.00	660.00	3,787.88	0.950	0.900	1.000	1.000	1.000	0.9959	0.852	3,225.50

PROMEDIO	2,527.46
MEDIANA:	2,660.12
VALOR A UTILIZAR M2	**2,590.00**

Ing. Alberto José Daniel
Paredes Cortés
Cedula Profesional 5143711
CICQ-P08-038

AVALUO DE INMUEBLES.

No.

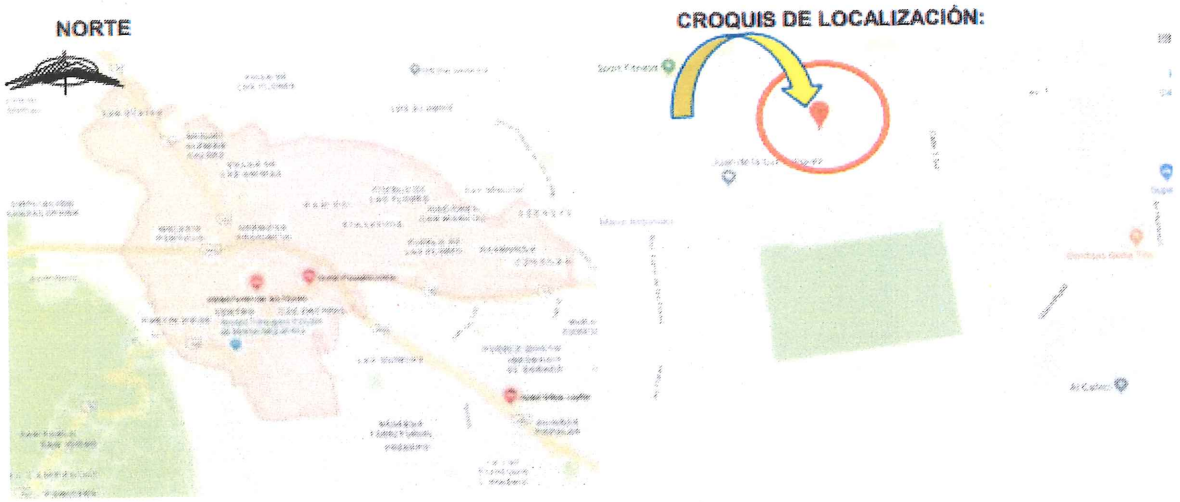
AVALÚO N°: AVA.COM.2020.013

INMUEBLE:	Terreno
PROPIEDAD:	Propiedad privada.
UBICACIÓN:	AV. 7 ORIENTE S/N , CENTRO, FORTIN DE LAS FLORES, VER.
CLAVE CATASTRAL:	0606900101026O1 1000001
FECHA:	16 de enero de 2020.

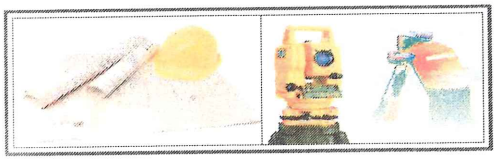
ANEXO : **CROQUIS DE LOCALIZACION**

NORTE

CROQUIS DE LOCALIZACIÓN:



Ing. Alberto José Daniel
Paredes Cortes
Cedula Profesional 5143711
CICQ-P08-038



INGENIERÍA CIVIL
TOPOGRAFÍA
VALUACIÓN
PROYECTOS
CONSTRUCCIÓN

ING. ALBERTO JOSÉ DANIEL PAREDES CORTÉS

AVALUO DE INMUEBLES

AVALÚO No: AVA.COM.2020.014
HOJA: 1/3
FECHA: **16 de enero de 2020.**

SOLICITANTE:	H. HAYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL MUNICIPIO DE FORTIN
UBICACIÓN DEL INMUEBLE:	PASEO SANTA ROSA MZ-E LT-19 LAS VILLITAS, FORTIN DE LAS FLORES, VER.
NUMERO DE INVENTARIO:	No. De inventario 14 Area Verde
TIPO DE INMUEBLE:	Area verde. **SUPERFICIE DE TERRENO:** **500.14** M2
OBJETO:	Conocer el valor comercial del inmueble.

VALOR FÍSICO:	**$ 750,000.00**
VALOR DE MERCADO:	**$ 750,000.00**

OBSERVACIONES: Para determinar el valor comercial del inmueble, se hizo un estudio de mercado de la zona de terenos similares al sujeto a valuar, asi como la topografía y caracteristicas fisicas del terreno y del regimen de propiedad.

CONCLUSIÓN:

SETECIENTOS CINCUENTA MIL PESOS 00/100 M.N.

5 DE MAYO No.253
FRACCIONAMIENTO DILIGENCIAS
QUERÉTARO, QRO.

CP. 76020
TEL. (442) 223 0340
Correo: ingdanielparedes@hotmail.com

Ing. Alberto José Daniel
Paredes Cortes
Cedula Profesional 5143[illegible]
CICQ-P06-C38

AVALUO DE INMUEBLES.

No. AVA.COM.2020.014 **FECHA: 16 de enero de 2020.**

I.- ANTECEDENTES

SOLICITANTE:	**H. HAYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL MUNICIPIO DE FORTIN**
INMUEBLE QUE SE VALUA:	Area verde.
REGIMEN DE PROPIEDAD:	Propiedad privada.
PROPIETARIO DEL INMUEBLE:	**H. HAYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL MUNICIPIO DE FORTIN**
UBICACION DEL PREDIO:	PASEO SANTA ROSA MZ-E LT-19 LAS VILLITAS, FORTIN DE LAS FLORES, VER.
NUMERO DE INVENTARIO:	No. De inventario 14 Area Verde
CLAVE CATASTRAL:	060690080102803 6000003
OBJETO DEL AVALUO:	Conocer el valor comercial del inmueble.
NOMBRE DEL VALUADOR:	Ing. Alberto Jose Daniel Paredes Cortes
CED. MAETRIS EN VALUACION:	8576302
REG. COLEGIO DE INGENIEROS	P08-038

II.- CARACTERISTICAS URBANAS

CLASIFICACION DE LA ZONA:	Habitacional de primer orden.
TIPO DE CONSTRUCCION:	casas habitacion de uno y dos niveles tipo moderno mediano.
INTENSIDAD DE CONSTRUCCION:	85%
POBLACION:	Normal.
CONTAMINACION AMBIENTAL:	No perceptible a los sentidos.
USO DE SUELO PERMITIDO:	Habitacional de primer orden.
SERVICIOS MUNICIPALES	- Abastecimiento de agua potable: red de distribución con suministro mediante tomas domiciliarias. - Drenaje y alcantarillado: red de recolección mixta para aguas residuales y pluviales. - Red de electrificación: area mediante red aerea. - Alumbrado público: linea que utiliza la red electrica con luminarias de vapor de mercurio. - Paramento de vialidades: guarniciones de concreto. - Banquetas: de concreto hidraulico. - Vialidades: calle de 10 M de ancho promedio. - Pavimento: Concreto Asfaltico. - Otros servicios: red telefónica, comercios, nomenclatura de calles, transporte urbano y señalizacion

III.- TERRENO

MEDIDAS Y COLINDANCIAS SEGÚN: **Planos proporcionados por el solicitante.**

AL NORTE:	EN 26.36M EN LINEA QUEBRADA COLINDANDO CON CALLE CTO. SANTA ROSA
AL ORIENTE:	EN 19.26M LINDA CON PROPIEDAD PRIVADA
AL SUR:	EN 19.89M LINDA CON PROPIEDAD PRIVADA
AL PONIENTE:	EN 21.47M LINDA CON PROPIEDAD PRIVADA

SUPERFICIE TOTAL:	**500.14** m2. según documento mencionado.
TOPOGRAFIA Y CONFIGURACION:	Polígono plano de forma regular.
CARACTERISTICAS PANORAMICAS:	Ninguna relevante.
SERVICIOS Y/O RESTRICCIONES:	Regimen Ejidal.
DENSIDAD HABITACIONAL PERMITIDA:	No aplica.
INTENSIDAD DE CONSTRUCCION PERMITIDA:	No aplica.

Ing. Alberto José Daniel
Paredes Cortes
Cedula Profesional 5143711
CICQ-P08-038

AVALUO DE INMUEBLES.

No. AVA.COM.2020.014

FECHA: 16 de enero de 2020.

IV.- CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALÚO

Para determinar el valor comercial del inmueble, se hizo un estudio de mercado de la zona de terenos similares al sujeto a valuar, asi como la topografía y caracteristicas fisicas del terreno y del regimen de propiedad.

VII.- VALORES

Del terreno:

Lote tipo predominante: 200.00 M2 calle o de zona según estudio de mercado: $ 1,500.00 /M2.

FRACCION	SUPERFICIE M2	VALOR UNITARIO $/M2	FACTOR DE DEMERITO	MOTIVO DEL COEFICIENTE	VALOR PARCIAL
Unica	500.14	1,500.00	1.00	1.00	750,210.00
Suma:	500.14			Total	750,210.00

Valor Unitario Medio de Terreno: $ 1,500.00 /M2

VALOR FISICO O DIRECTO: $ 750,210.00

X.- CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSIÓN

Se estima representativo del valor comercial, el obtenido por el método aplicado. Se clasifica como terreno urbano ya que cuenta con uso de suelo industral

XI.- CONCLUSIÓN

Valor comercial en números redondos: $ **750,000.00**

SETECIENTOS CINCUENTA MIL PESOS 00/100 M.N.

Esta cantidad representa el valor comercial del inmueble al día: 16 de enero de 2020.

VALUADOR:

Ing. Alberto Jose Daniel Paredes Cortes
CED. PROF. 8576302

Ing. Alberto José Daniel
Paredes Cortes
Cedula Profesional 5143711
CICQ-P08-038

AVALUO DE INMUEBLES. **AVALUO FISCAL**

AVA.COM.2020.014

FECHA: 16 de enero de 2020.
INMUEBLE: Area verde.
UBICACIÓN: PASEO SANTA ROSA MZ-E LT-19 LAS VILLITAS, FORTIN DE LAS FLORES, VER.
CLAVE CATASTRAL: 060690080102803 6000003

ANEXO 3:

I.- MÉTODO DE COSTOS (AVALÚO FÍSICO):

A.- Estimación del valor del terreno:

INVESTIGACIÓN: MUESTRA DEL MERCADO INMOBILIARIO DE OFERTAS EN REGIÓN Y/O ZONA DE INFLUENCIA Y/O ZONA EQUIVALENTE

1.- Terreno ubicado en Av. Poniente, Centro, Fortin. Tel. 2282312268 Inf. Century21 Home Solutions
(1) 1,071.00 M2, a razón de $ 2,801.12 /M2 $ 3,000,000.00

2.- Terreno ubicado en Camino a Villa Union, Fortin. Tel. 2711001304 Inf. Paola
(2) 617.00 M2, a razón de $ 1,620.75 /M2 $ 1,000,000.00

3.- Terreno ubicado en Boulevard Cordoba, Fortin. Tel. 5510890309 Inf. Inmobiliaria y Desarrollos Salli
(3) 7,894.00 M2, a razón de $ 2,600.00 /M2 $ 20,524,400.00

4.- Terreno ubicado en Andador Lucio Blanco, Fortin. Tel. 5529721369 Inf. Confiable Bienes Raices
(4) 637.00 M2, a razón de $ 1,224.49 /M2 $ 780,000.00

5.- Terreno ubicado en Los Encinos, Fortin. Tel. 2711398738 Inf. Solucion Productiva
(5) 1,368.00 M2, a razón de $ 2,000.00 /M2 $ 2,736,000.00

TOS DE MERCADO INVESTIGADOS

Area del lote valuado: 500.14 M2

Dato N°	Oferta $	Superficie M²	P. Unitario $/M²	FACTORES DE HOMOLOGACIÓN FC	FZo	FUb	FProy	FUso	FSup	FRe	$/M²
1	3,000,000.00	1,071.00	2,801.12	0.950	0.850	1.000	1.000	0.800	1.0342	0.668	1,871.49
2	1,000,000.00	617.00	1,620.75	0.950	0.900	1.000	1.000	0.800	1.0070	0.689	1,116.36
3	20,524,400.00	7,894.00	2,600.00	0.950	0.850	1.000	1.000	0.800	1.4435	0.933	2,424.52
4	780,000.00	637.00	1,224.49	0.950	1.000	1.000	1.000	0.800	1.0082	0.766	938.25
5	2,736,000.00	1,368.00	2,000.00	0.950	0.900	1.000	1.000	0.800	1.0521	0.720	1,439.21

PROMEDIO	1,557.97
MEDIANA:	1,439.21
VALOR A UTILIZAR M2	**1,500.00**

Ing. Alberto José Daniel
Paredes Cortes
Cedula Profesional 5143711
CICQ-P08-038

AVALUO DE INMUEBLES.

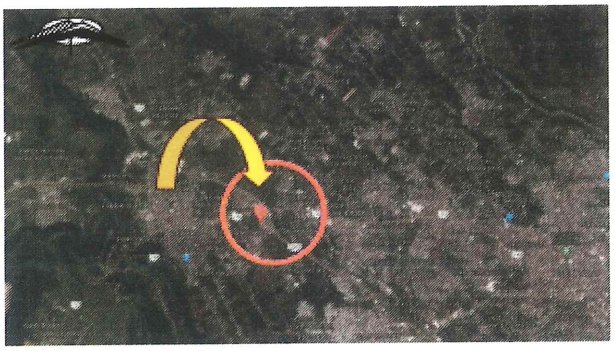
No.

AVALÚO N°: AVA.COM.2020.014

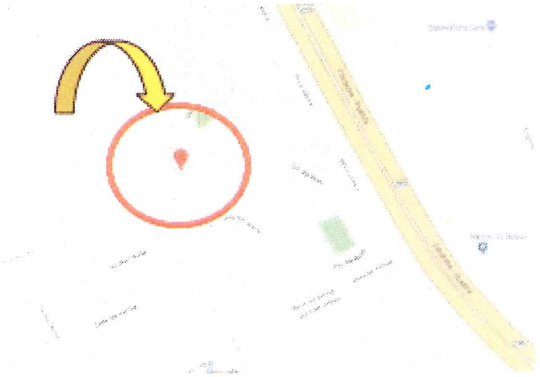
INMUEBLE:	Area verde.
PROPIEDAD:	Propiedad privada.
UBICACIÓN:	PASEO SANTA ROSA MZ-E LT-19 LAS VILLITAS, FORTIN DE LAS FLORES, VER.
CLAVE CATASTRAL:	0606900801028036000003
FECHA:	16 de enero de 2020.

ANEXO : **CROQUIS DE LOCALIZACION**

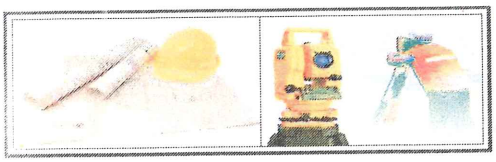
NORTE



CROQUIS DE LOCALIZACIÓN:



Ing. Alberto José Daniel
Paredes Cortes
Cedula Profesional 5143711
CICQ-P08-038



INGENIERÍA CIVIL
TOPOGRAFÍA
VALUACIÓN
PROYECTOS
CONSTRUCCIÓN

ING. ALBERTO JOSÉ DANIEL PAREDES CORTÉS

AVALUO DE INMUEBLES

AVALÚO No: AVA.COM.2020.015
HOJA: 1/3
FECHA: **16 de enero de 2020.**

SOLICITANTE:	H. HAYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL MUNICIPIO DE FORTIN
UBICACIÓN DEL INMUEBLE:	AV. AZUCENA S/N, FRACC. LAS GARDENIAS, FORTIN DE LAS FLORES, VER.
NUMERO DE INVENTARIO:	No. De inventario 15 Area Verde
TIPO DE INMUEBLE:	Area verde.
	SUPERFICIE DE TERRENO: **1,582.59** M2
OBJETO:	Conocer el valor comercial del inmueble.

VALOR FÍSICO:	**$ 2,358,000.00**
VALOR DE MERCADO:	**$ 2,358,000.00**

OBSERVACIONES: Para determinar el valor comercial del inmueble, se hizo un estudio de mercado de la zona de terenos similares al sujeto a valuar, asi como la topografía y caracteristicas fisicas del terreno y del regimen de propiedad.

CONCLUSIÓN:

DOS MILLONES TRESCIENTOS CINCUENTA Y OCHO MIL PESOS 00/100 M.N.

5 DE MAYO No.253
FRACCIONAMIENTO DILIGENCIAS
QUERÉTARO, QRO.
CP. 76020
TEL. (442) 223 0340
Correo: ingdanielparedes@hotmail.com

Ing. Alberto José Daniel Paredes Cortes
Cedula Profesional 5143711
CICQ-P08-038

AVALUO DE INMUEBLES.

No. AVA.COM.2020.015

FECHA: 16 de enero de 2020.

I.- ANTECEDENTES

SOLICITANTE:	**H. HAYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL MUNICIPIO DE FORTIN**
INMUEBLE QUE SE VALUA:	Area verde.
REGIMEN DE PROPIEDAD:	Propiedad privada.
PROPIETARIO DEL INMUEBLE:	**H. HAYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL MUNICIPIO DE FORTIN**
UBICACION DEL PREDIO:	AV. AZUCENA S/N, FRACC. LAS GARDENIAS, FORTIN DE LAS FLORES, VER.
NUMERO DE INVENTARIO:	No. De inventario 15 Area Verde
CLAVE CATASTRAL:	060690110300100 5000001
OBJETO DEL AVALUO:	Conocer el valor comercial del inmueble.
NOMBRE DEL VALUADOR:	Ing. Alberto Jose Daniel Paredes Cortes
CED. MAETRIS EN VALUACION:	8576302
REG. COLEGIO DE INGENIEROS	P08-038

II.- CARACTERISTICAS URBANAS

CLASIFICACION DE LA ZONA:	Habitacional de primer orden.
TIPO DE CONSTRUCCION:	casas habitacion de uno y dos niveles tipo moderno mediano.
INTENSIDAD DE CONSTRUCCION:	85%
POBLACION:	Normal.
CONTAMINACION AMBIENTAL:	No perceptible a los sentidos.
USO DE SUELO PERMITIDO:	Habitacional de primer orden.
SERVICIOS MUNICIPALES	- Abastecimiento de agua potable: red de distribución con suministro mediante tomas domiciliarias. - Drenaje y alcantarillado: red de recolección mixta para aguas residuales y pluviales. - Red de electrificación: area mediante red aerea. - Alumbrado público: linea que utiliza la red electrica con luminarias de vapor de mercurio. - Paramento de vialidades: guarniciones de concreto. - Banquetas: de concreto hidraulico. - Vialidades: calle de 10 M de ancho promedio. - Pavimento: Concreto Asfaltico. - Otros servicios: red telefónica, comercios, nomenclatura de calles, transporte urbano y señalizacion

III.- TERRENO

MEDIDAS Y COLINDANCIAS SEGÚN: **Planos proporcionados por el solicitante.**

AL NORTE:	EN 39.47M LINDA CON PROPIEDAD PRIVADA
AL ORIENTE:	EN 66.89M LINDA CON PROPIEDAD PRIVADA
AL SUR:	EN 14.98M LINDA CON AVENIDA AZUCENAS
AL PONIENTE:	EN 49.92M LINDA CON PROPIEDAD PRIVADA

SUPERFICIE TOTAL:	**1,582.59** m2. según documento mencionado.
TOPOGRAFIA Y CONFIGURACION:	Polígono plano de forma regular.
CARACTERISTICAS PANORAMICAS:	Ninguna relevante.
SERVICIOS Y/O RESTRICCIONES:	Regimen Ejidal.
DENSIDAD HABITACIONAL PERMITIDA:	No aplica.
INTENSIDAD DE CONSTRUCCION PERMITIDA:	No aplica.

Ing. Alberto José Daniel
Paredes Cortes
Cedula Profesional 5143711
CICQ-P08-038

AVALUO DE INMUEBLES.

No. AVA.COM.2020.015

FECHA: 16 de enero de 2020.

IV.- CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALUO

Para determinar el valor comercial del inmueble, se hizo un estudio de mercado de la zona de terenos similares al sujeto a valuar, asi como la topografía y caracteristicas fisicas del terreno y del regimen de propiedad.

VII.- VALORES

Del terreno:

Lote tipo predominante: 200.00 M2 calle o de zona según estudio de mercado: $ 1,490.00 /M2.

FRACCION	SUPERFICIE M2	VALOR UNITARIO $/M2	FACTOR DE DEMERITO	MOTIVO DEL COEFICIENTE	VALOR PARCIAL
Unica	1,582.59	1,490.00	1.00	1.00	2,358,059.10
Suma:	1,582.59			Total	2,358,059.10

Valor Unitario Medio de Terreno: $ 1,490.00 /M2

VALOR FISICO O DIRECTO: $ 2,358,059.10

X.- CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSIÓN

Se estima representativo del valor comercial, el obtenido por el método aplicado. Se clasifica como terreno urbano ya que cuenta con uso de suelo industral

XI.- CONCLUSIÓN

Valor comercial en números redondos: **$ 2,358,000.00**

DOS MILLONES TRESCIENTOS CINCUENTA Y OCHO MIL PESOS 00/100 M.N.

Esta cantidad representa el valor comercial del inmueble al día: 16 de enero de 2020.

VALUADOR:

Ing. Alberto Jose Daniel Paredes Cortes
CED. PROF. 8576302

Ing. Alberto José Daniel
Paredes Cortes
Cedula Profesional 5143711
CICQ-P08-038

AVALUO DE INMUEBLES. **AVALUO FISCAL**

AVA.COM.2020.015

FECHA: 16 de enero de 2020.
INMUEBLE: Area verde.
UBICACIÓN: AV. AZUCENA S/N, FRACC. LAS GARDENIAS, FORTIN DE LAS FLORES, VER.
CLAVE CATASTRAL: 060690110300100 5000001

ANEXO 3:

I.- MÉTODO DE COSTOS (AVALÚO FÍSICO):

A.- Estimación del valor del terreno:

INVESTIGACIÓN: MUESTRA DEL MERCADO INMOBILIARIO DE OFERTAS EN REGIÓN Y/O ZONA DE INFLUENCIA Y/O ZONA EQUIVALENTE

1.- Terreno ubicado en Av. Poniente, Centro, Fortin. Tel. 2282312268 Inf. Century21 Home Solutions
(1) 1,071.00 M2, a razón de $ 2,801.12 /M2 $ 3,000,000.00

2.- Terreno ubicado en Camino a Villa Union, Fortin. Tel. 2711001304 Inf. Paola
(2) 617.00 M2, a razón de $ 1,620.75 /M2 $ 1,000,000.00

3.- Terreno ubicado en Boulevard Cordoba, Fortin. Tel. 5510890309 Inf. Inmobiliaria y Desarrollos Salli
(3) 7,894.00 M2, a razón de $ 2,600.00 /M2 $ 20,524,400.00

4.- Terreno ubicado en Andador Lucio Blanco, Fortin. Tel. 5529721369 Inf. Confiable Bienes Raices
(4) 637.00 M2, a razón de $ 1,224.49 /M2 $ 780,000.00

5.- Terreno ubicado en Los Encinos, Fortin. Tel. 2711398738 Inf. Solucion Productiva
(5) 1,368.00 M2, a razón de $ 2,000.00 /M2 $ 2,736,000.00

OS DE **MERCADO INVESTIGADOS**

Area del lote valuado: 1,582.59 M2

Dato N°	Oferta $	Superficie M²	P. Unitario $/M²	ACTORES DE HOMOLOGACIÓN FC	FZo	FUb	FProy	FUso	FSup	FRe	$/M²
1	3,000,000.00	1,071.00	2,801.12	0.950	0.900	1.050	1.000	0.800	0.9903	0.711	1,992.25
2	1,000,000.00	617.00	1,620.75	0.950	0.950	1.050	1.000	0.800	0.9817	0.744	1,206.20
3	20,524,400.00	7,894.00	2,600.00	0.950	0.950	1.050	1.000	0.800	1.1196	0.849	2,206.88
4	780,000.00	637.00	1,224.49	0.950	1.000	1.050	1.000	0.800	0.9821	0.784	959.63
5	2,736,000.00	1,368.00	2,000.00	0.950	0.900	1.050	1.000	0.800	0.9959	0.715	1,430.56

PROMEDIO	1,559.10
MEDIANA:	1,430.56
VALOR A UTILIZAR M2	**1,490.00**

Ing. Alberto José Daniel Paredes Cortes
Cedula Profesional 5143711
CICQ-P08-038