



Con fundamento en lo dispuesto en los artículos 14.8 fracción XV del Código Administrativo del Estado de México, y 170 fracción V, 175 y 176 del Código Financiero del Estado de México, y Municipios, 35 y 36 del Reglamento del Título Quinto del Código Financiero del Estado de México y Municipios, el Instituto de Información e Investigación Geográfica, Estadística y Catastral del Estado de México, emite el presente:

AVALÚO CATASTRAL

Folio: 1600080046

PREDIO Construido
VALUADOR Carlos Mendoza Escobar
SOLICITANTE [REDACTED]
FECHA DE VISITA 21 de abril de 2016
OBJETIVO Determinar el valor catastral para efectos de expropiación
TIPO DE INMUEBLE Terreno y construcción
Comercio
UBICACIÓN [REDACTED]
CLAVE CATASTRAL 107 01 285 03 00 0000
PROPIETARIO [REDACTED]

DE LA ZONA DONDE SE UBICA EL INMUEBLE

TIPO DE ZONA Urbana Comercial, Habitacional y Equipamiento
DENSIDAD DE CONSTRUCCIÓN 90%
POBLACIÓN Densidad media (de 101 a 200 Hab. Ha.)
TIPO DE CONSTRUCCIÓN PREDOMINANTE Viviendas unifamiliares en uno y dos niveles, de calidad mediana y alta, comercio y equipamiento.
SERVICIOS PÚBLICOS Agua potable, alcantarillado, alumbrado público, contenedores de basura, drenaje, energía eléctrica, guarniciones y banquetas de concreto, línea telefónica, pavimento de asfalto, pavimento de materiales pétreos, recolección de basura.

DATOS DEL TERRENO

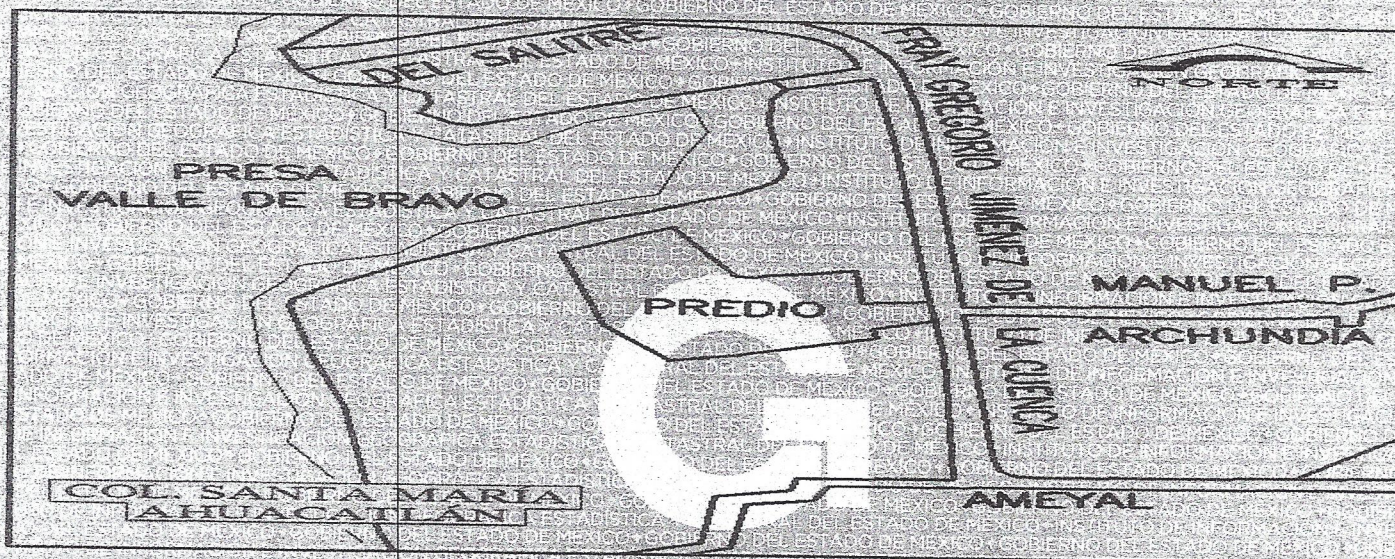
CALLES TRANSVERSALES Y ORIENTACIÓN Tramo comprendido entre calle Salitre (Embarcadero) y calle Ameyal, con orientación al este con calle Fray Gregorio Jiménez.
MEDIDAS Y COLINDANCIAS SEGÚN DOCUMENTO Plano manzanero emitido por el Municipio de Valle de Bravo.
SEGÚN DOCUMENTO NORORIENTE: 34.59 Mts. Con Fernando Jerónimo Enrique Villa del Castillo
NORTE: en 4 líneas 3.85, 4.41, 8.19 y 10.54 mts, todas con Fernando Jerónimo Enrique Villa del Castillo.
ORIENTE: 20.60 Mts. Con Fernando Jerónimo Enrique Villa del Castillo

Nº 60608



NORTE:	14.58 Mts. Con Fernando Jerónimo Enrique Villa del Castillo
ORIENTE:	11.00 Mts. Con calle Fray Gregorio Jiménez de la Cuenca
SURORIENTE:	14.15 Mts. Con Museo de Antropología
ORIENTE:	en 3 líneas 2.03, 1.80 y 3.10 mts. con Museo de Antropología.
SUR:	31.92 Mts. Con GFE
SUR:	13.98 Mts. Con cancha de fútbol
SURPONIENTE:	24.15 Mts. Con Presa de Valle de Bravo
PONIENTE:	43.67 Mts. Con Presa de Valle de Bravo
NORPONIENTE:	27.22 Mts. Con Presa de Valle de Bravo
SUPERFICIE TOTAL	1,480.00 M2

CROQUIS DEL TERRENO



DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA CONSTRUCCIÓN

UNIDAD CONSTRUCTIVA T1

AVANCE DE OBRA	100%
USO	Comercial
NÚMERO DE PISOS	1 Nivel

Nº 60609



Folio: 1600080046

EDAD APROXIMADA 26 años
CALIDAD DE CONSTRUCCIÓN Regular
CALIDAD DE PROYECTO Regular
ESTADO DE CONSERVACIÓN Bueno
VIDA PROBABLE 44 años
UNIDADES RENTABLES Una, la misma unidad que se valúa.
TIPO DE CONSTRUCCIÓN APRECIADO CC1 Área comercial.
SUPERFICIE CONSTRUIDA 66.00 M2
FACHADA No aplica.

AVALÚO FÍSICO

DEL TERRENO:
CARACTERÍSTICAS Predio irregular, intermedio, a nivel.
LOTE BASE 30.00 X 40.00 = 1,200.00 M2
VALOR UNITARIO DE SUELO

CÁLCULO DE FACTORES

FRENTE	11.00 M			RESULTADO
FONDO	52.00 M	FONDO BASE	40.00 M	0.90769
IRREGULARIDAD	1,480.00 M2	AREA TOTAL	1,480.00 M2	1.00000
AREA	1,480.00 M2	AREA BASE	1,200.00 M2	0.94324
TOPOGRAFIA	0.00 M	FONDO	52.00 M	1.00000
POSICIÓN	INTERMEDIO			1.00000
RESTRICCIÓN	1,480.00 M2	AREA TOTAL	1,480.00 M2	1.00000

FACTOR APLICADO 0.85617

FRACCIÓN	UNIDAD	VALOR UNITARIO	COEFICIENTE DE MÉRITO/DEMÉRITO	VALOR PARCIAL (\$)
ÚNICA	1,480.00		0.85617	

VALOR DEL TERRENO

Nº 60610



GOBIERNO DEL
ESTADO DE MÉXICO



Folio: 1600080046

DE LAS CONSTRUCCIONES:

TIPOLOGÍA	UNIDAD	VALOR UNITARIO	COEFICIENTE DE MÉRITO/DEMÉRITO	VALOR NETO (\$)	VALOR PARCIAL (\$)
CC1	66.00		0.85154		

VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES

VALOR DEL TERRENO
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES
VALOR TOTAL
VALOR TOTAL EN NUMEROS REDONDOS

CONCLUSIONES

VALOR CATASTRAL

Esta cantidad representa el valor del inmueble al día 21 de abril de 2016

NOTAS

La superficie y medidas y colindancias no coinciden con las observadas en la verificación, por lo que no se calculó área inscrita, las construcciones se tomaron del Sistema de Gestión Catastral, ya que no se permitió el acceso.

Valuador

Carlos Mendoza Escobar

Director de Catastro

Victor Manuel Jaramillo Pantoja

Toluca, México, a 23 de junio de 2016



en GRANDE



Con fundamento en lo dispuesto en los artículos 14.8 fracción XV del Código Administrativo del Estado de México; y 170 fracción V; 175 y 176 del Código Financiero del Estado de México y Municipios; 35 y 36 del Reglamento del Título Quinto del Código Financiero del Estado de México y Municipios; el Instituto de Información e Investigación Geográfica, Estadística y Catastral del Estado de México, emite el presente

Folio: 1600080024

AVALÚO CATASTRAL

PREDIO Construido
VALUADOR Carlos Mendoza Escobar
SOLICITANTE
FECHA DE VISITA 21 de abril de 2016
OBJETIVO Determinar el valor catastral para efectos de expropiación
DE INMUEBLE Terreno y construcción
Comercio
UBICACIÓN
CLAVE CATASTRAL 107 01 285 02 00 0000 Clave sujeta a verificación 1070128502
PROPIETARIO

DE LA ZONA DONDE SE UBICA EL INMUEBLE

TIPO DE ZONA Urbana Comercial, Habitacional y Equipamiento
DENSIDAD DE CONSTRUCCIÓN 90%
POBLACIÓN Densidad media (de 101 a 200 Hab. Ha.)
TIPO DE CONSTRUCCIÓN VIVIENDAS unifamiliares en uno y dos niveles, de calidad mediana y alta, comercio y equipamiento.
PREDOMINANTE
SERVICIOS PÚBLICOS Agua potable, alcantarillado, alumbrado público, contenedores de basura, drenaje, energía eléctrica, guarniciones y banquetas de concreto, línea telefónica, pavimento de asfalto, pavimento de materiales pétreos, recolección de basura.

DATOS DEL TERRENO

CALLES TRANSVERSALES Y ORIENTACIÓN Tramo comprendido entre calle Salitre (Embarcadero) y calle Ameyal.
MEDIDAS Y COLINDANCIAS SEGÚN DOCUMENTO Oficio Número DGJC/DCA/227041001/1357/2016, de fecha 5 de abril de 2016.
SEGÚN DOCUMENTO
NOROESTE: En tres líneas de 20.90, 11.00 y 16.00 Mts. con plazoleta Malecón y Propiedad del C. Rodrigo Pérez Mainou.
NORESTE: 2.10 Mts. Con Plazoleta del Malecón.
ESTE: 58.10 Mts. Con Avenida Costera.

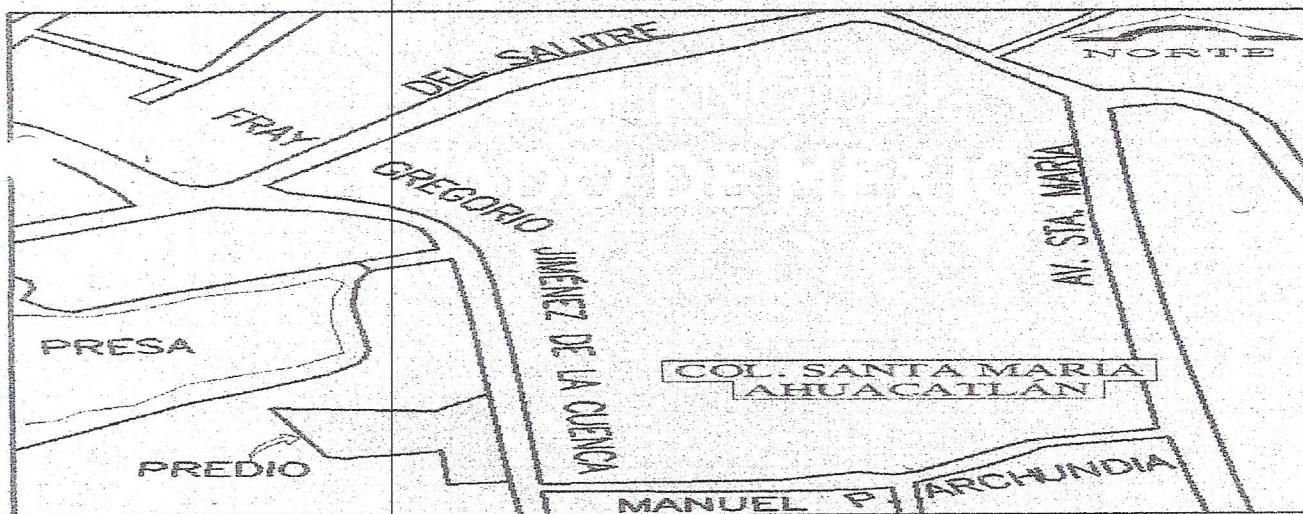
57196



Folio: 1600080024

OESTE: En tres líneas 11.10, 11.40 y 18.20 Mts. con Propiedad de los señores Rodríguez Pérez Mainou y Villalpando.
SUROESTE: En tres líneas de 5.00, 4.90 y 18.70 Mts, con propiedad del señor Villalpando.
SUR: 15.20 Mts. Con Propiedad del señor Villalpando.
SUPERFICIE TOTAL 1,469.00 M2

CROQUIS DEL TERRENO



DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA CONSTRUCCIÓN

UNIDAD CONSTRUCTIVA T1

AVANCE DE OBRA	100%
L	Habitacional
NÚMERO DE PISOS	1 Nivel
EDAD APROXIMADA	102 años
CALIDAD DE CONSTRUCCIÓN	Regular
CALIDAD DE PROYECTO	No tiene
ESTADO DE CONSERVACIÓN	Regular
VIDA PROBABLE	0 años
UNIDADES RENTABLES	Una la misma unidad que se valúa.

57197

(Cualquier raspadura o enmendadura invalida este documento)

Página 2



Folio: 1600080024

TIPO DE CONSTRUCCIÓN APRECIADO HA1 Casa Habitación
SUPERFICIE CONSTRUIDA 201.00 M2
FACHADA Aplanado de cemento, arena, a plomo y regla.

AVALÚO FÍSICO

DEL TERRENO:

CARACTERÍSTICAS Predio irregular, intermedio, en desnivel.
LOTE BASE 30.00 X 40.00 = 1,200.00 M2

VALOR UNITARIO DE SUELO

CÁLCULO DE FACTORES				RESULTADO
FRENTE	57.92 M			1.00000
FONDO	47.00 M	FONDO BASE	40.00 M	0.94043
IRREGULARIDAD	1,200.00 M2	AREA TOTAL	1,469.00 M2	0.90844
AREA	1,469.00 M2	AREA BASE	1,200.00 M2	0.94506
TOPOGRAFÍA	2.00 M	FONDO	47.00 M	0.97872
POSICIÓN	INTERMEDIO			1.00000
RESTRICCIÓN	1,469.00 M2	AREA TOTAL	1,469.00 M2	1.00000

FACTOR APLICADO 0.79021

FRACCIÓN	UNIDAD	VALOR UNITARIO	COEFICIENTE DE MÉRITO/DEMÉRITO	VALOR PARCIAL (\$)
ÚNICA	1,469.00		0.79021	

VALOR DEL TERRENO \$784,710.42

CONSTRUCCIONES:

TIPOLOGÍA	UNIDAD	VALOR UNITARIO	COEFICIENTE DE MÉRITO/DEMÉRITO	VALOR NETO (\$)	VALOR PARCIAL (\$)
HA1	201.00		0.45000		

VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES

VALOR DEL TERRENO
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES
VALOR TOTAL
VALOR TOTAL EN NUMEROS REDONDOS

57198



CONCLUSIONES

VALOR CATASTRAL

Esta cantidad representa el valor del inmueble al día 21 de abril de 2016

NOTAS

En la diligencia de verificación del inmueble no se permitió el acceso, por lo tanto el presente estudio está elaborado con base en la inspección externa e información que obra en los archivos del Instituto; y no se describen elementos constructivos.

Valuador

Carlos Mendoza Escobar

Director de Catastro

Victor Manuel Jaramillo Dávila

Toluca, México, a 4 de mayo de 2016

