



ACTA DE CABILDO ORDINARIA ACL/2023/011

EN LA CIUDAD DE OLUTA VERACRUZ DE IGNACIO DE LA LLAVE, SIENDO LAS NUEVE HORAS DEL DÍA TREINTA Y UNO DE ENERO DEL DOS MIL VEINTITRÉS; REUNIDOS EN LA SALA DE CABILDOS DEL HONORABLE AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL, UBICADO EN EL PALACIO MUNICIPAL, SITO EN EL DOMICILIO LEGAL EN CALLE HIDALGO S/N, COLONIA CENTRO, CÓDIGO POSTAL 96160, DE LA CIUDAD DE OLUTA, VERACRUZ, SE HACE CONSTAR QUE SE ENCUENTRAN REUNIDOS LOS EDILES C.C MAURICIO ALARCÓN CASTILLO, PRESIDENTE MUNICIPAL, MARÍA DE LA CRUZ ALEMÁN JIMÉNEZ, SINDICA UNICA, CLAUDIA PATRICIA MATA MORALES, REGIDORA ÚNICA Y ANA CRISTINA LEPE ORTEGA, SECRETARIA DEL H. AYUNTAMIENTO, CON FUNDAMENTO EN LO ESTABLECIDO POR LOS ARTÍCULOS 115 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, 71 FRACCIÓN I DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE VERACRUZ DE IGNACIO DE LA LLAVE, 28, 29, 30, 36 FRACCIÓN I, IV DE LA LEY ORGÁNICA DEL MUNICIPIO LIBRE DEL ESTADO DE VERACRUZ, CON LA FINALIDAD DE DAR CABAL CUMPLIMIENTO A LO ESTABLECIDO MEDIANTE SESIÓN ORDINARIA, MISMA QUE SE SUJETARA AL SIGUIENTE ORDEN DEL DÍA:

-----ORDEN DEL DÍA-----

PRIMERO. - LISTA DE ASISTENCIA Y EN SU CASO DECLARATORIA DE QUORUM LEGAL.

SEGUNDO. - LECTURA Y APROBACIÓN DEL ORDEN DEL DÍA.

TERCERO. - PRESENTACIÓN PARA SU REVISIÓN Y EN SU CASO APROBACIÓN DE LA ACTUALIZACIÓN DEL INVENTARIO GENERAL Y AVALUÓ DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES DEL MUNICIPIO, CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2023, CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 37, 45, 105 Y 115 DE LA LEY ORGÁNICA PARA EL MUNICIPIO LIBRE, ARTÍCULOS 444, 445, 446, 447, 448, 449 Y 450 DEL CÓDIGO HACENDARIO MUNICIPAL Y ARTICULO 70 DE LA LEY GENERAL DE TRANSPARENCIA Y ACCESO A LA INFORMACIÓN PUBLICA.

CUARTO. - ANÁLISIS Y EN SU CASO APROBACIÓN PARA SOLICITAR A LA COMISIÓN DE HACIENDA DEL CONGRESO DEL ESTADO DE VERACRUZ DE IGNACIO DE LA LLAVE PARA QUE APRUEBE LA VENTA DE VEHÍCULOS OBSOLETOS (CHATARRA), CON FUNDAMENTO EN EL ARTICULO 37,45,105 DE LA LEY ORGÁNICA DEL MUNICIPIO LIBRE PARA EL ESTADO DE VERACRUZ Y EL ARTICULO 447 DEL CÓDIGO HACENDARIO MUNICIPAL.



QUINTO. - CLAUSURA DE LA SESIÓN.

----- DESAHOGO DEL ORDEN DEL DÍA. -----

PRIMERO. - PASE DE LISTA Y EN SU CASO DECLARATORIA DE QUORUM LEGAL.

EN USO DE LA VOZ EL CIUDADANO PRESIDENTE MUNICIPAL **MAURICIO ALARCÓN CASTILLO**, SOLICITA A LA C. ANA CRISTINA LEPE ORTEGA, SECRETARIA DEL H. AYUNTAMIENTO SE SIRVA PASAR LISTA DE ASISTENCIA.

LA C. ANA CRISTINA LEPE ORTEGA, SECRETARIA DEL H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL PASA LISTA DE ASISTENCIA Y DA CUENTA AL PRESIDENTE MUNICIPAL **C. MAURICIO ALARCÓN CASTILLO**, QUE SE ENCUENTRAN PRESENTES **MARÍA DE LA CRUZ ALEMÁN JIMÉNEZ**, SINDICA UNICA, **CLAUDIA PATRICIA MATA MORALES**, REGIDORA ÚNICA POR LO QUE SE ENCUENTRAN TRES EDILES DE TRES, POR LO CUAL EXISTE QUÓRUM LEGAL PARA SESIONAR DE CONFORMIDAD CON EL PÁRRAFO SEGUNDO DEL ARTÍCULO 29 DE LA LEY ORGÁNICA DEL MUNICIPIO LIBRE PARA EL ESTADO DE VERACRUZ. -----

SEGUNDO. - EN USO DE LA VOZ EL **C. MAURICIO ALARCÓN CASTILLO**, PRESIDENTE MUNICIPAL CONSTITUCIONAL PIDE A LA C. ANA CRISTINA LEPE ORTEGA, SECRETARIA DEL H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DAR LECTURA AL ORDEN DEL DIA PARA SU APROBACIÓN, SOMETIÉNDOSE A CONSIDERACIÓN DE ESTE CUERPO EDILICIO, MISMO QUE ES APROBADO POR UNANIMIDAD DE VOTOS EN TÉRMINOS DEL ARTÍCULO 28, SEGUNDO PÁRRAFO DE LA LEY ORGÁNICA DEL MUNICIPIO LIBRE PARA EL ESTADO DE VERACRUZ QUEDANDO DE LA SIGUIENTE MANERA:

C.C. **MAURICIO ALARCÓN CASTILLO**, PRESIDENTE MUNICIPAL CONSTITUCIONAL, **A FAVOR**, **MARÍA DE LA CRUZ ALEMÁN JIMÉNEZ**, SINDICA UNICA, **A FAVOR**, **CLAUDIA PATRICIA MATA MORALES**, REGIDORA UNICA, **A FAVOR**.

TERCERO. - EN EL DESAHOGO DEL TERCER PUNTO EL **C. MAURICIO ALARCÓN CASTILLO**, PRESIDENTE MUNICIPAL CONSTITUCIONAL, MANIFIESTA QUE SE DEBE REVISAR Y APROBAR LA ACTUALIZACIÓN DEL INVENTARIO GENERAL Y AVALUÓ DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES DEL MUNICIPIO, CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2023, CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 37, 45, 105 Y 115 DE LA LEY ORGÁNICA PARA EL MUNICIPIO LIBRE, ARTÍCULOS 444, 445, 446, 447, 448, 449 Y 450 DEL CÓDIGO



H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL
VILLA OLUTA, VER.
2022-2025



HACENDARIO MUNICIPAL Y ARTICULO 70 DE LA LEY GENERAL DE TRANSPARENCIA Y ACCESO A LA INFORMACIÓN PUBLICA.

HECHO LO ANTERIOR EL PRESIDENTE MUNICIPAL CONSTITUCIONAL **C. MAURICIO ALARCÓN CASTILLO**, EN USO DE LA VOZ PREGUNTA A LOS INTEGRANTES DEL CABILDO SI CONSIDERAN SUFICIENTEMENTE DISCUTIDO ESTE PUNTO, EN EL ENTENDIDO QUE SI HUBIERA ALGUNA DUDA SERÁ CONTESTADA POR ESCRITO EN EL TÉRMINO DE 10 DÍAS HÁBILES, ENVIANDO UNA COPIA AL CONGRESO DEL ESTADO DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN LOS ARTÍCULOS 37 FRACCIONES IX, X Y 187 FRACCIÓN XI DE LA LEY ORGÁNICA DEL MUNICIPIO LIBRE DEL ESTADO DE VERACRUZ -----

POR TAL MOTIVO PIDE A LA C. ANA CRISTINA LEPE ORTEGA, SECRETARIA DEL H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL PREGUNTE A LOS INTEGRANTES DE CABILDO SI ESTÁN DE ACUERDO CON LA PROPUESTA REALIZADA POR EL PRESIDENTE MUNICIPAL CONSTITUCIONAL **C. MAURICIO ALARCÓN CASTILLO**, MANIFESTANDO QUE ESTÁN A FAVOR LOS TRES INTEGRANTES DEL CABILDO DE UN TOTAL DE TRES, QUEDANDO DE LA SIGUIENTE MANERA:

C.C MAURICIO ALARCÓN CASTILLO, PRESIDENTE MUNICIPAL CONSTITUCIONAL, A FAVOR, MARÍA DE LA CRUZ ALEMÁN JIMÉNEZ, SINDICA UNICA, A FAVOR, CLAUDIA PATRICIA MATA MORALES, REGIDORA UNICA, A FAVOR.

EN CONSECUENCIA, SE EMITE EL SIGUIENTE ACUERDO POR UNANIMIDAD DE VOTOS:

SE APRUEBA Y SE TIENE POR PRESENTADA LA ACTUALIZACIÓN DEL INVENTARIO GENERAL Y AVALUÓ DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES DEL MUNICIPIO, CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2023, CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 37, 45, 105 Y 115 DE LA LEY ORGÁNICA PARA EL MUNICIPIO LIBRE, ARTÍCULOS 444, 445, 446, 447, 448, 449 Y 450 DEL CÓDIGO HACENDARIO MUNICIPAL Y ARTICULO 70 DE LA LEY GENERAL DE TRANSPARENCIA Y ACCESO A LA INFORMACIÓN PUBLICA.

CUARTO. – EN EL DESAHOGO DEL CUARTO PUNTO DEL ORDEN DEL DIA, EL C. **MAURICIO ALARCÓN CASTILLO**, PRESIDENTE MUNICIPAL CONSTITUCIONAL, MANIFIESTA QUE SE DEBE SOLICITAR A LA COMISIÓN DE HACIENDA DEL CONGRESO DEL ESTADO DE VERACRUZ DE IGNACIO DE LA LLAVE, PARA QUE APRUEBEN LA VENTA DE VEHÍCULOS OBSOLETOS (CHATARRA), CON FUNDAMENTO EN EL ARTICULO 37,45,105 DE LA LEY



H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL
VILLA OLUTA, VER.
2022-2025



ORGÁNICA DEL MUNICIPIO LIBRE PARA EL ESTADO DE VERACRUZ Y EL ARTICULO 447 DEL CÓDIGO HACENDARIO MUNICIPAL.

POR TAL MOTIVO PIDE A LA C. ANA CRISTINA LEPE ORTEGA, SECRETARIA DEL H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL PREGUNTE A LOS INTEGRANTES DE CABILDO SI ESTÁN DE ACUERDO CON LA PROPUESTA REALIZADA POR EL PRESIDENTE MUNICIPAL CONSTITUCIONAL **C. MAURICIO ALARCÓN CASTILLO**, MANIFESTANDO QUE ESTÁN A FAVOR LOS TRES INTEGRANTES DEL CABILDO DE UN TOTAL DE TRES, QUEDANDO DE LA SIGUIENTE MANERA:

C.C MAURICIO ALARCÓN CASTILLO, PRESIDENTE MUNICIPAL CONSTITUCIONAL, **A FAVOR**, MARÍA DE LA CRUZ ALEMÁN JIMÉNEZ, SINDICA UNICA, **A FAVOR**, CLAUDIA PATRICIA MATA MORALES, REGIDORA UNICA, **A FAVOR**.

EN CONSECUENCIA, SE EMITE EL SIGUIENTE ACUERDO POR UNANIMIDAD DE VOTOS:

SE APRUEBA SOLICITAR A LA COMISIÓN DE HACIENDA DEL CONGRESO DEL ESTADO DE VERACRUZ DE IGNACIO DE LA LLAVE, PARA QUE APRUEBE LA VENTA DE VEHÍCULOS OBSOLETOS (CHATARRA), CON FUNDAMENTO EN EL ARTICULO 37,45,105 DE LA LEY ORGÁNICA DEL MUNICIPIO LIBRE PARA EL ESTADO DE VERACRUZ Y EL ARTICULO 447 DEL CÓDIGO HACENDARIO MUNICIPAL.

SE INSTRUYE A LA C. ANA CRISTINA LEPE ORTEGA LEVANTAR EL ACTA DE CABILDO, FORMAR EL EXPEDIENTE RELATIVO, EL VOLUMEN QUE CORRESPONDA Y PUBLICARLO EN LA TABLA DE AVISOS, ASÍ COMO REMITIR A LA BREVEDAD POSIBLE AL CONGRESO DEL ESTADO O A LA DIPUTACIÓN PERMANENTE. - COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE. -----

QUINTO. - CLAUSURA DE LA SESIÓN. -----

LA C. ANA CRISTINA LEPE ORTEGA INFORMA AL PRESIDENTE MUNICIPAL QUE SE HAN AGOTADO LOS ASUNTOS ENLISTADOS EN EL ORDEN DEL DÍA Y NO HABIENDO OTRO PUNTO QUE TRATAR, EL **C. MAURICIO ALARCÓN CASTILLO**, PRESIDENTE MUNICIPAL CONSTITUCIONAL DA POR CONCLUIDA LA PRESENTE SESIÓN SIENDO LAS ONCE HORAS CON QUINCE MINUTOS DEL DIA DE SU FECHA, POR LO QUE SE CIERRA LA PRESENTE ACTA DÁNDOLE LECTURA, RATIFICÁNDOLA EN SU CONTENIDO Y FIRMÁNDOLA LOS INTEGRANTES DEL HONORABLE AYUNTAMIENTO. -----



H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL
VILLA OLUTA, VER.
2022-2025



ATENTAMENTE
H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE OLUTA, VERACRUZ



C. MAURICIO ALARCÓN CASTILLO
PRESIDENTE MUNICIPAL CONSTITUCIONAL.



C. MARÍA DE LA CRUZ ALEMÁN JIMÉNEZ
SÍNDICA ÚNICA



REGIDURIA
C. CLAUDIA PATRICIA MATA MORALES
REGIDORA ÚNICA.



SECRETARÍA
C. ANA CRISTINA LEPE ORTEGA
SECRETARIA DEL H. AYUNTAMIENTO.

H. AYUNTAMIENTO DE OLUTA, VER.
INVENTARIO: BIENES MUEBLES

Fecha: 30 de enero de 2023

No. De Inv.	CANT.	Descripcion	Marca	Modelo	Color	Serie	FECHA ADQUISICION	Factura	Estado	VALOR ACTUAL	OBSERVACIONES
1 MOV-2023-PRE-038	1	COMPUTADORA	HP	HSTND	NEGRO	S/N	S/N	S/N	BUENO	15,613.60	INVENTARIO
2 MOV-2023-SEC-012	1	IMPRESORA LASER	HP	OFFICELET PRO 7740	NEGRO	VND3995734	S/N	S/N	BUENO	9,545.60	INVENTARIO
3 MOV-2023-SES-038	1	COMPUTADORA	DELL/GHR	SM	NEGRO	S/S	S/N	S/N	BUENO	19,998.40	INVENTARIO
4 MOV-2023-SES-039	1	COMPUTADORA	DELL/GHR	SM	NEGRO	S/S	S/N	S/N	BUENO	19,998.40	INVENTARIO
5 MOV-2023-SES-040	1	COMPUTADORA	DELL/GHR	SM	NEGRO	S/S	S/N	S/N	BUENO	19,998.40	INVENTARIO
6 MOV-2023-SES-043	1	COMPUTADORA	DELL	N7104	NEGRO	XAH2022717	S/N	S/N	BUENO	15,613.60	INVENTARIO
7 MOV-2023-SES-044	1	LAPTOP	DELL	THINLIGHT	NEGRO	BPKMLG3	17/01/2022	S/N	BUENO	21,239.29	INVENTARIO
8 MOV-2023-SES-046	1	MULTIFUNCIONAL	RICOH	IM430F	BLANCO	3351P951937	11/03/2022	S/N	BUENO	22,800.00	INVENTARIO
9 MOV-2023-OP-014	1	MULTIFUNCIONAL	HP	7740	BLANCO	CN0865508P	29/03/2022	S/N	BUENO	9,545.60	INVENTARIO
10 MOV-2023-OP-015	1	PLOTTER A COLOR	HP	T250	NEGRO	PCIA4706059	04/10/2022	S/N	BUENO	14,319.20	INVENTARIO
11 MOV-2023-COM-025	1	REPETIDOR	KENWOOD	TKR750	NEGRO	91819B14DFDA	23/11/2022	S/N	BUENO	26,100.00	INVENTARIO
12 MOV-2023-COM-026	1	RADIO PORTATIL CON ANTENA MOVIL	KENWOOD	TK-2000	-	S/S	S/N	S/N	BUENO	10,419.12	INVENTARIO
13 MOV-2023-CAT-018	1	COMPUTADORA	DELL	OPTIPLEX	NEGRO	S/S	04/10/2022	470325	BUENO	10,343.45	INVENTARIO
14 MOV-2023-CAT-019	1	COMPUTADORA	DELL	OPTIPLEX	NEGRO	S/S	04/10/2022	470325	BUENO	8,460.00	INVENTARIO
15 MOV-2023-DMREC-016	1	MULTIFUNCIONAL	KYOCERA	M2540	BLANCO	LBWALIZZICA	S/N	S/N	BUENO	11,040.00	INVENTARIO
16 MOV-2023-DMODO-007	1	UNIDAD DENTAL CON BANCO	SPECTROM	S/M	BLANCO Y AZUL	S/S	S/N	S/N	BUENO	9,000.00	INVENTARIO
17 MOV-2023-DMFS-016	1	COMPRESERO	THERMOPUS	S/M	PLATA	S/S	S/N	S/N	BUENO	10,579.20	INVENTARIO
18 MOV-2023-DMCON-007	1	COMPUTADORA	HP	INTEL PENTIUM	NEGRO	20WW38G26C	S/N	S/N	BUENO	23,997.60	INVENTARIO
TOTAL										278,611.46	


C. MAURICIO ALARCON CASTILLO
 PRESIDENTE MUNICIPAL


C. MARIA DE LA CRUZ HERNANDEZ
 SINDICA MUNICIPAL


L.C. RAFAEL BERNABE COMEZANA
 CONTRALOR INTERNO

Solicitante del avalúo : **C. MAURICIO ALARCON CASTILLO. PRESIDENTE MUNICIPAL DE OLUTA, VERACRUZ**

Perito valuador: **LUCIANO SALAS CONTRERAS**

Cédula Profesional: **12108978**

Fecha de avalúo: **30 DE ENERO DE 2023**

OBJETO Y PROPOSITO DEL AVALÚO

Objeto: **Investigar el valor comercial**

Propósito: Dar cumplimiento con la presentación del Inventario y Avaluo de Bienes Muebles que conforma el patrimonio del Municipio de OLUTA, Veracruz.

Propietario: Municipio de OLUTA, Veracruz.

DECLARACIONES:

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

Los análisis, opiniones y conclusiones reportados estan acotados por las suposiciones y condiciones limitantes reportadas y son mis propios análisis, opiniones y conclusiones profesionales e imparciales.

El valuador que firma no tiene interés presente o futuro en los bienes que son objeto de este informe, y no tiene interes personal o parcialidad con respecto a las partes involucradas.

Mi compensación económica no esta 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 a proporcionado asistencia profesional significativa al perito que firma este reporte.

EL presente avalúo consta de un total de **10** páginas, por lo que no será válido si falta una parte de este.

El avalúo es válido para el propósito que se indica en EL OBJETO Y PROPOSITO DEL AVALUO.




VALUADOR




M LIC. LUCIANO SALAS CONTRERAS
Cédula Profesional: 12108978 Maestría en Valuación

1

CEDULA DE REGISTRO					
N° DE INVENTARIO	DESCRIPCION DEL BIEN	N° DE SERIE	VALOR ESTIMADO	VALOR ACTUAL	REGISTRO FOTOGRÁFICO
MOV-2023-PRE-038	COMPUTADORA	S/N	\$19,517.00	\$15,613.60	
MARCA	MODELO	FECHA ADQUISICION			
HP	PRESIDENCIA	SF			
ÁREA DE ADSCRIPCION	CONDICIONES DEL BIEN				
PRESIDENCIA	BUENO				
OBSERVACIONES	SEGÚN		TOTAL:	\$15,613.60	
N/A	https://ctonline.mx/	https://www.ofix.mx/			

2


CEDULA DE REGISTRO					
N° DE INVENTARIO	DESCRIPCION DEL BIEN	N° DE SERIE	VALOR ESTIMADO	VALOR ACTUAL	REGISTRO FOTOGRÁFICO
MOV-2023-SEC-012	IMPRESORA LASER	VND3F95734	\$11,932.00	\$9,545.60	
MARCA	MODELO	FECHA ADQUISICION			
HP	OFFICEJET PRO 7740	S/F			
ÁREA DE ADSCRIPCION	CONDICIONES DEL BIEN				
SECRETARIA	BUENO				
OBSERVACIONES	SEGÚN		TOTAL:	\$9,545.60	
N/A	https://ctonline.mx/	https://www.ofix.mx/			

CEDULA DE REGISTRO					
N° DE INVENTARIO	DESCRIPCION DEL BIEN	N° DE SERIE	VALOR ESTIMADO	VALOR ACTUAL	REGISTRO FOTOGRÁFICO
MOV-2023-TES-038	COMPUTADORA	S/N	\$24,998.00	\$19,998.40	
MARCA	MODELO	FECHA ADQUISICION			
DELL/GHR	S/M	SF			
ÁREA DE ADSCRIPCION	CONDICIONES DEL BIEN				
TESORERIA	BUENO				
OBSERVACIONES	SEGÚN		TOTAL:	\$19,998.40	
N/A	https://ctonline.mx/	https://www.ofix.mx/			

CEDULA DE REGISTRO					
N° DE INVENTARIO	DESCRIPCION DEL BIEN	N° DE SERIE	VALOR ESTIMADO	VALOR ACTUAL	REGISTRO FOTOGRÁFICO
MOV-2023-TES-039	COMPUTADORA	S/N	\$24,998.00	\$19,998.40	
MARCA	MODELO	FECHA ADQUISICION			
DELL/GHR	S/M	SF			
ÁREA DE ADSCRIPCION	CONDICIONES DEL BIEN				
TESORERIA	BUENO				
OBSERVACIONES	SEGÚN		TOTAL:	\$19,998.40	
N/A	https://ctonline.mx/	https://www.ofix.mx/			

CEDULA DE REGISTRO					
N° DE INVENTARIO	DESCRIPCION DEL BIEN	N° DE SERIE	VALOR ESTIMADO	VALOR ACTUAL	REGISTRO FOTOGRÁFICO
MOV-2023-TES-040	COMPUTADORA	S/N	\$24,998.00	\$19,998.40	
MARCA	MODELO	FECHA ADQUISICION			
DELL/GHR	S/M	SF			
ÁREA DE ADSCRIPCION	CONDICIONES DEL BIEN				
TESORERIA	BUENO				
OBSERVACIONES	SEGÚN		TOTAL:	\$19,998.40	
N/A	https://ctonline.mx/	https://www.ofix.mx/			

CEDULA DE REGISTRO					
N° DE INVENTARIO	DESCRIPCION DEL BIEN	N° DE SERIE	VALOR ESTIMADO	VALOR ACTUAL	REGISTRO FOTOGRÁFICO
MOV-2023-TES-043	COMPUTADORA	XAH2022717	\$19,517.00	\$15,613.60	
MARCA	MODELO	FECHA ADQUISICION			
DELL	N7104	04/05/2022			
ÁREA DE ADSCRIPCION	CONDICIONES DEL BIEN				
TESORERIA	BUENO				
OBSERVACIONES	SEGÚN		TOTAL:	\$15,613.60	
N/A	https://ctonline.mx/	https://www.ofix.mx/			

CEDULA DE REGISTRO					
N° DE INVENTARIO	DESCRIPCION DEL BIEN	N° DE SERIE	VALOR ESTIMADO	VALOR ACTUAL	REGISTRO FOTOGRÁFICO
MOV-2023-TES-044	LAPTOP	BPXNLG3	\$26,549.11	\$21,239.29	
MARCA	MODELO	FECHA ADQUISICION			
DELL	THINLIGHT	17/01/2022			
ÁREA DE ADSCRIPCION	CONDICIONES DEL BIEN				
TESORERIA	BUENO				
OBSERVACIONES	SEGÚN		TOTAL:	\$21,239.29	
N/A	https://ctonline.mx/	https://www.ofix.mx/			


CEDULA DE REGISTRO					
N° DE INVENTARIO	DESCRIPCION DEL BIEN	N° DE SERIE	VALOR ESTIMADO	VALOR ACTUAL	REGISTRO FOTOGRÁFICO
MOV-2023-TES-046	MULTIFUNCIONAL	3351P951937	\$28,500.00	\$22,800.00	
MARCA	MODELO	FECHA ADQUISICION			
RICOH	IM430F	11/03/2022			
ÁREA DE ADSCRIPCION	CONDICIONES DEL BIEN				
TESORERIA	BUENO				
OBSERVACIONES	SEGÚN		TOTAL:	\$22,800.00	
N/A	https://ctonline.mx/	https://www.ofix.mx/			

CEDULA DE REGISTRO					
N° DE INVENTARIO	DESCRIPCION DEL BIEN	N° DE SERIE	VALOR ESTIMADO	VALOR ACTUAL	REGISTRO FOTOGRÁFICO
MOV-2023-OP-014	MULTIFUNCIONAL	CN096550BP	\$11,932.00	\$9,545.60	
MARCA	MODELO	FECHA ADQUISICION			
HP	7740	29/03/2022			
ÁREA DE ADSCRIPCION	CONDICIONES DEL BIEN				
OBRAS PUBLICAS	BUENO				
OBSERVACIONES	SEGÚN		TOTAL:	\$9,545.60	
N/A	https://ctonline.mx/	https://www.ofix.mx/			

CEDULA DE REGISTRO					
N° DE INVENTARIO	DESCRIPCION DEL BIEN	N° DE SERIE	VALOR ESTIMADO	VALOR ACTUAL	REGISTRO FOTOGRÁFICO
MOV-2023-OP-015	PLOTTER A COLOR	PCIA4706059	\$17,899.00	\$14,319.20	
MARCA	MODELO	FECHA ADQUISICION			
HP	T250	04/10/2022			
ÁREA DE ADSCRIPCION	CONDICIONES DEL BIEN				
TESORERIA	BUENO				
OBSERVACIONES	SEGÚN		TOTAL:	\$14,319.20	
N/A	https://ctonline.mx/	https://www.ofix.mx/			

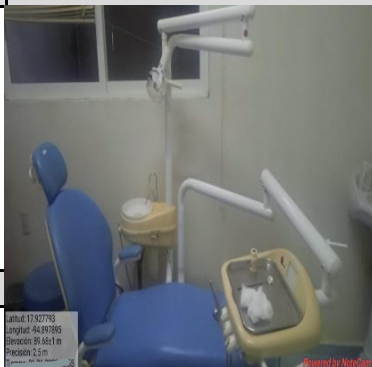
CEDULA DE REGISTRO					
N° DE INVENTARIO	DESCRIPCION DEL BIEN	N° DE SERIE	VALOR ESTIMADO	VALOR ACTUAL	REGISTRO FOTOGRÁFICO
MOV-2023-COM-025	REPETIDOR	91819B14FDFA	\$29,000.00	\$26,100.00	
MARCA	MODELO	FECHA ADQUISICION			
KENWOOD	TKR750	23/11/2022			
ÁREA DE ADSCRIPCION	CONDICIONES DEL BIEN				
COMANDANCIA	BUENO				
OBSERVACIONES	SEGÚN		TOTAL:	\$26,100.00	
N/A	https://ctonline.mx/	https://www.ofix.mx/			

CEDULA DE REGISTRO					
N° DE INVENTARIO	DESCRIPCION DEL BIEN	N° DE SERIE	VALOR ESTIMADO	VALOR ACTUAL	REGISTRO FOTOGRÁFICO
MOV-2023-COM-026	RADIO PORTATIL CON ANTENA MOVIL	91819B14FDFA	\$11,576.80	\$10,419.12	
MARCA	MODELO	FECHA ADQUISICION			
KENWOOD	TK-2000	23/11/2022			
ÁREA DE ADSCRIPCION	CONDICIONES DEL BIEN				
COMANDANCIA	BUENO				
OBSERVACIONES	SEGÚN		TOTAL:	\$10,419.12	
N/A	https://ctonline.mx/	https://www.ofix.mx/			

CEDULA DE REGISTRO					
N° DE INVENTARIO	DESCRIPCION DEL BIEN	N° DE SERIE	VALOR ESTIMADO	VALOR ACTUAL	REGISTRO FOTOGRÁFICO
MOV-2023-CAT-018	COMPUTADORA	91819B14FDFA	\$12,929.31	\$10,343.45	
MARCA	MODELO	FECHA ADQUISICION			
DELL	OPTIPLEX 30MFF	04/10/2022			
ÁREA DE ADSCRIPCION	CONDICIONES DEL BIEN				
CATASTRO	BUENO				
OBSERVACIONES	SEGÚN		TOTAL:	\$10,343.45	
N/A	https://ctonline.mx/	https://www.ofix.mx/			

CEDULA DE REGISTRO					
N° DE INVENTARIO	DESCRIPCION DEL BIEN	N° DE SERIE	VALOR ESTIMADO	VALOR ACTUAL	REGISTRO FOTOGRÁFICO
MOV-2023-CAT-019	COMPUTADORA	91819B14FDFA	\$10,575.00	\$8,460.00	
MARCA	MODELO	FECHA ADQUISICION			
DELL	OPTIPLEX 30MFF	04/10/2022			
ÁREA DE ADSCRIPCION	CONDICIONES DEL BIEN				
CATASTRO	BUENO				
OBSERVACIONES	SEGÚN		TOTAL:	\$8,460.00	
N/A	https://ctonline.mx/	https://www.ofix.mx/			

CEDULA DE REGISTRO					
N° DE INVENTARIO	DESCRIPCION DEL BIEN	N° DE SERIE	VALOR ESTIMADO	VALOR ACTUAL	REGISTRO FOTOGRÁFICO
MOV-2023-DMREC-016	MULTIFUNCIONAL	LBWA1ZZ1CA	\$13,800.00	\$11,040.00	
MARCA	MODELO	FECHA ADQUISICION			
KYOCERA	M2540	04/10/2022			
ÁREA DE ADSCRIPCION	CONDICIONES DEL BIEN				
DISPENSARIO MEDICO RECEPCION	BUENO				
OBSERVACIONES	SEGÚN		TOTAL:	\$11,040.00	
N/A	https://ctonline.mx/	https://www.ofix.mx/			

CEDULA DE REGISTRO					
N° DE INVENTARIO	DESCRIPCION DEL BIEN	N° DE SERIE	VALOR ESTIMADO	VALOR ACTUAL	REGISTRO FOTOGRÁFICO
MOV-2023-DMODO-007	UNIDAD DENTAL CON BANCO	S/S	\$22,000.00	\$9,000.00	
MARCA	MODELO	FECHA ADQUISICION			
SPECTROM	S/M	S/F			
ÁREA DE ADSCRIPCION	CONDICIONES DEL BIEN				
DISPENSARIO MEDICO ODONTOLOGIA	BUENO				
OBSERVACIONES	SEGÚN		TOTAL:	\$9,000.00	
N/A	https://ctonline.mx/	https://www.ofix.mx/			

CEDULA DE REGISTRO					
N° DE INVENTARIO	DESCRIPCION DEL BIEN	N° DE SERIE	VALOR ESTIMADO	VALOR ACTUAL	REGISTRO FOTOGRÁFICO
MOV-2023-DMFIS-016	COMPRESERO	S/S	\$13,224.00	\$10,579.20	
MARCA	MODELO	FECHA ADQUISICION			
THERMOPLUS	S/M	S/F			
ÁREA DE ADSCRIPCION	CONDICIONES DEL BIEN				
DISPENSARIO MEDICO FISIOTERAPIA	BUENO				
OBSERVACIONES	SEGÚN		TOTAL:	\$10,579.20	
N/A	https://ctonline.mx/	https://www.ofix.mx/			

CEDULA DE REGISTRO					
N° DE INVENTARIO	DESCRIPCION DEL BIEN	N° DE SERIE	VALOR ESTIMADO	VALOR ACTUAL	REGISTRO FOTOGRÁFICO
MOV-2023-DMCON-007	COMPUTADORA	S/S	\$29,997.00	\$23,997.60	
MARCA	MODELO	FECHA ADQUISICION			
HP	INTEL PENTIUM J5040	S/F			
ÁREA DE ADSCRIPCION	CONDICIONES DEL BIEN				
DISPENSARIO MEDICO CONTRALORIA	BUENO				
OBSERVACIONES	SEGÚN		TOTAL:	\$23,997.60	
N/A	https://ctonline.mx/	https://www.ofix.mx/			

H. AYUNTAMIENTO DE OLUTA, VER
INVENTARIO: DE BIENES INMUEBLES

Area 6 Departamento MUNICIPIO DE OLUTA, VER.

FECHA: 31 de enero de 2023

No. De Inv.	Descripcion	DOMICILIO	SUPERFICIE M2	VALOR CATASTRAL	VALOR COMERCIAL SEGUN AVALUO 2023
MOV-2022-BI-001	PALACIO MUNICIPAL	MIGUEL HIDALGO ESQ. IGNACIO ZARAGOZA	458.00	984,962.00	2,670,000.00
MOV-2022-BI-002	PANTON MUNICIPAL	PROLONGACION MIGUEL HIDALGO	16,030.52	2,433,931.00	3,910,000.00
MOV-2022-BI-003	PARQUE CENTRAL	MIGUEL HIDALGO ESQ. IGNACIO ZARAGOZA	2,709.00	2,083,935.00	3,380,000.00
MOV-2022-BI-004	TALLER MUNICIPAL	FRANCISCO VILLA	1,291.08	NO PROPORCIONADO	820,000.00
MOV-2022-BI-005	POZOS PUBLICOS	CARLOS GROSSMAN INTERIOR	894.00	308,877.00	1,150,000.00
MOV-2022-BI-006	UNIDAD DEPORTIVA OLMECA	CARRETERA OLUTA-ACAYUCAN	8,761.00	NO PROPORCIONADO	5,630,000.00
MOV-2022-BI-007	CAMPO DEPORTIVO	CARRETERA OLUTA-ACAYUCAN	14,355.00	NO PROPORCIONADO	1,910,000.00
MOV-2022-BI-008	KINDER LOS LAURELES	AVENIDA CONSTITUCIÓN	393.31	NO PROPORCIONADO	970,000.00
MOV-2022-BI-009	ESC. PRIMARIA JOSEFA ORTIZ DE DOMÍNGUEZ	FRAMBOYANES	2,476.94	NO PROPORCIONADO	4,950,000.00
MOV-2022-BI-010	DIF	IGNACIO ZARAGOZA ESQ. FRANCISCO VILLA	1,762.71	NO PROPORCIONADO	4,720,000.00
MOV-2022-BI-011	DISPENSARIO MEDICO	BENITO JUAREZ	1,866.00	NO PROPORCIONADO	4,140,000.00
MOV-2022-BI-012	CAP-DIF LEONA VICARIO	LAZARO CARDENAS ESQ. PRIMER CALLEJON DE LAZARO CARDENAS	207.00	313,864.00	550,000.00
MOV-2022-BI-013	CAP-DIF JOSEFA ORTIZ DE DOMÍNGUEZ	CALLEJON JOSEFA ORTIZ DE DOMÍNGUEZ ESQ. ADOLFO RUIZ CORTINES	271.00	374,052.00	670,000.00
MOV-2022-BI-014	CAMPO DEPORTIVO EMILIANO ZAPATA	EMILIANO ZAPATA	17,697.20	NO PROPORCIONADO	4,630,000.00
MOV-2022-BI-015	BIBLIOTECA PÚBLICA	IGNACIO COMONFORT ESQ. MIGUEL HIDALGOESQ. MORELOS	403.00	2,484,506.00	3,320,000.00
MOV-2022-BI-016	JARDIN DE NIÑOS MICKY MOUSE	CALLE TITO BELTRAN	378.44	NO PROPORCIONADO	860,000.00
MOV-2022-BI-017	JARDIN DE NIÑOS FRANCISCO GAVILONDO SOLER	CALLE LA PARTIDA	2,609.44	NO PROPORCIONADO	1,770,000.00
MOV-2022-BI-018	FRACCIONAMIENTO	FRACCIONAMIENTO CONOCIDO	20,000.00	NO PROPORCIONADO	4,850,000.00
				8,984,127.00	50,900,000.00

C. MAURICIO ALARCON CASTILLO
PRESIDENTE MUNICIPAL

SUPLENTE DEL PRESIDENTE MUNICIPAL
L. RAFAEL BERNABÉ COMEZAÑA
CONTRALOR INTERNO

CONTRALORIA



COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

M. LUCIANO SALAS CONTRERAS
Servicios Profesionales en Valuación
Investigación Técnica Inmobiliaria
Cédula: 12108978 Maestría en Valuación
INSTITUTO TECNOLÓGICO DE LA CONSTRUCCIÓN
DOCUMENTO: MOV-2023-BI-001

Trabajo Valuatorio Bien Inmueble



PALACIO MUNICIPAL

EN EL ESTADO FISICO EN QUE SE ENCUENTRA ACTUALMENTE

MIGUEL HIDALGO ESQ. IGNACIO ZARAGOZA, OLUTA, VERACRUZ
MUNICIPIO DE OLUTA
ESTADO DE VERACRUZ LLAVE

VALOR CONCLUSIVO: **\$ 2,670,000.00**

VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE

(DOS MILLONES SEISCIENTOS SETENTA MIL PESOS 00/100 M.N.)



ESTIMACIÓN DE VALOR

MOV-2023-BI-001

I.- ANTECEDENTES

SOLICITANTE DE LA ESTIMACION: MAURICIO ALRCÓN CASTILLO , Presidente Municipal de OLUTA, Veracruz

VALUADOR: M.LUCIANO SALAS CONTRERAS

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

FECHA DE VISITA: 31 DE ENERO DEL 2023

INMUEBLE QUE SE ESTIMA: PALACIO MUNICIPAL

PROPOSITO DE LA ESTIMACION: DETERMINAR EL VALOR COMERCIAL ACTUAL DEL INMUEBLE

OBJETO DE LA ESTIMACION: DAR CUMPLIMIENTO CON LA PRESENTACIÓN DEL INVENTARIO DE BIENES INMUEBLES QUE CONFORMAN EL PATRIMONIO DEL MUNICIPIO DE OLUTA, VER.

PROPIETARIO DEL INMUEBLE: Municipio de OLUTA, Veracruz

UBICACION DEL INMUEBLE: MIGUEL HIDALGO ESQ. IGNACIO ZARAGOZA, OLUTA, VERACRUZ

FRACC. / COL. : **ESTADO:** VERACRUZ LLAVE **C.P. :** 96160

CIUDAD o MUNICIPIO: OLUTA **H. AYTTO. DE:** OLUTA

No. REGISTRO ESTATAL:

PERSONA QUE ACOMPAÑÓ LA VISITA:

II.- CARACTERISTICAS URBANAS

CLASIFICACION DE LA ZONA: MEDIO

POBLACIÓN : NORMAL ESCASA

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

INDICE DE SATURACION EN LA ZONA: 75% **POBLACION:** NORMAL

NIVEL SOCIOECONOMICO DE LA ZONA: MEDIO BAJO

CONTAMINACION AMBIENTAL: NO PERCEPTIBLE

USO DEL SUELO: OFICINAS

VIAS DE ACCESO E IMPORTANCIA: MIGUEL HIDALGO ESQ. IGNACIO ZARAGOZA, OLUTA, VERACRUZ

SERVICIOS PUBLICOS Y EQUIPAMIENTO URBANO (INMUEBLE): COMPLETOS

1.- SERVICIOS DE AGUA POTABLE: EXISTE

2.- DRENAJE Y ALCANTARILLADO: PROVISTO POR EL MUNICIPIO DE OLUTA, VER.

3.- ELECTRIFICACION: AEREO

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

5.- VIALIDAD: EN CADA ESQUINA DE LAS AVENIDAS Y CALLES DE LA ZONA

6.- PAVIMENTOS: CONCRETO HIDRAULICO

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

8.- TELEFONIA: AEREO

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

10.- TRANSPORTES : TAXIS Y CAMIONES A UNA DISTANCIA DE 100 m.

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

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

12.-UBICACIÓN GEOGRÁFICA :

Coordenadas geográficas de referencia del inmueble: 17.928395 N de Latitud Norte; -94.897070 O de Longitud Oeste.

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

ESTIMACIÓN DE VALOR

MOV-2023-BI-001

III.- TERRENO

DESCRIPCION DEL DOCUMENTO OFICIAL:

ORIENTACION: AL SUR

PROPORCIONA CEDULA CATASTRAL

INSTRUMENTO QUE AMPARA LA PROPIEDAD DEL INMUEBLE.

CATASTRO:

<input checked="" type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/>

ESCRITURAS PÚBLICAS:

<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>

CONTRATO PRIVADO DE COMPRA-VENTA:

LEVANTAMIENTO FÍSICO:

DATOS PROPORCIONADOS POR EL SOLICITANTE:

PLANO ARQUITECTÓNICO:

COLINDANTES DEL TERRENO:

NO SE CONTÓ CON DOCUMENTACIÓN RELEVANTE

NORESTE
SURESTE
SUROESTE
NOROESTE

SUPERFICIE **458.00** m2

MEMORIA FOTOGRAFICA



AREA TOTAL SEGUN CONSIDERACIÓN:

458.00 m2

SUPERFICIE CONSTRUIDA: 415.00

m2 APROX.

TOPOGRAFIA Y CONFIGURACION:

LOTE URBANO CON TOPOGRAFÍA PLANO Y DE FORMA GEOMÉTRICA REGULAR .

CARACTERÍSTICAS PANORAMICAS:

VISTA PANORÁMICA AL FRENTE DE SU UBICACIÓN

DENSIDAD HABITACIONAL:

100/150 HAB/HA

INTENSIDAD DE CONSTRUCCION:

LA AUTORIZADA

SERVIDUMBRES Y RESTRICCIONES:

LAS APLICABLES POR LAS AUTORIDADES MUNICIPALES

ESTIMACIÓN DE VALOR

MOV-2023-BI-001

IV.- DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

USO ACTUAL Y DISTRIBUCIÓN DEL INMUEBLE:

PUBLICO

V.- ENFOQUE POR COSTOS DIRECTOS

A) DEL TERRENO

Avenida Importante

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

Fracc.	Area o Corredor	Supficie m2	Precio Unit.	Factores de Eficiencia					Fre	Indiviso	Valor Parcial
				Fzo	Fub	Ffr	Ffo	Fsu			
1	Urbano	458.00	2,000.00	1.00	1.10	1.05	1.00	1.00	1.16	1.00%	\$1,057,980.00
TOTAL :		458.00	m²	Zona	Ubicación	Frente	Fondo	Supficie.	Final		
VALOR PROMEDIO:		500.00	m²						Relación Terr/Constr.=	0.00	
										>1	

VIDA UTIL 80

En el estado de conservación actual

V.R.N. = VALOR REPOSICIÓN NUEVO.

V.N.R. = VALOR NETO DE REPOSICIÓN.

V.N.R.

TIPO	TIPO	Area	Indi viso	V.R.N. \$/m ²	FACTORES			Edad aprox. en Años	Valor Parcial
					Fco	Fed	Fre		
I	CONSTRUCCION	415.00	100%	\$ 4,200.00	0.95	0.89	0.85	16	\$1,481,884.56
II	TIPO II	0.00	100%	\$ -	0.90	0.55	0.50	45	\$0.00
III		0.00	100%	\$ -	0.00	1.00	0.00	0	\$0.00
TOTAL		415.00	m²	LA EDAD SE TOMA A PARTIR DE LO APRECIADO A SU ESTADO DE CONSERVACION					\$1,481,884.56

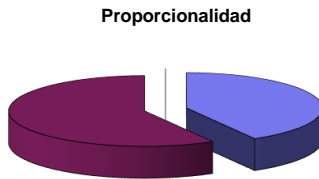
LA EDAD SE TOMA A PARTIR DE LO APRECIADO A SU ESTADO DE CONSERVACION

VALOR POR EL ENFOQUE DE COSTOS:

Suma de conceptos A+B+C :

\$ 2,539,864.56

Valor expresado en números redondos



DESGLOSE DE COMPONENTES

Terreno	\$1,057,980.00
Construcción	\$1,481,884.56
Instalaciones	\$0.00

INSTALACIONES ESPECIALES: Se consideran:

Construcción	Instalaciones	Terreno
58.35%	0.00%	41.65%

VI.- RESUMEN DE LOS VALORES OBTENIDOS

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

\$ 2,670,000.00

VALOR COMERCIAL DETERMINADO

\$ 2,670,000.00



ESTIMACIÓN DE VALOR

MOV-2023-BI-001

VII.- CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSIÓN

Para el presente estudio valuatorio, se aplico el enfoque comparativo de mercado, (valor de mercado) solo para obtener referencias de oferta y demanda inmobiliaria en la zona de ubicacion del inmueble, utilizando para el presente caso, el enfoque de costos (valor fisico o valor neto de repocisión) que incluye los costos actuales que rigen la zona de (OLUTA, VER) . El enfoque de ingresos (capitalizacion de rentas) no fue utilizado por considerar que el uso del dictamen valuatorio no es con fines financieros. Se considera que el valor comercial actual para el inmueble valuado es el valor obtenido por el enfoque de costos, considerando el uso de los inmuebles por ubicación y características físicas; por así considerarlo justo y con posibilidades reales de comercialización, en las condiciones actuales de oferta y demanda inmobiliaria de (OLUTA, VER).

Los valores obtenidos son con base a estudio de mercado inmobiliario den la zona de ubicación, y de similares condiciones; aplicando los factores de homologación determinados segun la información proporcionada por el solicitante; obteniendo así los valores de arriba citados.

El valuador profesional no tiene intereses presentes ni futuros sobre el bien inmueble que se valua. Los datos e información plasmada en este estudio, fueron proporcionados por el cliente. El valuador profesional, reconoce la información legal proporcionada y la plasma en el estudio valuatorio en acto de buena fe, se encuentran verificados físicamente.

Los datos e informacion plasmada en este estudio , fueron proporcionados por el cliente, el suscrito no verificó gravámenes, impuestos ni servicios pendientes de pago relacionados con el inmueble. El valor determinado no incluye ningún tipo de mobiliario o maquinaria instalada, solo incluye terreno y construcción, que fueron señalados por el Ayuntamiento. El procedimiento aplicado , obedece a las normas de valuación y uso final de la opinion de valor , que es la presentación del inventario y avalúo de bienes inmuebles que conforman el patrimonio del municipio de (OLUTA, VER.).

VIII.- CONCLUSIÓN DE LA OPINION DE VALOR

Los valores estimados en el presente trabajo valuatorio, estan calculados con cifras al::

31 DE ENERO DEL 2023

Valor Comercial, números Redondos	\$2,670,000.00	DOS MILLONES SEISCIENTOS SETENTA MIL PESOS 00/100M.N.
--	----------------	---



VALUADOR

M LIC. LUCIANO SALAS CONTRERAS
Cédula Profesional: 12108978 Maestría en Valuación



ESTIMACIÓN DE VALOR

MOV-2023-BI-001

ANEXO



AYUNTAMIENTO DE OLUTA, VER.

5.7 CÉDULA DE BIENES INMUEBLES (PATRIMONIO MUNICIPAL)

IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE			
TIPO DE INMUEBLE			
<input type="checkbox"/> TERRENO <input checked="" type="checkbox"/> EDIFICIO <input type="checkbox"/> DEPARTAMENTO O CONDOMINIO <input type="checkbox"/> OTROS, ESPECIFICAR			
NOMBRE DEL INMUEBLE			
PALACIO MUNICIPAL			
UBICACIÓN			
MIGUEL HIDALGO ESQ. IGNACIO ZARAGOZA			
MEDIDAS:		COLINDANCIAS:	
NORTE: 17.30 MTS	ESTE: 23.90 MTS	NORTE: MIGUEL HIDALGO	ESTE: ESTHER CORNELIO J.
SUR: 19.34 MTS	OESTE: 23.00 MTS	SUR: MELIDA LEON Y ROSALIA ALAFITA	OESTE: IGNACIO ZARAGOZA
SUPERFICIE TOTAL 458 (M ²)		SUPERFICIE CONSTRUIDA 415 (M ²)	
CLASIFICACIÓN DE LA ZONA: <input type="checkbox"/> RUSTICO <input checked="" type="checkbox"/> URBANO <input type="checkbox"/> EJIDAL			
USUARIO Y OCUPANTE:			
<input checked="" type="checkbox"/> OFICINAS <input type="checkbox"/> COMERCIALES <input type="checkbox"/> OTROS, ESPECIFICAR:			
SERVICIOS Y EQUIPAMIENTO CON QUE CUENTA EL INMUEBLE:			
<input checked="" type="checkbox"/> AGUA POTABLE <input checked="" type="checkbox"/> ENERGÍA ELÉCTRICA <input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTACIÓN <input type="checkbox"/> OTROS, DETALLAR:			
APROVECHAMIENTO DEL INMUEBLE			
<input checked="" type="checkbox"/> AL 100% <input type="checkbox"/> MÁS DEL 50% <input type="checkbox"/> MENOS DEL 50% <input type="checkbox"/> SIN APROVECHAR			
MEDIO DE ADQUISICIÓN			
<input checked="" type="checkbox"/> DONACIÓN <input type="checkbox"/> COMPRA <input type="checkbox"/> OTROS, DETALLAR			
SITUACIÓN LEGAL			
NÚMERO DE ESCRITURA O CONVENIO	NÚMERO DE REGISTRO DE LA PROPIEDAD	CUENTA CATASTRAL	FECHA DEL ÚLTIMO AVALÚO
2 164		08 119 001 03 002 006	
EL INMUEBLE TIENE ALGÚN GRAVAMEN PENDIENTE		VALOR DEL INMUEBLE	
<input type="checkbox"/> SI (ESPECIFICAR) <input checked="" type="checkbox"/> NO		984 962.00	
OBSERVACIONES Sin soporte legal			

INFORMACIÓN AL: 31 DE DICIEMBRE DE 2021

RESPONSABLE DE LA INFORMACIÓN: ING. ALEJANDRO HERNÁNDEZ CINTA

ENTREGA

L.C. MARÍA LUÍSA PRIETO DUNCAN
PRESIDENTE MUNICIPAL 2018-2021

RECIBE

NOMBRE Y FIRMA

RECIBI



**COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES, A.C.**

LUCIANO SALAS CONTRERAS

Servicios Profesionales en Valuación

Investigación Técnica Inmobiliaria

Cédula: 12108978 MAESTRIA EN VALUACIÓN

INMOBILIARIA, INDUSTRIAL Y DE BIENES NACIONALES

INSTITUTO TECNOLÓGICO DE LA CONSTRUCCIÓN

DOCUMENTO: MOV-2023-BI-002

Trabajo Valuatorio Bien Inmueble



**COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES, A.C.**

PANTEON MUNICIPAL

ESTADO FISICO EN QUE SE ENCUENTRA ACTUALMENTE

PROLONGACIÓN MIGUEL HIDALGO

MUNICIPIO DE OLUTA

ESTADO DE VERACRUZ LLAVE

VALOR CONCLUSIVO:

\$ 3,910,000.00

VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE

(TRES MILLONES NOVECIENTOS DIEZ MIL PESOS 00/100 M.N.)



ESTIMACIÓN DE VALOR

MOV-2023-BI-002

I.- ANTECEDENTES

SOLICITANTE DE LA ESTIMACION: **C. MAURICIO ALARCÓN CASTILLO , Presidente Municipal de OLUTA, Veracruz**

VALUADOR: **LUCIANO SALAS CONTRERAS**

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

FECHA DE VISITA: 31 DE ENERO DEL 2023

INMUEBLE QUE SE ESTIMA: **PANTEON MUNICIPAL**

PROPOSITO DE LA ESTIMACION: DETERMINAR EL VALOR COMERCIAL ACTUAL DEL INMUEBLE

OBJETO DE LA ESTIMACION: DAR CUMPLIMIENTO CON LA PRESENTACIÓN DEL INVENTARIO DE BIENES INMUEBLES QUE CONFORMAN EL PATRIMONIO DEL MUNICIPIO DE OLUTA, VER.

PROPIETARIO DEL INMUEBLE: **Municipio de OLUTA, Veracruz**

UBICACION DEL INMUEBLE: **PROLONGACIÓN MIGUEL HIDALGO**

FRACC. / COL. : **C.P. :** 96160

CIUDAD o MUNICIPIO: OLUTA **ESTADO:** VERACRUZ LLAVE

No. REGISTRO ESTATAL: **H. AYTTO. DE:** OLUTA

PERSONA QUE ACOMPAÑÓ LA VISITA:

II.- CARACTERISTICAS URBANAS

CLASIFICACION DE LA ZONA: MEDIO

POBLACIÓN : NORMAL ESCASA

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

INDICE DE SATURACION EN LA ZONA: 75% **POBLACION:** NORMAL

NIVEL SOCIOECONOMICO DE LA ZONA: MEDIO BAJO

CONTAMINACION AMBIENTAL: NO PERCEPTIBLE

USO DEL SUELO: OFICINAS

VIAS DE ACCESO E IMPORTANCIA: PROLONGACIÓN MIGUEL HIDALGO

SERVICIOS PUBLICOS Y EQUIPAMIENTO URBANO (INMUEBLE): COMPLETOS

1.- SERVICIOS DE AGUA POTABLE: EXISTE

2.- DRENAJE Y ALCANTARILLADO: PROVISTO POR EL MUNICIPIO DE OLUTA, VER.

3.- ELECTRIFICACION: AEREO

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

5.- VIALIDAD: EN CADA ESQUINA DE LAS AVENIDAS Y CALLES DE LA ZONA

6.- PAVIMENTOS: CONCRETO HIDRAULICO

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

8.- TELEFONIA: AEREO

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

10.- TRANSPORTES : TAXIS Y CAMIONES A UNA DISTANCIA DE 100 m.

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

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

12.-UBICACIÓN GEOGRÁFICA :

Coordenadas geográficas de referencia del inmueble: 17.925465 N de Latitud Norte; -94.889027 O de Longitud Oeste. Elevación 41 msnm

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

ESTIMACIÓN DE VALOR

MOV-2023-BI-002

III.- TERRENO

DESCRIPCION DEL DOCUMENTO OFICIAL:

ORIENTACION:

AL SUR

PROPORCIONA CEDULA CATASTRAL

INSTRUMENTO QUE AMPARA LA PROPIEDAD DEL INMUEBLE.

CATASTRO:

<input checked="" type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/>

ESCRITURAS PÚBLICAS:

<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>

CONTRATO PRIVADO DE COMPRA-VENTA:

LEVANTAMIENTO FÍSICO:

DATOS PROPORCIONADOS POR EL SOLICITANTE:

PLANO ARQUITECTÓNICO:

COLINDANTES DEL TERRENO:

NO SE CONTÓ CON DOCUMENTACIÓN RELEVANTE

NORESTE
SURESTE
SUROESTE
NOROESTE

SUPERFICIE

16,030.52 m2

MEMORIA FOTOGRAFICA



AREA TOTAL SEGUN CONSIDERACIÓN:

16,030.52 m2

SUPERFICIE CONSTRUÍDA: 415.00

m2

APROX.

TOPOGRAFIA Y CONFIGURACION:

LOTE URBANO CON TOPOGRAFÍA PLANO Y DE FORMA GEOMÉTRICA REGULAR .

CARACTERISTICAS PANORAMICAS:

VISTA PANORÁMICA AL FRENTE DE SU UBICACIÓN

DENSIDAD HABITACIONAL:

100/150 HAB/HA

INTENSIDAD DE CONSTRUCCION:

LA AUTORIZADA

SERVIDUMBRES Y RESTRICCIONES:

LAS APLICABLES POR LAS AUTORIDADES MUNICIPALES

ESTIMACIÓN DE VALOR

MOV-2023-BI-002

IV.- DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

USO ACTUAL Y DISTRIBUCIÓN DEL INMUEBLE:

PUBLICO

V.- ENFOQUE POR COSTOS DIRECTOS

A) DEL TERRENO

Avenida Importante

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

Fracc.	Area o Corredor	Supficie m2	Precio Unit.	Factores de Eficiencia					Fre	Indiviso	Valor Parcial
				Fzo	Fub	Ffr	Ffo	Fsu			
1	Urbano	16,030.52	200.00	1.00	1.10	1.05	1.00	1.00	1.16	1.00%	\$3,703,050.12
TOTAL :		16,030.52	m²	Zona	Ubicación	Frente	Fondo	Supficie.	Final		
VALOR PROMEDIO:		500.00	m²						Relación Terr/Constr.=	0.00	

>1

VIDA UTIL

80

En el estado de conservación actual

V.R.N. = VALOR REPOSICIÓN NUEVO.

V.N.R. = VALOR NETO DE REPOSICIÓN.

V.N.R.

TIPO	TIPO	Area	Indi viso	V.R.N. \$/m ²	FACTORES			Edad aprox. en Años	Valor Parcial
					Fco	Fed	Fre		
I	CONSTRUCCION	415.00	100%	\$ 60.00	0.95	0.89	0.85	16	\$21,169.78
II	TIPO II	0.00	100%	\$ -	0.90	0.55	0.50	45	\$0.00
III		0.00	100%	\$ -	0.00	1.00	0.00	0	\$0.00
TOTAL		415.00	m²	LA EDAD SE TOMA A PARTIR DE LO APRECIADO A SU ESTADO DE CONSERVACION					\$21,169.78

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

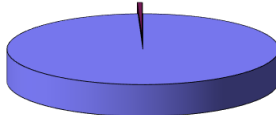
VALOR POR EL ENFOQUE DE COSTOS:

Suma de conceptos A+B+C :

\$ 3,724,219.90

Valor expresado en números redondos

Proporcionalidad



DESGLOSE DE COMPONENTES

Terreno	\$3,703,050.12
Construcción	\$21,169.78
Instalaciones	\$0.00

INSTALACIONES ESPECIALES: Se consideran:

Construcción	Instalaciones	Terreno
0.57%	0.00%	99.43%

VI.- RESUMEN DE LOS VALORES OBTENIDOS

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

\$ 3,910,000.00

VALOR COMERCIAL DETERMINADO

\$ 3,910,000.00



ESTIMACIÓN DE VALOR

MOV-2023-BI-002

VII.- CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSIÓN

Para el presente estudio valuatorio, se aplico el enfoque comparativo de mercado, (valor de mercado) solo para obtener referencias de oferta y demanda inmobiliaria en la zona de ubicacion del inmueble, utilizando para el presente caso, el enfoque de costos (valor fisico o valor neto de repocisión) que incluye los costos actuales que rigen la zona de (OLUTA, VER) . El enfoque de ingresos (capitalizacion de rentas) no fue utilizado por considerar que el uso del dictamen valuatorio no es con fines financieros. Se considera que el valor comercial actual para el inmueble valuado es el valor obtenido por el enfoque de costos, considerando el uso de los inmuebles por ubicación y características físicas; por así considerarlo justo y con posibilidades reales de comercialización, en las condiciones actuales de oferta y demanda inmobiliaria de (OLUTA, VER).

Los valores obtenidos son con base a estudio de mercado inmobiliario den la zona de ubicación, y de similares condiciones; aplicando los factores de homologación determinados segun la información proporcionada por el solicitante; obteniendo así los valores de arriba citados.

El valuador profesional no tiene intereses presentes ni futuros sobre el bien inmueble que se valua. Los datos e información plasmada en este estudio, fueron proporcionados por el cliente. El valuador profesional, reconoce la información legal proporcionada y la plasma en el estudio valuatorio en acto de buena fe, se encuentran verificados físicamente.

Los datos e informacion plasmada en este estudio , fueron proporcionados por el cliente, el suscrito no verificó gravámenes, impuestos ni servicios pendientes de pago relacionados con el inmueble. El valor determinado no incluye ningún tipo de mobiliario o maquinaria instalada, solo incluye terreno y construcción, que fueron señalados por el Ayuntamiento. El procedimiento aplicado , obedece a las normas de valuación y uso final de la opinion de valor , que es la presentación del inventario y avalúo de bienes inmuebles que conforman el patrimonio del municipio de (OLUTA, VER.).

VIII.- CONCLUSIÓN DE LA OPINION DE VALOR

Los valores estimados en el presente trabajo valuatorio, estan calculados con cifras al::

31 DE ENERO DEL 2023

Valor Comercial, números Redondos	\$3,910,000.00	TRES MILLONES NOVECIENTOS DIEZ MIL PESOS 00/100 M.N.
--	----------------	--



VALUADOR

M LIC. LUCIANO SALAS CONTRERAS
Cédula Profesional: 12108978 Maestría en Valuación



ESTIMACIÓN DE VALOR

MOV-2023-BI-002

ANEXO



AYUNTAMIENTO DE OLUTA, VER.

5.7 CÉDULA DE BIENES INMUEBLES (PATRIMONIO MUNICIPAL)

IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE			
TIPO DE INMUEBLE <input checked="" type="checkbox"/> TERRENO <input type="checkbox"/> EDIFICIO <input type="checkbox"/> DEPARTAMENTO O CONDOMINIO <input type="checkbox"/> OTROS, ESPECIFICAR			
NOMBRE DEL INMUEBLE PANTEON MUNICIPAL			
UBICACIÓN PROLONGACION MIGUEL HIDALGO			
MEDIDAS:		COLINDANCIAS:	
NORTE: 112.54 MTS	ESTE: 107.20 Y 13.95 MTS	NORTE: CAMINO A TEXISTEPEC	ESTE: CALLE 3
SUR: 68.71 Y 70.29 MTS	OESTE: 111.00, 4.71 Y 5.20 MTS	SUR: CALLE 1	OESTE: CARRETERA A OJAPA
SUPERFICIE TOTAL 16,030.52 (M ²)		SUPERFICIE CONSTRUIDA (M ²)	
CLASIFICACIÓN DE LA ZONA: <input type="checkbox"/> RUSTICO <input checked="" type="checkbox"/> URBANO <input type="checkbox"/> EJIDAL			
USUARIO Y OCUPANTE: <input type="checkbox"/> OFICINAS <input type="checkbox"/> COMERCIALES <input checked="" type="checkbox"/> OTROS, ESPECIFICAR:			
SERVICIOS Y EQUIPAMIENTO CON QUE CUENTA EL INMUEBLE: <input checked="" type="checkbox"/> AGUA POTABLE <input checked="" type="checkbox"/> ENERGÍA ELÉCTRICA <input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTACIÓN <input type="checkbox"/> OTROS, DETALLAR:			
APROVECHAMIENTO DEL INMUEBLE <input checked="" type="checkbox"/> AL 100% <input type="checkbox"/> MÁS DEL 50% <input checked="" type="checkbox"/> MENOS DEL 50% <input type="checkbox"/> SIN APROVECHAR			
MEDIO DE ADQUISICIÓN			
<input checked="" type="checkbox"/> DONACIÓN <input type="checkbox"/> COMPRA <input type="checkbox"/> OTROS, DETALLAR			
SITUACIÓN LEGAL			
NÚMERO DE ESCRITURA O CONVENIO	NÚMERO DE REGISTRO DE LA PROPIEDAD	CUENTA CATASTRAL	FECHA DEL ÚLTIMO AVALÚO
		08 119 001 01 010 001	
EL INMUEBLE TIENE ALGÚN GRAVAMEN PENDIENTE <input type="checkbox"/> SI (ESPECIFICAR) <input checked="" type="checkbox"/> NO		VALOR DEL INMUEBLE 2,433,931.00	
OBSERVACIONES <i>Sin soporte legal</i>			

INFORMACIÓN AL: 31 DE DICIEMBRE DE 2021
RESPONSABLE DE LA INFORMACIÓN: ING. ALEJANDRO HERNANDEZ-CINTA

ENTREGA

[Signature]
L.C. MARÍA LUISA PRIETO DUNCAN
PRESIDENTE MUNICIPAL 2018-2021

RECIBE

[Signature]
NOMBRE Y FIRMA

070015



COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

LUCIANO SALAS CONTRERAS

Servicios Profesionales en Valuación

Investigación Técnica Inmobiliaria

Cédula: 12108978 MAESTRIA EN VALUACIÓN

INMOBILIARIA, INDUSTRIAL Y DE BIENES NACIONALES

INSTITUTO TECNOLÓGICO DE LA CONSTRUCCIÓN

DOCUMENTO: MOV-2023-BI-003

Trabajo Valuatorio Bien Inmueble



EN EL ESTADO FÍSICO EN QUE SE ENCUENTRA ACTUALMENTE

MIGUEL HIDALGO ESQ. IGNACIO ZARAGOZA

MUNICIPIO DE OLUTA

ESTADO DE VERACRUZ LLAVE

VALOR CONCLUSIVO:

\$ 3,380,000.00

VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE

(TRES MILLONES TRESCIENTOS OCHENTA MIL PESOS 00/100 M.N.)



ESTIMACIÓN DE VALOR

MOV-2023-BI-003

I.- ANTECEDENTES

SOLICITANTE DE LA ESTIMACION: C. MAURICIO ALARCÓN CASTILLO , Presidente Municipal de OLUTA, Veracruz

VALUADOR: LUCIANO SALAS CONTRERAS

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

FECHA DE VISITA: 31 DE ENERO DEL 2023

INMUEBLE QUE SE ESTIMA: PARQUE CENTRAL

PROPOSITO DE LA ESTIMACION: DETERMINAR EL VALOR COMERCIAL ACTUAL DEL INMUEBLE

OBJETO DE LA ESTIMACION: DAR CUMPLIMIENTO CON LA PRESENTACIÓN DEL INVENTARIO DE BIENES INMUEBLES QUE CONFORMAN EL PATRIMONIO DEL MUNICIPIO DE OLUTA, VER.

PROPIETARIO DEL INMUEBLE: Municipio de OLUTA, Veracruz

UBICACION DEL INMUEBLE: MIGUEL HIDALGO ESQ. IGNACIO ZARAGOZA

FRACC. / COL. : C.P. : 96160

CIUDAD o MUNICIPIO: OLUTA **ESTADO:** VERACRUZ LLAVE

No. REGISTRO ESTATAL: **H. AYTTO. DE:** OLUTA

PERSONA QUE ACOMPAÑÓ LA VISITA:

II.- CARACTERISTICAS URBANAS

CLASIFICACION DE LA ZONA: MEDIO

POBLACIÓN : NORMAL ESCASA

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

INDICE DE SATURACION EN LA ZONA: 75% **POBLACION:** NORMAL

NIVEL SOCIOECONOMICO DE LA ZONA: MEDIO BAJO

CONTAMINACION AMBIENTAL: NO PERCEPTIBLE

USO DEL SUELO: OFICINAS

VIAS DE ACCESO E IMPORTANCIA: MIGUEL HIDALGO ESQ. IGNACIO ZARAGOZA

SERVICIOS PUBLICOS Y EQUIPAMIENTO URBANO (INMUEBLE): COMPLETOS

1.- SERVICIOS DE AGUA POTABLE: EXISTE

2.- DRENAJE Y ALCANTARILLADO: PROVISTO POR EL MUNICIPIO DE OLUTA, VER.

3.- ELECTRIFICACION: AEREO

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

5.- VIALIDAD: EN CADA ESQUINA DE LAS AVENIDAS Y CALLES DE LA ZONA

6.- PAVIMENTOS: CONCRETO HIDRAULICO

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

8.- TELEFONIA: AEREO

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

10.- TRANSPORTES : TAXIS Y CAMIONES A UNA DISTANCIA DE 100 m.

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

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

12.-UBICACIÓN GEOGRÁFICA :

Coordenadas geográficas de referencia del inmueble: 17.928225 N de Latitud Norte; -94.897721 O de Longitud Oeste.

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

ESTIMACIÓN DE VALOR

MOV-2023-BI-003

III.- TERRENO

DESCRIPCION DEL DOCUMENTO OFICIAL:

ORIENTACION: AL SUR

PROPORCIONA CEDULA CATASTRAL

INSTRUMENTO QUE AMPARA LA PROPIEDAD DEL INMUEBLE.

CATASTRO:

<input checked="" type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/>

ESCRITURAS PÚBLICAS:

<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>

CONTRATO PRIVADO DE COMPRA-VENTA:

LEVANTAMIENTO FÍSICO:

DATOS PROPORCIONADOS POR EL SOLICITANTE:

PLANO ARQUITECTÓNICO:

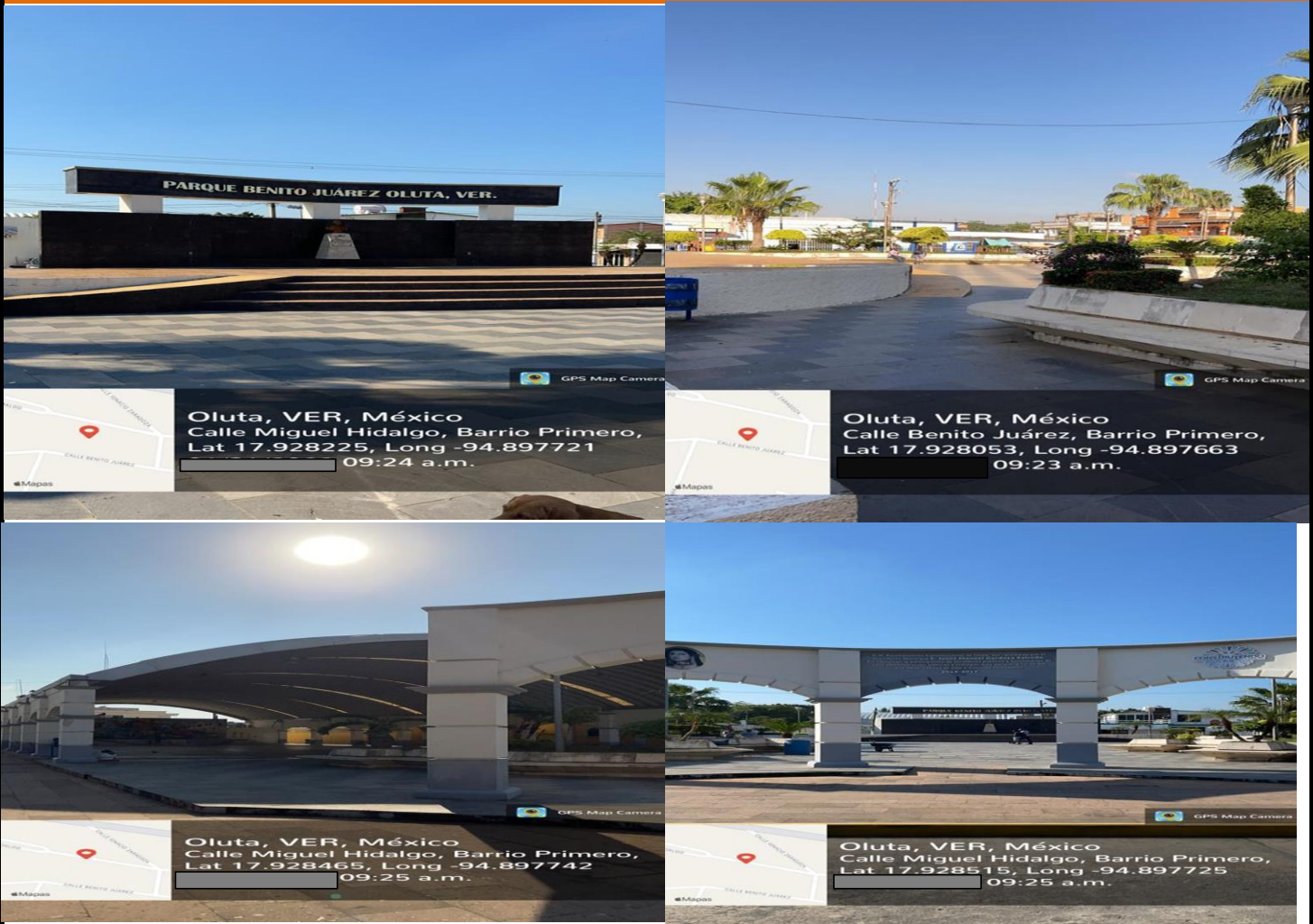
COLINDANTES DEL TERRENO:

NO SE CONTÓ CON DOCUMENTACIÓN RELEVANTE

NORESTE
SURESTE
SUROESTE
NOROESTE

SUPERFICIE **2,709.00** m²

MEMORIA FOTOGRAFICA



AREA TOTAL SEGUN CONSIDERACIÓN:

2,709.00 m²

SUPERFICIE CONSTRUÍDA: 2,709.00

m²

APROX.

TOPOGRAFIA Y CONFIGURACION:

LOTE URBANO CON TOPOGRAFÍA PLANO Y DE FORMA GEOMÉTRICA REGULAR .

CARACTERISTICAS PANORAMICAS:

VISTA PANORÁMICA AL FRENTE DE SU UBICACIÓN

DENSIDAD HABITACIONAL:

100/150 HAB/HA

INTENSIDAD DE CONSTRUCCION:

LA AUTORIZADA

SERVIDUMBRES Y RESTRICCIONES:

LAS APLICABLES POR LAS AUTORIDADES MUNICIPALES



ESTIMACIÓN DE VALOR

MOV-2023-BI-003

IV.- DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

USO ACTUAL Y DISTRIBUCIÓN DEL INMUEBLE:

PUBLICO

V.- ENFOQUE POR COSTOS DIRECTOS

A) DEL TERRENO

Avenida Importante

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

Fracc.	Area o Corredor	Supficie m2	Precio Unit.	Factores de Eficiencia					Fre	Indiviso	Valor Parcial
				Fzo	Fub	Ffr	Ffo	Fsu			
1	Urbano	2,709.00	1,000.00	1.00	1.10	1.05	1.00	1.00	1.16	1.00%	\$3,128,895.00
TOTAL :		2,709.00	m²	Zona	Ubicación	Frente	Fondo	Supficie.	Final		
VALOR PROMEDIO:		500.00	m²						Relación Terr/Constr.=		0.00
										>1	

VIDA UTIL 80

En el estado de conservación actual

V.R.N. = VALOR REPOSICIÓN NUEVO.

V.N.R. = VALOR NETO DE REPOSICIÓN.

V.N.R.

TIPO	TIPO	Area	Indi viso	V.R.N. \$/m ²	FACTORES			Edad aprox. en Años	Valor Parcial
					Fco	Fed	Fre		
I	CONSTRUCCION	2,709.00	100%	\$ 40.00	0.95	0.89	0.85	16	\$92,126.80
II	TIPO II	0.00	100%	\$ -	0.90	0.55	0.50	45	\$0.00
III		0.00	100%	\$ -	0.00	1.00	0.00	0	\$0.00
TOTAL		2,709.00	m²	LA EDAD SE TOMA A PARTIR DE LO APRECIADO A SU ESTADO DE CONSERVACION					\$92,126.80

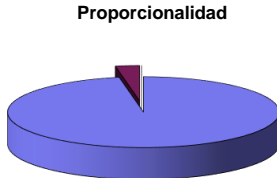
LA EDAD SE TOMA A PARTIR DE LO APRECIADO A SU ESTADO DE CONSERVACION

VALOR POR EL ENFOQUE DE COSTOS:

Suma de conceptos A+B+C :

\$ 3,221,021.80

Valor expresado en números redondos



DESGLOSE DE COMPONENTES

Terreno	\$3,128,895.00
Construcción	\$92,126.80
Instalaciones	\$0.00

INSTALACIONES ESPECIALES: Se consideran:

Construcción	Instalaciones	Terreno
2.86%	0.00%	97.14%

VI.- RESUMEN DE LOS VALORES OBTENIDOS

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

\$ 3,380,000.00

VALOR COMERCIAL DETERMINADO

\$ 3,380,000.00



ESTIMACIÓN DE VALOR

MOV-2023-BI-003

VII.- CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSIÓN

Para el presente estudio valuatorio, se aplico el enfoque comparativo de mercado, (valor de mercado) solo para obtener referencias de oferta y demanda inmobiliaria en la zona de ubicacion del inmueble, utilizando para el presente caso, el enfoque de costos (valor fisico o valor neto de repocisión) que incluye los costos actuales que rigen la zona de (OLUTA, VER) . El enfoque de ingresos (capitalizacion de rentas) no fue utilizado por considerar que el uso del dictamen valuatorio no es con fines financieros. Se considera que el valor comercial actual para el inmueble valuado es el valor obtenido por el enfoque de costos, considerando el uso de los inmuebles por ubicación y características físicas; por asi considerarlo justo y con posibilidades reales de comercialización, en las condiciones actuales de oferta y demanda inmobiliaria de (OLUTA, VER).

Los valores obtenidos son con base a estudio de mercado inmobiliario den la zona de ubicación, y de similares condiciones; aplicando los factores de homologación determinados segun la información proporcionada por el solicitante; obteniendo asi los valores de arriba citados.

El valuador profesional no tiene intereses presentes ni futuros sobre el bien inmueble que se valua. Los datos e información plasmada en este estudio, fueron proporcionados por el cliente. El valuador profesional, reconoce la información legal proporcionada y la plasma en el estudio valuatorio en acto de buena fe, se encuentran verificados físicamente.

Los datos e informacion plasmada en este estudio , fueron proporcionados por el cliente, el suscrito no verificó gravámenes, impuestos ni servicios pendientes de pago relacionados con el inmueble. El valor determinado no incluye ningún tipo de mobiliario o maquinaria instalada, solo incluye terreno y construcción, que fueron señalados por el Ayuntamiento. El procedimiento aplicado , obedece a las normas de valuación y uso final de la opinion de valor , que es la presentación del inventario y avalúo de bienes inmuebles que conforman el patrimonio del municipio de (OLUTA, VER.).

VIII.- CONCLUSIÓN DE LA OPINION DE VALOR

Los valores estimados en el presente trabajo valuatorio, estan calculados con cifras al::

31 DE ENERO DEL 2023

Valor Comercial, números Redondos	\$3,380,000.00	TRES MILLONES TRESCIENTOS OCHENTA MIL PESOS 00/100 M.N.
--	----------------	---



VALUADOR

M LIC. LUCIANO SALAS CONTRERAS
Cédula Profesional: 12108978 Maestría en Valuación

ESTIMACIÓN DE VALOR

MOV-2023-BI-003

ANEXO



AYUNTAMIENTO DE OLUTA, VER.

5.7 CÉDULA DE BIENES INMUEBLES (PATRIMONIO MUNICIPAL)

IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE			
TIPO DE INMUEBLE () TERRENO (X) EDIFICIO () DEPARTAMENTO O CONDOMINIO () OTROS, ESPECIFICAR			
NOMBRE DEL INMUEBLE PARQUE CENTRAL			
UBICACIÓN MIGUEL HIDALGO ESQ. IGNACIO ZARAGOZA			
MEDIDAS:		COLINDANCIAS:	
NORTE: 86.11 MTS	ESTE: 18.39 MTS	NORTE: MIGUEL HIDALGO	ESTE: IGNACIO ZARAGOZA
SUR: 45.52 Y 43.09 MTS	OESTE: 40.50 MTS	SUR: BENITO JUAREZ E IGLESIA CATOLICA	OESTE: ESC. PRIM. MIGUEL ALEMAN
SUPERFICIE TOTAL 2,709 (M ²)		SUPERFICIE CONSTRUIDA (M ²)	
CLASIFICACIÓN DE LA ZONA: () RUSTICO (X) URBANO () EJIDAL			
USUARIO Y OCUPANTE: () OFICINAS () COMERCIALES (X) OTROS, ESPECIFICAR:			
SERVICIOS Y EQUIPAMIENTO CON QUE CUENTA EL INMUEBLE: (X) AGUA POTABLE (X) ENERGÍA ELÉCTRICA (X) PAVIMENTACIÓN () OTROS, DETALLAR:			
APROVECHAMIENTO DEL INMUEBLE (X) AL 100% () MÁS DEL 50% () MENOS DEL 50% () SIN APROVECHAR			
MEDIO DE ADQUISICIÓN (X) DONACIÓN () COMPRA () OTROS, DETALLAR			
SITUACIÓN LEGAL			
NÚMERO DE ESCRITURA O CONVENIO	NÚMERO DE REGISTRO DE LA PROPIEDAD	CUENTA CATASTRAL	FECHA DEL ÚLTIMO AVALÚO
		08 119 001 03 006 001	
EL INMUEBLE TIENE ALGÚN GRAVAMEN PENDIENTE () SI (ESPECIFICAR) (X) NO			VALOR DEL INMUEBLE 2,083,935.00
OBSERVACIONES <i>Sin soporte legal</i>			

INFORMACIÓN AL: 31 DE DICIEMBRE DE 2021
RESPONSABLE DE LA INFORMACIÓN: ING. ALEJANDRO HERNANDEZ CINTA

ENTREGA

[Firma]
L.C. MARÍA LUISA PRIETO DUNCAN
PRESIDENTE MUNICIPAL 2018-2021

RECIBE

NOMBRE Y FIRMA

910000



**COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES, A.C.**

LUCIANO SALAS CONTRERAS

Servicios Profesionales en Valuación

Investigación Técnica Inmobiliaria

Cédula: 12108978 MAESTRIA EN VALUACIÓN

INMOBILIARIA, INDUSTRIAL Y DE BIENES NACIONALES

INSTITUTO TECNOLÓGICO DE LA CONSTRUCCIÓN

DOCUMENTO: MOV-2023-BI-004

Trabajo Valuatorio Bien Inmueble



TALLER MUNICIPAL

EN EL ESTADO FISICO EN QUE SE ENCUENTRA ACTUALMENTE

**FRANCISCO VILLA
MUNICIPIO DE OLUTA
ESTADO DE VERACRUZ LLAVE**

VALOR CONCLUSIVO: \$ 820,000.00

VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE

(OCHOCIENTOS VEINTE MIL PESOS 00/100 M.N.)



ESTIMACIÓN DE VALOR

MOV-2023-BI-004

I.- ANTECEDENTES

SOLICITANTE DE LA ESTIMACION: C. MAURICIO ALARCÓN CASTILLO , Presidente Municipal de OLUTA, Veracruz

VALUADOR: M.LUCIANO SALAS CONTRERAS

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

FECHA DE VISITA: 31 DE ENERO DEL 2023

INMUEBLE QUE SE ESTIMA: TALLER MUNICIPAL

PROPOSITO DE LA ESTIMACION: DETERMINAR EL VALOR COMERCIAL ACTUAL DEL INMUEBLE

OBJETO DE LA ESTIMACION: DAR CUMPLIMIENTO CON LA PRESENTACIÓN DEL INVENTARIO DE BIENES INMUEBLES QUE CONFORMAN EL PATRIMONIO DEL MUNICIPIO DE OLUTA, VER.

PROPIETARIO DEL INMUEBLE: Municipio de OLUTA, Veracruz

UBICACION DEL INMUEBLE: FRANCISCO VILLA

FRACC. / COL. : **ESTADO:** VERACRUZ LLAVE **C.P. :** 96160

CIUDAD o MUNICIPIO: OLUTA

No. REGISTRO ESTATAL: **H. AYTTO. DE:** OLUTA

PERSONA QUE ACOMPAÑÓ LA VISITA:

II.- CARACTERISTICAS URBANAS

CLASIFICACION DE LA ZONA: MEDIO

POBLACIÓN : NORMAL ESCASA

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

INDICE DE SATURACION EN LA ZONA: 75% **POBLACION:** NORMAL

NIVEL SOCIOECONOMICO DE LA ZONA: MEDIO BAJO

CONTAMINACION AMBIENTAL: NO PERCEPTIBLE

USO DEL SUELO: OFICINAS

VIAS DE ACCESO E IMPORTANCIA: FRANCISCO VILLA

SERVICIOS PUBLICOS Y EQUIPAMIENTO URBANO (INMUEBLE): COMPLETOS

1.- SERVICIOS DE AGUA POTABLE: EXISTE

2.- DRENAJE Y ALCANTARILLADO: PROVISTO POR EL MUNICIPIO DE OLUTA, VER.

3.- ELECTRIFICACION: AEREO

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

5.- VIALIDAD: EN CADA ESQUINA DE LAS AVENIDAS Y CALLES DE LA ZONA

6.- PAVIMENTOS: CONCRETO HIDRAULICO

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

8.- TELEFONIA: AEREO

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

10.- TRANSPORTES : TAXIS Y CAMIONES A UNA DISTANCIA DE 100 m.

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

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

12.-UBICACIÓN GEOGRÁFICA :

Coordenadas geográficas de referencia del inmueble: 17.932118 N de Latitud Norte; -94.893323 O de Longitud Oeste.

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

ESTIMACIÓN DE VALOR

MOV-2023-BI-004

III.- TERRENO

DESCRIPCION DEL DOCUMENTO OFICIAL:

ORIENTACION: AL SUR

PROPORCIONA CEDULA CATASTRAL

INSTRUMENTO QUE AMPARA LA PROPIEDAD DEL INMUEBLE.

CATASTRO:

<input checked="" type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/>

ESCRITURAS PÚBLICAS:

<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>

CONTRATO PRIVADO DE COMPRA-VENTA:

LEVANTAMIENTO FÍSICO:

DATOS PROPORCIONADOS POR EL SOLICITANTE:

PLANO ARQUITECTÓNICO:

COLINDANTES DEL TERRENO:

NO SE CONTÓ CON DOCUMENTACIÓN RELEVANTE

NORESTE
SURESTE
SUROESTE
NOROESTE

SUPERFICIE 1,291.08 m2

MEMORIA FOTOGRAFICA



AREA TOTAL SEGUN CONSIDERACIÓN:

1,291.08 m2

SUPERFICIE CONSTRUÍDA: 50.00

m2 APROX.

TOPOGRAFIA Y CONFIGURACION:

LOTE URBANO CON TOPOGRAFÍA PLANO Y DE FORMA GEOMÉTRICA REGULAR .

CARACTERISTICAS PANORAMICAS:

VISTA PANORÁMICA AL FRENTE DE SU UBICACIÓN

DENSIDAD HABITACIONAL:

100/150 HAB/HA

INTENSIDAD DE CONSTRUCCION:

LA AUTORIZADA

SERVIDUMBRES Y RESTRICCIONES:

LAS APLICABLES POR LAS AUTORIDADES MUNICIPALES



ESTIMACIÓN DE VALOR

MOV-2023-BI-004

IV.- DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

USO ACTUAL Y DISTRIBUCIÓN DEL INMUEBLE:

PUBLICO

V.- ENFOQUE POR COSTOS DIRECTOS

A) DEL TERRENO

Avenida Importante

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

Fracc.	Area o Corredor	Supficie m2	Precio Unit.	Factores de Eficiencia					Fre	Indiviso	Valor Parcial
				Fzo	Fub	Ffr	Ffo	Fsu			
1	Urbano	1,291.08	500.00	1.00	1.10	1.05	1.00	1.00	1.16	1.00%	\$745,598.70
TOTAL :		1,291.08	m²	Zona	Ubicación	Frente	Fondo	Supficie.	Final		
VALOR PROMEDIO:		500.00	m²						Relación Terr/Constr.=	0.00	
											>1

VIDA UTIL 80

En el estado de conservación actual

V.R.N. = VALOR REPOSICIÓN NUEVO.

V.N.R. = VALOR NETO DE REPOSICIÓN.

V.N.R.

TIPO	TIPO	Area	Indi viso	V.R.N. \$/m ²	FACTORES			Edad aprox. en Años	Valor Parcial
					Fco	Fed	Fre		
I	CONSTRUCCION	50.00	100%	\$ 800.00	0.95	0.89	0.85	16	\$34,007.68
II	TIPO II	0.00	100%	\$ -	0.90	0.55	0.50	45	\$0.00
III		0.00	100%	\$ -	0.00	1.00	0.00	0	\$0.00
TOTAL		50.00	m²	LA EDAD SE TOMA A PARTIR DE LO APRECIADO A SU ESTADO DE CONSERVACION					\$34,007.68

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

VALOR POR EL ENFOQUE DE COSTOS:

Suma de conceptos A+B+C :

\$ 779,606.38

Valor expresado en números redondos



DESGLOSE DE COMPONENTES

Terreno	\$745,598.70
Construcción	\$34,007.68
Instalaciones	\$0.00

INSTALACIONES ESPECIALES: Se consideran:

Construcción	Instalaciones	Terreno
4.36%	0.00%	95.64%

VI.- RESUMEN DE LOS VALORES OBTENIDOS

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

\$ 820,000.00

VALOR COMERCIAL DETERMINADO

\$ 820,000.00

ESTIMACIÓN DE VALOR

MOV-2023-BI-004

VII.- CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSIÓN

Para el presente estudio valuatorio, se aplico el enfoque comparativo de mercado, (valor de mercado) solo para obtener referencias de oferta y demanda inmobiliaria en la zona de ubicacion del inmueble, utilizando para el presente caso, el enfoque de costos (valor fisico o valor neto de repocisión) que incluye los costos actuales que rigen la zona de (OLUTA, VER) . El enfoque de ingresos (capitalizacion de rentas) no fue utilizado por considerar que el uso del dictamen valuatorio no es con fines financieros. Se considera que el valor comercial actual para el inmueble valuado es el valor obtenido por el enfoque de costos, considerando el uso de los inmuebles por ubicación y características físicas; por asi considerarlo justo y con posibilidades reales de comercialización, en las condiciones actuales de oferta y demanda inmobiliaria de (OLUTA, VER).

Los valores obtenidos son con base a estudio de mercado inmobiliario den la zona de ubicación, y de similares condiciones; aplicando los factores de homologación determinados segun la información proporcionada por el solicitante; obteniendo asi los valores de arriba citados.

El valuador profesional no tiene intereses presentes ni futuros sobre el bien inmueble que se valua. Los datos e información plasmada en este estudio, fueron proporcionados por el cliente. El valuador profesional, reconoce la información legal proporcionada y la plasma en el estudio valuatorio en acto de buena fe, se encuentran verificados físicamente.

Los datos e informacion plasmada en este estudio , fueron proporcionados por el cliente, el suscrito no verificó gravámenes, impuestos ni servicios pendientes de pago relacionados con el inmueble. El valor determinado no incluye ningún tipo de mobiliario o maquinaria instalada, solo incluye terreno y construcción, que fueron señalados por el Ayuntamiento. El procedimiento aplicado , obedece a las normas de valuación y uso final de la opinion de valor , que es la presentación del inventario y avalúo de bienes inmuebles que conforman el patrimonio del municipio de (OLUTA, VER.).

VIII.- CONCLUSIÓN DE LA OPINION DE VALOR

Los valores estimados en el presente trabajo valuatorio, estan calculados con cifras al::

31 DE ENERO DEL 2023

Valor Comercial, números Redondos	\$820,000.00	OCHOCIENTOS VEINTE MIL PESOS 00/10 M.N.
--	---------------------	--



VALUADOR



M LIC. LUCIANO SALAS CONTRERAS
Cédula Profesional: 12108978 Maestría en Valuación

ESTIMACIÓN DE VALOR

MOV-2023-BI-004

ANEXO



AYUNTAMIENTO DE OLUTA, VER.

5.7 CÉDULA DE BIENES INMUEBLES (PATRIMONIO MUNICIPAL)

IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE			
TIPO DE INMUEBLE			
<input checked="" type="checkbox"/> TERRENO	<input type="checkbox"/> EDIFICIO	<input type="checkbox"/> DEPARTAMENTO O CONDOMINIO	<input type="checkbox"/> OTROS, ESPECIFICAR
NOMBRE DEL INMUEBLE		TALLER MUNICIPAL	
UBICACIÓN		FRANCISCO VILLA	
MEDIDAS:		COLINDANCIAS:	
NORTE: 26.13 MTS	ESTE: 49.41 MTS	NORTE: C.JON. SIN NOMBRE	ESTE: C.JON. PROLONG. JAVIER MINA
SUR: 26.13 MTS	OESTE: 49.91 MTS	SUR: FRANCISCO VILLA	OESTE: PROPIEDAD PRIVADA
SUPERFICIE TOTAL	1,291.08 (M ²)	SUPERFICIE CONSTRUIDA	(M ²)
CLASIFICACIÓN DE LA ZONA: <input type="checkbox"/> RUSTICO <input checked="" type="checkbox"/> URBANO <input type="checkbox"/> EJIDAL			
USUARIO Y OCUPANTE:			
<input type="checkbox"/> OFICINAS		<input type="checkbox"/> COMERCIALES	
<input checked="" type="checkbox"/> OTROS, ESPECIFICAR:			
SERVICIOS Y EQUIPAMIENTO CON QUE CUENTA EL INMUEBLE:			
<input checked="" type="checkbox"/> AGUA POTABLE		<input checked="" type="checkbox"/> ENERGÍA ELÉCTRICA	
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTACIÓN		<input type="checkbox"/> OTROS, DETALLAR:	
APROVECHAMIENTO DEL INMUEBLE			
<input checked="" type="checkbox"/> AL 100%		<input type="checkbox"/> MÁS DEL 50%	
<input type="checkbox"/> MENOS DEL 50%		<input type="checkbox"/> SIN APROVECHAR	
MEDIO DE ADQUISICIÓN			
<input checked="" type="checkbox"/> DONACIÓN		<input type="checkbox"/> COMPRA	
<input type="checkbox"/> OTROS, DETALLAR			
SITUACIÓN LEGAL			
NÚMERO DE ESCRITURA O CONVENIO	NÚMERO DE REGISTRO DE LA PROPIEDAD	CUENTA CATASTRAL	FECHA DEL ÚLTIMO AVALÚO
EL INMUEBLE TIENE ALGÚN GRAVAMEN PENDIENTE			VALOR DEL INMUEBLE
<input type="checkbox"/> SI (ESPECIFICAR)			<input checked="" type="checkbox"/> NO
OBSERVACIONES Sin Soporte Legal			

INFORMACIÓN AL: 31 DE DICIEMBRE DE 2021
RESPONSABLE DE LA INFORMACIÓN: ING. ALEJANDRO HERNANDEZ CINTA

ENTREGA

L.C. MARIA LUISA PRIETO DUNCAN
PRESIDENTE MUNICIPAL 2018-2021

RECIBE
NOMBRE Y FIRMA

410000



**COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES, A.C.**

LUCIANO SALAS CONTRERAS

Servicios Profesionales en Valuación

Investigación Técnica Inmobiliaria

Cédula: 12108978 MAESTRIA EN VALUACIÓN

INMOBILIARIA, INDUSTRIAL Y DE BIENES NACIONALES

INSTITUTO TECNOLÓGICO DE LA CONSTRUCCIÓN

DOCUMENTO: MOV-2023-BI-005

Trabajo Valuatorio Bien Inmueble



POZOS PUBLICOS

EN EL ESTADO FISICO EN QUE SE ENCUENTRA ACTUALMENTE

CARLOS GROSSMAN INTERIOR

MUNICIPIO DE OLUTA

ESTADO DE VERACRUZ LLAVE

VALOR CONCLUSIVO:

\$ 1,150,000.00

VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE

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



ESTIMACIÓN DE VALOR

MOV-2023-BI-005

I.- ANTECEDENTES

SOLICITANTE DE LA ESTIMACION: C. MAURICIO ALARCÓN CASTILLO , Presidente Municipal de OLUTA, Veracruz

VALUADOR: M. LUCIANO SALAS CONTRERAS

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

FECHA DE VISITA: 31 DE ENERO DEL 2023

INMUEBLE QUE SE ESTIMA: POZOS PUBLICOS

PROPOSITO DE LA ESTIMACION: DETERMINAR EL VALOR COMERCIAL ACTUAL DEL INMUEBLE

OBJETO DE LA ESTIMACION: DAR CUMPLIMIENTO CON LA PRESENTACIÓN DEL INVENTARIO DE BIENES INMUEBLES QUE CONFORMAN EL PATRIMONIO DEL MUNICIPIO DE OLUTA, VER.

PROPIETARIO DEL INMUEBLE: Municipio de OLUTA, Veracruz

UBICACION DEL INMUEBLE: CARLOS GROSSMAN INTERIOR

FRACC. / COL. : C.P. : 96160

CIUDAD o MUNICIPIO: OLUTA **ESTADO:** VERACRUZ LLAVE

No. REGISTRO ESTATAL: **H. AYTTO. DE:** OLUTA

PERSONA QUE ACOMPAÑÓ LA VISITA:

II.- CARACTERISTICAS URBANAS

CLASIFICACION DE LA ZONA: MEDIO

POBLACIÓN : NORMAL ESCASA

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

INDICE DE SATURACION EN LA ZONA: 75% **POBLACION:** NORMAL

NIVEL SOCIOECONOMICO DE LA ZONA: MEDIO BAJO

CONTAMINACION AMBIENTAL: NO PERCEPTIBLE

USO DEL SUELO: OFICINAS

VIAS DE ACCESO E IMPORTANCIA: CARLOS GROSSMAN INTERIOR

SERVICIOS PUBLICOS Y EQUIPAMIENTO URBANO (INMUEBLE): COMPLETOS

1.- SERVICIOS DE AGUA POTABLE: EXISTE

2.- DRENAJE Y ALCANTARILLADO: PROVISTO POR EL MUNICIPIO DE OLUTA, VER.

3.- ELECTRIFICACION: AEREO

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

5.- VIALIDAD: EN CADA ESQUINA DE LAS AVENIDAS Y CALLES DE LA ZONA

6.- PAVIMENTOS: CONCRETO HIDRAULICO

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

8.- TELEFONIA: AEREO

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

10.- TRANSPORTES : TAXIS Y CAMIONES A UNA DISTANCIA DE 100 m.

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

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

12.-UBICACIÓN GEOGRÁFICA :

Coordenadas geográficas de referencia del inmueble: 17.931656 N de Latitud Norte; -94.890356 "O de Longitud Oeste.

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

ESTIMACIÓN DE VALOR

MOV-2023-BI-005

III.- TERRENO

DESCRIPCION DEL DOCUMENTO OFICIAL: **ORIENTACION:** AL SUR

PROPORCIONA CEDULA CATASTRAL

INSTRUMENTO QUE AMPARA LA PROPIEDAD DEL INMUEBLE.

CATASTRO:	<input checked="" type="checkbox"/>	ESCRITURAS PÚBLICAS:	<input type="checkbox"/>
CONTRATO PRIVADO DE COMPRA-VENTA:	<input type="checkbox"/>	LEVANTAMIENTO FÍSICO:	<input type="checkbox"/>
DATOS PROPORCIONADOS POR EL SOLICITANTE:	<input checked="" type="checkbox"/>	PLANO ARQUITECTÓNICO:	<input type="checkbox"/>

COLINDANTES DEL TERRENO: NO SE CONTÓ CON DOCUMENTACIÓN RELEVANTE

NORESTE
SURESTE SUPERFICIE 894.00 m2
SUROESTE
NOROESTE

MEMORIA FOTOGRAFICA



AREA TOTAL SEGUN CONSIDERACIÓN: 894.00 m2 **SUPERFICIE CONSTRUÍDA:** 50.00 m2 APROX.

TOPOGRAFIA Y CONFIGURACION: LOTE URBANO CON TOPOGRAFÍA PLANO Y DE FORMA GEOMÉTRICA REGULAR .

CARACTERISTICAS PANORAMICAS: VISTA PANORÁMICA AL FRENTE DE SU UBICACIÓN

DENSIDAD HABITACIONAL: 100/150 HAB/HA

INTENSIDAD DE CONSTRUCCION: LA AUTORIZADA

SERVIDUMBRES Y RESTRICCIONES: LAS APLICABLES POR LAS AUTORIDADES MUNICIPALES

ESTIMACIÓN DE VALOR

MOV-2023-BI-005

IV.- DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

USO ACTUAL Y DISTRIBUCIÓN DEL INMUEBLE:

PUBLICO

V.- ENFOQUE POR COSTOS DIRECTOS

A) DEL TERRENO

Avenida Importante

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

Fracc.	Area o Corredor	Supficie m2	Precio Unit.	Factores de Eficiencia					Fre	Indiviso	Valor Parcial
				Fzo	Fub	Ffr	Ffo	Fsu			
1	Urbano	894.00	1,000.00	1.00	1.10	1.05	1.00	1.00	1.16	1.00%	\$1,032,570.00
TOTAL :		894.00	m²	Zona	Ubicación	Frente	Fondo	Supficie.	Final		
VALOR PROMEDIO:		500.00	m²						Relación Terr/Constr.=	0.00	
											>1

VIDA UTIL 80

En el estado de conservación actual

V.R.N. = VALOR REPOSICIÓN NUEVO.

V.N.R. = VALOR NETO DE REPOSICIÓN.

V.N.R.

TIPO	TIPO	Area	Indi viso	V.R.N. \$/m ²	FACTORES			Edad aprox. en Años	Valor Parcial
					Fco	Fed	Fre		
I	CONSTRUCCION	50.00	100%	\$ 1,500.00	0.95	0.89	0.85	16	\$63,764.40
II	TIPO II	0.00	100%	\$ -	0.90	0.55	0.50	45	\$0.00
III		0.00	100%	\$ -	0.00	1.00	0.00	0	\$0.00
TOTAL		50.00	m²	LA EDAD SE TOMA A PARTIR DE LO APRECIADO A SU ESTADO DE CONSERVACION					\$63,764.40

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

VALOR POR EL ENFOQUE DE COSTOS:

Suma de conceptos A+B+C :

\$ 1,096,334.40

Valor expresado en números redondos



DESGLOSE DE COMPONENTES

Terreno	\$1,032,570.00
Construcción	\$63,764.40
Instalaciones	\$0.00

INSTALACIONES ESPECIALES: Se consideran:

Construcción	Instalaciones	Terreno
5.82%	0.00%	94.18%

VI.- RESUMEN DE LOS VALORES OBTENIDOS

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

\$ 1,150,000.00

VALOR COMERCIAL DETERMINADO

\$ 1,150,000.00



ESTIMACIÓN DE VALOR

MOV-2023-BI-005

VII.- CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSIÓN

Para el presente estudio valuatorio, se aplico el enfoque comparativo de mercado, (valor de mercado) solo para obtener referencias de oferta y demanda inmobiliaria en la zona de ubicacion del inmueble, utilizando para el presente caso, el enfoque de costos (valor fisico o valor neto de repocisión) que incluye los costos actuales que rigen la zona de (OLUTA, VER) . El enfoque de ingresos (capitalizacion de rentas) no fue utilizado por considerar que el uso del dictamen valuatorio no es con fines financieros. Se considera que el valor comercial actual para el inmueble valuado es el valor obtenido por el enfoque de costos, considerando el uso de los inmuebles por ubicación y características físicas; por asi considerarlo justo y con posibilidades reales de comercialización, en las condiciones actuales de oferta y demanda inmobiliaria de (OLUTA, VER).

Los valores obtenidos son con base a estudio de mercado inmobiliario den la zona de ubicación, y de similares condiciones; aplicando los factores de homologación determinados segun la información proporcionada por el solicitante; obteniendo asi los valores de arriba citados.

El valuador profesional no tiene intereses presentes ni futuros sobre el bien inmueble que se valua. Los datos e información plasmada en este estudio, fueron proporcionados por el cliente. El valuador profesional, reconoce la información legal proporcionada y la plasma en el estudio valuatorio en acto de buena fe, se encuentran verificados físicamente.

Los datos e informacion plasmada en este estudio , fueron proporcionados por el cliente, el suscrito no verificó gravámenes, impuestos ni servicios pendientes de pago relacionados con el inmueble. El valor determinado no incluye ningún tipo de mobiliario o maquinaria instalada, solo incluye terreno y construcción, que fueron señalados por el Ayuntamiento. El procedimiento aplicado , obedece a las normas de valuación y uso final de la opinion de valor , que es la presentación del inventario y avalúo de bienes inmuebles que conforman el patrimonio del municipio de (OLUTA, VER.).

VIII.- CONCLUSIÓN DE LA OPINION DE VALOR

Los valores estimados en el presente trabajo valuatorio, estan calculados con cifras al::

31 DE ENERO DEL 2023

Valor Comercial, números Redondos	\$1,150,000.00	UN MILLON CIENTO CINCUENTA MIL PESOS 00/100 M.N.
--	----------------	--



VALUADOR

M LIC. LUCIANO SALAS CONTRERAS
Cédula Profesional: 12108978 Maestría en Valuación

ESTIMACIÓN DE VALOR

MOV-2023-BI-005

ANEXO



AYUNTAMIENTO DE OLUTA, VER.

5.7 CÉDULA DE BIENES INMUEBLES (PATRIMONIO MUNICIPAL)

IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE			
TIPO DE INMUEBLE <input checked="" type="checkbox"/> TERRENO <input type="checkbox"/> EDIFICIO <input type="checkbox"/> DEPARTAMENTO O CONDOMINIO <input type="checkbox"/> OTROS, ESPECIFICAR			
NOMBRE DEL INMUEBLE POZOS PUBLICOS			
UBICACIÓN CARLOS GROSSMAN INTERIOR			
MEDIDAS:		COLINDANCIAS:	
NORTE: 12MTS Y 8.00 MTS	ESTE: 20 MTS	NORTE: C/JON. DE ACCESO	ESTE: ANGELA DUNCAN Y JOSE ARGUELLES
SUR: 20 MTS	OESTE: 20 MTS	SUR: AREA DE POZO	ERASMO HERNANDEZ Y ACCESO
SUPERFICIE TOTAL 894 (M ²)		SUPERFICIE CONSTRUIDA (M ²)	
CLASIFICACIÓN DE LA ZONA: <input type="checkbox"/> RUSTICO <input checked="" type="checkbox"/> URBANO <input type="checkbox"/> EJIDAL			
USUARIO Y OCUPANTE: <input type="checkbox"/> OFICINAS <input type="checkbox"/> COMERCIALES <input checked="" type="checkbox"/> OTROS, ESPECIFICAR:			
SERVICIOS Y EQUIPAMIENTO CON QUE CUENTA EL INMUEBLE: <input type="checkbox"/> AGUA POTABLE <input type="checkbox"/> ENERGÍA ELÉCTRICA <input type="checkbox"/> PAVIMENTACIÓN <input type="checkbox"/> OTROS, DETALLAR:			
APROVECHAMIENTO DEL INMUEBLE <input type="checkbox"/> AL 100% <input type="checkbox"/> MÁS DEL 50% <input checked="" type="checkbox"/> MENOS DEL 50% <input type="checkbox"/> SIN APROVECHAR			
MEDIO DE ADQUISICIÓN <input checked="" type="checkbox"/> DONACIÓN <input type="checkbox"/> COMPRA <input type="checkbox"/> OTROS, DETALLAR			
SITUACIÓN LEGAL		CUENTA CATASTRAL	FECHA DEL ÚLTIMO AVALÚO
NÚMERO DE ESCRITURA O CONVENIO	NÚMERO DE REGISTRO DE LA PROPIEDAD	08 119 001 01 022 011	
EL INMUEBLE TIENE ALGÚN GRAVAMEN PENDIENTE <input type="checkbox"/> SI (ESPECIFICAR) <input checked="" type="checkbox"/> NO		VALOR DEL INMUEBLE 308 877.00	
OBSERVACIONES Sin soporte legal			

INFORMACIÓN AL: 31 DE DICIEMBRE DE 2021
RESPONSABLE DE LA INFORMACIÓN: ING. ALEJANDRO HERNANDEZ CINTA

ENTREGA

L.C. MARIA LUISA PRIETO DUNCAN
PRESIDENTE MUNICIPAL 2018-2021

RECIBE
NOMBRE Y FIRMA

810000



COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

LUCIANO SALAS CONTRERAS

Servicios Profesionales en Valuación

Investigación Técnica Inmobiliaria

Cédula: 12108978 MAESTRIA EN VALUACIÓN

INMOBILIARIA, INDUSTRIAL Y DE BIENES NACIONALES

INSTITUTO TECNOLÓGICO DE LA CONSTRUCCIÓN

DOCUMENTO: MOV-2023-BI-006

Trabajo Valuatorio Bien Inmueble



UNIDAD DEPORTIVA OLMECA

EN EL ESTADO FISICO EN QUE SE ENCUENTRA ACTUALMENTE

CARRETERA OLUTA-ACAYUCAN

MUNICIPIO DE OLUTA

ESTADO DE VERACRUZ LLAVE

VALOR CONCLUSIVO: **\$ 5,630,000.00**

VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE

(CINCO MILLONES SEISCIENTOS TREINTA MIL PESOS 00/100 M.N.)



ESTIMACIÓN DE VALOR

MOV-2023-BI-006

I.- ANTECEDENTES

SOLICITANTE DE LA ESTIMACION: C. MAURICIO ALARCÓN CASTILLO , Presidente Municipal de OLUTA, Veracruz

VALUADOR: M. LUCIANO SALAS CONTRERAS

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

FECHA DE VISITA: 31 DE ENERO DEL 2023

INMUEBLE QUE SE ESTIMA: UNIDAD DEPORTIVA OLMECA

PROPOSITO DE LA ESTIMACION: DETERMINAR EL VALOR COMERCIAL ACTUAL DEL INMUEBLE

OBJETO DE LA ESTIMACION: DAR CUMPLIMIENTO CON LA PRESENTACIÓN DEL INVENTARIO DE BIENES INMUEBLES QUE CONFORMAN EL PATRIMONIO DEL MUNICIPIO DE OLUTA, VER.

PROPIETARIO DEL INMUEBLE: Municipio de OLUTA, Veracruz

UBICACION DEL INMUEBLE: CARRETERA OLUTA-ACAYUCAN

FRACC. / COL. : C.P. : 96160

CIUDAD o MUNICIPIO: OLUTA **ESTADO:** VERACRUZ LLAVE

No. REGISTRO ESTATAL: **H. AYTTO. DE:** OLUTA

PERSONA QUE ACOMPAÑÓ LA VISITA:

II.- CARACTERISTICAS URBANAS

CLASIFICACION DE LA ZONA: MEDIO

POBLACIÓN : NORMAL ESCASA

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

INDICE DE SATURACION EN LA ZONA: 75% **POBLACION:** NORMAL

NIVEL SOCIOECONOMICO DE LA ZONA: MEDIO BAJO

CONTAMINACION AMBIENTAL: NO PERCEPTIBLE

USO DEL SUELO: OFICINAS

VIAS DE ACCESO E IMPORTANCIA: CARRETERA OLUTA-ACAYUCAN

SERVICIOS PUBLICOS Y EQUIPAMIENTO URBANO (INMUEBLE): COMPLETOS

1.- SERVICIOS DE AGUA POTABLE: EXISTE

2.- DRENAJE Y ALCANTARILLADO: PROVISTO POR EL MUNICIPIO DE OLUTA, VER.

3.- ELECTRIFICACION: AEREO

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

5.- VIALIDAD: EN CADA ESQUINA DE LAS AVENIDAS Y CALLES DE LA ZONA

6.- PAVIMENTOS: CONCRETO HIDRAULICO

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

8.- TELEFONIA: AEREO

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

10.- TRANSPORTES : TAXIS Y CAMIONES A UNA DISTANCIA DE 100 m.

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

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

12.-UBICACIÓN GEOGRÁFICA :

Coordenadas geográficas de referencia del inmueble: 17.931524 N de Latitud Norte; -94.905462O de Longitud Oeste. Elevación 41 msnm

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

ESTIMACIÓN DE VALOR

MOV-2023-BI-006

III.- TERRENO

DESCRIPCION DEL DOCUMENTO OFICIAL: **ORIENTACION:** AL SUR

PROPORCIONA CEDULA CATASTRAL

INSTRUMENTO QUE AMPARA LA PROPIEDAD DEL INMUEBLE.

CATASTRO:	<input checked="" type="checkbox"/>	ESCRITURAS PÚBLICAS:	<input type="checkbox"/>
CONTRATO PRIVADO DE COMPRA-VENTA:	<input type="checkbox"/>	LEVANTAMIENTO FÍSICO:	<input type="checkbox"/>
DATOS PROPORCIONADOS POR EL SOLICITANTE:	<input checked="" type="checkbox"/>	PLANO ARQUITECTÓNICO:	<input type="checkbox"/>

COLINDANTES DEL TERRENO:

NO SE CONTÓ CON DOCUMENTACIÓN RELEVANTE

NORESTE
SURESTE
SUROESTE
NOROESTE

SUPERFICIE **8,761.00** m2

MEMORIA FOTOGRAFICA



AREA TOTAL SEGUN CONSIDERACIÓN:

8,761.00 m2 **SUPERFICIE CONSTRUÍDA:** 300.00 m2 APROX.

TOPOGRAFIA Y CONFIGURACION:

LOTE URBANO CON TOPOGRAFÍA PLANO Y DE FORMA GEOMÉTRICA REGULAR .

CARACTERISTICAS PANORAMICAS:

VISTA PANORÁMICA AL FRENTE DE SU UBICACIÓN

DENSIDAD HABITACIONAL:

100/150 HAB/HA

INTENSIDAD DE CONSTRUCCION:

LA AUTORIZADA

SERVIDUMBRES Y RESTRICCIONES:

LAS APLICABLES POR LAS AUTORIDADES MUNICIPALES



ESTIMACIÓN DE VALOR

MOV-2023-BI-006

IV.- DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

USO ACTUAL Y DISTRIBUCIÓN DEL INMUEBLE:

PUBLICO

V.- ENFOQUE POR COSTOS DIRECTOS

A) DEL TERRENO

Avenida Importante

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

Fracc.	Area o Corredor	Supficie m2	Precio Unit.	Factores de Eficiencia					Fre	Indiviso	Valor Parcial
				Fzo	Fub	Ffr	Ffo	Fsu			
1	Urbano	8,761.00	500.00	1.00	1.10	1.05	1.00	1.00	1.16	1.00%	\$5,059,477.50
TOTAL :		8,761.00	m²	Zona	Ubicación	Frente	Fondo	Supficie.	Final		
VALOR PROMEDIO:		500.00	m²						Relación Terr/Constr.=	0.00	
										>1	

VIDA UTIL 80

En el estado de conservación actual

V.R.N. = VALOR REPOSICIÓN NUEVO.

V.N.R. = VALOR NETO DE REPOSICIÓN.

V.N.R.

TIPO	TIPO	Area	Indi viso	V.R.N. \$/m ²	FACTORES			Edad aprox. en Años	Valor Parcial
					Fco	Fed	Fre		
I	CONSTRUCCION	300.00	100%	\$ 1,200.00	0.95	0.89	0.85	16	\$306,069.10
II	TIPO II	0.00	100%	\$ -	0.90	0.55	0.50	45	\$0.00
III		0.00	100%	\$ -	0.00	1.00	0.00	0	\$0.00
TOTAL		300.00	m²	LA EDAD SE TOMA A PARTIR DE LO APRECIADO A SU ESTADO DE CONSERVACION					\$306,069.10

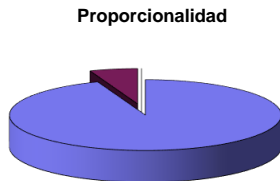
LA EDAD SE TOMA A PARTIR DE LO APRECIADO A SU ESTADO DE CONSERVACION

VALOR POR EL ENFOQUE DE COSTOS:

Suma de conceptos A+B+C :

\$ 5,365,546.60

Valor expresado en números redondos



DESGLOSE DE COMPONENTES

Terreno	\$5,059,477.50
Construcción	\$306,069.10
Instalaciones	\$0.00

INSTALACIONES ESPECIALES: Se consideran:

Construcción	Instalaciones	Terreno
5.70%	0.00%	94.30%

VI.- RESUMEN DE LOS VALORES OBTENIDOS

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

\$ 5,630,000.00

VALOR COMERCIAL DETERMINADO

\$ 5,630,000.00



ESTIMACIÓN DE VALOR

MOV-2023-BI-006

VII.- CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSIÓN

Para el presente estudio valuatorio, se aplico el enfoque comparativo de mercado, (valor de mercado) solo para obtener referencias de oferta y demanda inmobiliaria en la zona de ubicacion del inmueble, utilizando para el presente caso, el enfoque de costos (valor fisico o valor neto de repocisión) que incluye los costos actuales que rigen la zona de (OLUTA, VER) . El enfoque de ingresos (capitalizacion de rentas) no fue utilizado por considerar que el uso del dictamen valuatorio no es con fines financieros. Se considera que el valor comercial actual para el inmueble valuado es el valor obtenido por el enfoque de costos, considerando el uso de los inmuebles por ubicación y características físicas; por así considerarlo justo y con posibilidades reales de comercialización, en las condiciones actuales de oferta y demanda inmobiliaria de (OLUTA, VER).

Los valores obtenidos son con base a estudio de mercado inmobiliario den la zona de ubicación, y de similares condiciones; aplicando los factores de homologación determinados segun la información proporcionada por el solicitante; obteniendo así los valores de arriba citados.

El valuador profesional no tiene intereses presentes ni futuros sobre el bien inmueble que se valua. Los datos e información plasmada en este estudio, fueron proporcionados por el cliente. El valuador profesional, reconoce la información legal proporcionada y la plasma en el estudio valuatorio en acto de buena fe, se encuentran verificados físicamente.

Los datos e informacion plasmada en este estudio , fueron proporcionados por el cliente, el suscrito no verificó gravámenes, impuestos ni servicios pendientes de pago relacionados con el inmueble. El valor determinado no incluye ningún tipo de mobiliario o maquinaria instalada, solo incluye terreno y construcción, que fueron señalados por el Ayuntamiento. El procedimiento aplicado , obedece a las normas de valuación y uso final de la opinion de valor , que es la presentación del inventario y avalúo de bienes inmuebles que conforman el patrimonio del municipio de (OLUTA, VER.).

VIII.- CONCLUSIÓN DE LA OPINION DE VALOR

Los valores estimados en el presente trabajo valuatorio, estan calculados con cifras al::

31 DE ENERO DEL 2023

Valor Comercial, números Redondos	\$5,630,000.00	CINCO MILLONES SEISCIENTOS TREINTA MIL PESOS 00/100 M.N.
--	----------------	--



VALUADOR

M LIC. LUCIANO SALAS CONTRERAS
Cédula Profesional: 12108978 Maestría en Valuación



ESTIMACIÓN DE VALOR

MOV-2023-BI-006

ANEXO



AYUNTAMIENTO DE OLUTA, VER.

5.7 CÉDULA DE BIENES INMUEBLES (PATRIMONIO MUNICIPAL)

IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE			
TIPO DE INMUEBLE			
<input checked="" type="checkbox"/> TERRENO	<input type="checkbox"/> EDIFICIO	<input type="checkbox"/> DEPARTAMENTO O CONDOMINIO	<input type="checkbox"/> OTROS, ESPECIFICAR
NOMBRE DEL INMUEBLE		UNIDAD DEPORTIVA OLMECA	
UBICACIÓN		CARRETERA OLUTA-ACAYUCAN	
MEDIDAS:		COLINDANCIAS:	
NORTE: 147.64 MTS	ESTE: 71.00 MTS	NORTE: HOSP. GRAL. OLUTA-ACAYUCAN	ESTE: MAXIMINO BELTRAN ROSAS
SUR: 142.00 MTS	OESTE: 50.00 MTS	SUR: TOMASA BELTRAN VALDES	OESTE: CARRETERA OLUTA-ACAYUCAN
SUPERFICIE TOTAL	8761.00 (M ²)	SUPERFICIE CONSTRUIDA	(M ²)
CLASIFICACIÓN DE LA ZONA: <input type="checkbox"/> RUSTICO <input type="checkbox"/> URBANO <input checked="" type="checkbox"/> EJIDAL			
USUARIO Y OCUPANTE:			
<input type="checkbox"/> OFICINAS <input type="checkbox"/> COMERCIALES <input checked="" type="checkbox"/> OTROS, ESPECIFICAR:			
SERVICIOS Y EQUIPAMIENTO CON QUE CUENTA EL INMUEBLE:			
<input checked="" type="checkbox"/> AGUA POTABLE <input checked="" type="checkbox"/> ENERGÍA ELÉCTRICA <input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTACIÓN <input type="checkbox"/> OTROS, DETALLAR:			
APROVECHAMIENTO DEL INMUEBLE			
<input checked="" type="checkbox"/> AL 100% <input type="checkbox"/> MÁS DEL 50% <input type="checkbox"/> MENOS DEL 50% <input type="checkbox"/> SIN APROVECHAR			
MEDIO DE ADQUISICIÓN			
<input checked="" type="checkbox"/> DONACIÓN <input type="checkbox"/> COMPRA <input type="checkbox"/> OTROS, DETALLAR			
SITUACIÓN LEGAL			
NÚMERO DE ESCRITURA O CONVENIO	NÚMERO DE REGISTRO DE LA PROPIEDAD	CUENTA CATASTRAL	FECHA DEL ÚLTIMO AVALÚO
EL INMUEBLE TIENE ALGÚN GRAVAMEN PENDIENTE			VALOR DEL INMUEBLE
<input type="checkbox"/> SI (ESPECIFICAR) <input checked="" type="checkbox"/> NO			
OBSERVACIONES Sin soporte legal			

INFORMACIÓN AL: 31 DE DICIEMBRE DE 2021
RESPONSABLE DE LA INFORMACIÓN: ING. ALEJANDRO HERNANDEZ CINTA

ENTREGA

L.C. MARÍA LUISA PRIETO DUNCAN
PRESIDENTE MUNICIPAL 2018-2021

RECIBI
NOMBRE Y FIRMA

614406



COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

LUCIANO SALAS CONTRERAS

Servicios Profesionales en Valuación

Investigación Técnica Inmobiliaria

Cédula: 12108978 MAESTRIA EN VALUACIÓN

INMOBILIARIA, INDUSTRIAL Y DE BIENES NACIONALES

INSTITUTO TECNOLÓGICO DE LA CONSTRUCCIÓN

DOCUMENTO: MOV-2023-BI-007

Trabajo Valuatorio Bien Inmueble



CAMPO DEPORTIVO

EN EL ESTADO FISICO EN QUE SE ENCUENTRA ACTUALMENTE

CARRETERA OLUTA-ACAYUCAN

MUNICIPIO DE OLUTA

ESTADO DE VERACRUZ LLAVE

VALOR CONCLUSIVO:

\$ 1,910,000.00

VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE

(UN MILLON NOVECIENTOS DIEZ MIL PESOS 00/100 M.N.)



ESTIMACIÓN DE VALOR

MOV-2023-BI-007

I.- ANTECEDENTES

SOLICITANTE DE LA ESTIMACION: C. MAURICIO ALARCÓN CASTILLO , Presidente Municipal de OLUTA, Veracruz

VALUADOR: M. LUCIANO SALAS CONTRERAS

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

FECHA DE VISITA: 31 DE ENERO DEL 2023

INMUEBLE QUE SE ESTIMA: CAMPO DEPORTIVO

PROPOSITO DE LA ESTIMACION: DETERMINAR EL VALOR COMERCIAL ACTUAL DEL INMUEBLE

OBJETO DE LA ESTIMACION: DAR CUMPLIMIENTO CON LA PRESENTACIÓN DEL INVENTARIO DE BIENES INMUEBLES QUE CONFORMAN EL PATRIMONIO DEL MUNICIPIO DE OLUTA, VER.

PROPIETARIO DEL INMUEBLE: Municipio de OLUTA, Veracruz

UBICACION DEL INMUEBLE: CARRETERA OLUTA-ACAYUCAN

FRACC. / COL. : C.P. : 96160

CIUDAD o MUNICIPIO: OLUTA **ESTADO:** VERACRUZ LLAVE

No. REGISTRO ESTATAL: **H. AYTTO. DE:** OLUTA

PERSONA QUE ACOMPAÑÓ LA VISITA:

II.- CARACTERISTICAS URBANAS

CLASIFICACION DE LA ZONA: MEDIO

POBLACIÓN : NORMAL ESCASA

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

INDICE DE SATURACION EN LA ZONA: 75% **POBLACION:** NORMAL

NIVEL SOCIOECONOMICO DE LA ZONA: MEDIO BAJO

CONTAMINACION AMBIENTAL: NO PERCEPTIBLE

USO DEL SUELO: OFICINAS

VIAS DE ACCESO E IMPORTANCIA: CARRETERA OLUTA-ACAYUCAN

SERVICIOS PUBLICOS Y EQUIPAMIENTO URBANO (INMUEBLE): COMPLETOS

1.- SERVICIOS DE AGUA POTABLE: EXISTE

2.- DRENAJE Y ALCANTARILLADO: PROVISTO POR EL MUNICIPIO DE OLUTA, VER.

3.- ELECTRIFICACION: AEREO

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

5.- VIALIDAD: EN CADA ESQUINA DE LAS AVENIDAS Y CALLES DE LA ZONA

6.- PAVIMENTOS: CONCRETO HIDRAULICO

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

8.- TELEFONIA: AEREO

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

10.- TRANSPORTES : TAXIS Y CAMIONES A UNA DISTANCIA DE 100 m.

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

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

12.-UBICACIÓN GEOGRÁFICA :

Coordenadas geográficas de referencia del inmueble: 17.9327 N de Latitud Norte; -94.906954 O de Longitud Oeste. Elevación 41 msnm

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

ESTIMACIÓN DE VALOR

MOV-2023-BI-007

III.- TERRENO

DESCRIPCION DEL DOCUMENTO OFICIAL:

ORIENTACION: AL SUR

PROPORCIONA CEDULA CATASTRAL

INSTRUMENTO QUE AMPARA LA PROPIEDAD DEL INMUEBLE.

CATASTRO:

<input checked="" type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/>

ESCRITURAS PÚBLICAS:

<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>

CONTRATO PRIVADO DE COMPRA-VENTA:

LEVANTAMIENTO FÍSICO:

DATOS PROPORCIONADOS POR EL SOLICITANTE:

PLANO ARQUITECTÓNICO:

COLINDANTES DEL TERRENO:

NO SE CONTÓ CON DOCUMENTN TACION RELEVANTE

NORESTE
SURESTE
SUROESTE
NOROESTE

SUPERFICIE 14,355.00 m2

MEMORIA FOTOGRAFICA



AREA TOTAL SEGUN CONSIDERACIÓN:

14,355.00 m2

SUPERFICIE CONSTRUÍDA: 0.00

m2

APROX.

TOPOGRAFIA Y CONFIGURACION:

LOTE URBANO CON TOPOGRAFÍA PLANO Y DE FORMA GEOMÉTRICA REGULAR .

CARACTERISTICAS PANORAMICAS:

VISTA PANORÁMICA AL FRENTE DE SU UBICACIÓN

DENSIDAD HABITACIONAL:

100/150 HAB/HA

INTENSIDAD DE CONSTRUCCION:

LA AUTORIZADA

SERVIDUMBRES Y RESTRICCIONES:

LAS APLICABLES POR LAS AUTORIDADES MUNICIPALES

ESTIMACIÓN DE VALOR

MOV-2023-BI-007

IV.- DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

USO ACTUAL Y DISTRIBUCIÓN DEL INMUEBLE:

PUBLICO

V.- ENFOQUE POR COSTOS DIRECTOS

A) DEL TERRENO

Avenida Importante

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

Fracc.	Area o Corredor	Supficie m2	Precio Unit.	Factores de Eficiencia					Fre	Indiviso	Valor Parcial
				Fzo	Fub	Ffr	Ffo	Fsu			
1	Urbano	14,355.00	110.00	1.00	1.10	1.05	1.00	1.00	1.16	1.00%	\$1,823,802.75
TOTAL :		14,355.00	m²	Zona	Ubicación	Frente	Fondo	Supficie.	Final		
VALOR PROMEDIO:		500.00	m²						Relación Terr/Constr.=	0.00	
										>1	

VIDA UTIL 80

En el estado de conservación actual

V.R.N. = VALOR REPOSICIÓN NUEVO.

V.N.R. = VALOR NETO DE REPOSICIÓN.

V.N.R.

TIPO	TIPO	Area	Indi viso	V.R.N. \$/m ²	FACTORES			Edad aprox. en Años	Valor Parcial
					Fco	Fed	Fre		
I	CONSTRUCCION	0.00	100%	\$ -	0.95	0.89	0.85	16	\$0.00
II	TIPO II	0.00	100%	\$ -	0.90	0.55	0.50	45	\$0.00
III		0.00	100%	\$ -	0.00	1.00	0.00	0	\$0.00
TOTAL		0.00	m²	LA EDAD SE TOMA APARTIR DE LO APRECIADO A SU ESTADO DE CONSERVACION					\$0.00

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

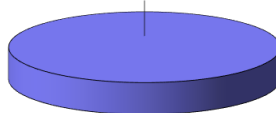
VALOR POR EL ENFOQUE DE COSTOS:

Suma de conceptos A+B+C :

\$ 1,823,802.75

Valor expresado en números redondos

Proporcionalidad



DESGLOSE DE COMPONENTES

Terreno	\$1,823,802.75
Construcción	\$0.00
Instalaciones	\$0.00

INSTALACIONES ESPECIALES: Se consideran:

Construcción	Instalaciones	Terreno
0.00%	0.00%	100.00%

VI.- RESUMEN DE LOS VALORES OBTENIDOS

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

\$ 1,910,000.00

VALOR COMERCIAL DETERMINADO

\$ 1,910,000.00



ESTIMACIÓN DE VALOR

MOV-2023-BI-007

VII.- CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSIÓN

Para el presente estudio valuatorio, se aplico el enfoque comparativo de mercado, (valor de mercado) solo para obtener referencias de oferta y demanda inmobiliaria en la zona de ubicacion del inmueble, utilizando para el presente caso, el enfoque de costos (valor fisico o valor neto de repocisión) que incluye los costos actuales que rigen la zona de (OLUTA, VER) . El enfoque de ingresos (capitalizacion de rentas) no fue utilizado por considerar que el uso del dictamen valuatorio no es con fines financieros. Se considera que el valor comercial actual para el inmueble valuado es el valor obtenido por el enfoque de costos, considerando el uso de los inmuebles por ubicación y características físicas; por así considerarlo justo y con posibilidades reales de comercialización, en las condiciones actuales de oferta y demanda inmobiliaria de (OLUTA, VER).

Los valores obtenidos son con base a estudio de mercado inmobiliario den la zona de ubicación, y de similares condiciones; aplicando los factores de homologación determinados segun la información proporcionada por el solicitante; obteniendo así los valores de arriba citados.

El valuador profesional no tiene intereses presentes ni futuros sobre el bien inmueble que se valua. Los datos e información plasmada en este estudio, fueron proporcionados por el cliente. El valuador profesional, reconoce la información legal proporcionada y la plasma en el estudio valuatorio en acto de buena fe, se encuentran verificados físicamente.

Los datos e informacion plasmada en este estudio , fueron proporcionados por el cliente, el suscrito no verificó gravámenes, impuestos ni servicios pendientes de pago relacionados con el inmueble. El valor determinado no incluye ningún tipo de mobiliario o maquinaria instalada, solo incluye terreno y construcción, que fueron señalados por el Ayuntamiento. El procedimiento aplicado , obedece a las normas de valuación y uso final de la opinion de valor , que es la presentación del inventario y avalúo de bienes inmuebles que conforman el patrimonio del municipio de (OLUTA, VER.).

VIII.- CONCLUSIÓN DE LA OPINION DE VALOR

Los valores estimados en el presente trabajo valuatorio, estan calculados con cifras al::

31 DE ENERO DEL 2023

Valor Comercial, números Redondos	\$1,910,000.00	UN MILLON NOVECIENTOS DIEZ MIL PESOS 00/100 M.N.
--	----------------	--



VALUADOR

M LIC. LUCIANO SALAS CONTRERAS
Cédula Profesional: 12108978 Maestría en Valuación

ESTIMACIÓN DE VALOR

MOV-2023-BI-007

ANEXO



AYUNTAMIENTO DE OLUTA, VER.

5.7 CÉDULA DE BIENES INMUEBLES (PATRIMONIO MUNICIPAL)

IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE			
TIPO DE INMUEBLE			
<input checked="" type="checkbox"/> TERRENO <input type="checkbox"/> EDIFICIO <input type="checkbox"/> DEPARTAMENTO O CONDOMINIO <input type="checkbox"/> OTROS, ESPECIFICAR			
NOMBRE DEL INMUEBLE CAMPO DEPORTIVO			
UBICACIÓN CARRETERA OLUTA-ACAYUCAN			
MEDIDAS:		COLINDANCIAS:	
NORTE: 116.38 MTS	ESTE: 153.43 MTS	NORTE: MAXIMINO BELTRAN ROSAS	ESTE: HOSP. GRAL. OLUTA-ACAYUCAN
SUR: 88.54 MTS	OESTE: 136.06 MTS	SUR: CARRETERA OLUTA-ACAYUCAN	OESTE: VICTOR MANUEL PAVON RIOS
SUPERFICIE TOTAL 14,355.00 (M ²)		SUPERFICIE CONSTRUIDA (M ²)	
CLASIFICACIÓN DE LA ZONA: <input type="checkbox"/> RUSTICO <input type="checkbox"/> URBANO <input checked="" type="checkbox"/> EJIDAL			
USUARIO Y OCUPANTE:			
<input type="checkbox"/> OFICINAS <input type="checkbox"/> COMERCIALES <input checked="" type="checkbox"/> OTROS, ESPECIFICAR:			
SERVICIOS Y EQUIPAMIENTO CON QUE CUENTA EL INMUEBLE:			
<input type="checkbox"/> AGUA POTABLE <input type="checkbox"/> ENERGÍA ELÉCTRICA <input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTACIÓN <input type="checkbox"/> OTROS, DETALLAR:			
APROVECHAMIENTO DEL INMUEBLE			
<input checked="" type="checkbox"/> AL 100% <input type="checkbox"/> MÁS DEL 50% <input type="checkbox"/> MENOS DEL 50% <input type="checkbox"/> SIN APROVECHAR			
MEDIO DE ADQUISICIÓN			
<input checked="" type="checkbox"/> DONACIÓN <input type="checkbox"/> COMPRA <input type="checkbox"/> OTROS, DETALLAR			
SITUACIÓN LEGAL			
NÚMERO DE ESCRITURA O CONVENIO	NÚMERO DE REGISTRO DE LA PROPIEDAD	CUENTA CATASTRAL	FECHA DEL ÚLTIMO AVALÚO
EL INMUEBLE TIENE ALGÚN GRAVAMEN PENDIENTE		VALOR DEL INMUEBLE	
<input type="checkbox"/> SI (ESPECIFICAR) <input checked="" type="checkbox"/> NO			
OBSERVACIONES Sin soporte legal			

INFORMACIÓN AL: 31 DE DICIEMBRE DE 2021
RESPONSABLE DE LA INFORMACIÓN: ING. ALEJANDRO HERNANDEZ CINTA

ENTREGA

L.C. MARIA LUISA PRIETO DUNCAN
PRESIDENTE MUNICIPAL 2018-2021

RECIBE
NOMBRE Y FIRMA

010000



**COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES, A.C.**

LUCIANO SALAS CONTRERAS

Servicios Profesionales en Valuación

Investigación Técnica Inmobiliaria

Cédula: 12108978 MAESTRIA EN VALUACIÓN

INMOBILIARIA, INDUSTRIAL Y DE BIENES NACIONALES

INSTITUTO TECNOLÓGICO DE LA CONSTRUCCIÓN

DOCUMENTO: MOV-2023-BI-008

Trabajo Valuatorio Bien Inmueble



KINDER LOS LAURELES

EN EL ESTADO FISICO EN QUE SE ENCUENTRA ACTUALMENTE

AVENIDA CONSTITUCIÓN

MUNICIPIO DE OLUTA

ESTADO DE VERACRUZ LLAVE

VALOR CONCLUSIVO: \$ 970,000.00

VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE

(NOVECIENTOS SETENTA MIL PESOS 00/100 M.N.)



ESTIMACIÓN DE VALOR

MOV-2023-BI-008

I.- ANTECEDENTES

SOLICITANTE DE LA ESTIMACION: C. MAURICIO ALARCÓN CASTILLO , Presidente Municipal de OLUTA, Veracruz

VALUADOR: M. LUCIANO SALAS CONTRERAS

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

FECHA DE VISITA: 31 DE ENERO DEL 2023

INMUEBLE QUE SE ESTIMA: **KINDER LOS LAURELES**

PROPOSITO DE LA ESTIMACION: DETERMINAR EL VALOR COMERCIAL ACTUAL DEL INMUEBLE

OBJETO DE LA ESTIMACION: DAR CUMPLIMIENTO CON LA PRESENTACIÓN DEL INVENTARIO DE BIENES INMUEBLES QUE CONFORMAN EL PATRIMONIO DEL MUNICIPIO DE OLUTA, VER.

PROPIETARIO DEL INMUEBLE: **Municipio de OLUTA, Veracruz**

UBICACION DEL INMUEBLE: **AVENIDA CONSTITUCIÓN**

FRACC. / COL. : **C.P. :** 96160

CIUDAD o MUNICIPIO: OLUTA **ESTADO:** VERACRUZ LLAVE

No. REGISTRO ESTATAL: **H. AYTTO. DE:** OLUTA

PERSONA QUE ACOMPAÑÓ LA VISITA:

II.- CARACTERISTICAS URBANAS

CLASIFICACION DE LA ZONA: MEDIO

POBLACIÓN : NORMAL ESCASA

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

INDICE DE SATURACION EN LA ZONA: 75% **POBLACION:** NORMAL

NIVEL SOCIOECONOMICO DE LA ZONA: MEDIO BAJO

CONTAMINACION AMBIENTAL: NO PERCEPTIBLE

USO DEL SUELO: OFICINAS

VIAS DE ACCESO E IMPORTANCIA: AVENIDA CONSTITUCIÓN

SERVICIOS PUBLICOS Y EQUIPAMIENTO URBANO (INMUEBLE): COMPLETOS

1.- SERVICIOS DE AGUA POTABLE: EXISTE

2.- DRENAJE Y ALCANTARILLADO: PROVISTO POR EL MUNICIPIO DE OLUTA, VER.

3.- ELECTRIFICACION: AEREO

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

5.- VIALIDAD: EN CADA ESQUINA DE LAS AVENIDAS Y CALLES DE LA ZONA

6.- PAVIMENTOS: CONCRETO HIDRAULICO

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

8.- TELEFONIA: AEREO

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

10.- TRANSPORTES : TAXIS Y CAMIONES A UNA DISTANCIA DE 100 m.

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

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

12.-UBICACIÓN GEOGRÁFICA :

Coordenadas geográficas de referencia del inmueble: 17.937329N de Latitud Norte; -94.907116 O de Longitud Oeste.

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

ESTIMACIÓN DE VALOR

MOV-2023-BI-008

III.- TERRENO

DESCRIPCION DEL DOCUMENTO OFICIAL:

ORIENTACION: AL SUR

PROPORCIONA CEDULA CATASTRAL

INSTRUMENTO QUE AMPARA LA PROPIEDAD DEL INMUEBLE.

CATASTRO:

<input checked="" type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/>

ESCRITURAS PÚBLICAS:

<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>

CONTRATO PRIVADO DE COMPRA-VENTA:

LEVANTAMIENTO FÍSICO:

DATOS PROPORCIONADOS POR EL SOLICITANTE:

PLANO ARQUITECTÓNICO:

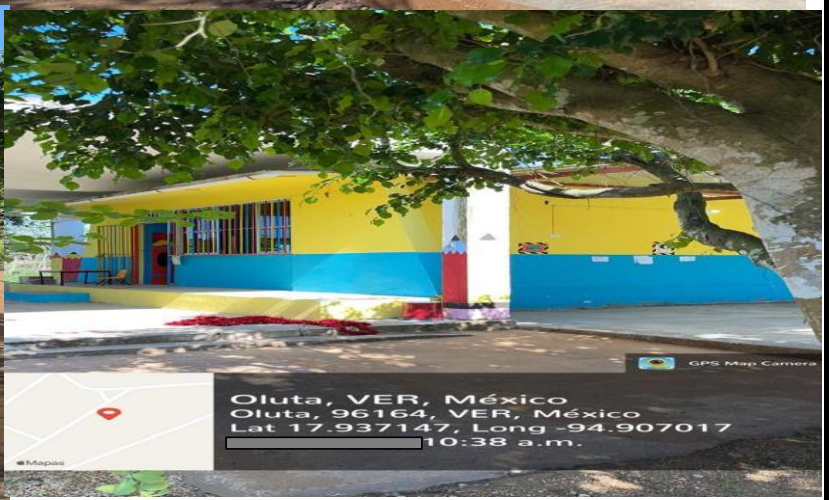
COLINDANTES DEL TERRENO:

NO SE CONTÓ CON DOCUMENTACIÓN RELEVANTE

NORESTE
SURESTE
SUROESTE
NOROESTE

SUPERFICIE 393.00 m2

MEMORIA FOTOGRAFICA



AREA TOTAL SEGUN CONSIDERACIÓN:

393.00 m2

SUPERFICIE CONSTRUÍDA: 50.00

m2 APROX.

TOPOGRAFIA Y CONFIGURACION:

LOTE URBANO CON TOPOGRAFÍA PLANO Y DE FORMA GEOMÉTRICA REGULAR .

CARACTERISTICAS PANORAMICAS:

VISTA PANORÁMICA AL FRENTE DE SU UBICACIÓN

DENSIDAD HABITACIONAL:

100/150 HAB/HA

INTENSIDAD DE CONSTRUCCION:

LA AUTORIZADA

SERVIDUMBRES Y RESTRICCIONES:

LAS APLICABLES POR LAS AUTORIDADES MUNICIPALES



ESTIMACIÓN DE VALOR

MOV-2023-BI-008

IV.- DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

USO ACTUAL Y DISTRIBUCIÓN DEL INMUEBLE:

PUBLICO

V.- ENFOQUE POR COSTOS DIRECTOS

A) DEL TERRENO

Avenida Importante

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

Fracc.	Area o Corredor	Supficie m2	Precio Unit.	Factores de Eficiencia					Fre	Indiviso	Valor Parcial
				Fzo	Fub	Ffr	Ffo	Fsu			
1	Urbano	393.00	1,800.00	1.00	1.10	1.05	1.00	1.00	1.16	1.00%	\$817,047.00
TOTAL :		393.00	m²	Zona	Ubicación	Frente	Fondo	Supficie.	Final		
VALOR PROMEDIO:		500.00	m²						Relación Terr/Constr.=	0.00	
											>1

VIDA UTIL 80

En el estado de conservación actual

V.R.N. = VALOR REPOSICIÓN NUEVO.

V.N.R. = VALOR NETO DE REPOSICIÓN.

V.N.R.

TIPO	TIPO	Area	Indi viso	V.R.N. \$/m ²	FACTORES			Edad aprox. en Años	Valor Parcial
					Fco	Fed	Fre		
I	CONSTRUCCION	50.00	100%	\$ 2,500.00	0.95	0.89	0.85	16	\$106,273.99
II	TIPO II	0.00	100%	\$ -	0.90	0.55	0.50	45	\$0.00
III		0.00	100%	\$ -	0.00	1.00	0.00	0	\$0.00
TOTAL		50.00	m²	LA EDAD SE TOMA A PARTIR DE LO APRECIADO A SU ESTADO DE CONSERVACION					\$106,273.99

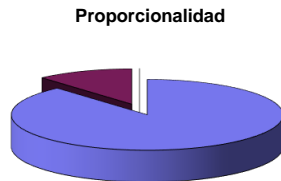
LA EDAD SE TOMA A PARTIR DE LO APRECIADO A SU ESTADO DE CONSERVACION

VALOR POR EL ENFOQUE DE COSTOS:

Suma de conceptos A+B+C :

\$ 923,320.99

Valor expresado en números redondos



DESGLOSE DE COMPONENTES

Terreno	\$817,047.00
Construcción	\$106,273.99
Instalaciones	\$0.00

INSTALACIONES ESPECIALES: Se consideran:

Construcción	Instalaciones	Terreno
11.51%	0.00%	88.49%

VI.- RESUMEN DE LOS VALORES OBTENIDOS

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

\$ 970,000.00

VALOR COMERCIAL DETERMINADO

\$ 970,000.00

ESTIMACIÓN DE VALOR

MOV-2023-BI-008

VII.- CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSIÓN

Para el presente estudio valuatorio, se aplico el enfoque comparativo de mercado, (valor de mercado) solo para obtener referencias de oferta y demanda inmobiliaria en la zona de ubicacion del inmueble, utilizando para el presente caso, el enfoque de costos (valor fisico o valor neto de repocisión) que incluye los costos actuales que rigen la zona de (OLUTA, VER) . El enfoque de ingresos (capitalizacion de rentas) no fue utilizado por considerar que el uso del dictamen valuatorio no es con fines financieros. Se considera que el valor comercial actual para el inmueble valuado es el valor obtenido por el enfoque de costos, considerando el uso de los inmuebles por ubicación y características físicas; por así considerarlo justo y con posibilidades reales de comercialización, en las condiciones actuales de oferta y demanda inmobiliaria de (OLUTA, VER).

Los valores obtenidos son con base a estudio de mercado inmobiliario den la zona de ubicación, y de similares condiciones; aplicando los factores de homologación determinados segun la información proporcionada por el solicitante; obteniendo así los valores de arriba citados.

El valuador profesional no tiene intereses presentes ni futuros sobre el bien inmueble que se valua. Los datos e información plasmada en este estudio, fueron proporcionados por el cliente. El valuador profesional, reconoce la información legal proporcionada y la plasma en el estudio valuatorio en acto de buena fe, se encuentran verificados físicamente.

Los datos e informacion plasmada en este estudio , fueron proporcionados por el cliente, el suscrito no verificó gravámenes, impuestos ni servicios pendientes de pago relacionados con el inmueble. El valor determinado no incluye ningún tipo de mobiliario o maquinaria instalada, solo incluye terreno y construcción, que fueron señalados por el Ayuntamiento. El procedimiento aplicado , obedece a las normas de valuación y uso final de la opinion de valor , que es la presentación del inventario y avalúo de bienes inmuebles que conforman el patrimonio del municipio de (OLUTA, VER.).

VIII.- CONCLUSIÓN DE LA OPINION DE VALOR

Los valores estimados en el presente trabajo valuatorio, estan calculados con cifras al::

31 DE ENERO DEL 2023

Valor Comercial, números Redondos	\$970,000.00	NOVECIENTOS SETENTA MIL PESOS 00/100 M.N.
--	---------------------	--

VALUADOR



M LIC. LUCIANO SALAS CONTRERAS
Cédula Profesional: 12108978 Maestría en Valuación





ESTIMACIÓN DE VALOR

MOV-2023-BI-008

ANEXO



AYUNTAMIENTO DE OLUTA, VER.

5.7 CÉDULA DE BIENES INMUEBLES (PATRIMONIO MUNICIPAL)

IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE			
TIPO DE INMUEBLE <input type="checkbox"/> TERRENO <input checked="" type="checkbox"/> EDIFICIO <input type="checkbox"/> DEPARTAMENTO O CONDOMINIO <input type="checkbox"/> OTROS, ESPECIFICAR			
NOMBRE DEL INMUEBLE KINDER LOS LAURELES			
UBICACIÓN AVENIDA CONSTITUCION			
MEDIDAS:		COLINDANCIAS:	
NORTE: 26.48 MTS	ESTE: 15.39 MTS	NORTE PARCELA 18	ESTE SOLAR 2
SUR: 23.41 MTS	OESTE: 16.32 MTS	SUR SOLAR 16	OESTE AVENIDA CONSTITUCION
SUPERFICIE TOTAL 393.307(M ²)		SUPERFICIE CONSTRUIDA 50(M ²)	
CLASIFICACIÓN DE LA ZONA: <input type="checkbox"/> RUSTICO <input type="checkbox"/> URBANO <input checked="" type="checkbox"/> EJIDAL			
USUARIO Y OCUPANTE: <input type="checkbox"/> OFICINAS <input type="checkbox"/> COMERCIALES <input checked="" type="checkbox"/> OTROS, ESPECIFICAR:			
SERVICIOS Y EQUIPAMIENTO CON QUE CUENTA EL INMUEBLE: <input checked="" type="checkbox"/> AGUA POTABLE <input checked="" type="checkbox"/> ENERGÍA ELÉCTRICA <input type="checkbox"/> PAVIMENTACIÓN <input type="checkbox"/> OTROS, DETALLAR.			
APROVECHAMIENTO DEL INMUEBLE <input checked="" type="checkbox"/> AL 100% <input type="checkbox"/> MÁS DEL 50% <input type="checkbox"/> MENOS DEL 50% <input type="checkbox"/> SIN APROVECHAR			
MEDIO DE ADQUISICIÓN <input type="checkbox"/> DONACIÓN <input checked="" type="checkbox"/> COMPRA <input type="checkbox"/> OTROS, DETALLAR			
SITUACIÓN LEGAL			
NÚMERO DE ESCRITURA O CONVENIO 11603	NÚMERO DE REGISTRO DE LA PROPIEDAD 907 SECC. 1 25/07/2002	CUENTA CATASTRAL	FECHA DEL ÚLTIMO AVALÚO
EL INMUEBLE TIENE ALGÚN GRAVAMEN PENDIENTE <input type="checkbox"/> SI (ESPECIFICAR) <input checked="" type="checkbox"/> NO		VALOR DEL INMUEBLE	
OBSERVACIONES <i>Sn soporte legal</i>			

INFORMACIÓN AL: 31 DE DICIEMBRE DE 2021
RESPONSABLE DE LA INFORMACIÓN: ING. ALEJANDRO HERNANDEZ CINTA

ENTREGA

L.C. MARÍA LUISA PRIETO DUNCAN
PRESIDENTE MUNICIPAL 2018-2021

RECIBE

NOMBRE Y FIRMA

11603



COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

LUCIANO SALAS CONTRERAS

Servicios Profesionales en Valuación

Investigación Técnica Inmobiliaria

Cédula: 12108978 MAESTRIA EN VALUACIÓN

INMOBILIARIA, INDUSTRIAL Y DE BIENES NACIONALES

INSTITUTO TECNOLÓGICO DE LA CONSTRUCCIÓN

DOCUMENTO: MOV-2023-BI-009

Trabajo Valuatorio Bien Inmueble



ESC. PRIMARIA JOSEFA ORTÍZ DE DOMÍNGUEZ

EN EL ESTADO FÍSICO EN QUE SE ENCUENTRA ACTUALMENTE

**FRAMBOYANES
MUNICIPIO DE OLUTA
ESTADO DE VERACRUZ LLAVE**

VALOR CONCLUSIVO: **\$ 4,950,000.00**

VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE

(CUATRO MILLONES NOVECIENTOS CINCUENTA MIL PESOS 00/100 M.N.)



ESTIMACIÓN DE VALOR

MOV-2023-BI-009

I.- ANTECEDENTES

SOLICITANTE DE LA ESTIMACION: C. MAURICIO ALARCÓN CASTILLO , Presidente Municipal de OLUTA, Veracruz

VALUADOR: LUCIANO SALAS CONTRERAS

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

FECHA DE VISITA: 31 DE ENERO DEL 2023

INMUEBLE QUE SE ESTIMA: ESC. PRIMARIA JOSEFA ORTÍZ DE DOMÍNGUEZ

PROPOSITO DE LA ESTIMACION: DETERMINAR EL VALOR COMERCIAL ACTUAL DEL INMUEBLE

OBJETO DE LA ESTIMACION: DAR CUMPLIMIENTO CON LA PRESENTACIÓN DEL INVENTARIO DE BIENES INMUEBLES QUE CONFORMAN EL PATRIMONIO DEL MUNICIPIO DE OLUTA, VER.

PROPIETARIO DEL INMUEBLE: Municipio de OLUTA, Veracruz

UBICACION DEL INMUEBLE: FRAMBOYANES

FRACC. / COL. : C.P. : 96160

CIUDAD o MUNICIPIO: OLUTA **ESTADO:** VERACRUZ LLAVE

No. REGISTRO ESTATAL: **H. AYTTO. DE:** OLUTA

PERSONA QUE ACOMPAÑÓ LA VISITA:

II.- CARACTERISTICAS URBANAS

CLASIFICACION DE LA ZONA: MEDIO

POBLACIÓN : NORMAL ESCASA

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

INDICE DE SATURACION EN LA ZONA: 75% **POBLACION:** NORMAL

NIVEL SOCIOECONOMICO DE LA ZONA: MEDIO BAJO

CONTAMINACION AMBIENTAL: NO PERCEPTIBLE

USO DEL SUELO: OFICINAS

VIAS DE ACCESO E IMPORTANCIA: FRAMBOYANES

SERVICIOS PUBLICOS Y EQUIPAMIENTO URBANO (INMUEBLE): COMPLETOS

1.- SERVICIOS DE AGUA POTABLE: EXISTE

2.- DRENAJE Y ALCANTARILLADO: PROVISTO POR EL MUNICIPIO DE OLUTA, VER.

3.- ELECTRIFICACION: AEREO

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

5.- VIALIDAD: EN CADA ESQUINA DE LAS AVENIDAS Y CALLES DE LA ZONA

6.- PAVIMENTOS: CONCRETO HIDRAULICO

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

8.- TELEFONIA: AEREO

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

10.- TRANSPORTES : TAXIS Y CAMIONES A UNA DISTANCIA DE 100 m.

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

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

12.-UBICACIÓN GEOGRÁFICA :

Coordenadas geográficas de referencia del inmueble: 17.923895 N de Latitud Norte; -94.886641 O de Longitud Oeste.

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

ESTIMACIÓN DE VALOR

MOV-2023-BI-009

III.- TERRENO

DESCRIPCION DEL DOCUMENTO OFICIAL:

ORIENTACION: AL SUR

PROPORCIONA CEDULA CATASTRAL

INSTRUMENTO QUE AMPARA LA PROPIEDAD DEL INMUEBLE.

CATASTRO:

<input checked="" type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/>

ESCRITURAS PÚBLICAS:

<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>

CONTRATO PRIVADO DE COMPRA-VENTA:

LEVANTAMIENTO FÍSICO:

DATOS PROPORCIONADOS POR EL SOLICITANTE:

PLANO ARQUITECTÓNICO:

COLINDANTES DEL TERRENO:

NO SE CONTÓ CON DOCUMENTACIÓN RELEVANTE

NORESTE
SURESTE
SUROESTE
NOROESTE

SUPERFICIE **2,476.94** m2

MEMORIA FOTOGRAFICA



AREA TOTAL SEGUN CONSIDERACIÓN:

2,476.94 m2

SUPERFICIE CONSTRUÍDA: 200.00

m2

APROX.

TOPOGRAFIA Y CONFIGURACION:

LOTE URBANO CON TOPOGRAFÍA PLANO Y DE FORMA GEOMÉTRICA REGULAR .

CARACTERISTICAS PANORAMICAS:

VISTA PANORÁMICA AL FRENTE DE SU UBICACIÓN

DENSIDAD HABITACIONAL:

100/150 HAB/HA

INTENSIDAD DE CONSTRUCCION:

LA AUTORIZADA

SERVIDUMBRES Y RESTRICCIONES:

LAS APLICABLES POR LAS AUTORIDADES MUNICIPALES



ESTIMACIÓN DE VALOR

MOV-2023-BI-009

IV.- DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

USO ACTUAL Y DISTRIBUCIÓN DEL INMUEBLE:

PUBLICO

V.- ENFOQUE POR COSTOS DIRECTOS

A) DEL TERRENO

Avenida Importante

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

Fracc.	Area o Corredor	Supficie m2	Precio Unit.	Factores de Eficiencia					Fre	Indiviso	Valor Parcial
				Fzo	Fub	Ffr	Ffo	Fsu			
1	Urbano	2,476.94	1,500.00	1.00	1.10	1.05	1.00	1.00	1.16	1.00%	\$4,291,298.55
TOTAL :		2,476.94	m²	Zona	Ubicación	Frente	Fondo	Supficie.	Final		
VALOR PROMEDIO:		500.00	m²						Relación Terr/Constr.=	0.00	
										>1	

VIDA UTIL

80

En el estado de conservación actual

V.R.N. = VALOR REPOSICIÓN NUEVO.

V.N.R. = VALOR NETO DE REPOSICIÓN.

V.N.R.

TIPO	TIPO	Area	Indi viso	V.R.N. \$/m ²	FACTORES			Edad aprox. en Años	Valor Parcial
					Fco	Fed	Fre		
I	CONSTRUCCION	200.00	100%	\$ 2,500.00	0.95	0.89	0.85	16	\$425,095.97
II	TIPO II	0.00	100%	\$ -	0.90	0.55	0.50	45	\$0.00
III		0.00	100%	\$ -	0.00	1.00	0.00	0	\$0.00
TOTAL		200.00	m²	LA EDAD SE TOMA A PARTIR DE LO APRECIADO A SU ESTADO DE CONSERVACION					\$425,095.97

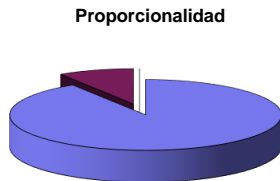
LA EDAD SE TOMA A PARTIR DE LO APRECIADO A SU ESTADO DE CONSERVACION

VALOR POR EL ENFOQUE DE COSTOS:

Suma de conceptos A+B+C :

\$ 4,716,394.52

Valor expresado en números redondos



DESGLOSE DE COMPONENTES

Terreno	\$4,291,298.55
Construcción	\$425,095.97
Instalaciones	\$0.00

INSTALACIONES ESPECIALES: Se consideran:

Construcción	Instalaciones	Terreno
9.01%	0.00%	90.99%

VI.- RESUMEN DE LOS VALORES OBTENIDOS

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

\$ 4,950,000.00

VALOR COMERCIAL DETERMINADO

\$ 4,950,000.00



ESTIMACIÓN DE VALOR

MOV-2023-BI-009

VII.- CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSIÓN

Para el presente estudio valuatorio, se aplico el enfoque comparativo de mercado, (valor de mercado) solo para obtener referencias de oferta y demanda inmobiliaria en la zona de ubicacion del inmueble, utilizando para el presente caso, el enfoque de costos (valor fisico o valor neto de repocisión) que incluye los costos actuales que rigen la zona de (OLUTA, VER) . El enfoque de ingresos (capitalizacion de rentas) no fue utilizado por considerar que el uso del dictamen valuatorio no es con fines financieros. Se considera que el valor comercial actual para el inmueble valuado es el valor obtenido por el enfoque de costos, considerando el uso de los inmuebles por ubicación y características físicas; por así considerarlo justo y con posibilidades reales de comercialización, en las condiciones actuales de oferta y demanda inmobiliaria de (OLUTA, VER).

Los valores obtenidos son con base a estudio de mercado inmobiliario den la zona de ubicación, y de similares condiciones; aplicando los factores de homologación determinados segun la información proporcionada por el solicitante; obteniendo así los valores de arriba citados.

El valuador profesional no tiene intereses presentes ni futuros sobre el bien inmueble que se valua. Los datos e información plasmada en este estudio, fueron proporcionados por el cliente. El valuador profesional, reconoce la información legal proporcionada y la plasma en el estudio valuatorio en acto de buena fe, se encuentran verificados físicamente.

Los datos e informacion plasmada en este estudio , fueron proporcionados por el cliente, el suscrito no verificó gravámenes, impuestos ni servicios pendientes de pago relacionados con el inmueble. El valor determinado no incluye ningún tipo de mobiliario o maquinaria instalada, solo incluye terreno y construcción, que fueron señalados por el Ayuntamiento. El procedimiento aplicado , obedece a las normas de valuación y uso final de la opinion de valor , que es la presentación del inventario y avalúo de bienes inmuebles que conforman el patrimonio del municipio de (OLUTA, VER.).

VIII.- CONCLUSIÓN DE LA OPINION DE VALOR

Los valores estimados en el presente trabajo valuatorio, estan calculados con cifras al::

31 DE ENERO DEL 2023

Valor Comercial, números Redondos	\$4,950,000.00	CUATRO MILLONES NOVECIENTOS CINCUENTA MIL PESOS 00/100 M.N.
--	----------------	---



VALUADOR

M LIC. LUCIANO SALAS CONTRERAS
Cédula Profesional: 12108978 Maestría en Valuación

ESTIMACIÓN DE VALOR

MOV-2023-BI-009

ANEXO



AYUNTAMIENTO DE OLUTA, VER.

5.7 CÉDULA DE BIENES INMUEBLES (PATRIMONIO MUNICIPAL)

IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE			
TIPO DE INMUEBLE			
<input type="checkbox"/> TERRENO <input checked="" type="checkbox"/> EDIFICIO <input type="checkbox"/> DEPARTAMENTO O CONDOMINIO <input type="checkbox"/> OTROS, ESPECIFICAR			
NOMBRE DEL INMUEBLE ESC. PRIM. JOSEFA ORTIZ DE DOMINGUEZ			
UBICACIÓN FRAMBOYANES			
MEDIDAS:		COLINDANCIAS:	
NORTE: 64.95 MTS	ESTE: 56.50 MTS	NORTE: AREAS VERDES	ESTE: LA PARTIDA
SUR: 37.00 MTS	OESTE: 48.30 MTS	SUR: MARIA HERNANDEZ VALENCIA	OESTE: FRAMBOYANES
SUPERFICIE TOTAL 2,476.94(M ²)		SUPERFICIE CONSTRUIDA 200(M ²)	
CLASIFICACIÓN DE LA ZONA: <input type="checkbox"/> RUSTICO <input checked="" type="checkbox"/> URBANO <input type="checkbox"/> EJIDAL			
USUARIO Y OCUPANTE:			
<input type="checkbox"/> OFICINAS <input type="checkbox"/> COMERCIALES <input checked="" type="checkbox"/> OTROS, ESPECIFICAR:			
SERVICIOS Y EQUIPAMIENTO CON QUE CUENTA EL INMUEBLE:			
<input checked="" type="checkbox"/> AGUA POTABLE <input checked="" type="checkbox"/> ENERGÍA ELÉCTRICA <input type="checkbox"/> PAVIMENTACIÓN <input type="checkbox"/> OTROS, DETALLAR:			
APROVECHAMIENTO DEL INMUEBLE			
<input checked="" type="checkbox"/> AL 100% <input type="checkbox"/> MÁS DEL 50% <input type="checkbox"/> MENOS DEL 50% <input type="checkbox"/> SIN APROVECHAR			
MEDIO DE ADQUISICIÓN			
<input checked="" type="checkbox"/> DONACIÓN <input type="checkbox"/> COMPRA <input type="checkbox"/> OTROS, DETALLAR			
SITUACIÓN LEGAL			
NÚMERO DE ESCRITURA O CONVENIO	NÚMERO DE REGISTRO DE LA PROPIEDAD	CUENTA CATASTRAL	FECHA DEL ÚLTIMO AVALÚO
EL INMUEBLE TIENE ALGÚN GRAVAMEN PENDIENTE			VALOR DEL INMUEBLE
<input type="checkbox"/> SI (ESPECIFICAR) <input checked="" type="checkbox"/> NO			
OBSERVACIONES Sin soporte legal			

INFORMACIÓN AL: 31 DE DICIEMBRE DE 2021
RESPONSABLE DE LA INFORMACIÓN: INC. ALEJANDRO HERNANDEZ CINTA

ENTREGA

L.C. MARIA LUISA PRIETO BUNCAN

RECIBE
NOMBRE Y FIRMA

01/02/22



COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

LUCIANO SALAS CONTRERAS

Servicios Profesionales en Valuación

Investigación Técnica Inmobiliaria

Cédula: 12108978 MAESTRIA EN VALUACIÓN

INMOBILIARIA, INDUSTRIAL Y DE BIENES NACIONALES

INSTITUTO TECNOLÓGICO DE LA CONSTRUCCIÓN

DOCUMENTO: MOV-2023-BI-010

Trabajo Valuatorio Bien Inmueble



DIF

EN EL ESTADO FISICO EN QUE SE ENCUENTRA ACTUALMENTE

IGNACIO ZARAGOZA ESQ. FRANCISCO VILLA

MUNICIPIO DE OLUTA

ESTADO DE VERACRUZ LLAVE

VALOR CONCLUSIVO:

\$ 4,720,000.00

VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE

(CUATRO MILLONES SETECIENTOS VEINTE MIL PESOS 00/100 M.N.)



ESTIMACIÓN DE VALOR

MOV-2023-BI-010

I.- ANTECEDENTES

SOLICITANTE DE LA ESTIMACION: C. MAURICIO ALARCÓN CASTILLO , Presidente Municipal de OLUTA, Veracruz

VALUADOR: M. LUCIANO SALAS CONTRERAS

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

FECHA DE VISITA: 31 DE ENERO DEL 2023

INMUEBLE QUE SE ESTIMA: DIF

PROPOSITO DE LA ESTIMACION: DETERMINAR EL VALOR COMERCIAL ACTUAL DEL INMUEBLE

OBJETO DE LA ESTIMACION: DAR CUMPLIMIENTO CON LA PRESENTACIÓN DEL INVENTARIO DE BIENES INMUEBLES QUE CONFORMAN EL PATRIMONIO DEL MUNICIPIO DE OLUTA, VER.

PROPIETARIO DEL INMUEBLE: Municipio de OLUTA, Veracruz

UBICACION DEL INMUEBLE: IGNACIO ZARAGOZA ESQ. FRANCISCO VILLA

FRACC. / COL. : C.P. : 96160

CIUDAD o MUNICIPIO: OLUTA **ESTADO:** VERACRUZ LLAVE

No. REGISTRO ESTATAL: **H. AYTTO. DE:** OLUTA

PERSONA QUE ACOMPAÑÓ LA VISITA:

II.- CARACTERISTICAS URBANAS

CLASIFICACION DE LA ZONA: MEDIO

POBLACIÓN : NORMAL ESCASA

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

INDICE DE SATURACION EN LA ZONA: 75% **POBLACION:** NORMAL

NIVEL SOCIOECONOMICO DE LA ZONA: MEDIO BAJO

CONTAMINACION AMBIENTAL: NO PERCEPTIBLE

USO DEL SUELO: OFICINAS

VIAS DE ACCESO E IMPORTANCIA: IGNACIO ZARAGOZA ESQ. FRANCISCO VILLA

SERVICIOS PUBLICOS Y EQUIPAMIENTO URBANO (INMUEBLE): COMPLETOS

1.- SERVICIOS DE AGUA POTABLE: EXISTE

2.- DRENAJE Y ALCANTARILLADO: PROVISTO POR EL MUNICIPIO DE OLUTA, VER.

3.- ELECTRIFICACION: AEREO

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

5.- VIALIDAD: EN CADA ESQUINA DE LAS AVENIDAS Y CALLES DE LA ZONA

6.- PAVIMENTOS: CONCRETO HIDRAULICO

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

8.- TELEFONIA: AEREO

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

10.- TRANSPORTES : TAXIS Y CAMIONES A UNA DISTANCIA DE 100 m.

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

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

12.-UBICACIÓN GEOGRÁFICA :

Coordenadas geográficas de referencia del inmueble: 17.932681 N de Latitud Norte; -94.895916 O de Longitud Oeste.

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

ESTIMACIÓN DE VALOR

MOV-2023-BI-010

III.- TERRENO

DESCRIPCION DEL DOCUMENTO OFICIAL:

ORIENTACION: AL SUR

PROPORCIONA CEDULA CATASTRAL

INSTRUMENTO QUE AMPARA LA PROPIEDAD DEL INMUEBLE.

CATASTRO:

<input checked="" type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/>

ESCRITURAS PÚBLICAS:

<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>

CONTRATO PRIVADO DE COMPRA-VENTA:

LEVANTAMIENTO FÍSICO:

DATOS PROPORCIONADOS POR EL SOLICITANTE:

PLANO ARQUITECTÓNICO:

COLINDANTES DEL TERRENO:

NO SE CONTÓ CON DOCUMENTACIÓN RELEVANTE

NORESTE
SURESTE
SUROESTE
NOROESTE

SUPERFICIE **1,762.71** m2

MEMORIA FOTOGRAFICA



AREA TOTAL SEGUN CONSIDERACIÓN:

1,762.71 m2 **SUPERFICIE CONSTRUÍDA:** 200.00 m2 APROX.

TOPOGRAFIA Y CONFIGURACION:

LOTE URBANO CON TOPOGRAFÍA PLANO Y DE FORMA GEOMÉTRICA REGULAR .

CARACTERISTICAS PANORAMICAS:

VISTA PANORÁMICA AL FRENTE DE SU UBICACIÓN

DENSIDAD HABITACIONAL:

100/150 HAB/HA

INTENSIDAD DE CONSTRUCCION:

LA AUTORIZADA

SERVIDUMBRES Y RESTRICCIONES:

LAS APLICABLES POR LAS AUTORIDADES MUNICIPALES



ESTIMACIÓN DE VALOR

MOV-2023-BI-010

IV.- DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

USO ACTUAL Y DISTRIBUCIÓN DEL INMUEBLE:

PUBLICO

V.- ENFOQUE POR COSTOS DIRECTOS

A) DEL TERRENO

Avenida Importante

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

Fracc.	Area o Corredor	Supficie m2	Precio Unit.	Factores de Eficiencia					Fre	Indiviso	Valor Parcial
				Fzo	Fub	Ffr	Ffo	Fsu			
1	Urbano	1,762.71	2,000.00	1.00	1.10	1.05	1.00	1.00	1.16	1.00%	\$4,071,860.10
TOTAL :		1,762.71	m²	Zona	Ubicación	Frente	Fondo	Supficie.	Final		
VALOR PROMEDIO:		500.00	m²						Relación Terr/Constr.=	0.00	
										>1	

VIDA UTIL

80

En el estado de conservación actual

V.R.N. = VALOR REPOSICIÓN NUEVO.

V.N.R. = VALOR NETO DE REPOSICIÓN.

V.N.R.

TIPO	TIPO	Area	Indi viso	V.R.N. \$/m ²	FACTORES			Edad aprox. en Años	Valor Parcial
					Fco	Fed	Fre		
I	CONSTRUCCION	200.00	100%	\$ 2,500.00	0.95	0.89	0.85	16	\$425,095.97
II	TIPO II	0.00	100%	\$ -	0.90	0.55	0.50	45	\$0.00
III		0.00	100%	\$ -	0.00	1.00	0.00	0	\$0.00
TOTAL		200.00	m²	LA EDAD SE TOMA A PARTIR DE LO APRECIADO A SU ESTADO DE CONSERVACION					\$425,095.97

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

VALOR POR EL ENFOQUE DE COSTOS:

Suma de conceptos A+B+C :

\$ 4,496,956.07

Valor expresado en números redondos



DESGLOSE DE COMPONENTES

Terreno	\$4,071,860.10
Construcción	\$425,095.97
Instalaciones	\$0.00

INSTALACIONES ESPECIALES: Se consideran:

Construcción	Instalaciones	Terreno
9.45%	0.00%	90.55%

VI.- RESUMEN DE LOS VALORES OBTENIDOS

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

\$ 4,720,000.00

VALOR COMERCIAL DETERMINADO

\$ 4,720,000.00

ESTIMACIÓN DE VALOR

MOV-2023-BI-010

VII.- CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSIÓN

Para el presente estudio valuatorio, se aplico el enfoque comparativo de mercado, (valor de mercado) solo para obtener referencias de oferta y demanda inmobiliaria en la zona de ubicacion del inmueble, utilizando para el presente caso, el enfoque de costos (valor fisico o valor neto de repocisión) que incluye los costos actuales que rigen la zona de (OLUTA, VER) . El enfoque de ingresos (capitalizacion de rentas) no fue utilizado por considerar que el uso del dictamen valuatorio no es con fines financieros. Se considera que el valor comercial actual para el inmueble valuado es el valor obtenido por el enfoque de costos, considerando el uso de los inmuebles por ubicación y características físicas; por asi considerarlo justo y con posibilidades reales de comercialización, en las condiciones actuales de oferta y demanda inmobiliaria de (OLUTA, VER).

Los valores obtenidos son con base a estudio de mercado inmobiliario den la zona de ubicación, y de similares condiciones; aplicando los factores de homologación determinados segun la información proporcionada por el solicitante; obteniendo asi los valores de arriba citados.

El valuador profesional no tiene intereses presentes ni futuros sobre el bien inmueble que se valua. Los datos e información plasmada en este estudio, fueron proporcionados por el cliente. El valuador profesional, reconoce la información legal proporcionada y la plasma en el estudio valuatorio en acto de buena fe, se encuentran verificados físicamente.

Los datos e informacion plasmada en este estudio , fueron proporcionados por el cliente, el suscrito no verificó gravámenes, impuestos ni servicios pendientes de pago relacionados con el inmueble. El valor determinado no incluye ningún tipo de mobiliario o maquinaria instalada, solo incluye terreno y construcción, que fueron señalados por el Ayuntamiento. El procedimiento aplicado , obedece a las normas de valuación y uso final de la opinion de valor , que es la presentación del inventario y avalúo de bienes inmuebles que conforman el patrimonio del municipio de (OLUTA, VER.).

VIII.- CONCLUSIÓN DE LA OPINION DE VALOR

Los valores estimados en el presente trabajo valuatorio, estan calculados con cifras al::

31 DE ENERO DEL 2023

Valor Comercial, números Redondos	\$4,720,000.00	CUATRO MILLONES SETECIENTOS VEINTE MIL PESOS 00/100 M.N.
--	-----------------------	---



VALUADOR



M LIC. LUCIANO SALAS CONTRERAS
Cédula Profesional: 12108978 Maestría en Valuación

ESTIMACIÓN DE VALOR

MOV-2023-BI-010

ANEXO



AYUNTAMIENTO DE OLUTA, VER.

5.7 CÉDULA DE BIENES INMUEBLES (PATRIMONIO MUNICIPAL)

IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE			
TIPO DE INMUEBLE <input type="checkbox"/> TERRENO <input checked="" type="checkbox"/> EDIFICIO <input type="checkbox"/> DEPARTAMENTO O CONDOMINIO <input type="checkbox"/> OTROS, ESPECIFICAR			
NOMBRE DEL INMUEBLE DIF			
UBICACIÓN IGNACIO ZARAGOZA ESQ. FRANCISCO VILLA			
MEDIDAS:		COLINDANCIAS:	
NORTE: 30.50 Y 16.00 MTS	ESTE: 54.50 MTS	NORTE: MIGUEL BELLO OCAÑA E ISIDRO GUEVARA VALENCIA	ESTE: LUCINA GONZALEZ DE AQUINO
SUR: 26.75 Y 16.00 MTS	OESTE: 26.10 Y 5.60 MTS	SUR: FRANCISCO VILLA	OESTE: IGNACIO ZARAGOZA
SUPERFICIE TOTAL 1,762.71(M ²)		SUPERFICIE CONSTRUIDA (M ²)	
CLASIFICACIÓN DE LA ZONA: <input type="checkbox"/> RUSTICO <input checked="" type="checkbox"/> URBANO <input type="checkbox"/> EJIDAL			
USUARIO Y OCUPANTE: <input type="checkbox"/> OFICINAS <input type="checkbox"/> COMERCIALES <input checked="" type="checkbox"/> OTROS, ESPECIFICAR:			
SERVICIOS Y EQUIPAMIENTO CON QUE CUENTA EL INMUEBLE: <input checked="" type="checkbox"/> AGUA POTABLE <input checked="" type="checkbox"/> ENERGÍA ELÉCTRICA <input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTACIÓN <input type="checkbox"/> OTROS, DETALLAR:			
APROVECHAMIENTO DEL INMUEBLE <input checked="" type="checkbox"/> AL 100% <input type="checkbox"/> MÁS DEL 50% <input checked="" type="checkbox"/> MENOS DEL 50% <input type="checkbox"/> SIN APROVECHAR			
MEDIO DE ADQUISICIÓN <input checked="" type="checkbox"/> DONACIÓN <input type="checkbox"/> COMPRA <input type="checkbox"/> OTROS, DETALLAR			
SITUACIÓN LEGAL		CUENTA CATASTRAL	FECHA DEL ÚLTIMO AVALÚO
NÚMERO DE ESCRITURA O CONVENIO	NÚMERO DE REGISTRO DE LA PROPIEDAD		
EL INMUEBLE TIENE ALGÚN GRAVAMEN PENDIENTE <input type="checkbox"/> SI (ESPECIFICAR) <input checked="" type="checkbox"/> NO		VALOR DEL INMUEBLE	
OBSERVACIONES Sin soporte legal			

INFORMACIÓN AL: 31 DE DICIEMBRE DE 2021
RESPONSABLE DE LA INFORMACIÓN: ING. ALEJANRO HERNANDEZ CINTA

ENTREGA

L.C. MARIA LUISA PRIETO DUNCAN
MUNICIPAL 2018-2021

RECIBI
NOMBRE Y FIRMA
000003



COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

LUCIANO SALAS CONTRERAS

Servicios Profesionales en Valuación

Investigación Técnica Inmobiliaria

Cédula: 12108978 MAESTRIA EN VALUACIÓN

INMOBILIARIA, INDUSTRIAL Y DE BIENES NACIONALES

INSTITUTO TECNOLÓGICO DE LA CONSTRUCCIÓN

DOCUMENTO: MOV-2023-BI-011

Trabajo Valuatorio Bien Inmueble



COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

DISPENSARIO MEDICO

EN EL ESTADO FISICO EN QUE SE ENCUENTRA ACTUALMENTE

*BENITO JUAREZ SN
MUNICIPIO DE OLUTA
ESTADO DE VERACRUZ LLAVE*

VALOR CONCLUSIVO:

\$ 4,140,000.00

VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE

(CUATRO MILLONES CIENTO CUARENTA MIL PESOS 00/100 M.N.)



ESTIMACIÓN DE VALOR

MOV-2023-BI-011

I.- ANTECEDENTES

SOLICITANTE DE LA ESTIMACION: MAURICIO ALRCÓN CASTILLO , Presidente Municipal de OLUTA, Veracruz

VALUADOR: M. LUCIANO SALAS CONTRERAS

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

FECHA DE VISITA: 31 DE ENERO DEL 2023

INMUEBLE QUE SE ESTIMA: **DISPENSARIO MEDICO**

PROPOSITO DE LA ESTIMACION: DETERMINAR EL VALOR COMERCIAL ACTUAL DEL INMUEBLE

OBJETO DE LA ESTIMACION: DAR CUMPLIMIENTO CON LA PRESENTACIÓN DEL INVENTARIO DE BIENES INMUEBLES QUE CONFORMAN EL PATRIMONIO DEL MUNICIPIO DE OLUTA, VER.

PROPIETARIO DEL INMUEBLE: **Municipio de OLUTA, Veracruz**

UBICACION DEL INMUEBLE: **BENITO JUAREZ SN**

FRACC. / COL. : **C.P. :** 96160

CIUDAD o MUNICIPIO: OLUTA **ESTADO:** VERACRUZ LLAVE

No. REGISTRO ESTATAL: **H. AYTTO. DE:** OLUTA

PERSONA QUE ACOMPAÑÓ LA VISITA:

II.- CARACTERISTICAS URBANAS

CLASIFICACION DE LA ZONA: MEDIO

POBLACIÓN : NORMAL ESCASA

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

INDICE DE SATURACION EN LA ZONA: 75% **POBLACION:** NORMAL

NIVEL SOCIOECONOMICO DE LA ZONA: MEDIO BAJO

CONTAMINACION AMBIENTAL: NO PERCEPTIBLE

USO DEL SUELO: OFICINAS

VIAS DE ACCESO E IMPORTANCIA: BENITO JUAREZ SN

SERVICIOS PUBLICOS Y EQUIPAMIENTO URBANO (INMUEBLE): COMPLETOS

1.- SERVICIOS DE AGUA POTABLE: EXISTE

2.- DRENAJE Y ALCANTARILLADO: PROVISTO POR EL MUNICIPIO DE OLUTA, VER.

3.- ELECTRIFICACION: AEREO

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

5.- VIALIDAD: EN CADA ESQUINA DE LAS AVENIDAS Y CALLES DE LA ZONA

6.- PAVIMENTOS: CONCRETO HIDRAULICO

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

8.- TELEFONIA: AEREO

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

10.- TRANSPORTES : TAXIS Y CAMIONES A UNA DISTANCIA DE 100 m.

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

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

12.-UBICACIÓN GEOGRÁFICA :

Coordenadas geográficas de referencia del inmueble: 17.927942 N de Latitud Norte; -94.897701 O de Longitud Oeste.

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

ESTIMACIÓN DE VALOR

MOV-2023-BI-011

III.- TERRENO

DESCRIPCION DEL DOCUMENTO OFICIAL:

ORIENTACION: AL SUR

PROPORCIONA CEDULA CATASTRAL

INSTRUMENTO QUE AMPARA LA PROPIEDAD DEL INMUEBLE.

CATASTRO:

<input checked="" type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/>

ESCRITURAS PÚBLICAS:

<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>

CONTRATO PRIVADO DE COMPRA-VENTA:

LEVANTAMIENTO FÍSICO:

DATOS PROPORCIONADOS POR EL SOLICITANTE:

PLANO ARQUITECTÓNICO:

COLINDANTES DEL TERRENO:

NO SE CONTÓ CON DOCUMENTACIÓN RELEVANTE

NORESTE
SURESTE
SUROESTE
NOROESTE

SUPERFICIE **1,866.00** m2

MEMORIA FOTOGRAFICA



AREA TOTAL SEGUN CONSIDERACIÓN:

1,866.00 m2

SUPERFICIE CONSTRUÍDA: 350.00

m2 APROX.

TOPOGRAFIA Y CONFIGURACION:

LOTE URBANO CON TOPOGRAFÍA PLANO Y DE FORMA GEOMÉTRICA REGULAR .

CARACTERISTICAS PANORAMICAS:

VISTA PANORÁMICA AL FRENTE DE SU UBICACIÓN

DENSIDAD HABITACIONAL:

100/150 HAB/HA

INTENSIDAD DE CONSTRUCCION:

LA AUTORIZADA

SERVIDUMBRES Y RESTRICCIONES:

LAS APLICABLES POR LAS AUTORIDADES MUNICIPALES

ESTIMACIÓN DE VALOR

MOV-2023-BI-011

IV.- DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

USO ACTUAL Y DISTRIBUCIÓN DEL INMUEBLE:

PUBLICO

V.- ENFOQUE POR COSTOS DIRECTOS

A) DEL TERRENO

Avenida Importante

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

Fracc.	Area o Corredor	Supficie m2	Precio Unit.	Factores de Eficiencia					Fre	Indiviso	Valor Parcial
				Fzo	Fub	Ffr	Ffo	Fsu			
1	Urbano	1,866.00	1,500.00	1.00	1.10	1.05	1.00	1.00	1.16	1.00%	\$3,232,845.00
TOTAL :		1,866.00	m²	Zona	Ubicación	Frente	Fondo	Supficie.	Final		
VALOR PROMEDIO:		500.00	m²						Relación Terr/Constr.=	0.00	
										>1	

VIDA UTIL 80

En el estado de conservación actual

V.R.N. = VALOR REPOSICIÓN NUEVO.

V.N.R. = VALOR NETO DE REPOSICIÓN.

V.N.R.

TIPO	TIPO	Area	Indi viso	V.R.N. \$/m ²	FACTORES			Edad aprox. en Años	Valor Parcial
					Fco	Fed	Fre		
I	CONSTRUCCION	350.00	100%	\$ 2,400.00	0.95	0.89	0.85	16	\$714,161.23
II	TIPO II	0.00	100%	\$ -	0.90	0.55	0.50	45	\$0.00
III		0.00	100%	\$ -	0.00	1.00	0.00	0	\$0.00
TOTAL		350.00	m²	LA EDAD SE TOMA A PARTIR DE LO APRECIADO A SU ESTADO DE CONSERVACION					\$714,161.23

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

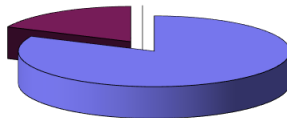
VALOR POR EL ENFOQUE DE COSTOS:

Suma de conceptos A+B+C :

\$ 3,947,006.23

Valor expresado en números redondos

Proporcionalidad



DESGLOSE DE COMPONENTES

Terreno	\$3,232,845.00
Construcción	\$714,161.23
Instalaciones	\$0.00

INSTALACIONES ESPECIALES: Se consideran:

Construcción	Instalaciones	Terreno
18.09%	0.00%	81.91%

VI.- RESUMEN DE LOS VALORES OBTENIDOS

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

\$ 4,140,000.00

VALOR COMERCIAL DETERMINADO

\$ 4,140,000.00



ESTIMACIÓN DE VALOR

MOV-2023-BI-011

VII.- CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSIÓN

Para el presente estudio valuatorio, se aplico el enfoque comparativo de mercado, (valor de mercado) solo para obtener referencias de oferta y demanda inmobiliaria en la zona de ubicacion del inmueble, utilizando para el presente caso, el enfoque de costos (valor fisico o valor neto de repocisión) que incluye los costos actuales que rigen la zona de (OLUTA, VER) . El enfoque de ingresos (capitalizacion de rentas) no fue utilizado por considerar que el uso del dictamen valuatorio no es con fines financieros. Se considera que el valor comercial actual para el inmueble valuado es el valor obtenido por el enfoque de costos, considerando el uso de los inmuebles por ubicación y características físicas; por así considerarlo justo y con posibilidades reales de comercialización, en las condiciones actuales de oferta y demanda inmobiliaria de (OLUTA, VER).

Los valores obtenidos son con base a estudio de mercado inmobiliario den la zona de ubicación, y de similares condiciones; aplicando los factores de homologación determinados segun la información proporcionada por el solicitante; obteniendo así los valores de arriba citados.

El valuador profesional no tiene intereses presentes ni futuros sobre el bien inmueble que se valua. Los datos e información plasmada en este estudio, fueron proporcionados por el cliente. El valuador profesional, reconoce la información legal proporcionada y la plasma en el estudio valuatorio en acto de buena fe, se encuentran verificados físicamente.

Los datos e informacion plasmada en este estudio , fueron proporcionados por el cliente, el suscrito no verificó gravámenes, impuestos ni servicios pendientes de pago relacionados con el inmueble. El valor determinado no incluye ningún tipo de mobiliario o maquinaria instalada, solo incluye terreno y construcción, que fueron señalados por el Ayuntamiento. El procedimiento aplicado , obedece a las normas de valuación y uso final de la opinion de valor , que es la presentación del inventario y avalúo de bienes inmuebles que conforman el patrimonio del municipio de (OLUTA, VER.).

VIII.- CONCLUSIÓN DE LA OPINION DE VALOR

Los valores estimados en el presente trabajo valuatorio, estan calculados con cifras al::

31 DE ENERO DEL 2023

Valor Comercial, números Redondos	\$4,140,000.00	CUATRO MILLONES CIENTO CUARENTA MIL PESOS 00/100 M.N.
--	----------------	---



VALUADOR

M LIC. LUCIANO SALAS CONTRERAS
Cédula Profesional: 12108978 Maestría en Valuación

ESTIMACIÓN DE VALOR

MOV-2023-BI-011

ANEXO



AYUNTAMIENTO DE OLUTA, VER.

5.7 CÉDULA DE BIENES INMUEBLES (PATRIMONIO MUNICIPAL)

IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE			
TIPO DE INMUEBLE			
<input type="checkbox"/> TERRENO <input checked="" type="checkbox"/> EDIFICIO <input type="checkbox"/> DEPARTAMENTO O CONDOMINIO <input type="checkbox"/> OTROS, ESPECIFICAR			
UBICACIÓN			
DISPENSARIO			
BENITO JUAREZ			
MEDIDAS:		COLINDANCIAS:	
NORTE: 21.50 MTS	ESTE: 57.60 MTS	NORTE: C/JON. DE ACCESO	ESTE: ANGELA DUNCAN Y JOSE ARGUELLES
SUR: 20.90 MTS	OESTE: 54.75 MTS	SUR: AREA DE POZO	ERASMO HERNANDEZ Y ACCESO
SUPERFICIE TOTAL 1,866(M ²)		SUPERFICIE CONSTRUIDA 350(M ²)	
CLASIFICACIÓN DE LA ZONA: <input type="checkbox"/> RUSTICO <input checked="" type="checkbox"/> URBANO <input type="checkbox"/> EJIDAL			
USUARIO Y OCUPANTE:			
<input type="checkbox"/> OFICINAS <input type="checkbox"/> COMERCIALES <input type="checkbox"/> OTROS, ESPECIFICAR:			
SERVICIOS Y EQUIPAMIENTO CON QUE CUENTA EL INMUEBLE:			
<input checked="" type="checkbox"/> AGUA POTABLE <input checked="" type="checkbox"/> ENERGÍA ELÉCTRICA <input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTACIÓN <input type="checkbox"/> OTROS, DETALLAR:			
APROVECHAMIENTO DEL INMUEBLE			
<input checked="" type="checkbox"/> AL 100% <input type="checkbox"/> MÁS DEL 50% <input type="checkbox"/> MENOS DEL 50% <input type="checkbox"/> SIN APROVECHAR			
MEDIO DE ADQUISICIÓN			
<input checked="" type="checkbox"/> DONACIÓN <input type="checkbox"/> COMPRA <input type="checkbox"/> OTROS, DETALLAR			
SITUACIÓN LEGAL			
NÚMERO DE ESCRITURA O CONVENIO	NÚMERO DE REGISTRO DE LA PROPIEDAD	CUENTA CATASTRAL	FECHA DEL ÚLTIMO AVALÚO
5 268	1224 25 24/12/1987	08 119 001 03 003 033	
EL INMUEBLE TIENE ALGÚN GRAVAMEN PENDIENTE			VALOR DEL INMUEBLE
<input type="checkbox"/> SI (ESPECIFICAR) <input type="checkbox"/> NO			
OBSERVACIONES Sin soporte legal			

INFORMACIÓN AL: 31 DE DICIEMBRE DE 2018-2021
RESPONSABLE DE LA INFORMACIÓN: ING. ALEJANDRO HERNANDEZ CINTA

ENTREGA

L.C. MARIA LUISA PRIETO DUNCAN
PRESIDENTE MUNICIPAL 2018-2021

NOMBRE Y FIRMA

360006



COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

LUCIANO SALAS CONTRERAS

Servicios Profesionales en Valuación

Investigación Técnica Inmobiliaria

Cédula: 12108978 MAESTRIA EN VALUACIÓN

INMOBILIARIA, INDUSTRIAL Y DE BIENES NACIONALES

INSTITUTO TECNOLÓGICO DE LA CONSTRUCCIÓN

DOCUMENTO: MOV-2023-BI-012

Trabajo Valuatorio Bien Inmueble



CAP- DIF LEONA VICARIO

EN EL ESTADO FÍSICO EN QUE SE ENCUENTRA ACTUALMENTE

LÁZARO CÁRDENAS ESQ. PRIMER CALLEJÓN DE LÁZARO CÁRDENAS

MUNICIPIO DE OLUTA

ESTADO DE VERACRUZ LLAVE

VALOR CONCLUSIVO:

\$ 550,000.00

VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE

(QUINIENTOS CINCUENTA MIL PESOS 00/100 M.N.)



ESTIMACIÓN DE VALOR

MOV-2023-BI-012

I.- ANTECEDENTES

SOLICITANTE DE LA ESTIMACION: C. MAURICIO ALARCÓN CASTILLO , Presidente Municipal de OLUTA, Veracruz

VALUADOR: LUCIANO SALAS CONTRERAS

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

FECHA DE VISITA: 31 DE ENERO DEL 2023

INMUEBLE QUE SE ESTIMA: CAP- DIF LEONA VICARIO

PROPOSITO DE LA ESTIMACION: DETERMINAR EL VALOR COMERCIAL ACTUAL DEL INMUEBLE

OBJETO DE LA ESTIMACION: DAR CUMPLIMIENTO CON LA PRESENTACIÓN DEL INVENTARIO DE BIENES INMUEBLES QUE CONFORMAN EL PATRIMONIO DEL MUNICIPIO DE OLUTA, VER.

PROPIETARIO DEL INMUEBLE: Municipio de OLUTA, Veracruz

UBICACION DEL INMUEBLE: LÁZARO CÁRDENAS ESQ. PRIMER CALLEJÓN DE LÁZARO CÁRDENAS

FRACC. / COL. : **ESTADO:** VERACRUZ LLAVE **C.P. :** 96160

CIUDAD o MUNICIPIO: OLUTA **H. AYTTO. DE:** OLUTA

No. REGISTRO ESTATAL:

PERSONA QUE ACOMPAÑÓ LA VISITA:

II.- CARACTERISTICAS URBANAS

CLASIFICACION DE LA ZONA: MEDIO

POBLACIÓN : NORMAL ESCASA

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

INDICE DE SATURACION EN LA ZONA: 75% **POBLACION:** NORMAL

NIVEL SOCIOECONOMICO DE LA ZONA: MEDIO BAJO

CONTAMINACION AMBIENTAL: NO PERCEPTIBLE

USO DEL SUELO: OFICINAS

VIAS DE ACCESO E IMPORTANCIA: LÁZARO CÁRDENAS ESQ. PRIMER CALLEJÓN DE LÁZARO CÁRDENAS

SERVICIOS PUBLICOS Y EQUIPAMIENTO URBANO (INMUEBLE): COMPLETOS

1.- SERVICIOS DE AGUA POTABLE: EXISTE

2.- DRENAJE Y ALCANTARILLADO: PROVISTO POR EL MUNICIPIO DE OLUTA, VER.

3.- ELECTRIFICACION: AEREO

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

5.- VIALIDAD: EN CADA ESQUINA DE LAS AVENIDAS Y CALLES DE LA ZONA

6.- PAVIMENTOS: CONCRETO HIDRAULICO

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

8.- TELEFONIA: AEREO

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

10.- TRANSPORTES : TAXIS Y CAMIONES A UNA DISTANCIA DE 100 m.

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

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

12.-UBICACIÓN GEOGRÁFICA :

Coordenadas geográficas de referencia del inmueble: 17.924475 N de Latitud Norte; -94.889824 O de Longitud Oeste. Elevación 41 msnm

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

ESTIMACIÓN DE VALOR

MOV-2023-BI-012

III.- TERRENO

DESCRIPCION DEL DOCUMENTO OFICIAL:

ORIENTACION: AL SUR

PROPORCIONA CEDULA CATASTRAL

INSTRUMENTO QUE AMPARA LA PROPIEDAD DEL INMUEBLE.

CATASTRO:

<input checked="" type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/>

ESCRITURAS PÚBLICAS:

<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>

CONTRATO PRIVADO DE COMPRA-VENTA:

LEVANTAMIENTO FÍSICO:

DATOS PROPORCIONADOS POR EL SOLICITANTE:

PLANO ARQUITECTÓNICO:

COLINDANTES DEL TERRENO:

NO SE CONTÓ CON DOCUMENTACIÓN RELEVANTE

NORESTE
SURESTE
SUROESTE
NOROESTE

SUPERFICIE 207.00 m2

MEMORIA FOTOGRAFICA



AREA TOTAL SEGUN CONSIDERACIÓN:

207.00 m2

SUPERFICIE CONSTRUÍDA: 81.00

m2 APROX.

TOPOGRAFIA Y CONFIGURACION:

LOTE URBANO CON TOPOGRAFÍA PLANO Y DE FORMA GEOMÉTRICA REGULAR .

CARACTERISTICAS PANORAMICAS:

VISTA PANORÁMICA AL FRENTE DE SU UBICACIÓN

DENSIDAD HABITACIONAL:

100/150 HAB/HA

INTENSIDAD DE CONSTRUCCION:

LA AUTORIZADA

SERVIDUMBRES Y RESTRICCIONES:

LAS APLICABLES POR LAS AUTORIDADES MUNICIPALES

ESTIMACIÓN DE VALOR

MOV-2023-BI-012

IV.- DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

USO ACTUAL Y DISTRIBUCIÓN DEL INMUEBLE:

PUBLICO

V.- ENFOQUE POR COSTOS DIRECTOS

A) DEL TERRENO

Avenida Importante

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

Fracc.	Area o Corredor	Supficie m2	Precio Unit.	Factores de Eficiencia					Fre	Indiviso	Valor Parcial
				Fzo	Fub	Ffr	Ffo	Fsu			
1	Urbano	207.00	1,500.00	1.00	1.10	1.05	1.00	1.00	1.16	1.00%	\$358,627.50
TOTAL :		207.00	m²	Zona	Ubicación	Frente	Fondo	Supficie.	Final		
VALOR PROMEDIO:		500.00	m²						Relación Terr/Constr.=		0.00
										>1	

VIDA UTIL

80

En el estado de conservación actual

V.R.N. = VALOR REPOSICIÓN NUEVO.

V.N.R. = VALOR NETO DE REPOSICIÓN.

V.N.R.

TIPO	TIPO	Area	Indi viso	V.R.N. \$/m ²	FACTORES			Edad aprox. en Años	Valor Parcial
					Fco	Fed	Fre		
I	CONSTRUCCION	81.00	100%	\$ 2,400.00	0.95	0.89	0.85	16	\$165,277.31
II	TIPO II	0.00	100%	\$ -	0.90	0.55	0.50	45	\$0.00
III		0.00	100%	\$ -	0.00	1.00	0.00	0	\$0.00
TOTAL		81.00	m²	LA EDAD SE TOMA A PARTIR DE LO APRECIADO A SU ESTADO DE CONSERVACION					\$165,277.31

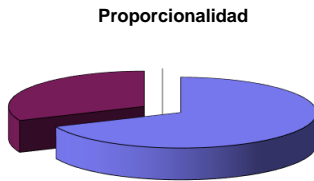
LA EDAD SE TOMA A PARTIR DE LO APRECIADO A SU ESTADO DE CONSERVACION

VALOR POR EL ENFOQUE DE COSTOS:

Suma de conceptos A+B+C :

\$ 523,904.81

Valor expresado en números redondos



DESGLOSE DE COMPONENTES

Terreno	\$358,627.50
Construcción	\$165,277.31
Instalaciones	\$0.00

INSTALACIONES ESPECIALES: Se consideran:

Construcción	Instalaciones	Terreno
31.55%	0.00%	68.45%

VI.- RESUMEN DE LOS VALORES OBTENIDOS

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

\$ 550,000.00

VALOR COMERCIAL DETERMINADO

\$ 550,000.00

ESTIMACIÓN DE VALOR

MOV-2023-BI-012

VII.- CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSIÓN

Para el presente estudio valuatorio, se aplico el enfoque comparativo de mercado, (valor de mercado) solo para obtener referencias de oferta y demanda inmobiliaria en la zona de ubicacion del inmueble, utilizando para el presente caso, el enfoque de costos (valor fisico o valor neto de repocisión) que incluye los costos actuales que rigen la zona de (OLUTA, VER) . El enfoque de ingresos (capitalizacion de rentas) no fue utilizado por considerar que el uso del dictamen valuatorio no es con fines financieros. Se considera que el valor comercial actual para el inmueble valuado es el valor obtenido por el enfoque de costos, considerando el uso de los inmuebles por ubicación y características físicas; por así considerarlo justo y con posibilidades reales de comercialización, en las condiciones actuales de oferta y demanda inmobiliaria de (OLUTA, VER).

Los valores obtenidos son con base a estudio de mercado inmobiliario den la zona de ubicación, y de similares condiciones; aplicando los factores de homologación determinados segun la información proporcionada por el solicitante; obteniendo así los valores de arriba citados.

El valuador profesional no tiene intereses presentes ni futuros sobre el bien inmueble que se valua. Los datos e información plasmada en este estudio, fueron proporcionados por el cliente. El valuador profesional, reconoce la información legal proporcionada y la plasma en el estudio valuatorio en acto de buena fe, se encuentran verificados físicamente.

Los datos e informacion plasmada en este estudio , fueron proporcionados por el cliente, el suscrito no verificó gravámenes, impuestos ni servicios pendientes de pago relacionados con el inmueble. El valor determinado no incluye ningún tipo de mobiliario o maquinaria instalada, solo incluye terreno y construcción, que fueron señalados por el Ayuntamiento. El procedimiento aplicado , obedece a las normas de valuación y uso final de la opinion de valor , que es la presentación del inventario y avalúo de bienes inmuebles que conforman el patrimonio del municipio de (OLUTA, VER.).

VIII.- CONCLUSIÓN DE LA OPINION DE VALOR

Los valores estimados en el presente trabajo valuatorio, estan calculados con cifras al::

31 DE ENERO DEL 2023

Valor Comercial, números Redondos	\$550,000.00	QUINIENTOS CINCUENTA MIL PESOS 00/100 M.N.
--	---------------------	---



VALUADOR



M LIC. LUCIANO SALAS CONTRERAS
Cédula Profesional: 12108978 Maestría en Valuación

ESTIMACIÓN DE VALOR

MOV-2023-BI-012

ANEXO



AYUNTAMIENTO DE OLUTA, VER.

5.7 CÉDULA DE BIENES INMUEBLES (PATRIMONIO MUNICIPAL)

IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE			
TIPO DE INMUEBLE			
<input type="checkbox"/> TERRENO <input checked="" type="checkbox"/> EDIFICIO <input type="checkbox"/> DEPARTAMENTO O CONDOMINIO <input type="checkbox"/> OTROS, ESPECIFICAR			
NOMBRE DEL INMUEBLE			
CAP-DIF LEONA VICARIO			
UBICACIÓN			
LAZARO CARDENAS ESQ. 1er. C.JON. DE LAZARO CARDENAS			
MEDIDAS:		COLINDANCIAS:	
NORTE: 29.35 MTS	ESTE: 7.00 MTS	NORTE: ESC. PRIM. LAZARO CARDENAS D ESTE: GABILONDO SOLER	
SUR: 29.70 MTS	OESTE: 7.15 MTS	SUR: 1er. C.JON. DE LAZARO CARDENAS OESTE: C.JON. LAZARO CARDENAS	
SUPERFICIE TOTAL 207(M ²)		SUPERFICIE CONSTRUIDA 81(M ²)	
CLASIFICACIÓN DE LA ZONA: <input type="checkbox"/> RUSTICO <input checked="" type="checkbox"/> URBANO <input type="checkbox"/> EJIDAL			
USUARIO Y OCUPANTE:			
<input type="checkbox"/> OFICINAS <input type="checkbox"/> COMERCIALES <input checked="" type="checkbox"/> OTROS, ESPECIFICAR:			
SERVICIOS Y EQUIPAMIENTO CON QUE CUENTA EL INMUEBLE:			
<input checked="" type="checkbox"/> AGUA POTABLE <input checked="" type="checkbox"/> ENERGÍA ELÉCTRICA <input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTACIÓN <input type="checkbox"/> OTROS, DETALLAR:			
APROVECHAMIENTO DEL INMUEBLE			
<input checked="" type="checkbox"/> AL 100% <input type="checkbox"/> MÁS DEL 50% <input type="checkbox"/> MENOS DEL 50% <input type="checkbox"/> SIN APROVECHAR			
MEDIO DE ADQUISICIÓN			
<input checked="" type="checkbox"/> DONACIÓN <input type="checkbox"/> COMPRA <input type="checkbox"/> OTROS, DETALLAR			
SITUACIÓN LEGAL			
NÚMERO DE ESCRITURA O CONVENIO	NÚMERO DE REGISTRO DE LA PROPIEDAD	CUENTA CATASTRAL	FECHA DEL ÚLTIMO AVALÚO
		08 119 001 01 006 002	
EL INMUEBLE TIENE ALGÚN GRAVAMEN PENDIENTE		VALOR DEL INMUEBLE	
<input type="checkbox"/> SI (ESPECIFICAR) <input checked="" type="checkbox"/> NO		313,864.00	
OBSERVACIONES Sin soporte legal			

INFORMACIÓN AL: 31 DE DICIEMBRE DE 2021
RESPONSABLE DE LA INFORMACIÓN: ING. ALEJANDRO HERNANDEZ CINTA

ENTREGA

L.C. MARIA LUISA PRIETO DUNCAN
PRESIDENTE MUNICIPAL 2018-2021

RECIBE

NOMBRE Y FIRMA

500000



COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

LUCIANO SALAS CONTRERAS

Servicios Profesionales en Valuación

Investigación Técnica Inmobiliaria

Cédula: 12108978 MAESTRIA EN VALUACIÓN

INMOBILIARIA, INDUSTRIAL Y DE BIENES NACIONALES

INSTITUTO TECNOLÓGICO DE LA CONSTRUCCIÓN

DOCUMENTO: MOV-2023-BI-013

Trabajo Valuatorio Bien Inmueble



CAP- DIF JOSEFA ORTIZ DE DOMINGUEZ

EN EL ESTADO FISICO EN QUE SE ENCUENTRA ACTUALMENTE

CALLEJÓN JOSEFA ORTÍZ DE DOMÍNGUEZ ESQ. ADOLFO RUÍZ CORTINES

MUNICIPIO DE OLUTA

ESTADO DE VERACRUZ LLAVE

VALOR CONCLUSIVO:

\$ 670,000.00

VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE

(SEISCIENTOS SETENTA MIL PESOS 00/100 M.N.)



ESTIMACIÓN DE VALOR

MOV-2023-BI-013

I.- ANTECEDENTES

SOLICITANTE DE LA ESTIMACION: C. MAURICIO ALARCÓN CASTILLO , Presidente Municipal de OLUTA, Veracruz

VALUADOR: M. LUCIANO SALAS CONTRERAS

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

FECHA DE VISITA: 31 DE ENERO DEL 2023

INMUEBLE QUE SE ESTIMA: CAP- DIF JOSEFA ORTIZ DE DOMINGUEZ

PROPOSITO DE LA ESTIMACION: DETERMINAR EL VALOR COMERCIAL ACTUAL DEL INMUEBLE

OBJETO DE LA ESTIMACION: DAR CUMPLIMIENTO CON LA PRESENTACIÓN DEL INVENTARIO DE BIENES INMUEBLES QUE CONFORMAN EL PATRIMONIO DEL MUNICIPIO DE OLUTA, VER.

PROPIETARIO DEL INMUEBLE: Municipio de OLUTA, Veracruz

UBICACION DEL INMUEBLE: CALLEJÓN JOSEFA ORTÍZ DE DOMÍNGUEZ ESQ. ADOLFO RUÍZ CORTINES

FRACC. / COL. : **C.P. :** 96160

CIUDAD o MUNICIPIO: OLUTA **ESTADO:** VERACRUZ LLAVE

No. REGISTRO ESTATAL: **H. AYTTO. DE:** OLUTA

PERSONA QUE ACOMPAÑÓ LA VISITA:

II.- CARACTERISTICAS URBANAS

CLASIFICACION DE LA ZONA: MEDIO

POBLACIÓN : NORMAL ESCASA

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

INDICE DE SATURACION EN LA ZONA: 75% **POBLACION:** NORMAL

NIVEL SOCIOECONOMICO DE LA ZONA: MEDIO BAJO

CONTAMINACION AMBIENTAL: NO PERCEPTIBLE

USO DEL SUELO: OFICINAS

VIAS DE ACCESO E IMPORTANCIA: CALLEJÓN JOSEFA ORTÍZ DE DOMÍNGUEZ ESQ. ADOLFO RUÍZ CORTINES

SERVICIOS PUBLICOS Y EQUIPAMIENTO URBANO (INMUEBLE): COMPLETOS

1.- SERVICIOS DE AGUA POTABLE: EXISTE

2.- DRENAJE Y ALCANTARILLADO: PROVISTO POR EL MUNICIPIO DE OLUTA, VER.

3.- ELECTRIFICACION: AEREO

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

5.- VIALIDAD: EN CADA ESQUINA DE LAS AVENIDAS Y CALLES DE LA ZONA

6.- PAVIMENTOS: CONCRETO HIDRAULICO

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

8.- TELEFONIA: AEREO

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

10.- TRANSPORTES : TAXIS Y CAMIONES A UNA DISTANCIA DE 100 m.

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

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

12.-UBICACIÓN GEOGRÁFICA :

Coordenadas geográficas de referencia del inmueble: 17.927461 de Latitud Norte; -94.90211 de Longitud Oeste.

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

ESTIMACIÓN DE VALOR

MOV-2023-BI-013

III.- TERRENO

DESCRIPCION DEL DOCUMENTO OFICIAL:

ORIENTACION: AL SUR

PROPORCIONA CEDULA CATASTRAL

INSTRUMENTO QUE AMPARA LA PROPIEDAD DEL INMUEBLE.

CATASTRO:

X
X

ESCRITURAS PÚBLICAS:

CONTRATO PRIVADO DE COMPRA-VENTA:

LEVANTAMIENTO FÍSICO:

DATOS PROPORCIONADOS POR EL SOLICITANTE:

PLANO ARQUITECTÓNICO:

COLINDANTES DEL TERRENO:

NO SE CONTÓ CON DOCUMENTACIÓN RELEVANTE

NORESTE
SURESTE
SUROESTE
NOROESTE

SUPERFICIE **271.00** m2

MEMORIA FOTOGRAFICA



AREA TOTAL SEGUN CONSIDERACIÓN:

271.00 m2

SUPERFICIE CONSTRUIDA: 82.00

m2 APROX.

TOPOGRAFIA Y CONFIGURACION:

LOTE URBANO CON TOPOGRAFÍA PLANO Y DE FORMA GEOMÉTRICA REGULAR .

CARACTERISTICAS PANORAMICAS:

VISTA PANORÁMICA AL FRENTE DE SU UBICACIÓN

DENSIDAD HABITACIONAL:

100/150 HAB/HA

INTENSIDAD DE CONSTRUCCION:

LA AUTORIZADA

SERVIDUMBRES Y RESTRICCIONES:

LAS APLICABLES POR LAS AUTORIDADES MUNICIPALES

ESTIMACIÓN DE VALOR

MOV-2023-BI-013

IV.- DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

USO ACTUAL Y DISTRIBUCIÓN DEL INMUEBLE:

PUBLICO

V.- ENFOQUE POR COSTOS DIRECTOS

A) DEL TERRENO

Avenida Importante

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

Fracc.	Area o Corredor	Supficie m2	Precio Unit.	Factores de Eficiencia					Fre	Indiviso	Valor Parcial
				Fzo	Fub	Ffr	Ffo	Fsu			
1	Urbano	271.00	1,500.00	1.00	1.10	1.05	1.00	1.00	1.16	1.00%	\$469,507.50
TOTAL :		271.00	m²	Zona	Ubicación	Frente	Fondo	Supficie.	Final		
VALOR PROMEDIO:		500.00	m²						Relación Terr/Constr.=	0.00	
											>1

VIDA UTIL

80

En el estado de conservación actual

V.R.N. = VALOR REPOSICIÓN NUEVO.

V.N.R. = VALOR NETO DE REPOSICIÓN.

V.N.R.

TIPO	TIPO	Area	Indi viso	V.R.N. \$/m ²	FACTORES			Edad aprox. en Años	Valor Parcial
					Fco	Fed	Fre		
I	CONSTRUCCION	82.00	100%	\$ 2,400.00	0.95	0.89	0.85	16	\$167,317.77
II	TIPO II	0.00	100%	\$ -	0.90	0.55	0.50	45	\$0.00
III		0.00	100%	\$ -	0.00	1.00	0.00	0	\$0.00
TOTAL		82.00	m²	LA EDAD SE TOMA A PARTIR DE LO APRECIADO A SU ESTADO DE CONSERVACION					\$167,317.77

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

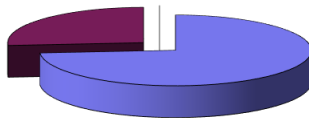
VALOR POR EL ENFOQUE DE COSTOS:

Suma de conceptos A+B+C :

\$ 636,825.27

Valor expresado en números redondos

Proporcionalidad



DESGLOSE DE COMPONENTES

Terreno	\$469,507.50
Construcción	\$167,317.77
Instalaciones	\$0.00

INSTALACIONES ESPECIALES: Se consideran:

Construcción	Instalaciones	Terreno
26.27%	0.00%	73.73%

VI.- RESUMEN DE LOS VALORES OBTENIDOS

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

\$ 670,000.00

VALOR COMERCIAL DETERMINADO

\$ 670,000.00



ESTIMACIÓN DE VALOR

MOV-2023-BI-013

VII.- CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSIÓN

Para el presente estudio valuatorio, se aplico el enfoque comparativo de mercado, (valor de mercado) solo para obtener referencias de oferta y demanda inmobiliaria en la zona de ubicacion del inmueble, utilizando para el presente caso, el enfoque de costos (valor fisico o valor neto de repocisión) que incluye los costos actuales que rigen la zona de (OLUTA, VER) . El enfoque de ingresos (capitalizacion de rentas) no fue utilizado por considerar que el uso del dictamen valuatorio no es con fines financieros. Se considera que el valor comercial actual para el inmueble valuado es el valor obtenido por el enfoque de costos, considerando el uso de los inmuebles por ubicación y características físicas; por así considerarlo justo y con posibilidades reales de comercialización, en las condiciones actuales de oferta y demanda inmobiliaria de (OLUTA, VER).

Los valores obtenidos son con base a estudio de mercado inmobiliario den la zona de ubicación, y de similares condiciones; aplicando los factores de homologación determinados segun la información proporcionada por el solicitante; obteniendo así los valores de arriba citados.

El valuador profesional no tiene intereses presentes ni futuros sobre el bien inmueble que se valua. Los datos e información plasmada en este estudio, fueron proporcionados por el cliente. El valuador profesional, reconoce la información legal proporcionada y la plasma en el estudio valuatorio en acto de buena fe, se encuentran verificados físicamente.

Los datos e informacion plasmada en este estudio , fueron proporcionados por el cliente, el suscrito no verificó gravámenes, impuestos ni servicios pendientes de pago relacionados con el inmueble. El valor determinado no incluye ningún tipo de mobiliario o maquinaria instalada, solo incluye terreno y construcción, que fueron señalados por el Ayuntamiento. El procedimiento aplicado , obedece a las normas de valuación y uso final de la opinion de valor , que es la presentación del inventario y avalúo de bienes inmuebles que conforman el patrimonio del municipio de (OLUTA, VER.).

VIII.- CONCLUSIÓN DE LA OPINION DE VALOR

Los valores estimados en el presente trabajo valuatorio, estan calculados con cifras al::

31 DE ENERO DEL 2023

Valor Comercial, números Redondos	\$670,000.00	SEISCIENTOS SETENTA MIL PESOS 00/100 M.N.
--	--------------	---



VALUADOR

M LIC. LUCIANO SALAS CONTRERAS
Cédula Profesional: 12108978 Maestría en Valuación

ESTIMACIÓN DE VALOR

MOV-2023-BI-013

ANEXO



AYUNTAMIENTO DE OLUTA, VER.

5.7 CÉDULA DE BIENES INMUEBLES (PATRIMONIO MUNICIPAL)

IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE			
TIPO DE INMUEBLE () TERRENO (X) EDIFICIO () DEPARTAMENTO O CONDOMINIO () OTROS, ESPECIFICAR			
NOMBRE DEL INMUEBLE CAP-DIF JOSEFA ORTIZ DE DOMINGUEZ			
UBICACIÓN CJON.JOSEFA ORTIZ DE DOMINGUEZ ESQ.ADOLFO RUIZ CORTINEZ			
MEDIDAS:		COLINDANCIAS:	
NORTE: 16.80 MTS	ESTE: 15.25 MTS	NORTE: MAURA SAN JUAN ALFONSO	ESTE: MAURA SAN JUAN ALFONSO
SUR: 17.50 MTS	OESTE: 13.00 MTS	SUR: ADOLFO RUIZ CORTINEZ	OESTE: CJON. JOSEFA ORTIZ DE DOMINGUEZ
SUPERFICIE TOTAL 271(M ²)		SUPERFICIE CONSTRUIDA 82(M ²)	
CLASIFICACIÓN DE LA ZONA: () RUSTICO (X) URBANO () EJIDAL			
USUARIO Y OCUPANTE: () OFICINAS () COMERCIALES (X) OTROS, ESPECIFICAR:			
SERVICIOS Y EQUIPAMIENTO CON QUE CUENTA EL INMUEBLE: (X) AGUA POTABLE (X) ENERGÍA ELÉCTRICA () PAVIMENTACIÓN () OTROS, DETALLAR:			
APROVECHAMIENTO DEL INMUEBLE (X) AL 100% () MÁS DEL 50% () MENOS DEL 50% () SIN APROVECHAR			
MEDIO DE ADQUISICIÓN (X) DONACIÓN () COMPRA () OTROS, DETALLAR			
SITUACIÓN LEGAL			
NÚMERO DE ESCRITURA O CONVENIO	NÚMERO DE REGISTRO DE LA PROPIEDAD	CUENTA CATASTRAL 08 119 001 03 039 013	FECHA DEL ÚLTIMO AVALÚO
EL INMUEBLE TIENE ALGÚN GRAVAMEN PENDIENTE () SI (ESPECIFICAR) (X) NO		VALOR DEL INMUEBLE 374,052.00	
OBSERVACIONES Sin soporte legal			

INFORMACIÓN AL: 31 DE DICIEMBRE DE 2021
RESPONSABLE DE LA INFORMACIÓN: ING. ALEJANDRO HERNANDEZ CINTA

ENTREGA

L.C. MARIA LUISA PRIETO DUNCAN
... 2018.2021

RECIBE
NOMBRE Y FIRMA

800000



COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

LUCIANO SALAS CONTRERAS

Servicios Profesionales en Valuación

Investigación Técnica Inmobiliaria

Cédula: 12108978 MAESTRIA EN VALUACIÓN

INMOBILIARIA, INDUSTRIAL Y DE BIENES NACIONALES

INSTITUTO TECNOLÓGICO DE LA CONSTRUCCIÓN

DOCUMENTO: MOV-2023-BI-014

Trabajo Valuatorio Bien Inmueble



CAMPO DEPORTIVO EMILIANO ZAPATA

EN EL ESTADO FISICO EN QUE SE ENCUENTRA ACTUALMENTE

**EMILIANO ZAPATA
MUNICIPIO DE OLUTA
ESTADO DE VERACRUZ LLAVE**

VALOR CONCLUSIVO: \$ 4,630,000.00

VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE

(CUATRO MILLONES SEISCIENTOS TREINTA MIL PESOS 00/100 M.N.)



ESTIMACIÓN DE VALOR

MOV-2023-BI-014

I.- ANTECEDENTES

SOLICITANTE DE LA ESTIMACION: C. MAURICIO ALARCÓN CASTILLO , Presidente Municipal de OLUTA, Veracruz

VALUADOR: M. LUCIANO SALAS CONTRERAS

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

FECHA DE VISITA: 31 DE ENERO DEL 2023

INMUEBLE QUE SE ESTIMA: CAMPO DEPORTIVO EMILIANO ZAPATA

PROPOSITO DE LA ESTIMACION: DETERMINAR EL VALOR COMERCIAL ACTUAL DEL INMUEBLE

OBJETO DE LA ESTIMACION: DAR CUMPLIMIENTO CON LA PRESENTACIÓN DEL INVENTARIO DE BIENES INMUEBLES QUE CONFORMAN EL PATRIMONIO DEL MUNICIPIO DE OLUTA, VER.

PROPIETARIO DEL INMUEBLE: Municipio de OLUTA, Veracruz

UBICACION DEL INMUEBLE: EMILIANO ZAPATA

FRACC. / COL. : C.P. : 96160

CIUDAD o MUNICIPIO: OLUTA **ESTADO:** VERACRUZ LLAVE

No. REGISTRO ESTATAL: **H. AYTTO. DE:** OLUTA

PERSONA QUE ACOMPAÑÓ LA VISITA:

II.- CARACTERISTICAS URBANAS

CLASIFICACION DE LA ZONA: MEDIO

POBLACIÓN : NORMAL ESCASA

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

INDICE DE SATURACION EN LA ZONA: 75% **POBLACION:** NORMAL

NIVEL SOCIOECONOMICO DE LA ZONA: MEDIO BAJO

CONTAMINACION AMBIENTAL: NO PERCEPTIBLE

USO DEL SUELO: OFICINAS

VIAS DE ACCESO E IMPORTANCIA: EMILIANO ZAPATA

SERVICIOS PUBLICOS Y EQUIPAMIENTO URBANO (INMUEBLE): COMPLETOS

1.- SERVICIOS DE AGUA POTABLE: EXISTE

2.- DRENAJE Y ALCANTARILLADO: PROVISTO POR EL MUNICIPIO DE OLUTA, VER.

3.- ELECTRIFICACION: AEREO

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

5.- VIALIDAD: EN CADA ESQUINA DE LAS AVENIDAS Y CALLES DE LA ZONA

6.- PAVIMENTOS: CONCRETO HIDRAULICO

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

8.- TELEFONIA: AEREO

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

10.- TRANSPORTES : TAXIS Y CAMIONES A UNA DISTANCIA DE 100 m.

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

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

12.-UBICACIÓN GEOGRÁFICA :

Coordenadas geográficas de referencia del inmueble: 17.933000 N de Latitud Norte; -94.899716 O de Longitud Oeste.

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

ESTIMACIÓN DE VALOR

MOV-2023-BI-014

III.- TERRENO

DESCRIPCION DEL DOCUMENTO OFICIAL:

ORIENTACION:

AL SUR

PROPORCIONA CEDULA CATASTRAL

INSTRUMENTO QUE AMPARA LA PROPIEDAD DEL INMUEBLE.

CATASTRO:

ESCRITURAS PÚBLICAS:

CONTRATO PRIVADO DE COMPRA-VENTA:

LEVANTAMIENTO FÍSICO:

DATOS PROPORCIONADOS POR EL SOLICITANTE:

PLANO ARQUITECTÓNICO:

COLINDANTES DEL TERRENO:

NO SE CONTÓ CON DOCUMENTACIÓN RELEVANTE

NORESTE

SURESTE

SUROESTE

NOROESTE

SUPERFICIE

17,697.20 m2

MEMORIA FOTOGRAFICA



AREA TOTAL SEGUN CONSIDERACIÓN:

17,697.20 m2

SUPERFICIE CONSTRUIDA: 150.00

m2

APROX.

TOPOGRAFIA Y CONFIGURACION:

LOTE URBANO CON TOPOGRAFÍA PLANO Y DE FORMA GEOMÉTRICA REGULAR .

CARACTERISTICAS PANORAMICAS:

VISTA PANORÁMICA AL FRENTE DE SU UBICACIÓN

DENSIDAD HABITACIONAL:

100/150 HAB/HA

INTENSIDAD DE CONSTRUCCION:

LA AUTORIZADA

SERVIDUMBRES Y RESTRICCIONES:

LAS APLICABLES POR LAS AUTORIDADES MUNICIPALES

ESTIMACIÓN DE VALOR

MOV-2023-BI-014

IV.- DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

USO ACTUAL Y DISTRIBUCIÓN DEL INMUEBLE:

PUBLICO

V.- ENFOQUE POR COSTOS DIRECTOS

A) DEL TERRENO

Avenida Importante

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

Fracc.	Area o Corredor	Supficie m2	Precio Unit.	Factores de Eficiencia					Fre	Indiviso	Valor Parcial
				Fzo	Fub	Ffr	Ffo	Fsu			
1	Urbano	17,697.20	200.00	1.00	1.10	1.05	1.00	1.00	1.16	1.00%	\$4,088,053.20
TOTAL :		17,697.20	m²	Zona	Ubicación	Frente	Fondo	Supficie.	Final		
VALOR PROMEDIO:		500.00	m²						Relación Terr/Constr.=	0.00	
										>1	

VIDA UTIL 80

En el estado de conservación actual

V.R.N. = VALOR REPOSICIÓN NUEVO.

V.N.R. = VALOR NETO DE REPOSICIÓN.

V.N.R.

TIPO	TIPO	Area	Indi viso	V.R.N. \$/m ²	FACTORES			Edad aprox. en Años	Valor Parcial
					Fco	Fed	Fre		
I	CONSTRUCCION	150.00	100%	\$ 2,500.00	0.95	0.89	0.85	16	\$318,821.98
II	TIPO II	0.00	100%	\$ -	0.90	0.55	0.50	45	\$0.00
III		0.00	100%	\$ -	0.00	1.00	0.00	0	\$0.00
TOTAL		150.00	m²	LA EDAD SE TOMA A PARTIR DE LO APRECIADO A SU ESTADO DE CONSERVACION					\$318,821.98

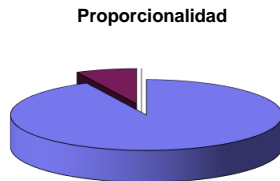
LA EDAD SE TOMA A PARTIR DE LO APRECIADO A SU ESTADO DE CONSERVACION

VALOR POR EL ENFOQUE DE COSTOS:

Suma de conceptos A+B+C :

\$ 4,406,875.18

Valor expresado en números redondos



DESGLOSE DE COMPONENTES

Terreno	\$4,088,053.20
Construcción	\$318,821.98
Instalaciones	\$0.00

INSTALACIONES ESPECIALES: Se consideran:

Construcción	Instalaciones	Terreno
7.23%	0.00%	92.77%

VI.- RESUMEN DE LOS VALORES OBTENIDOS

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

\$ 4,630,000.00

VALOR COMERCIAL DETERMINADO

\$ 4,630,000.00



ESTIMACIÓN DE VALOR

MOV-2023-BI-014

VII.- CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSIÓN

Para el presente estudio valuatorio, se aplico el enfoque comparativo de mercado, (valor de mercado) solo para obtener referencias de oferta y demanda inmobiliaria en la zona de ubicacion del inmueble, utilizando para el presente caso, el enfoque de costos (valor fisico o valor neto de repocisión) que incluye los costos actuales que rigen la zona de (OLUTA, VER) . El enfoque de ingresos (capitalizacion de rentas) no fue utilizado por considerar que el uso del dictamen valuatorio no es con fines financieros. Se considera que el valor comercial actual para el inmueble valuado es el valor obtenido por el enfoque de costos, considerando el uso de los inmuebles por ubicación y características físicas; por así considerarlo justo y con posibilidades reales de comercialización, en las condiciones actuales de oferta y demanda inmobiliaria de (OLUTA, VER).

Los valores obtenidos son con base a estudio de mercado inmobiliario den la zona de ubicación, y de similares condiciones; aplicando los factores de homologación determinados segun la información proporcionada por el solicitante; obteniendo así los valores de arriba citados.

El valuador profesional no tiene intereses presentes ni futuros sobre el bien inmueble que se valua. Los datos e información plasmada en este estudio, fueron proporcionados por el cliente. El valuador profesional, reconoce la información legal proporcionada y la plasma en el estudio valuatorio en acto de buena fe, se encuentran verificados físicamente.

Los datos e informacion plasmada en este estudio , fueron proporcionados por el cliente, el suscrito no verificó gravámenes, impuestos ni servicios pendientes de pago relacionados con el inmueble. El valor determinado no incluye ningún tipo de mobiliario o maquinaria instalada, solo incluye terreno y construcción, que fueron señalados por el Ayuntamiento. El procedimiento aplicado , obedece a las normas de valuación y uso final de la opinion de valor , que es la presentación del inventario y avalúo de bienes inmuebles que conforman el patrimonio del municipio de (OLUTA, VER.).

VIII.- CONCLUSIÓN DE LA OPINION DE VALOR

Los valores estimados en el presente trabajo valuatorio, estan calculados con cifras al::

31 DE ENERO DEL 2023

Valor Comercial, números Redondos	\$4,630,000.00	CUATRO MILLONES SEISCIENTOS TREINTA MIL PESOS 00/100 M.N.
--	----------------	---



VALUADOR

M LIC. LUCIANO SALAS CONTRERAS
Cédula Profesional: 12108978 Maestría en Valuación

ESTIMACIÓN DE VALOR

MOV-2023-BI-014

ANEXO



AYUNTAMIENTO DE OLUTA, VER.

5.7 CÉDULA DE BIENES INMUEBLES (PATRIMONIO MUNICIPAL)

IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE			
TIPO DE INMUEBLE <input checked="" type="checkbox"/> TERRENO <input type="checkbox"/> EDIFICIO <input type="checkbox"/> DEPARTAMENTO O CONDOMINIO <input type="checkbox"/> OTROS, ESPECIFICAR			
NOMBRE DEL INMUEBLE CAMPO DEPORTIVO EMILIANO ZAPATA			
UBICACIÓN EMILIANO ZAPATA			
MEDIDAS:		COLINDANCIAS:	
NORTE 123.81 MTS	ESTE 130.84 MTS	NORTE FRANCISCO VILLA	ESTE GUILLERMO PRIETO
SUR 120.28 Y 16.18 MTS	OESTE 122.06.5.12 Y 5.15 MTS	SUR EMILIANO ZAPATA	OESTE C/JOH. SIN NOMBRE
SUPERFICIE TOTAL 17,697.20(M ²)		SUPERFICIE CONSTRUIDA (M ²)	
CLASIFICACIÓN DE LA ZONA: <input type="checkbox"/> RUSTICO <input checked="" type="checkbox"/> URBANO <input type="checkbox"/> EJIDAL			
USUARIO Y OCUPANTE: <input type="checkbox"/> OFICINAS <input type="checkbox"/> COMERCIALES <input checked="" type="checkbox"/> OTROS, ESPECIFICAR			
SERVICIOS Y EQUIPAMIENTO CON QUE CUENTA EL INMUEBLE: <input checked="" type="checkbox"/> AGUA POTABLE <input checked="" type="checkbox"/> ENERGÍA ELÉCTRICA <input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTACIÓN <input type="checkbox"/> OTROS, DETALLAR			
APROVECHAMIENTO DEL INMUEBLE <input checked="" type="checkbox"/> AL 100% <input type="checkbox"/> MÁS DEL 50% <input type="checkbox"/> MENOS DEL 50% <input type="checkbox"/> SIN APROVECHAR			
MEDIO DE ADQUISICIÓN			
<input checked="" type="checkbox"/> DONACIÓN <input type="checkbox"/> COMPRA <input type="checkbox"/> OTROS, DETALLAR			
SITUACIÓN LEGAL			
NÚMERO DE ESCRITURA O CONVENIO	NÚMERO DE REGISTRO DE LA PROPIEDAD	CUENTA CATASTRAL	FECHA DEL ÚLTIMO AVALÚO
EL INMUEBLE TIENE ALGÚN GRAVAMEN PENDIENTE <input type="checkbox"/> SI (ESPECIFICAR) <input checked="" type="checkbox"/> NO		VALOR DEL INMUEBLE	
OBSERVACIONES Sin soporte legal			

INFORMACIÓN AL: 31 DE DICIEMBRE DE 2021

RESPONSABLE DE LA INFORMACIÓN: ING. ALEJANDRO HERNÁNDEZ CINTA

ENTREGA

L.C. MARIA LUISA PRIETO DUNCAN
PRESIDENTE MUNICIPAL 2018-2021

RECIBE
NOMBRE Y FIRMA

000027



COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

LUCIANO SALAS CONTRERAS

Servicios Profesionales en Valuación

Investigación Técnica Inmobiliaria

Cédula: 12108978 MAESTRIA EN VALUACIÓN

INMOBILIARIA, INDUSTRIAL Y DE BIENES NACIONALES

INSTITUTO TECNOLÓGICO DE LA CONSTRUCCIÓN

DOCUMENTO: MOV-2023-BI-015

Trabajo Valuatorio Bien Inmueble



BIBLIOTECA PÚBLICA

EN EL ESTADO FÍSICO EN QUE SE ENCUENTRA ACTUALMENTE

IGNACIO COMONFORT ESQ. MIGUEL HIDALGOESQ. MORELOS

MUNICIPIO DE OLUTA

ESTADO DE VERACRUZ LLAVE

VALOR CONCLUSIVO: **\$ 3,320,000.00**

VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE

(TRES MILLONES TRESCIENTOS VEINTE MIL PESOS 00/100 M.N.)



ESTIMACIÓN DE VALOR

MOV-2023-BI-015

I.- ANTECEDENTES

SOLICITANTE DE LA ESTIMACION: C. MAURICIO ALARCÓN CASTILLO , Presidente Municipal de OLUTA, Veracruz

VALUADOR: M. LUCIANO SALAS CONTRERAS

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

FECHA DE VISITA: 31 DE ENERO DEL 2023

INMUEBLE QUE SE ESTIMA: BIBLIOTECA PÚBLICA

PROPOSITO DE LA ESTIMACION: DETERMINAR EL VALOR COMERCIAL ACTUAL DEL INMUEBLE

OBJETO DE LA ESTIMACION: DAR CUMPLIMIENTO CON LA PRESENTACIÓN DEL INVENTARIO DE BIENES INMUEBLES QUE CONFORMAN EL PATRIMONIO DEL MUNICIPIO DE OLUTA, VER.

PROPIETARIO DEL INMUEBLE: Municipio de OLUTA, Veracruz

UBICACION DEL INMUEBLE: IGNACIO COMONFORT ESQ. MIGUEL HIDALGOESQ. MORELOS

FRACC. / COL. : **C.P. :** 96160

CIUDAD o MUNICIPIO: OLUTA **ESTADO:** VERACRUZ LLAVE

No. REGISTRO ESTATAL: **H. AYTTO. DE:** OLUTA

PERSONA QUE ACOMPAÑÓ LA VISITA:

II.- CARACTERISTICAS URBANAS

CLASIFICACION DE LA ZONA: MEDIO

POBLACIÓN : NORMAL ESCASA

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

INDICE DE SATURACION EN LA ZONA: 75% **POBLACION:** NORMAL

NIVEL SOCIOECONOMICO DE LA ZONA: MEDIO BAJO

CONTAMINACION AMBIENTAL: NO PERCEPTIBLE

USO DEL SUELO: OFICINAS

VIAS DE ACCESO E IMPORTANCIA: IGNACIO COMONFORT ESQ. MIGUEL HIDALGOESQ. MORELOS

SERVICIOS PUBLICOS Y EQUIPAMIENTO URBANO (INMUEBLE): COMPLETOS

1.- SERVICIOS DE AGUA POTABLE: EXISTE

2.- DRENAJE Y ALCANTARILLADO: PROVISTO POR EL MUNICIPIO DE OLUTA, VER.

3.- ELECTRIFICACION: AEREO

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

5.- VIALIDAD: EN CADA ESQUINA DE LAS AVENIDAS Y CALLES DE LA ZONA

6.- PAVIMENTOS: CONCRETO HIDRAULICO

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

8.- TELEFONIA: AEREO

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

10.- TRANSPORTES : TAXIS Y CAMIONES A UNA DISTANCIA DE 100 m.

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

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

12.-UBICACIÓN GEOGRÁFICA :

Coordenadas geográficas de referencia del inmueble: 17.929492 N de Latitud Norte; -94.900658 O de Longitud Oeste.

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

ESTIMACIÓN DE VALOR

MOV-2023-BI-015

III.- TERRENO

DESCRIPCION DEL DOCUMENTO OFICIAL:

ORIENTACION: AL SUR

PROPORCIONA CEDULA CATASTRAL

INSTRUMENTO QUE AMPARA LA PROPIEDAD DEL INMUEBLE.

CATASTRO:

<input checked="" type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/>

ESCRITURAS PÚBLICAS:

<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>

CONTRATO PRIVADO DE COMPRA-VENTA:

LEVANTAMIENTO FÍSICO:

DATOS PROPORCIONADOS POR EL SOLICITANTE:

PLANO ARQUITECTÓNICO:

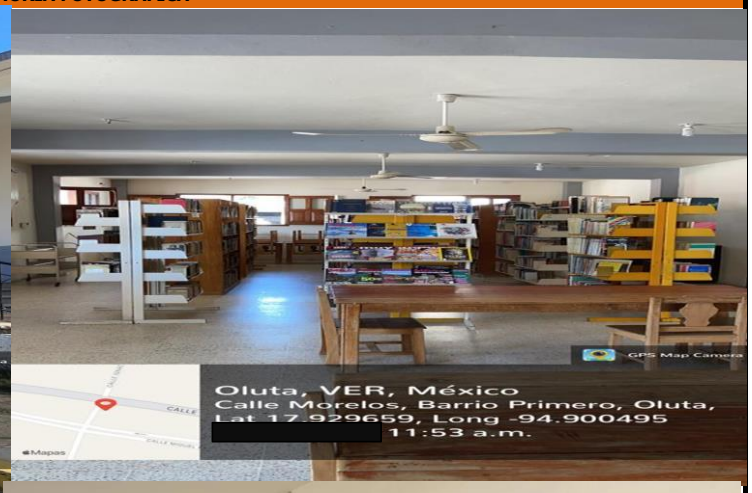
COLINDANTES DEL TERRENO:

NO SE CONTÓ CON DOCUMENTACIÓN RELEVANTE

NORESTE
SURESTE
SUROESTE
NOROESTE

SUPERFICIE **403.00** m2

MEMORIA FOTOGRAFICA



AREA TOTAL SEGUN CONSIDERACIÓN:

403.00 m2

SUPERFICIE CONSTRUÍDA: **403.00**

m2

APROX.

TOPOGRAFIA Y CONFIGURACION:

LOTE URBANO CON TOPOGRAFÍA PLANO Y DE FORMA GEOMÉTRICA REGULAR .

CARACTERISTICAS PANORAMICAS:

VISTA PANORÁMICA AL FRENTE DE SU UBICACIÓN

DENSIDAD HABITACIONAL:

100/150 HAB/HA

INTENSIDAD DE CONSTRUCCION:

LA AUTORIZADA

SERVIDUMBRES Y RESTRICCIONES:

LAS APLICABLES POR LAS AUTORIDADES MUNICIPALES

ESTIMACIÓN DE VALOR

MOV-2023-BI-015

IV.- DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

USO ACTUAL Y DISTRIBUCIÓN DEL INMUEBLE:

PUBLICO

V.- ENFOQUE POR COSTOS DIRECTOS

A) DEL TERRENO

Avenida Importante

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

Fracc.	Area o Corredor	Supficie m2	Precio Unit.	Factores de Eficiencia					Fre	Indiviso	Valor Parcial
				Fzo	Fub	Ffr	Ffo	Fsu			
1	Urbano	403.00	4,000.00	1.00	1.10	1.05	1.00	1.00	1.16	1.00%	\$1,861,860.00
TOTAL :		403.00	m²	Zona	Ubicación	Frente	Fondo	Supficie.	Final		
VALOR PROMEDIO:		500.00	m²						Relación Terr/Constr.=		0.00
										>1	

VIDA UTIL

80

En el estado de conservación actual

V.R.N. = VALOR REPOSICIÓN NUEVO.

V.N.R. = VALOR NETO DE REPOSICIÓN.

V.N.R.

TIPO	TIPO	Area	Indi viso	V.R.N. \$/m ²	FACTORES			Edad aprox. en Años	Valor Parcial
					Fco	Fed	Fre		
I	CONSTRUCCION	403.00	100%	\$ 3,800.00	0.95	0.89	0.85	16	\$1,301,983.94
II	TIPO II	0.00	100%	\$ -	0.90	0.55	0.50	45	\$0.00
III		0.00	100%	\$ -	0.00	1.00	0.00	0	\$0.00
TOTAL		403.00	m²	LA EDAD SE TOMA A PARTIR DE LO APRECIADO A SU ESTADO DE CONSERVACION					\$1,301,983.94

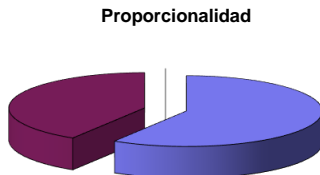
LA EDAD SE TOMA A PARTIR DE LO APRECIADO A SU ESTADO DE CONSERVACION

VALOR POR EL ENFOQUE DE COSTOS:

Suma de conceptos A+B+C :

\$ 3,163,843.94

Valor expresado en números redondos



DESGLOSE DE COMPONENTES

Terreno	\$1,861,860.00
Construcción	\$1,301,983.94
Instalaciones	\$0.00

INSTALACIONES ESPECIALES: Se consideran:

Construcción	Instalaciones	Terreno
41.15%	0.00%	58.85%

VI.- RESUMEN DE LOS VALORES OBTENIDOS

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

\$ 3,320,000.00

VALOR COMERCIAL DETERMINADO

\$ 3,320,000.00



ESTIMACIÓN DE VALOR

MOV-2023-BI-015

VII.- CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSIÓN

Para el presente estudio valuatorio, se aplico el enfoque comparativo de mercado, (valor de mercado) solo para obtener referencias de oferta y demanda inmobiliaria en la zona de ubicacion del inmueble, utilizando para el presente caso, el enfoque de costos (valor fisico o valor neto de repocisión) que incluye los costos actuales que rigen la zona de (OLUTA, VER) . El enfoque de ingresos (capitalizacion de rentas) no fue utilizado por considerar que el uso del dictamen valuatorio no es con fines financieros. Se considera que el valor comercial actual para el inmueble valuado es el valor obtenido por el enfoque de costos, considerando el uso de los inmuebles por ubicación y características físicas; por asi considerarlo justo y con posibilidades reales de comercialización, en las condiciones actuales de oferta y demanda inmobiliaria de (OLUTA, VER).

Los valores obtenidos son con base a estudio de mercado inmobiliario den la zona de ubicación, y de similares condiciones; aplicando los factores de homologación determinados segun la información proporcionada por el solicitante; obteniendo asi los valores de arriba citados.

El valuador profesional no tiene intereses presentes ni futuros sobre el bien inmueble que se valua. Los datos e información plasmada en este estudio, fueron proporcionados por el cliente. El valuador profesional, reconoce la información legal proporcionada y la plasma en el estudio valuatorio en acto de buena fe, se encuentran verificados físicamente.

Los datos e informacion plasmada en este estudio , fueron proporcionados por el cliente, el suscrito no verificó gravámenes, impuestos ni servicios pendientes de pago relacionados con el inmueble. El valor determinado no incluye ningún tipo de mobiliario o maquinaria instalada, solo incluye terreno y construcción, que fueron señalados por el Ayuntamiento. El procedimiento aplicado , obedece a las normas de valuación y uso final de la opinion de valor , que es la presentación del inventario y avalúo de bienes inmuebles que conforman el patrimonio del municipio de (OLUTA, VER.).

VIII.- CONCLUSIÓN DE LA OPINION DE VALOR

Los valores estimados en el presente trabajo valuatorio, estan calculados con cifras al::

31 DE ENERO DEL 2023

Valor Comercial, números Redondos	\$3,320,000.00	TRES MILLONES TRESCIENTOS VEINTE MIL PESOS 00/100 M.N.
--	----------------	--



VALUADOR

M LIC. LUCIANO SALAS CONTRERAS
Cédula Profesional: 12108978 Maestría en Valuación

ESTIMACIÓN DE VALOR

MOV-2023-BI-015

ANEXO



AYUNTAMIENTO DE OLUTA, VER.

CÉDULA DE BIENES INMUEBLES (PATRIMONIO MUNICIPAL)

IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE			
TIPO DE INMUEBLE			
<input type="checkbox"/> TERRENO <input checked="" type="checkbox"/> EDIFICIO <input type="checkbox"/> DEPARTAMENTO O CONDOMINIO <input type="checkbox"/> OTROS, ESPECIFICAR			
NOMBRE DEL INMUEBLE		BIBLIOTECA PUBLICA	
UBICACIÓN			
IGNACIO COMONFORT ESQ.MIGUEL HIDALGO ESQ.JOSE Ma. MORELOS Y PAVON			
MEDIDAS:		COLINDANCIAS:	
NORTE: 9.48 MTS	ESTE:34.25 MTS	NORTE:JOSE Ma. MORELOS Y PAVON	ESTE:ESC. SEC. MIGUEL ALEMAN VALDES
SUR:7.64 MTS	OESTE:34.25 MTS	SUR:MIGUEL HIDALGO	OESTE:IGNACIO COMONFORT
SUPERFICIE TOTAL 403(M ²)		SUPERFICIE CONSTRUIDA 403(M ²)	
CLASIFICACIÓN DE LA ZONA: <input type="checkbox"/> RUSTICO <input checked="" type="checkbox"/> URBANO <input type="checkbox"/> EJIDAL			
USUARIO Y OCUPANTE:			
<input type="checkbox"/> OFICINAS <input type="checkbox"/> COMERCIALES <input checked="" type="checkbox"/> OTROS, ESPECIFICAR:			
SERVICIOS Y EQUIPAMIENTO CON QUE CUENTA EL INMUEBLE:			
<input checked="" type="checkbox"/> AGUA POTABLE <input checked="" type="checkbox"/> ENERGÍA ELÉCTRICA <input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTACIÓN <input type="checkbox"/> OTROS, DETALLAR:			
APROVECHAMIENTO DEL INMUEBLE			
<input checked="" type="checkbox"/> AL 100% <input type="checkbox"/> MÁS DEL 50% <input type="checkbox"/> MENOS DEL 50% <input type="checkbox"/> SIN APROVECHAR			
MEDIO DE ADQUISICIÓN:			
<input checked="" type="checkbox"/> DONACIÓN <input type="checkbox"/> COMPRA <input type="checkbox"/> OTROS, DETALLAR			
SITUACIÓN LEGAL			
NÚMERO DE ESCRITURA O CONVENIO	NÚMERO DE REGISTRO DE LA PROPIEDAD	CUENTA CATASTRAL	FECHA DEL ÚLTIMO AVALÚO
		08 119 001 03 020 003	
EL INMUEBLE TIENE ALGÚN GRAVAMEN PENDIENTE		VALOR DEL INMUEBLE	
<input type="checkbox"/> SI (ESPECIFICAR) <input checked="" type="checkbox"/> NO		2,484,506.00	
OBSERVACIONES			
Sin soporte legal			

INFORMACIÓN AL: 31 DE DICIEMBRE DE 2021
RESPONSABLE DE LA INFORMACIÓN: ING. ALEJANDRO HERNANDEZ CINTA

ENTREGA

L.C. MARIA LUISA PRIETO DUNCAN
PRESIDENTE MUNICIPAL 2018-2021

RECIBE
NOMBRE Y FIRMA

000128



COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

LUCIANO SALAS CONTRERAS

Servicios Profesionales en Valuación

Investigación Técnica Inmobiliaria

Cédula: 12108978 MAESTRIA EN VALUACIÓN

INMOBILIARIA, INDUSTRIAL Y DE BIENES NACIONALES

INSTITUTO TECNOLÓGICO DE LA CONSTRUCCIÓN

DOCUMENTO: MOV-2023-BI-016

Trabajo Valuatorio Bien Inmueble



JARDIN DE NIÑOS MICKEY MOUSE

EN EL ESTADO FISICO EN QUE SE ENCUENTRA ACTUALMENTE

**CALLE TITO BELTRAN
MUNICIPIO DE OLUTA
ESTADO DE VERACRUZ LLAVE**

VALOR CONCLUSIVO: **\$ 860,000.00**

VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE

(OCHOCIENTOS SESENTA MIL PESOS 00/100 M.N.)



ESTIMACIÓN DE VALOR

MOV-2023-BI-016

I.- ANTECEDENTES

SOLICITANTE DE LA ESTIMACION: C. MAURICIO ALARCÓN CASTILLO , Presidente Municipal de OLUTA, Veracruz

VALUADOR: LUCIANO SALAS CONTRERAS

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

FECHA DE VISITA: 31 DE ENERO DEL 2023

INMUEBLE QUE SE ESTIMA: JARDIN DE NIÑOS MICKEY MOUSE

PROPOSITO DE LA ESTIMACION: DETERMINAR EL VALOR COMERCIAL ACTUAL DEL INMUEBLE

OBJETO DE LA ESTIMACION: DAR CUMPLIMIENTO CON LA PRESENTACIÓN DEL INVENTARIO DE BIENES INMUEBLES QUE CONFORMAN EL PATRIMONIO DEL MUNICIPIO DE OLUTA, VER.

PROPIETARIO DEL INMUEBLE: Municipio de OLUTA, Veracruz

UBICACION DEL INMUEBLE: CALLE TITO BELTRAN

FRACC. / COL. : C.P. : 96160

CIUDAD o MUNICIPIO: OLUTA **ESTADO:** VERACRUZ LLAVE

No. REGISTRO ESTATAL: **H. AYTTO. DE:** OLUTA

PERSONA QUE ACOMPAÑÓ LA VISITA:

II.- CARACTERISTICAS URBANAS

CLASIFICACION DE LA ZONA: MEDIO

POBLACIÓN : NORMAL ESCASA

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

INDICE DE SATURACION EN LA ZONA: 75% **POBLACION:** NORMAL

NIVEL SOCIOECONOMICO DE LA ZONA: MEDIO BAJO

CONTAMINACION AMBIENTAL: NO PERCEPTIBLE

USO DEL SUELO: OFICINAS

VIAS DE ACCESO E IMPORTANCIA: CALLE TITO BELTRAN

SERVICIOS PUBLICOS Y EQUIPAMIENTO URBANO (INMUEBLE): COMPLETOS

1.- SERVICIOS DE AGUA POTABLE: EXISTE

2.- DRENAJE Y ALCANTARILLADO: PROVISTO POR EL MUNICIPIO DE OLUTA, VER.

3.- ELECTRIFICACION: AEREO

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

5.- VIALIDAD: EN CADA ESQUINA DE LAS AVENIDAS Y CALLES DE LA ZONA

6.- PAVIMENTOS: CONCRETO HIDRAULICO

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

8.- TELEFONIA: AEREO

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

10.- TRANSPORTES : TAXIS Y CAMIONES A UNA DISTANCIA DE 100 m.

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

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

12.-UBICACIÓN GEOGRÁFICA :

Coordenadas geográficas de referencia del inmueble: 17.932784 N de Latitud Norte; -94.903010 O de Longitud Oeste.

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

ESTIMACIÓN DE VALOR

MOV-2023-BI-016

III.- TERRENO

DESCRIPCION DEL DOCUMENTO OFICIAL:

ORIENTACION: AL SUR

PROPORCIONA CEDULA CATASTRAL

INSTRUMENTO QUE AMPARA LA PROPIEDAD DEL INMUEBLE.

CATASTRO:

<input checked="" type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/>

ESCRITURAS PÚBLICAS:

<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>

CONTRATO PRIVADO DE COMPRA-VENTA:

LEVANTAMIENTO FÍSICO:

DATOS PROPORCIONADOS POR EL SOLICITANTE:

PLANO ARQUITECTÓNICO:

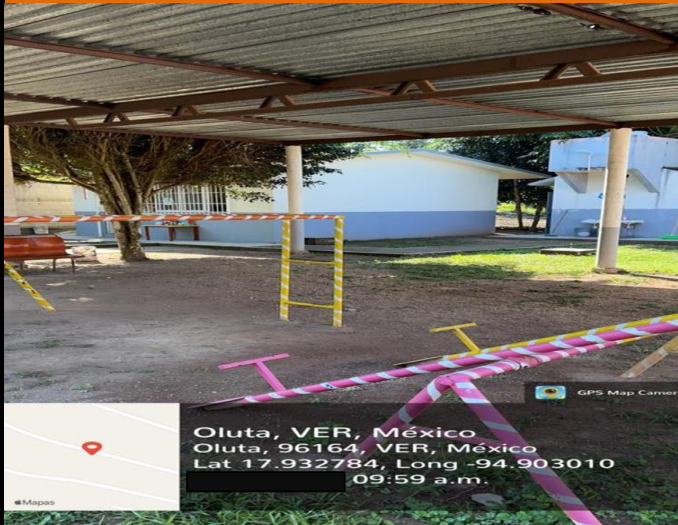
COLINDANTES DEL TERRENO:

NO SE CONTÓ CON DOCUMENTACIÓN RELEVANTE

NORESTE
SURESTE
SUROESTE
NOROESTE

SUPERFICIE **378.44** m2

MEMORIA FOTOGRAFICA



AREA TOTAL SEGUN CONSIDERACIÓN:

378.44 m2

SUPERFICIE CONSTRUÍDA: **80.00** m2

APROX.

TOPOGRAFIA Y CONFIGURACION:

LOTE URBANO CON TOPOGRAFÍA PLANO Y DE FORMA GEOMÉTRICA REGULAR .

CARACTERISTICAS PANORAMICAS:

VISTA PANORÁMICA AL FRENTE DE SU UBICACIÓN

DENSIDAD HABITACIONAL:

100/150 HAB/HA

INTENSIDAD DE CONSTRUCCION:

LA AUTORIZADA

SERVIDUMBRES Y RESTRICCIONES:

LAS APLICABLES POR LAS AUTORIDADES MUNICIPALES

ESTIMACIÓN DE VALOR

MOV-2023-BI-016

IV.- DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

USO ACTUAL Y DISTRIBUCIÓN DEL INMUEBLE:

PUBLICO

V.- ENFOQUE POR COSTOS DIRECTOS

A) DEL TERRENO

Avenida Importante

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

Fracc.	Area o Corredor	Supficie m2	Precio Unit.	Factores de Eficiencia					Fre	Indiviso	Valor Parcial
				Fzo	Fub	Ffr	Ffo	Fsu			
1	Urbano	378.44	1,500.00	1.00	1.10	1.05	1.00	1.00	1.16	1.00%	\$655,647.30
TOTAL :		378.44	m²	Zona	Ubicación	Frente	Fondo	Supficie.	Final		
VALOR PROMEDIO:		500.00	m²						Relación Terr/Constr.=	0.00	
											>1

VIDA UTIL

80

En el estado de conservación actual

V.R.N. = VALOR REPOSICIÓN NUEVO.

V.N.R. = VALOR NETO DE REPOSICIÓN.

V.N.R.

TIPO	TIPO	Area	Indi viso	V.R.N. \$/m ²	FACTORES			Edad aprox. en Años	Valor Parcial
					Fco	Fed	Fre		
I	CONSTRUCCION	80.00	100%	\$ 2,400.00	0.95	0.89	0.85	16	\$163,236.85
II	TIPO II	0.00	100%	\$ -	0.90	0.55	0.50	45	\$0.00
III		0.00	100%	\$ -	0.00	1.00	0.00	0	\$0.00
TOTAL		80.00	m²	LA EDAD SE TOMA APARTIR DE LO APRECIADO A SU ESTADO DE CONSERVACION					\$163,236.85

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

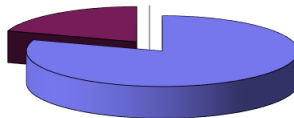
VALOR POR EL ENFOQUE DE COSTOS:

Suma de conceptos A+B+C :

\$ 818,884.15

Valor expresado en números redondos

Proporcionalidad



DESGLOSE DE COMPONENTES

Terreno	\$655,647.30
Construcción	\$163,236.85
Instalaciones	\$0.00

INSTALACIONES ESPECIALES: Se consideran:

Construcción	Instalaciones	Terreno
19.93%	0.00%	80.07%

VI.- RESUMEN DE LOS VALORES OBTENIDOS

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

\$ 860,000.00

VALOR COMERCIAL DETERMINADO

\$ 860,000.00



ESTIMACIÓN DE VALOR

MOV-2023-BI-016

VII.- CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSIÓN

Para el presente estudio valuatorio, se aplico el enfoque comparativo de mercado, (valor de mercado) solo para obtener referencias de oferta y demanda inmobiliaria en la zona de ubicacion del inmueble, utilizando para el presente caso, el enfoque de costos (valor fisico o valor neto de repocisión) que incluye los costos actuales que rigen la zona de (OLUTA, VER) . El enfoque de ingresos (capitalizacion de rentas) no fue utilizado por considerar que el uso del dictamen valuatorio no es con fines financieros. Se considera que el valor comercial actual para el inmueble valuado es el valor obtenido por el enfoque de costos, considerando el uso de los inmuebles por ubicación y características físicas; por así considerarlo justo y con posibilidades reales de comercialización, en las condiciones actuales de oferta y demanda inmobiliaria de (OLUTA, VER).

Los valores obtenidos son con base a estudio de mercado inmobiliario den la zona de ubicación, y de similares condiciones; aplicando los factores de homologación determinados segun la información proporcionada por el solicitante; obteniendo así los valores de arriba citados.

El valuador profesional no tiene intereses presentes ni futuros sobre el bien inmueble que se valua. Los datos e información plasmada en este estudio, fueron proporcionados por el cliente. El valuador profesional, reconoce la información legal proporcionada y la plasma en el estudio valuatorio en acto de buena fe, se encuentran verificados físicamente.

Los datos e informacion plasmada en este estudio , fueron proporcionados por el cliente, el suscrito no verificó gravámenes, impuestos ni servicios pendientes de pago relacionados con el inmueble. El valor determinado no incluye ningún tipo de mobiliario o maquinaria instalada, solo incluye terreno y construcción, que fueron señalados por el Ayuntamiento. El procedimiento aplicado , obedece a las normas de valuación y uso final de la opinion de valor , que es la presentación del inventario y avalúo de bienes inmuebles que conforman el patrimonio del municipio de (OLUTA, VER.).

VIII.- CONCLUSIÓN DE LA OPINION DE VALOR

Los valores estimados en el presente trabajo valuatorio, estan calculados con cifras al::

31 DE ENERO DEL 2023

Valor Comercial, números Redondos	\$860,000.00	OCHOCIENTOS SESENTA MIL PESOS 00/100 M.N.
--	---------------------	--



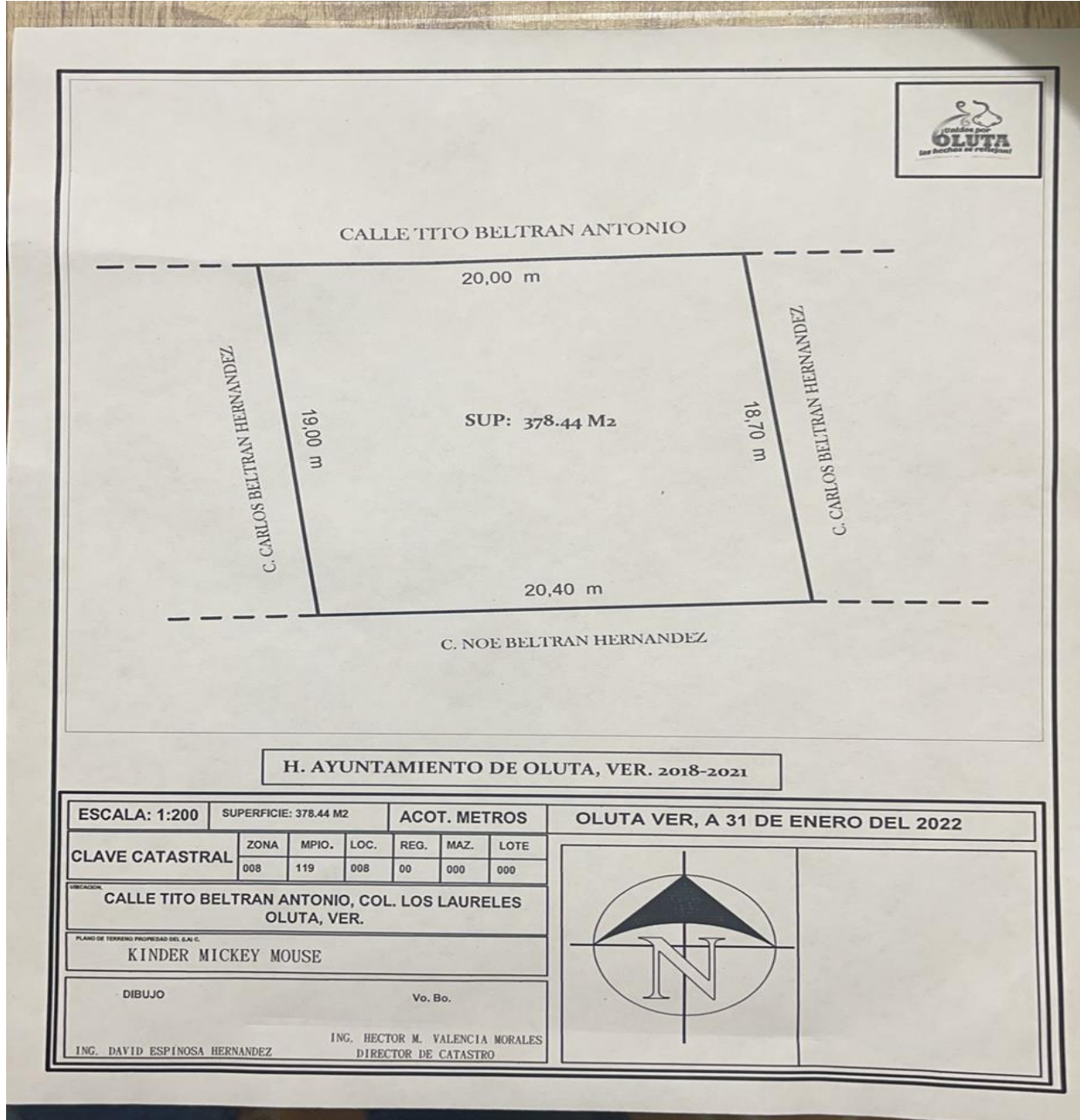
VALUADOR

M LIC. LUCIANO SALAS CONTRERAS
Cédula Profesional: 12108978 Maestría en Valuación

ESTIMACIÓN DE VALOR

MOV-2023-BI-016

ANEXO





COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

LUCIANO SALAS CONTRERAS

Servicios Profesionales en Valuación

Investigación Técnica Inmobiliaria

Cédula: 12108978 MAESTRIA EN VALUACIÓN

INMOBILIARIA, INDUSTRIAL Y DE BIENES NACIONALES

INSTITUTO TECNOLÓGICO DE LA CONSTRUCCIÓN

DOCUMENTO: MOV-2023-BI-017

Trabajo Valuatorio Bien Inmueble



COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

JARDIN DE NIÑOS FRANCISCO GAVILONDO SOLER

EN EL ESTADO FISICO EN QUE SE ENCUENTRA ACTUALMENTE

**CALLE LA PARTIDA
MUNICIPIO DE OLUTA
ESTADO DE VERACRUZ LLAVE**

VALOR CONCLUSIVO: \$ 1,770,000.00

VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE

(UN MILLON SETECIENTOS SETENTA MIL PESOS 00/100 M.N.)



ESTIMACIÓN DE VALOR

MOV-2023-BI-017

I.- ANTECEDENTES

SOLICITANTE DE LA ESTIMACION: C. MAURICIO ALARCÓN CASTILLO , Presidente Municipal de OLUTA, Veracruz

VALUADOR: LUCIANO SALAS CONTRERAS

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

FECHA DE VISITA: 31 DE ENERO DEL 2023

INMUEBLE QUE SE ESTIMA: JARDIN DE NIÑOS FRANCISCO GAVILONDO SOLER

PROPOSITO DE LA ESTIMACION: DETERMINAR EL VALOR COMERCIAL ACTUAL DEL INMUEBLE

OBJETO DE LA ESTIMACION: DAR CUMPLIMIENTO CON LA PRESENTACIÓN DEL INVENTARIO DE BIENES INMUEBLES QUE CONFORMAN EL PATRIMONIO DEL MUNICIPIO DE OLUTA, VER.

PROPIETARIO DEL INMUEBLE: Municipio de OLUTA, Veracruz

UBICACION DEL INMUEBLE: CALLE LA PARTIDA

FRACC. / COL. : C.P. : 96160

CIUDAD o MUNICIPIO: OLUTA **ESTADO:** VERACRUZ LLAVE

No. REGISTRO ESTATAL: **H. AYTTO. DE:** OLUTA

PERSONA QUE ACOMPAÑÓ LA VISITA:

II.- CARACTERISTICAS URBANAS

CLASIFICACION DE LA ZONA: MEDIO

POBLACIÓN : NORMAL ESCASA

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

INDICE DE SATURACION EN LA ZONA: 75% **POBLACION:** NORMAL

NIVEL SOCIOECONOMICO DE LA ZONA: MEDIO BAJO

CONTAMINACION AMBIENTAL: NO PERCEPTIBLE

USO DEL SUELO: OFICINAS

VIAS DE ACCESO E IMPORTANCIA: CALLE LA PARTIDA

SERVICIOS PUBLICOS Y EQUIPAMIENTO URBANO (INMUEBLE): COMPLETOS

1.- SERVICIOS DE AGUA POTABLE: EXISTE

2.- DRENAJE Y ALCANTARILLADO: PROVISTO POR EL MUNICIPIO DE OLUTA, VER.

3.- ELECTRIFICACION: AEREO

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

5.- VIALIDAD: EN CADA ESQUINA DE LAS AVENIDAS Y CALLES DE LA ZONA

6.- PAVIMENTOS: CONCRETO HIDRAULICO

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

8.- TELEFONIA: AEREO

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

10.- TRANSPORTES : TAXIS Y CAMIONES A UNA DISTANCIA DE 100 m.

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

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

12.-UBICACIÓN GEOGRÁFICA :

Coordenadas geográficas de referencia del inmueble: 17.942339 N de Latitud Norte; -94.9886131 O de Longitud Oeste.

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

ESTIMACIÓN DE VALOR

MOV-2023-BI-017

III.- TERRENO

DESCRIPCION DEL DOCUMENTO OFICIAL:

ORIENTACION: AL SUR

PROPORCIONA CEDULA CATASTRAL

INSTRUMENTO QUE AMPARA LA PROPIEDAD DEL INMUEBLE.

CATASTRO:

<input checked="" type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/>

ESCRITURAS PÚBLICAS:

<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>

CONTRATO PRIVADO DE COMPRA-VENTA:

LEVANTAMIENTO FÍSICO:

DATOS PROPORCIONADOS POR EL SOLICITANTE:

PLANO ARQUITECTÓNICO:

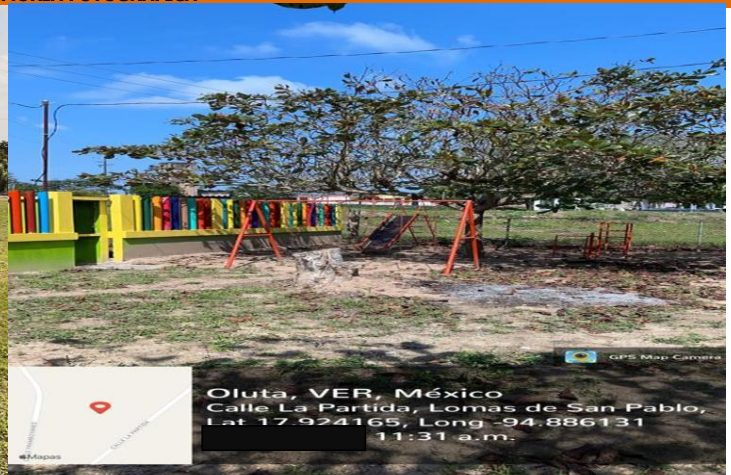
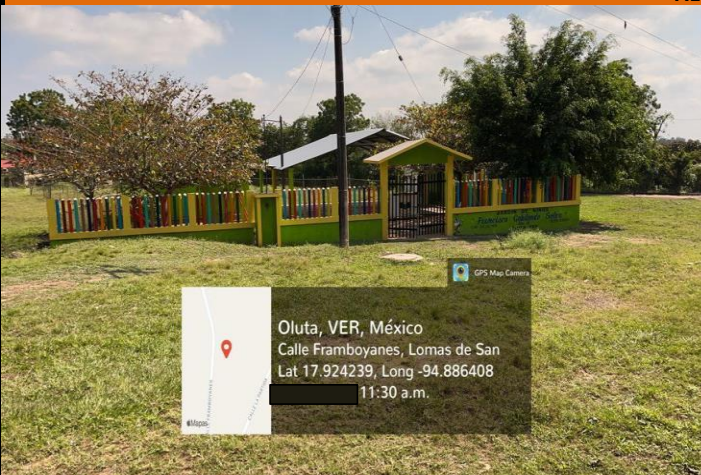
COLINDANTES DEL TERRENO:

NO SE CONTÓ CON DOCUMENTACIÓN RELEVANTE

NORESTE
SURESTE
SUROESTE
NOROESTE

SUPERFICIE 2,609.44 m2

MEMORIA FOTOGRAFICA



AREA TOTAL SEGUN CONSIDERACIÓN:

2,609.44 m2

SUPERFICIE CONSTRUÍDA: 150.00

m2 APROX.

TOPOGRAFIA Y CONFIGURACION:

LOTE URBANO CON TOPOGRAFÍA PLANO Y DE FORMA GEOMÉTRICA REGULAR .

CARACTERISTICAS PANORAMICAS:

VISTA PANORÁMICA AL FRENTE DE SU UBICACIÓN

DENSIDAD HABITACIONAL:

100/150 HAB/HA

INTENSIDAD DE CONSTRUCCION:

LA AUTORIZADA

SERVIDUMBRES Y RESTRICCIONES:

LAS APLICABLES POR LAS AUTORIDADES MUNICIPALES

ESTIMACIÓN DE VALOR

MOV-2023-BI-017

IV.- DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

USO ACTUAL Y DISTRIBUCIÓN DEL INMUEBLE:

PUBLICO

V.- ENFOQUE POR COSTOS DIRECTOS

A) DEL TERRENO

Avenida Importante

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

Fracc.	Area o Corredor	Supficie m2	Precio Unit.	Factores de Eficiencia					Fre	Indiviso	Valor Parcial
				Fzo	Fub	Ffr	Ffo	Fsu			
1	Urbano	2,609.44	500.00	1.00	1.10	1.05	1.00	1.00	1.16	1.00%	\$1,506,951.60
TOTAL :		2,609.44	m²	Zona	Ubicación	Frente	Fondo	Supficie.	Final		
VALOR PROMEDIO:		500.00	m²						Relación Terr/Constr.=	0.00	
										>1	

VIDA UTIL 80

En el estado de conservación actual

V.R.N. = VALOR REPOSICIÓN NUEVO.

V.N.R. = VALOR NETO DE REPOSICIÓN.

V.N.R.

TIPO	TIPO	Area	Indi viso	V.R.N. \$/m ²	FACTORES			Edad aprox. en Años	Valor Parcial
					Fco	Fed	Fre		
I	CONSTRUCCION	150.00	100%	\$ 1,400.00	0.95	0.89	0.85	16	\$178,540.31
II	TIPO II	0.00	100%	\$ -	0.90	0.55	0.50	45	\$0.00
III		0.00	100%	\$ -	0.00	1.00	0.00	0	\$0.00
TOTAL		150.00	m²	LA EDAD SE TOMA A PARTIR DE LO APRECIADO A SU ESTADO DE CONSERVACION					\$178,540.31

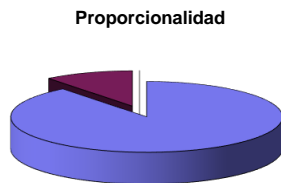
LA EDAD SE TOMA A PARTIR DE LO APRECIADO A SU ESTADO DE CONSERVACION

VALOR POR EL ENFOQUE DE COSTOS:

Suma de conceptos A+B+C :

\$ 1,685,491.91

Valor expresado en números redondos



DESGLOSE DE COMPONENTES

Terreno	\$1,506,951.60
Construcción	\$178,540.31
Instalaciones	\$0.00

INSTALACIONES ESPECIALES: Se consideran:

Construcción	Instalaciones	Terreno
10.59%	0.00%	89.41%

VI.- RESUMEN DE LOS VALORES OBTENIDOS

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

\$ 1,770,000.00

VALOR COMERCIAL DETERMINADO

\$ 1,770,000.00



ESTIMACIÓN DE VALOR

MOV-2023-BI-017

VII.- CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSIÓN

Para el presente estudio valuatorio, se aplico el enfoque comparativo de mercado, (valor de mercado) solo para obtener referencias de oferta y demanda inmobiliaria en la zona de ubicacion del inmueble, utilizando para el presente caso, el enfoque de costos (valor fisico o valor neto de repocisión) que incluye los costos actuales que rigen la zona de (OLUTA, VER) . El enfoque de ingresos (capitalizacion de rentas) no fue utilizado por considerar que el uso del dictamen valuatorio no es con fines financieros. Se considera que el valor comercial actual para el inmueble valuado es el valor obtenido por el enfoque de costos, considerando el uso de los inmuebles por ubicación y características físicas; por así considerarlo justo y con posibilidades reales de comercialización, en las condiciones actuales de oferta y demanda inmobiliaria de (OLUTA, VER).

Los valores obtenidos son con base a estudio de mercado inmobiliario den la zona de ubicación, y de similares condiciones; aplicando los factores de homologación determinados segun la información proporcionada por el solicitante; obteniendo así los valores de arriba citados.

El valuador profesional no tiene intereses presentes ni futuros sobre el bien inmueble que se valua. Los datos e información plasmada en este estudio, fueron proporcionados por el cliente. El valuador profesional, reconoce la información legal proporcionada y la plasma en el estudio valuatorio en acto de buena fe, se encuentran verificados físicamente.

Los datos e informacion plasmada en este estudio , fueron proporcionados por el cliente, el suscrito no verificó gravámenes, impuestos ni servicios pendientes de pago relacionados con el inmueble. El valor determinado no incluye ningún tipo de mobiliario o maquinaria instalada, solo incluye terreno y construcción, que fueron señalados por el Ayuntamiento. El procedimiento aplicado , obedece a las normas de valuación y uso final de la opinion de valor , que es la presentación del inventario y avalúo de bienes inmuebles que conforman el patrimonio del municipio de (OLUTA, VER.).

VIII.- CONCLUSIÓN DE LA OPINION DE VALOR

Los valores estimados en el presente trabajo valuatorio, estan calculados con cifras al::

31 DE ENERO DEL 2023

Valor Comercial, números Redondos	\$1,770,000.00	UN MILLON SETECIENTOS SETENTA MIL PESOS 00/100 M.N.
--	----------------	---



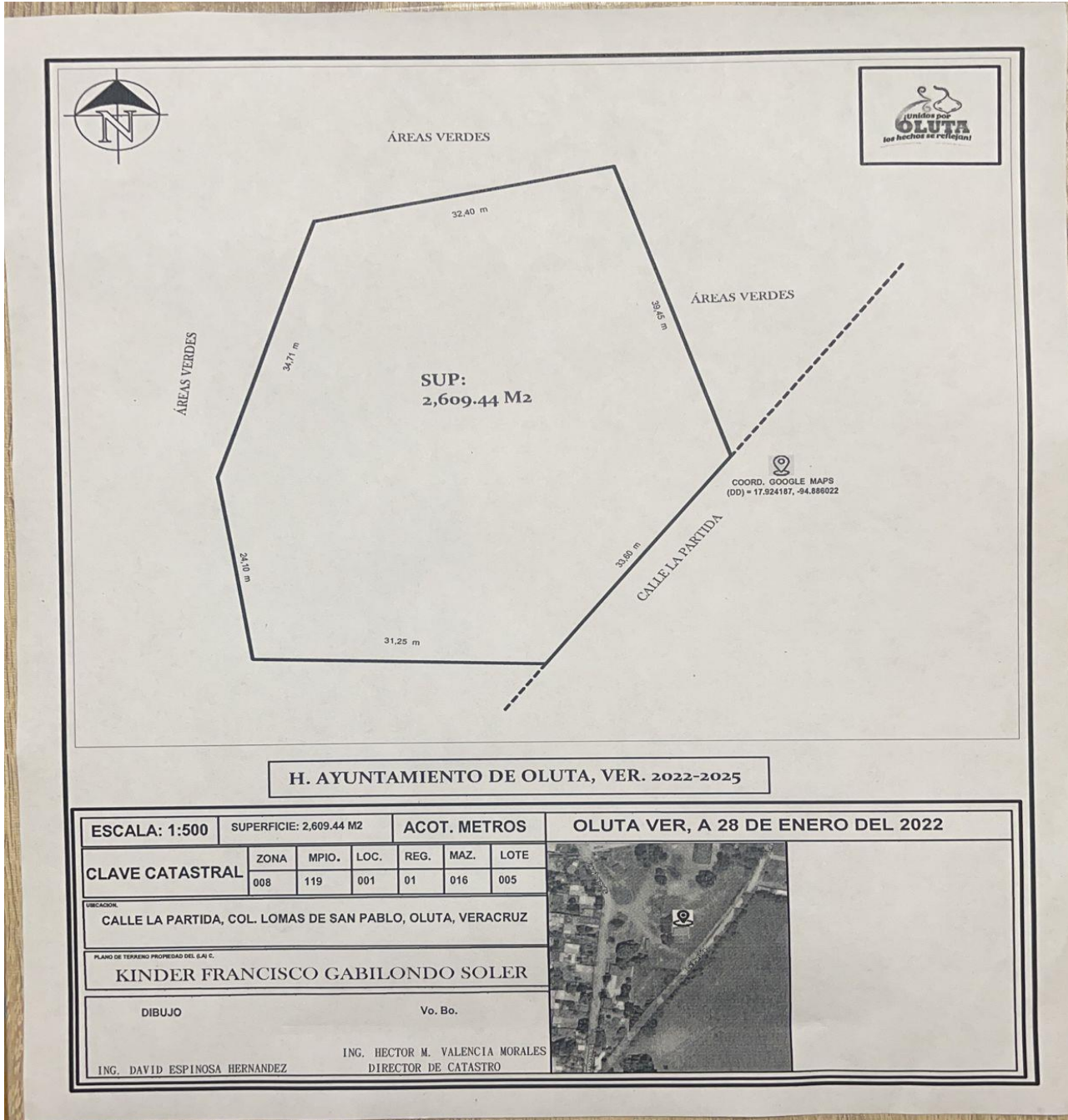
VALUADOR

M LIC. LUCIANO SALAS CONTRERAS
Cédula Profesional: 12108978 Maestría en Valuación

ESTIMACIÓN DE VALOR

MOV-2023-BI-017

ANEXO





COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

LUCIANO SALAS CONTRERAS

Servicios Profesionales en Valuación

Investigación Técnica Inmobiliaria

Cédula: 12108978 MAESTRIA EN VALUACIÓN

INMOBILIARIA, INDUSTRIAL Y DE BIENES NACIONALES

INSTITUTO TECNOLÓGICO DE LA CONSTRUCCIÓN

DOCUMENTO: MOV-2023-BI-018

Trabajo Valuatorio Bien Inmueble



FRACCIONAMIENTO

EN EL ESTADO FISICO EN QUE SE ENCUENTRA ACTUALMENTE

DOMICILIO CONOCIDO

MUNICIPIO DE OLUTA

ESTADO DE VERACRUZ LLAVE

VALOR CONCLUSIVO: \$ 4,850,000.00

VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE

(CUATRO MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS 00/100 M.N.)



ESTIMACIÓN DE VALOR

MOV-2023-BI-018

I.- ANTECEDENTES

SOLICITANTE DE LA ESTIMACION: C. MAURICIO ALARCÓN CASTILLO , Presidente Municipal de OLUTA, Veracruz

VALUADOR: LUCIANO SALAS CONTRERAS

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

FECHA DE VISITA: 31 DE ENERO DEL 2023

INMUEBLE QUE SE ESTIMA: **FRACCIONAMIENTO**

PROPOSITO DE LA ESTIMACION: DETERMINAR EL VALOR COMERCIAL ACTUAL DEL INMUEBLE

OBJETO DE LA ESTIMACION: DAR CUMPLIMIENTO CON LA PRESENTACIÓN DEL INVENTARIO DE BIENES INMUEBLES QUE CONFORMAN EL PATRIMONIO DEL MUNICIPIO DE OLUTA, VER.

PROPIETARIO DEL INMUEBLE: **Municipio de OLUTA, Veracruz**

UBICACION DEL INMUEBLE: **DOMICILIO CONOCIDO**

FRACC. / COL. : **C.P. :** 96160

CIUDAD o MUNICIPIO: OLUTA **ESTADO:** VERACRUZ LLAVE

No. REGISTRO ESTATAL: **H. AYTTO. DE:** OLUTA

PERSONA QUE ACOMPAÑÓ LA VISITA:

II.- CARACTERISTICAS URBANAS

CLASIFICACION DE LA ZONA: MEDIO

POBLACIÓN : NORMAL ESCASA

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

INDICE DE SATURACION EN LA ZONA: 75% **POBLACION:** NORMAL

NIVEL SOCIOECONOMICO DE LA ZONA: MEDIO BAJO

CONTAMINACION AMBIENTAL: NO PERCEPTIBLE

USO DEL SUELO: OFICINAS

VIAS DE ACCESO E IMPORTANCIA: DOMICILIO CONOCIDO

SERVICIOS PUBLICOS Y EQUIPAMIENTO URBANO (INMUEBLE): COMPLETOS

1.- SERVICIOS DE AGUA POTABLE: EXISTE

2.- DRENAJE Y ALCANTARILLADO: PROVISTO POR EL MUNICIPIO DE OLUTA, VER.

3.- ELECTRIFICACION: AEREO

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

5.- VIALIDAD: EN CADA ESQUINA DE LAS AVENIDAS Y CALLES DE LA ZONA

6.- PAVIMENTOS: CONCRETO HIDRAULICO

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

8.- TELEFONIA: AEREO

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

10.- TRANSPORTES : TAXIS Y CAMIONES A UNA DISTANCIA DE 100 m.

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

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

12.-UBICACIÓN GEOGRÁFICA :

Coordenadas geográficas de referencia del inmueble: 17.939008 N de Latitud Norte; -94.881320 O de Longitud Oeste.

Fuente: INEGI. Marco Geoestadístico, 1995; Inédito; Carta topogr: 20

ESTIMACIÓN DE VALOR

MOV-2023-BI-018

III.- TERRENO

DESCRIPCION DEL DOCUMENTO OFICIAL:

ORIENTACION: AL SUR

PROPORCIONA CEDULA CATASTRAL

INSTRUMENTO QUE AMPARA LA PROPIEDAD DEL INMUEBLE.

CATASTRO:

<input checked="" type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/>

ESCRITURAS PÚBLICAS:

<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>

CONTRATO PRIVADO DE COMPRA-VENTA:

LEVANTAMIENTO FÍSICO:

DATOS PROPORCIONADOS POR EL SOLICITANTE:

PLANO ARQUITECTÓNICO:

COLINDANTES DEL TERRENO:

NO SE CONTÓ CON DOCUMENTACIÓN RELEVANTE

NORESTE
SURESTE
SUROESTE
NOROESTE

SUPERFICIE 20,000.00 m2

MEMORIA FOTOGRAFICA



Oluta, VER, México
Oluta, 96164, VER, México
Lat 17.939008, Long -94.881319
01:25 p.m.

Oluta, VER, México
Oluta, 96164, VER, México
Lat 17.938999, Long -94.881320
01:26 p.m.

AREA TOTAL SEGUN CONSIDERACIÓN:

20,000.00 m2

SUPERFICIE CONSTRUÍDA: 0.00

m2

APROX.

TOPOGRAFIA Y CONFIGURACION:

LOTE URBANO CON TOPOGRAFÍA PLANO Y DE FORMA GEOMÉTRICA REGULAR .

CARACTERISTICAS PANORAMICAS:

VISTA PANORÁMICA AL FRENTE DE SU UBICACIÓN

DENSIDAD HABITACIONAL:

100/150 HAB/HA

INTENSIDAD DE CONSTRUCCION:

LA AUTORIZADA

SERVIDUMBRES Y RESTRICCIONES:

LAS APLICABLES POR LAS AUTORIDADES MUNICIPALES



ESTIMACIÓN DE VALOR

MOV-2023-BI-018

IV.- DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

USO ACTUAL Y DISTRIBUCIÓN DEL INMUEBLE:

PUBLICO

V.- ENFOQUE POR COSTOS DIRECTOS

A) DEL TERRENO

Avenida Importante

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

Fracc.	Area o Corredor	Supficie m2	Precio Unit.	Factores de Eficiencia					Fre	Indiviso	Valor Parcial
				Fzo	Fub	Ffr	Ffo	Fsu			
1	Urbano	20,000.00	200.00	1.00	1.10	1.05	1.00	1.00	1.16	1.00%	\$4,620,000.00
TOTAL :		20,000.00	220	Zona	Ubicación	Frente	Fondo	Supficie.	Final		
VALOR PROMEDIO:		500.00	m²						Relación Terr/Constr.=	0.00	
										>1	

VIDA UTIL 80

En el estado de conservación actual

V.R.N. = VALOR REPOSICIÓN NUEVO.

V.N.R. = VALOR NETO DE REPOSICIÓN.

V.N.R.

TIPO	TIPO	Area	Indi viso	V.R.N. \$/m ²	FACTORES			Edad aprox. en Años	Valor Parcial
					Fco	Fed	Fre		
I	CONSTRUCCION	0.00	100%	\$ 2,000.00	0.95	0.89	0.85	16	\$0.00
II	TIPO II	0.00	100%	\$ -	0.90	0.55	0.50	45	\$0.00
III		0.00	100%	\$ -	0.00	1.00	0.00	0	\$0.00
TOTAL		0.00	m²	LA EDAD SE TOMA A PARTIR DE LO APRECIADO A SU ESTADO DE CONSERVACION					\$0.00

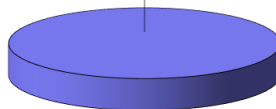
LA EDAD SE TOMA A PARTIR DE LO APRECIADO A SU ESTADO DE CONSERVACION

VALOR POR EL ENFOQUE DE COSTOS:

Suma de conceptos A+B+C :

\$ 4,620,000.00

Proporcionalidad



DESGLOSE DE COMPONENTES

Terreno	\$4,620,000.00
Construcción	\$0.00
Instalaciones	\$0.00

INSTALACIONES ESPECIALES: Se consideran:

Construcción	Instalaciones	Terreno
0.00%	0.00%	100.00%

VI.- RESUMEN DE LOS VALORES OBTENIDOS

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

\$ 4,850,000.00

VALOR COMERCIAL DETERMINADO

\$ 4,850,000.00



ESTIMACIÓN DE VALOR

MOV-2023-BI-018

VII.- CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSIÓN

Para el presente estudio valuatorio, se aplico el enfoque comparativo de mercado, (valor de mercado) solo para obtener referencias de oferta y demanda inmobiliaria en la zona de ubicacion del inmueble, utilizando para el presente caso, el enfoque de costos (valor fisico o valor neto de repocisión) que incluye los costos actuales que rigen la zona de (OLUTA, VER) . El enfoque de ingresos (capitalizacion de rentas) no fue utilizado por considerar que el uso del dictamen valuatorio no es con fines financieros. Se considera que el valor comercial actual para el inmueble valuado es el valor obtenido por el enfoque de costos, considerando el uso de los inmuebles por ubicación y características físicas; por así considerarlo justo y con posibilidades reales de comercialización, en las condiciones actuales de oferta y demanda inmobiliaria de (OLUTA, VER).

Los valores obtenidos son con base a estudio de mercado inmobiliario den la zona de ubicación, y de similares condiciones; aplicando los factores de homologación determinados segun la información proporcionada por el solicitante; obteniendo así los valores de arriba citados.

El valuador profesional no tiene intereses presentes ni futuros sobre el bien inmueble que se valua. Los datos e información plasmada en este estudio, fueron proporcionados por el cliente. El valuador profesional, reconoce la información legal proporcionada y la plasma en el estudio valuatorio en acto de buena fe, se encuentran verificados físicamente.

Los datos e informacion plasmada en este estudio , fueron proporcionados por el cliente, el suscrito no verificó gravámenes, impuestos ni servicios pendientes de pago relacionados con el inmueble. El valor determinado no incluye ningún tipo de mobiliario o maquinaria instalada, solo incluye terreno y construcción, que fueron señalados por el Ayuntamiento. El procedimiento aplicado , obedece a las normas de valuación y uso final de la opinion de valor , que es la presentación del inventario y avalúo de bienes inmuebles que conforman el patrimonio del municipio de (OLUTA, VER.).

VIII.- CONCLUSIÓN DE LA OPINION DE VALOR

Los valores estimados en el presente trabajo valuatorio, estan calculados con cifras al::

31 DE ENERO DEL 2023

Valor Comercial, números Redondos	\$4,850,000.00	CUATRO MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS 00/100 M.N.
--	----------------	---



VALUADOR

M LIC. LUCIANO SALAS CONTRERAS
Cédula Profesional: 12108978 Maestría en Valuación

ESTIMACIÓN DE VALOR

MOV-2023-BI-018

ANEXO

CAMPOY, bajo protesta de decir verdad y advertidos por mí de las penas en que incurrirán quienes declaran con falsedad lo siguiente: -----

a). Que el relacionado inmueble se encuentran libre de todo gravamen y responsabilidad aún fiscal, sin limitaciones de dominio, lo que se acredita, lo primero con el primer aviso preventivo, expedido por la Oficina del Registro Público de la Propiedad de esta ciudad, y lo segundo que se encuentra al corriente en el pago de sus contribuciones fiscales correspondiente al año dos mil diez lo que acredita con el recibo el impuesto predial expedido por el Honorable Ayuntamiento Constitucional de Oluta Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave, registrado con la clave catastral 08, 119, 001, 00, 000, 139, 00, 000, d.v. 3, folio 98 de fecha catorce de enero del año dos mil diez, que Yo el Notario Doy Fe tener a la vista y cuya copia, mando a agregar al apéndice de esta escritura bajo la letra que le corresponda.-

C). Que han convenido con el **HONORABLE AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL** de Oluta, Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave, representado por el Síndico Único, señor **JUAN JAVIER LARA ALFONZO**, donarle una fracción del inmueble antes descrito, con superficie de **DOS HECTÁREAS CERO ÁREAS CERO CENTIÁREAS**, con las siguientes medidas y colindancias; **AL NORTE**; en ciento ochenta metros, con Carlos Mejía Domínguez; **AL SUR**; en ciento sesenta y cinco metros, con área de lotificación; **AL ESTE**; en ciento diecisiete metros con Carlos Mejía Domínguez, y; **AL OESTE**; en dos líneas la primera de setenta y cinco metros y la segunda de cuarenta y cinco metros con camino Soconusco – Oluta; la superficie, medidas y colindancias, fueron tomadas del plano que en este acto me exhiben los otorgantes, mismo que en copia fotostática simple agrego al apéndice bajo el número de esta escritura.-----

D). Expuesto lo anterior, ambas partes proceden a formalizar UN **CONTRATO DE DONACIÓN**, bajo el contenido de las siguientes: -----

-----**CLAUSTRAS**-----

P R I M E R A. El señor **CARLOS ALBERTO MEJÍA DOMÍNGUEZ**, en su carácter de Nudo Propietario, y los señores **ORALIA DOMÍNGUEZ GARCÍA** y **FERNANDO MEJÍA CAMPOY**, en su carácter Usufructuarios, por su propio derecho, **DONAN** en forma gratuita, en favor del **HONORABLE AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL** de Oluta, Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave, representado por el Síndico Único, señor **JUAN JAVIER LARA**

H. AYUNTAMIENTO DE OLUTA, VER
 INVENTARIO: DE EQUIPO DE TRANSPORTE

Area ó Departamento:

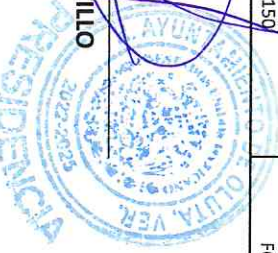
PARQUE VEHICULAR

Fecha:

31 de enero de 2023

No. De Inv.	Descripcion	Marca	Modelo	COLOR	Numero de Serie	Factura	CONDICIONES	Valor de Mercado
MOV-2022-PV-001	VOLTEO	MERCEDES BENZ	1993	BLANCO	3AM168513650	S/N	CHATARRA	3,000.00
MOV-2022-PV-002	CAMIONETA SILVERADO	CHEVROLET	S/M	BLANCO	S/S	S/N	CHATARRA	1,000.00
MOV-2022-PV-003	CAMIONETA LUX	CHEVROLET	S/M	BLANCO	S/S	S/N	CHATARRA	2,000.00
MOV-2022-PV-004	PICK UP FORD	FORD	S/M	BLANCO	3ETRRL7289M/A08554	S/N	CHATARRA	2,000.00
MOV-2022-PV-005	PICK UP	CHEVROLET	S/M	BLANCO	S/S	S/N	CHATARRA	1,000.00
MOV-2022-PV-006	PICK UP	CHEVROLET	S/M	ROJO	1GCCEG2478W/2190442	S/N	CHATARRA	2,000.00
MOV-2022-PV-007	PICK UP	CHEVROLET	S/M	-	S/S	S/N	CHATARRA	1,000.00
MOV-2022-PV-008	DODGE	SPIRIT	S/M	-	S/S	S/N	CHATARRA	1,000.00
MOV-2022-PV-009	CHASIS CARAVAN	CARAVAN	S/M	-	S/S	S/N	CHATARRA	500.00
MOV-2022-PV-010	CHRYSLER	CARAVAN	S/M	-	284GK453XMR287956	S/N	CHATARRA	1,000.00
MOV-2022-PV-011	PIPA	MERCEDES BENZ	1992	-	C131708M/BM0010500	S/N	CHATARRA	4,000.00
MOV-2022-PV-012	TRACKER	CHEVROLET	S/M	ROJO	8A6116A1T5R204731	S/N	CHATARRA	3,000.00
MOV-2022-PV-013	PICK UP CABINA Y MEDIA	FORD	S/M	NEGRO	2GCEC19T911329303	S/N	CHATARRA	5,000.00
MOV-2022-PV-014	PICK UP SILVERADO	CHEVROLET	2018	BLANCO	1GCNC9S9JZ360937	S/N	REGULAR	80,000.00
MOV-2022-PV-015	RANGER	FORD	2014	BLANCO-AZUL	8AFERSAA006165199	S/N	MALO	35,000.00
MOV-2022-PV-016	F-150	FORD	2006	BLANCO-AZUL	1FTEW1C84GFA2682	S/N	MALO	55,000.00
SUBTOTAL								196,500.00

C. MAURICIO ALBERCA CASTILLO
 PRESIDENTE MUNICIPAL



C. MARIA DEL LA CRUZ ALEMÁN JIMÉNEZ
 SINDICA UNICA



L.C. RAFAEL BERNABÉ COMEZAÑA
 CONTRALOR INTERNO



CONTRALORIA

H. AYUNTAMIENTO DE OLUTA, VER
INVENTARIO: DE EQUIPO DE TRANSPORTE

Area ó Departamento:

PARQUE VEHICULAR

Fecha:

31 de enero de 2023

No. De Inv.	Descripcion	Marca	Modelo	COLOR	Numero de Serie	Factura	CONDICIONES	Valor de Mercado
MOV-2022-PV-017	MOTO	HONDA	2016	NEGRO-BLANCO	3H1KD4174FD008663	S/N	CHATARRA	1,000.00
MOV-2022-PV-018	MOTO	HONDA	2016	NEGRO-BLANCO	3H1KD4173FD003668	S/N	CHATARRA	1,000.00
MOV-2022-PV-019	MOTO	HONDA	2019	NEGRO-BLANCO	3H1KD4171XD404775	S/N	REGULAR	4,000.00
MOV-2022-PV-020	MOTO	HONDA	2016	NEGRO-BLANCO	3H1KD4173GD105117	S/N	REGULAR	4,000.00
MOV-2022-PV-021	MOTO	HONDA	2016	BLANCO-AZUL	3H1KD4173G01055156	S/N	REGULAR	4,000.00
MOV-2022-PV-022	MOTO	HONDA	2019	BLANCO-AZUL	3H1KD4170K0405710	S/N	REGULAR	4,000.00
MOV-2022-PV-023	RANGER	FORD	2014	BLANCO	8AFRR5AA0E6197024	S/N	REGULAR	50,000.00
MOV-2022-PV-024	ECO SPORT	FORD	S/M	BLANCO	S/S	S/N	REGULAR	30,000.00
MOV-2022-PV-025	COMPACTADOR	FREIGHTLINER	M201635K	BLANCO	3ALACYC84BZ85837	S/N	REGULAR	480,000.00
MOV-2022-PV-026	PICK UP SILVERADO AUT	CHEVROLET	2001	VERDE	2GCEC19T911329303	S/N	CHATARRA	4,000.00
MOV-2022-PV-027	PICK UP F 150	FORD	S/M	BLANCA	S/S	S/N	MALA	20,000.00
MOV-2022-PV-028	COMPACTADOR	INTERNATIONAL	2023	BLANCO	3HAELMMR3PL530031	U11598	BUENAS	2,100,000.00
MOV-2022-PV-029	CAMIONETA NP300	NISSAN	2009	BLANCO	3N6DD25T59K050286	TC7C4C522F	BUENAS	70,000.00
MOV-2022-PV-030	CAMIONETA FORD LINEA F150	FORD	2014	GRIS	1FTFX1EF5EF881736	12250	BUENAS	310,000.00
MOV-2022-PV-031	CAMIONETA PATRULLA L200	MIITSUBISHI	2023	BLANCO/AZUL	NMBBMLV5G0H022324	9F40490C078F	BUENAS	400,000.00
MOV-2022-PV-032	TRACTOR/JARDINERO S140	JOHN DEERE	2022	VERDE	1GX5140AKNN100563	F7980AA42477	BUENAS	100,000.00
SUBTOTAL								3,953,500.00
TOTAL DE								4,150,000.00

C. MAURICIO ALARCON CASTILLO
 PRESIDENTE MUNICIPAL



C. MAURICIO ALARCON CASTILLO
 SINDICA UNICA



L.C. RAFAEL BERNABE COMEZANA
 CONTRALOR INTERNO



CONTRALORIA

AVALUO

EQUIPO DE TRANSPORTE

PROPIETARIO:

Municipio de OLUTA, Veracruz.



Fecha: 31 DE ENERO DE 2023



AVALUO

I.- ANTECEDENTES

SOLICITANTE DEL AVALÚO.

**MAURICIO ALARCON CASTILLO
PRESIDENTE MUNICIPAL DE OLUTA, VERACRUZ**

PERITO VALUADOR.

LUCIANO SALAS CONTRERAS

CEDULA PROFESIONAL:

12108978

FECHA DEL AVALÚO.

31 DE ENERO DE 2023

OBJETO Y PROPÓSITO DEL AVALÚO.

OBJETO. **Investigar el Valor Comercial**

PROPÓSITO.

DAR CUMPLIMIENTO CON LA PRESENTACIÓN DEL INVENTARIO DE BIENES MUEBLES QUE CONFORMAN EL PATRIMONIO DEL MUNICIPIO OLUTA, VER.

PROPIETARIO.

Municipio de OLUTA, Veracruz.

ENTORNO.

BIENES VALUADOS:

VOLTEO MERCEDEZ BENZ 1993

CONDICIÓN GENERAL DE LOS BIENES.

PROCEDENCIA:

NACIONAL

CONDICIÓN GENERAL DEL EQUIPO.

MALAS CONDICIONES

MANTENIMIENTO.

TIPO DE MANTENIMIENTO.

FORMAL	
INFORMAL	X

CALIFICACIÓN DEL MANTENIMIENTO.
(CUANDO SEA FORMAL)

EXCELENTE	
BUENO	
REGULAR	
MALO	

TIPO DE MERCADO PARA LOS ACTIVOS VALUADOS.

Mercado Regional, de vehículos usados; se induce por la investigación, que existe a nivel local una oferta alta y demanda baja de vehículos similares usados. VER ANEXO



II.- COMENTARIOS GENERALES Y CONDICIONES LIMITANTES.

El perito valuador que efectúa el presente dictamen valuatorio, certifica que en las investigaciones, análisis, cálculos y resultados del mismo se tomaron en cuenta las siguientes premisas:

a).- La propiedad legal no fue verificada, ni la existencia de gravámenes o reservas de dominio sobre los bienes motivo de este avalúo. No se realizó investigación de adeudos fiscales ante dependencias estatales o federales.

b).- Se contó con la siguiente información documental proporcionada por el solicitante: **No se proporcionaron copias de la identificación del vehículo.**

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

d).- La edad del vehículo se considera según su modelo.

e).- Las condiciones físicas externas del vehículo fueron constatadas durante la inspección realizada en **OLUTA, Veracruz**; se observó en condiciones normales de uso.

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.

Valor de Mercado. (V.M.)

Es la cantidad estimada, en términos monetarios, a partir del análisis y comparación de bienes iguales o similares que han sido vendidos o que se encuentran en proceso de venta en el mercado correspondiente, desinstalados y en lugar diferente al de los bienes motivo de éste avalúo.

Valor Comercial (V.C.).- Es la cantidad estimada, en términos monetarios, por la cual un bien debería ser intercambiado en la fecha de valuación, entre un comprador y un vendedor típicamente motivados, en una transacción en igualdad de condiciones, después de una comercialización apropiada del bien, donde cada parte actúa sin presión, prudente y debidamente informados.

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.

Depreciación.

Es la pérdida de valor del bien es debida a diversos factores relacionados directa e 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, 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.

Principio de Sustitución.

El valor de reemplazo de una propiedad es establecido por el valor de otra igual o similar y que preste la misma función, lo cual está fundamentado en que no es razonable que un comprador pague más por una propiedad que esta siendo valuada que el costo de un equivalente sustituto.

Enfoque de Costos.

El enfoque de costos sirve para estimar el costo del bien valuado a partir de su Valor de Reposición Nuevo o Valor de Reproducción Nuevo, considerando los costos de instalación y a partir de éste se deduce la depreciación correspondiente de acuerdo al tipo de bien en cuestión, como lo son Deterioro Físico, Obsolescencia Funcional y Económica, para obtener el Valor Neto de Reposición.

Enfoque de Mercado.

Sirve para hacer una estimación de valor por medio de el 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.

IV.- PROCESO DE INSPECCIÓN.

La identificación del vehículo así como su inspección física se realizó el día **31 de ENERO del 2023**, en el estacionamiento de las oficinas del solicitante ubicado en la calle en **OLUTA, Veracruz**. No se observó en el vehículo placa de identificación, con número de serie xxxxxxx, No se pudo corroborar con documentación del vehículo ya que no fueron proporcionados por el solicitante.



V.- METODOLOGÍA, CONSIDERACIONES Y SUPUESTOS.

El enfoque de ingresos no se utilizó, ya que no aplica porque el vehículo no produce rentas.

El enfoque de costos se utiliza de acuerdo a lo siguiente:

Se parte del Valor de Reposición Nuevo de un vehículo nuevo comparable por características, tamaño y tipo principalmente.

Para calcular la depreciación física se utilizó la metodología del análisis de edad efectiva respecto de la vida útil remanente, que se basa en establecer la edad cronológica del equipo, ajustándose con un factor que considera las condiciones específicas en que se encuentra.

En base a dichas estimaciones se establece el porcentaje de vida transcurrido del vehículo y ese factor se utiliza para afectar el precio de un bien equivalente nuevo.

Se tomaron en cuenta las obsolescencias funcional y económica, que también fueron consideradas en la depreciación, siendo las aplicables al caso.

Se utiliza también el Enfoque de Mercado, partiendo de investigaciones de algunas ventas recientes y valiosas opiniones de vendedores profesionales de vehículos usados.

A partir del análisis de dicha información, por comparación y homologación de las características de vehículos similares y comparables se estimó el Valor de Mercado (Valor de compra último precio).

Para la conclusión de Valor Comercial se tomaron los resultados obtenidos mediante el Enfoque de Mercado.

El presente avalúo consta de un total de 8 páginas, donde se reporta el:

- a).- Dictamen de Valores,
- b).- Inventario con fotografía.
- c).- Anexo fotográfico.

VI.- RESUMEN DE VALORES.

Valor de Reposición Nuevo.	200,000		
Valor de Mercado.	3,000		
Valor Comercial.	3,000		
Valor de Capitalización de Ingresos.	NO APLICA		
	VRN	VM	VC
	\$	\$	\$
VEHICULO	200,000	3,000	3,000
VOLTEO MERCEDEZ BENZ 1993			
TOTALES:	200,000	3,000	3,000



VII.- CONCLUSIÓN DE VALOR.

DECLARACIONES.

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

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

El Valuador que firma no tiene interés presente o futuro en la propiedad que es objeto de este informe, y no tiene intereses personales 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.

El presente avalúo consta de un total de 8 páginas, por lo que no será válido si falta una parte de este.

El avalúo solo es válido para el propósito que se indica en los antecedentes.

FECHA EFECTIVA DE VALORES.

La fecha a la cual se estima el valor del bien descrito en este avalúo es el: **31 DE ENERO DE 2023**

Vigencia de Valor : 180 días a partir de la fecha de Emisión del presente dictámen

VALORES.

Declaro que en base a mis conocimientos y parecer y en base a los análisis e investigaciones realizadas en el giro de compra-venta de automóviles usados; De acuerdo a mi Leal y Real Saber y Entender, determino que el Valor Comercial, del vehículo descrito en este avalúo es:

- Valor Comercial: (en números redondos) \$3,000.00
(Tres Mil Pesos 00/100 M.N.)

VALUADOR

M LIC. LUCIANO SALAS CONTRERAS
Cédula Profesional: 12108978 Maestría en Valuación



MEMORIA FOTOGRAFICA



ANEXO

MERCADO PRIMARIO:

www.nissan.com.mx
www.ford.mx
www.chevrolet.com.mx
www.vw.com.mx
www.dodge.com.mx

MERCADO SECUNDARIO:

<https://www.libroazul.com>

<https://soloautos.mx>

LISTA DE VALORES MINIMOS PARA DESECHO DE BIENES MUEBLES QUE GENEREN LAS ENTIDADES DE LA ADMON PUBLICA FEDERAL

<http://www.funcionpublica.gob.mx/unaopsf/unaop1.htm>



CONDICIONES GENERALES

FICHA TÉCNICA DEL AVALUÓ			
Propietario	H. AYUNTAMIENTO DE OLUTA, VER.		
VEHICULO:	VOLTEO MERCEDEZ BENZ 1993		
Modelo			
Color	BLANCO	Placas	
Uso	PUBLICO	Año	1993
OBSERVACIONES			
<h1>CHATARRA</h1> 			

AVALUO

EQUIPO DE TRANSPORTE

PROPIETARIO:

Municipio de OLUTA, Veracruz.



Fecha: 31 DE ENERO DE 2023



AVALUO

I.- ANTECEDENTES

SOLICITANTE DEL AVALÚO.

C. MAURICIO ALARCON CASTILLO
PRESIDENTE MUNICIPAL DE OLUTA, VERACRUZ

PERITO VALUADOR.

LUCIANO SALAS CONTRERAS

CEDULA PROFESIONAL:

12108978

FECHA DEL AVALÚO.

31 DE ENERO DE 2023

OBJETO Y PROPÓSITO DEL AVALÚO.

OBJETO. **Investigar el Valor Comercial**

PROPÓSITO.

DAR CUMPLIMIENTO CON LA PRESENTACIÓN DEL INVENTARIO DE BIENES MUEBLES QUE CONFORMAN EL PATRIMONIO DEL MUNICIPIO OLUTA, VER.

PROPIETARIO.

Municipio de OLUTA, Veracruz.

ENTORNO.

BIENES VALUADOS:

CAMIONETA SILVERADO BLANCA

CONDICIÓN GENERAL DE LOS BIENES.

PROCEDENCIA:

NACIONAL

CONDICIÓN GENERAL DEL EQUIPO.

MALAS CONDICIONES

MANTENIMIENTO.

TIPO DE MANTENIMIENTO.

FORMAL	
INFORMAL	X

CALIFICACIÓN DEL MANTENIMIENTO.
(CUANDO SEA FORMAL)

EXCELENTE	
BUENO	
REGULAR	
MALO	

TIPO DE MERCADO PARA LOS ACTIVOS VALUADOS.

Mercado Regional, de vehículos usados; se induce por la investigación, que existe a nivel local una oferta alta y demanda baja de vehículos similares usados. VER ANEXO



II.- COMENTARIOS GENERALES Y CONDICIONES LIMITANTES.

El perito valuador que efectúa el presente dictamen valuatorio, certifica que en las investigaciones, análisis, cálculos y resultados del mismo se tomaron en cuenta las siguientes premisas:

a).- La propiedad legal no fue verificada, ni la existencia de gravámenes o reservas de dominio sobre los bienes motivo de este avalúo. No se realizó investigación de adeudos fiscales ante dependencias estatales o federales.

b).- Se contó con la siguiente información documental proporcionada por el solicitante: **No se proporcionaron copias de la identificación del vehículo.**

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

d).- La edad del vehículo se considera según su modelo.

e).- Las condiciones físicas externas del vehículo fueron constatadas durante la inspección realizada en **OLUTA, Veracruz**; se observó en condiciones normales de uso.

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.

Valor de Mercado. (V.M.)

Es la cantidad estimada, en términos monetarios, a partir del análisis y comparación de bienes iguales o similares que han sido vendidos o que se encuentran en proceso de venta en el mercado correspondiente, desinstalados y en lugar diferente al de los bienes motivo de éste avalúo.

Valor Comercial (V.C.).- Es la cantidad estimada, en términos monetarios, por la cual un bien debería ser intercambiado en la fecha de valuación, entre un comprador y un vendedor típicamente motivados, en una transacción en igualdad de condiciones, después de una comercialización apropiada del bien, donde cada parte actúa sin presión, prudente y debidamente informados.

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.

Depreciación.

Es la pérdida de valor del bien es debida a diversos factores relacionados directa e 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, 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.

Principio de Sustitución.

El valor de reemplazo de una propiedad es establecido por el valor de otra igual o similar y que preste la misma función, lo cual está fundamentado en que no es razonable que un comprador pague más por una propiedad que esta siendo valuada que el costo de un equivalente sustituto.

Enfoque de Costos.

El enfoque de costos sirve para estimar el costo del bien valuado a partir de su Valor de Reposición Nuevo o Valor de Reproducción Nuevo, considerando los costos de instalación y a partir de éste se deduce la depreciación correspondiente de acuerdo al tipo de bien en cuestión, como lo son Deterioro Físico, Obsolescencia Funcional y Económica, para obtener el Valor Neto de Reposición.

Enfoque de Mercado.

Sirve para hacer una estimación de valor por medio de el 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.

IV.- PROCESO DE INSPECCIÓN.

La identificación del vehículo así como su inspección física se realizó el día **31 de ENERO del 2023**, en el estacionamiento de las oficinas del solicitante ubicado en la calle en **OLUTA, Veracruz.**



V.- METODOLOGÍA, CONSIDERACIONES Y SUPUESTOS.

El enfoque de ingresos no se utilizó, ya que no aplica porque el vehículo no produce rentas.

El enfoque de costos se utiliza de acuerdo a lo siguiente:

Se parte del Valor de Reposición Nuevo de un vehículo nuevo comparable por características, tamaño y tipo principalmente.

Para calcular la depreciación física se utilizó la metodología del análisis de edad efectiva respecto de la vida útil remanente, que se basa en establecer la edad cronológica del equipo, ajustándose con un factor que considera las condiciones específicas en que se encuentra.

En base a dichas estimaciones se establece el porcentaje de vida transcurrido del vehículo y ese factor se utiliza para afectar el precio de un bien equivalente nuevo.

Se tomaron en cuenta las obsolescencias funcional y económica, que también fueron consideradas en la depreciación, siendo las aplicables al caso.

Se utiliza también el Enfoque de Mercado, partiendo de investigaciones de algunas ventas recientes y valiosas opiniones de vendedores profesionales de vehículos usados.

A partir del análisis de dicha información, por comparación y homologación de las características de vehículos similares y comparables se estimó el Valor de Mercado (Valor de compra último precio).

Para la conclusión de Valor Comercial se tomaron los resultados obtenidos mediante el Enfoque de Mercado.

El presente avalúo consta de un total de 8 páginas, donde se reporta el:

- a).- Dictamen de Valores,
- b).- Inventario con fotografía.
- c).- Anexo fotográfico.

VI.- RESUMEN DE VALORES.

Valor de Reposición Nuevo.	350,000		
Valor de Mercado.	1,000		
Valor Comercial.	1,000		
Valor de Capitalización de Ingresos.	NO APLICA		
	VRN	VM	VC
	\$	\$	\$
VEHICULO	350,000	1,000	1,000
CAMIONETA SILVERADO BLANCA			
TOTALES:	350,000	1,000	1,000



VII.- CONCLUSIÓN DE VALOR.

DECLARACIONES.

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

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

El Valuador que firma no tiene interés presente o futuro en la propiedad que es objeto de este informe, y no tiene intereses personales 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.

El presente avalúo consta de un total de 8 páginas, por lo que no será válido si falta una parte de este.

El avalúo solo es válido para el propósito que se indica en los antecedentes.

FECHA EFECTIVA DE VALORES.

La fecha a la cual se estima el valor del bien descrito en este avalúo es el: **31 DE ENERO DE 2023**

Vigencia de Valor : 180 días a partir de la fecha de Emisión del presente dictámen

VALORES.

Declaro que en base a mis conocimientos y parecer y en base a los análisis e investigaciones realizadas en el giro de compra-venta de automóviles usados; De acuerdo a mi Leal y Real Saber y Entender, determino que el Valor Comercial, del vehículo descrito en este avalúo es:

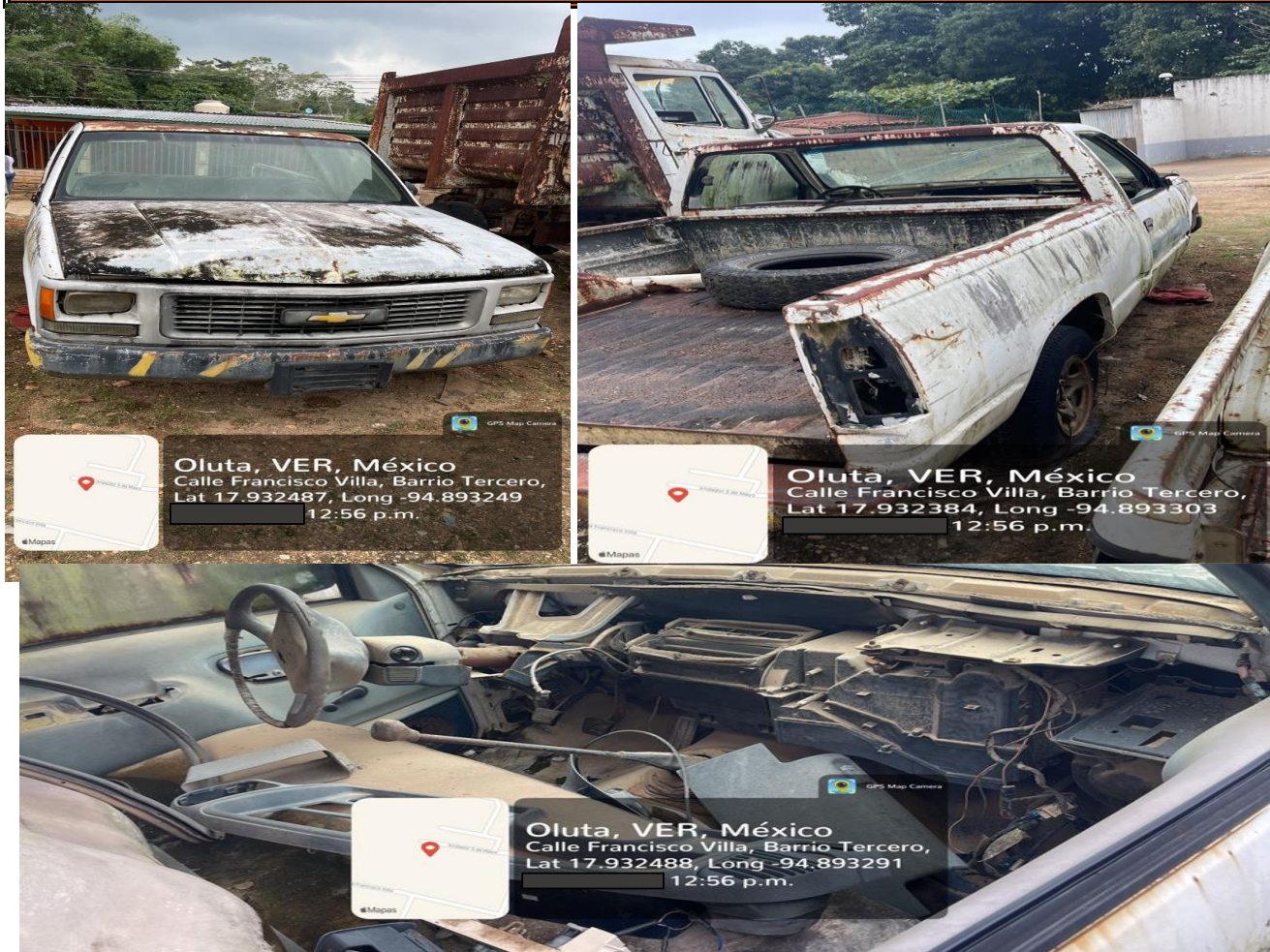
- Valor Comercial: (en números redondos) \$1,000.00
(UN Mil PESOS 00/100 M.N.)

VALUADOR

M LIC. LUCIANO SALAS CONTRERAS
Cédula Profesional: 12108978 Maestría en Valuación



MEMORIA FOTOGRAFICA



ANEXO

MERCADO PRIMARIO:

www.nissan.com.mx
www.ford.mx
www.chevrolet.com.mx
www.vw.com.mx
www.dodge.com.mx

MERCADO SECUNDARIO:

<https://www.libroazul.com>
<https://soloautos.mx>

LISTA DE VALORES MINIMOS PARA DESECHO DE BIENES MUEBLES QUE GENEREN LAS ENTIDADES DE LA ADMON PUBLICA FEDERAL

<http://www.funcionpublica.gob.mx/unaopsf/unaop1.htm>



CONDICIONES GENERALES

FICHA TÉCNICA DEL AVALUÓ			
Propietario	H. AYUNTAMIENTO DE OLUTA, VER.		
VEHICULO:	CAMIONETA SILVERADO BLANCA		
Modelo			
Color	BLANCO	Placas	
Uso	PUBLICO	Año	
OBSERVACIONES			
<h1>CHATARRA</h1>			

AVALUO

EQUIPO DE TRANSPORTE

PROPIETARIO:

Municipio de OLUTA, Veracruz.



Fecha: 31 DE ENERO DE 2023



AVALUO

I.- ANTECEDENTES

SOLICITANTE DEL AVALÚO.

**C. MAURICIO ALARCON CASTILLO
PRESIDENTE MUNICIPAL DE OLUTA, VERACRUZ**

PERITO VALUADOR.

LUCIANO SALAS CONTRERAS

CEDULA PROFESIONAL:

12108978

FECHA DEL AVALÚO.

31 DE ENERO DE 2023

OBJETO Y PROPÓSITO DEL AVALÚO.

OBJETO. **Investigar el Valor Comercial**

PROPÓSITO.

DAR CUMPLIMIENTO CON LA PRESENTACIÓN DEL INVENTARIO DE BIENES MUEBLES QUE CONFORMAN EL PATRIMONIO DEL MUNICIPIO OLUTA , VER.

PROPIETARIO.

Municipio de OLUTA, Veracruz.

ENTORNO.

BIENES VALUADOS:

CAMIONETA LUX CHEVROLET BLANCA

CONDICIÓN GENERAL DE LOS BIENES.

PROCEDENCIA:

NACIONAL

CONDICIÓN GENERAL DEL EQUIPO.

MALAS CONDICIONES

MANTENIMIENTO.

TIPO DE MANTENIMIENTO.

FORMAL	
INFORMAL	X

CALIFICACIÓN DEL MANTENIMIENTO.
(CUANDO SEA FORMAL)

EXCELENTE	
BUENO	
REGULAR	
MALO	

TIPO DE MERCADO PARA LOS ACTIVOS VALUADOS.

Mercado Regional, de vehículos usados; se induce por la investigación, que existe a nivel local una oferta alta y demanda baja de vehículos similares usados. VER ANEXO



II.- COMENTARIOS GENERALES Y CONDICIONES LIMITANTES.

El perito valuador que efectúa el presente dictamen valuatorio, certifica que en las investigaciones, análisis, cálculos y resultados del mismo se tomaron en cuenta las siguientes premisas:

a).- La propiedad legal no fue verificada, ni la existencia de gravámenes o reservas de dominio sobre los bienes motivo de este avalúo. No se realizó investigación de adeudos fiscales ante dependencias estatales o federales.

b).- Se contó con la siguiente información documental proporcionada por el solicitante: **No se proporcionaron copias de la identificación del vehículo.**

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

d).- La edad del vehículo se considera según su modelo.

e).- Las condiciones físicas externas del vehículo fueron constatadas durante la inspección realizada en **OLUTA, Veracruz**; se observó en condiciones normales de uso.

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.

Valor de Mercado. (V.M.)

Es la cantidad estimada, en términos monetarios, a partir del análisis y comparación de bienes iguales o similares que han sido vendidos o que se encuentran en proceso de venta en el mercado correspondiente, desinstalados y en lugar diferente al de los bienes motivo de éste avalúo.

Valor Comercial (V.C.).- Es la cantidad estimada, en términos monetarios, por la cual un bien debería ser intercambiado en la fecha de valuación, entre un comprador y un vendedor típicamente motivados, en una transacción en igualdad de condiciones, después de una comercialización apropiada del bien, donde cada parte actúa sin presión, prudente y debidamente informados.

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.

Depreciación.

Es la pérdida de valor del bien es debida a diversos factores relacionados directa e indirectamente al bien.

Los factores que determinan la depreciación son:

- Deterioro Físico. - Obsolescencia Funcional. - Obsolescencia Económica.

Deterioro Físico.

Es un 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, 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.

Principio de Sustitución.

El valor de reemplazo de una propiedad es establecido por el valor de otra igual o similar y que preste la misma función, lo cual está fundamentado en que no es razonable que un comprador pague más por una propiedad que esta siendo valuada que el costo de un equivalente sustituto.

Enfoque de Costos.

El enfoque de costos sirve para estimar el costo del bien valuado a partir de su Valor de Reposición Nuevo o Valor de Reproducción Nuevo, considerando los costos de instalación y a partir de éste se deduce la depreciación correspondiente de acuerdo al tipo de bien en cuestión, como lo son Deterioro Físico, Obsolescencia Funcional y Económica, para obtener el Valor Neto de Reposición.

Enfoque de Mercado.

Sirve para hacer una estimación de valor por medio de el 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.

IV.- PROCESO DE INSPECCIÓN.

La identificación del vehículo así como su inspección física se realizó el día **31 de ENERO del 2023**, en el estacionamiento de las oficinas del solicitante ubicado en la calle en **OLUTA, Veracruz**.



V.- METODOLOGÍA, CONSIDERACIONES Y SUPUESTOS.

El enfoque de ingresos no se utilizó, ya que no aplica porque el vehículo no produce rentas.

El enfoque de costos se utiliza de acuerdo a lo siguiente:

Se parte del Valor de Reposición Nuevo de un vehículo nuevo comparable por características, tamaño y tipo principalmente.

Para calcular la depreciación física se utilizó la metodología del análisis de edad efectiva respecto de la vida útil remanente, que se basa en establecer la edad cronológica del equipo, ajustándose con un factor que considera las condiciones específicas en que se encuentra.

En base a dichas estimaciones se establece el porcentaje de vida transcurrido del vehículo y ese factor se utiliza para afectar el precio de un bien equivalente nuevo.

Se tomaron en cuenta las obsolescencias funcional y económica, que también fueron consideradas en la depreciación, siendo las aplicables al caso.

Se utiliza también el Enfoque de Mercado, partiendo de investigaciones de algunas ventas recientes y valiosas opiniones de vendedores profesionales de vehículos usados.

A partir del análisis de dicha información, por comparación y homologación de las características de vehículos similares y comparables se estimó el Valor de Mercado (Valor de compra último precio).

Para la conclusión de Valor Comercial se tomaron los resultados obtenidos mediante el Enfoque de Mercado.

El presente avalúo consta de un total de 8 páginas, donde se reporta el:

- a).- Dictamen de Valores,
- b).- Inventario con fotografía.
- c).- Anexo fotográfico.

VI.- RESUMEN DE VALORES.

Valor de Reposición Nuevo.	180,000		
Valor de Mercado.	2,000		
Valor Comercial.	2,000		
Valor de Capitalización de Ingresos.	NO APLICA		
	VRN	VM	VC
	\$	\$	\$
VEHICULO	180,000	2,000	2,000
CAMIONETA LUX CHEVROLET BLANCA			
TOTALES:	180,000	2,000	2,000



VII.- CONCLUSIÓN DE VALOR.

DECLARACIONES.

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

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

El Valuador que firma no tiene interés presente o futuro en la propiedad que es objeto de este informe, y no tiene intereses personales 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.

El presente avalúo consta de un total de 8 páginas, por lo que no será válido si falta una parte de este.

El avalúo solo es válido para el propósito que se indica en los antecedentes.

FECHA EFECTIVA DE VALORES.

La fecha a la cual se estima el valor del bien descrito en este avalúo es el: **31 DE ENERO DE 2023**

Vigencia de Valor : 180 días a partir de la fecha de Emisión del presente dictámen

VALORES.

Declaro que en base a mis conocimientos y parecer y en base a los análisis e investigaciones realizadas en el giro de compra-venta de automóviles usados; De acuerdo a mi Leal y Real Saber y Entender, determino que el Valor Comercial, del vehículo descrito en este avalúo es:

- Valor Comercial: (en números redondos) \$2,000.00
(DOS MIL PESOS 00/100 M.N.)

VALUADOR

M LIC. LUCIANO SALAS CONTRERAS
Cédula Profesional: 12108978 Maestría en Valuación



MEMORIA FOTOGRAFICA



ANEXO

MERCADO PRIMARIO:

www.nissan.com.mx
www.ford.mx
www.chevrolet.com.mx
www.vw.com.mx
www.dodge.com.mx

MERCADO SECUNDARIO:

<https://www.libroazul.com>

<https://soloautos.mx>

LISTA DE VALORES MINIMOS PARA DESECHO DE BIENES MUEBLES QUE GENEREN LAS ENTIDADES DE LA ADMON PUBLICA FEDERAL

<http://www.funcionpublica.gob.mx/unaopsf/unaop1.htm>



CONDICIONES GENERALES

FICHA TÉCNICA DEL AVALUÓ			
Propietario	H. AYUNTAMIENTO DE OLUTA, VER.		
VEHICULO:	CAMIONETA LUX CHEVROLET BLANCA		
Modelo			
Color	BLANCO	Placas	
Uso	PUBLICO	Año	
OBSERVACIONES			
<h1>CHATARRA</h1>			

AVALUO

EQUIPO DE TRANSPORTE

PROPIETARIO:

Municipio de OLUTA, Veracruz.



Fecha: 31 DE ENERO DE 2023



AVALUO

I.- ANTECEDENTES

SOLICITANTE DEL AVALÚO.

**C. MAURICIO ALARCON CASTILLO
PRESIDENTE MUNICIPAL DE OLUTA, VERACRUZ**

PERITO VALUADOR.

LUCIANO SALAS CONTRERAS

CEDULA PROFESIONAL:

12108978

FECHA DEL AVALÚO.

31 DE ENERO DE 2023

OBJETO Y PROPÓSITO DEL AVALÚO.

OBJETO. **Investigar el Valor Comercial**

PROPÓSITO.

DAR CUMPLIMIENTO CON LA PRESENTACIÓN DEL INVENTARIO DE BIENES MUEBLES QUE CONFORMAN EL PATRIMONIO DEL MUNICIPIO OLUTA , VER.

PROPIETARIO.

Municipio de OLUTA, Veracruz.

ENTORNO.

BIENES VALUADOS:

PICK UP FORD BLANCA

CONDICIÓN GENERAL DE LOS BIENES.

PROCEDENCIA:

NACIONAL

CONDICIÓN GENERAL DEL EQUIPO.

MALAS CONDICIONES

MANTENIMIENTO.

TIPO DE MANTENIMIENTO.

FORMAL	
INFORMAL	X

CALIFICACIÓN DEL MANTENIMIENTO.
(CUANDO SEA FORMAL)

EXCELENTE	
BUENO	
REGULAR	
MALO	

TIPO DE MERCADO PARA LOS ACTIVOS VALUADOS.

Mercado Regional, de vehículos usados; se induce por la investigación, que existe a nivel local una oferta alta y demanda baja de vehículos similares usados. VER ANEXO



II.- COMENTARIOS GENERALES Y CONDICIONES LIMITANTES.

El perito valuador que efectúa el presente dictamen valuatorio, certifica que en las investigaciones, análisis, cálculos y resultados del mismo se tomaron en cuenta las siguientes premisas:

a).- La propiedad legal no fue verificada, ni la existencia de gravámenes o reservas de dominio sobre los bienes motivo de este avalúo. No se realizó investigación de adeudos fiscales ante dependencias estatales o federales.

b).- Se contó con la siguiente información documental proporcionada por el solicitante: **No se proporcionaron copias de la identificación del vehículo.**

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

d).- La edad del vehículo se considera según su modelo.

e).- Las condiciones físicas externas del vehículo fueron constatadas durante la inspección realizada en **OLUTA, Veracruz**; se observó en condiciones normales de uso.

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.

Valor de Mercado. (V.M.)

Es la cantidad estimada, en términos monetarios, a partir del análisis y comparación de bienes iguales o similares que han sido vendidos o que se encuentran en proceso de venta en el mercado correspondiente, desinstalados y en lugar diferente al de los bienes motivo de éste avalúo.

Valor Comercial (V.C.).- Es la cantidad estimada, en términos monetarios, por la cual un bien debería ser intercambiado en la fecha de valuación, entre un comprador y un vendedor típicamente motivados, en una transacción en igualdad de condiciones, después de una comercialización apropiada del bien, donde cada parte actúa sin presión, prudente y debidamente informados.

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.

Depreciación.

Es la pérdida de valor del bien es debida a diversos factores relacionados directa e indirectamente al bien.

Los factores que determinan la depreciación son:

- Deterioro Físico. - Obsolescencia Funcional. - Obsolescencia Económica.

Deterioro Físico.

Es un 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, 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.

Principio de Sustitución.

El valor de reemplazo de una propiedad es establecido por el valor de otra igual o similar y que preste la misma función, lo cual está fundamentado en que no es razonable que un comprador pague más por una propiedad que esta siendo valuada que el costo de un equivalente sustituto.

Enfoque de Costos.

El enfoque de costos sirve para estimar el costo del bien valuado a partir de su Valor de Reposición Nuevo o Valor de Reproducción Nuevo, considerando los costos de instalación y a partir de éste se deduce la depreciación correspondiente de acuerdo al tipo de bien en cuestión, como lo son Deterioro Físico, Obsolescencia Funcional y Económica, para obtener el Valor Neto de Reposición.

Enfoque de Mercado.

Sirve para hacer una estimación de valor por medio de el 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.

IV.- PROCESO DE INSPECCIÓN.

La identificación del vehículo así como su inspección física se realizó el día **31 de ENERO del 2023**, en el estacionamiento de las oficinas del solicitante ubicado en la calle en **OLUTA, Veracruz**.



V.- METODOLOGÍA, CONSIDERACIONES Y SUPUESTOS.

El enfoque de ingresos no se utilizó, ya que no aplica porque el vehículo no produce rentas.

El enfoque de costos se utiliza de acuerdo a lo siguiente:

Se parte del Valor de Reposición Nuevo de un vehículo nuevo comparable por características, tamaño y tipo principalmente.

Para calcular la depreciación física se utilizó la metodología del análisis de edad efectiva respecto de la vida útil remanente, que se basa en establecer la edad cronológica del equipo, ajustándose con un factor que considera las condiciones específicas en que se encuentra.

En base a dichas estimaciones se establece el porcentaje de vida transcurrido del vehículo y ese factor se utiliza para afectar el precio de un bien equivalente nuevo.

Se tomaron en cuenta las obsolescencias funcional y económica, que también fueron consideradas en la depreciación, siendo las aplicables al caso.

Se utiliza también el Enfoque de Mercado, partiendo de investigaciones de algunas ventas recientes y valiosas opiniones de vendedores profesionales de vehículos usados.

A partir del análisis de dicha información, por comparación y homologación de las características de vehículos similares y comparables se estimó el Valor de Mercado (Valor de compra último precio).

Para la conclusión de Valor Comercial se tomaron los resultados obtenidos mediante el Enfoque de Mercado.

El presente avalúo consta de un total de 8 páginas, donde se reporta el:

- a).- Dictamen de Valores,
- b).- Inventario con fotografía.
- c).- Anexo fotográfico.

VI.- RESUMEN DE VALORES.

Valor de Reposición Nuevo.	150,000		
Valor de Mercado.	2,000		
Valor Comercial.	2,000		
Valor de Capitalización de Ingresos.	NO APLICA		
	VRN	VM	VC
	\$	\$	\$
VEHICULO	150,000	2,000	2,000
PICK UP FORD BLANCA			
TOTALES:	150,000	2,000	2,000



VII.- CONCLUSIÓN DE VALOR.

DECLARACIONES.

Las declaraciones de hechos y datos contenidas en este informe son verdaderas y correctas.
Los análisis, opiniones y conclusiones reportados están acotados por las suposiciones y condiciones limitantes reportadas y son mis propios análisis, opiniones y conclusiones profesionales e imparciales.
El Valuador que firma no tiene interés presente o futuro en la propiedad que es objeto de este informe, y no tiene intereses personales 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.
El presente avalúo consta de un total de 8 páginas, por lo que no será válido si falta una parte de este.
El avalúo solo es válido para el propósito que se indica en los antecedentes.

FECHA EFECTIVA DE VALORES.

La fecha a la cual se estima el valor del bien descrito en este avalúo es el: **31 DE ENERO DE 2023**
Vigencia de Valor : 180 días a partir de la fecha de Emisión del presente dictámen

VALORES.

Declaro que en base a mis conocimientos y parecer y en base a los análisis e investigaciones realizadas en el giro de compra-venta de automóviles usados; De acuerdo a mi Leal y Real Saber y Entender, determino que el Valor Comercial, del vehículo descrito en este avalúo es:

- Valor Comercial: (en números redondos) \$2,000.00
(DOS Mil Pesos 00/100 M.N.)

VALUADOR

M LIC. LUCIANO SALAS CONTRERAS
Cédula Profesional: 12108978 Maestría en Valuación



MEMORIA FOTOGRAFICA



ANEXO

MERCADO PRIMARIO:

www.nissan.com.mx
www.ford.mx
www.chevrolet.com.mx
www.vw.com.mx
www.dodge.com.mx

MERCADO SECUNDARIO:

<https://www.libroazul.com>
<https://soloautos.mx>

LISTA DE VALORES MINIMOS PARA DESECHO DE BIENES MUEBLES QUE GENEREN LAS ENTIDADES DE LA ADMON PUBLICA FEDERAL

<http://www.funcionpublica.gob.mx/unaopsf/unaop1.htm>



CONDICIONES GENERALES

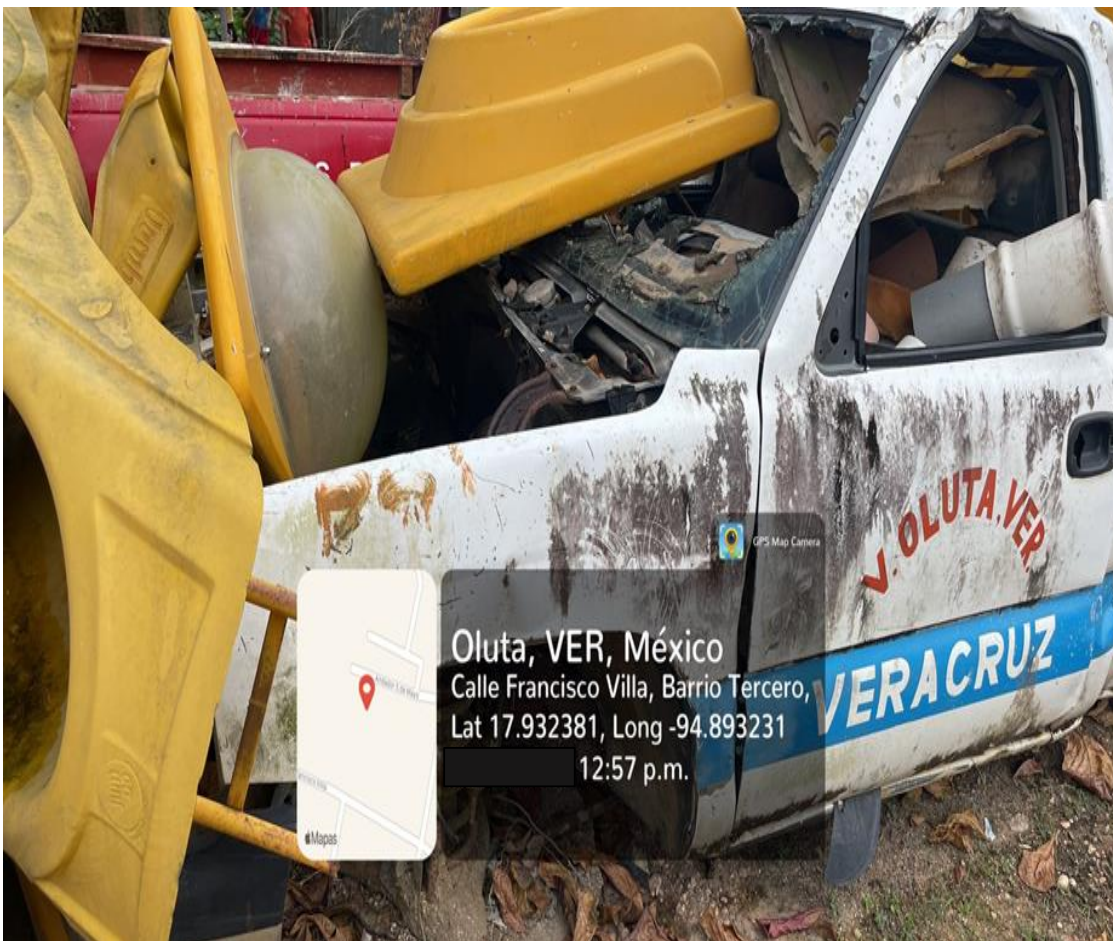
FICHA TÉCNICA DEL AVALUÓ			
Propietario	H. AYUNTAMIENTO DE OLUTA, VER.		
VEHICULO:	PICK UP FORD BLANCA		
Modelo			
Color		Placas	
Uso	PUBLICO	Año	
OBSERVACIONES			
<h1>CHATARRA</h1>			

AVALUO

EQUIPO DE TRANSPORTE

PROPIETARIO:

Municipio de OLUTA, Veracruz.



Fecha: 31 DE ENERO DE 2023



AVALUO

I.- ANTECEDENTES

SOLICITANTE DEL AVALÚO.

**C. MAURICIO ALARCON CASTILLO
PRESIDENTE MUNICIPAL DE OLUTA, VERACRUZ**

PERITO VALUADOR.

LUCIANO SALAS CONTRERAS

CEDULA PROFESIONAL:

12108978

FECHA DEL AVALÚO.

31 DE ENERO DE 2023

OBJETO Y PROPÓSITO DEL AVALÚO.

OBJETO. **Investigar el Valor Comercial**

PROPÓSITO.

DAR CUMPLIMIENTO CON LA PRESENTACIÓN DEL INVENTARIO DE BIENES MUEBLES QUE CONFORMAN EL PATRIMONIO DEL MUNICIPIO OLUTA, VER.

PROPIETARIO.

Municipio de OLUTA, Veracruz.

ENTORNO.

BIENES VALUADOS:

CHEVROLET BLANCA

CONDICIÓN GENERAL DE LOS BIENES.

PROCEDENCIA:

NACIONAL

CONDICIÓN GENERAL DEL EQUIPO.

MALAS CONDICIONES

MANTENIMIENTO.

TIPO DE MANTENIMIENTO.

FORMAL	
INFORMAL	X

CALIFICACIÓN DEL MANTENIMIENTO.
(CUANDO SEA FORMAL)

EXCELENTE	
BUENO	
REGULAR	
MALO	

TIPO DE MERCADO PARA LOS ACTIVOS VALUADOS.

Mercado Regional, de vehículos usados; se induce por la investigación, que existe a nivel local una oferta alta y demanda baja de vehículos similares usados. VER ANEXO

II.- COMENTARIOS GENERALES Y CONDICIONES LIMITANTES.

El perito valuador que efectúa el presente dictamen valuatorio, certifica que en las investigaciones, análisis, cálculos y resultados del mismo se tomaron en cuenta las siguientes premisas:

a).- La propiedad legal no fue verificada, ni la existencia de gravámenes o reservas de dominio sobre los bienes motivo de este avalúo. No se realizó investigación de adeudos fiscales ante dependencias estatales o federales.

b).- Se contó con la siguiente información documental proporcionada por el solicitante: **No se proporcionaron copias de la identificación del vehículo.**

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

d).- La edad del vehículo se considera según su modelo.

e).- Las condiciones físicas externas del vehículo fueron constatadas durante la inspección realizada en **OLUTA, Veracruz**; se observó en condiciones normales de uso.

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.

Valor de Mercado. (V.M.)

Es la cantidad estimada, en términos monetarios, a partir del análisis y comparación de bienes iguales o similares que han sido vendidos o que se encuentran en proceso de venta en el mercado correspondiente, desinstalados y en lugar diferente al de los bienes motivo de éste avalúo.

Valor Comercial (V.C.).- Es la cantidad estimada, en términos monetarios, por la cual un bien debería ser intercambiado en la fecha de valuación, entre un comprador y un vendedor típicamente motivados, en una transacción en igualdad de condiciones, después de una comercialización apropiada del bien, donde cada parte actúa sin presión, prudente y debidamente informados.

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.

Depreciación.

Es la pérdida de valor del bien es debida a diversos factores relacionados directa e indirectamente al bien.

Los factores que determinan la depreciación son:

- Deterioro Físico. - Obsolescencia Funcional. - Obsolescencia Económica.

Deterioro Físico.

Es un 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, 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.

Principio de Sustitución.

El valor de reemplazo de una propiedad es establecido por el valor de otra igual o similar y que preste la misma función, lo cual está fundamentado en que no es razonable que un comprador pague más por una propiedad que esta siendo valuada que el costo de un equivalente sustituto.

Enfoque de Costos.

El enfoque de costos sirve para estimar el costo del bien valuado a partir de su Valor de Reposición Nuevo o Valor de Reproducción Nuevo, considerando los costos de instalación y a partir de éste se deduce la depreciación correspondiente de acuerdo al tipo de bien en cuestión, como lo son Deterioro Físico, Obsolescencia Funcional y Económica, para obtener el Valor Neto de Reposición.

Enfoque de Mercado.

Sirve para hacer una estimación de valor por medio de el 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.

IV.- PROCESO DE INSPECCIÓN.

La identificación del vehículo así como su inspección física se realizó el día **31 de ENERO del 2023**, en el estacionamiento de las oficinas del solicitante ubicado en la calle en **OLUTA, Veracruz**.



V.- METODOLOGÍA, CONSIDERACIONES Y SUPUESTOS.

El enfoque de ingresos no se utilizó, ya que no aplica porque el vehículo no produce rentas.

El enfoque de costos se utiliza de acuerdo a lo siguiente:

Se parte del Valor de Reposición Nuevo de un vehículo nuevo comparable por características, tamaño y tipo principalmente.

Para calcular la depreciación física se utilizó la metodología del análisis de edad efectiva respecto de la vida útil remanente, que se basa en establecer la edad cronológica del equipo, ajustándose con un factor que considera las condiciones específicas en que se encuentra.

En base a dichas estimaciones se establece el porcentaje de vida transcurrido del vehículo y ese factor se utiliza para afectar el precio de un bien equivalente nuevo.

Se tomaron en cuenta las obsolescencias funcional y económica, que también fueron consideradas en la depreciación, siendo las aplicables al caso.

Se utiliza también el Enfoque de Mercado, partiendo de investigaciones de algunas ventas recientes y valiosas opiniones de vendedores profesionales de vehículos usados.

A partir del análisis de dicha información, por comparación y homologación de las características de vehículos similares y comparables se estimó el Valor de Mercado (Valor de compra último precio).

Para la conclusión de Valor Comercial se tomaron los resultados obtenidos mediante el Enfoque de Mercado.

El presente avalúo consta de un total de 8 páginas, donde se reporta el:

- a).- Dictamen de Valores,
- b).- Inventario con fotografía.
- c).- Anexo fotográfico.

VI.- RESUMEN DE VALORES.

Valor de Reposición Nuevo.	160,000		
Valor de Mercado.	1,000		
Valor Comercial.	1,000		
Valor de Capitalización de Ingresos.	NO APLICA		
	VRN	VM	VC
	\$	\$	\$
VEHICULO	160,000	1,000	1,000
CHEVROLET BLANCA			
TOTALES:	160,000	1,000	1,000

VII.- CONCLUSIÓN DE VALOR.

DECLARACIONES.

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

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

El Valuador que firma no tiene interés presente o futuro en la propiedad que es objeto de este informe, y no tiene intereses personales 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.

El presente avalúo consta de un total de 8 páginas, por lo que no será válido si falta una parte de este.

El avalúo solo es válido para el propósito que se indica en los antecedentes.

FECHA EFECTIVA DE VALORES.

La fecha a la cual se estima el valor del bien descrito en este avalúo es el: **31 DE ENERO DE 2023**

Vigencia de Valor : 180 días a partir de la fecha de Emisión del presente dictámen

VALORES.

Declaro que en base a mis conocimientos y parecer y en base a los análisis e investigaciones realizadas en el giro de compra-venta de automóviles usados; De acuerdo a mi Leal y Real Saber y Entender, determino que el Valor Comercial, del vehículo descrito en este avalúo es:

- Valor Comercial: (en números redondos) \$1,000.00
(UN MIL PESOS 00/100 M.N.)

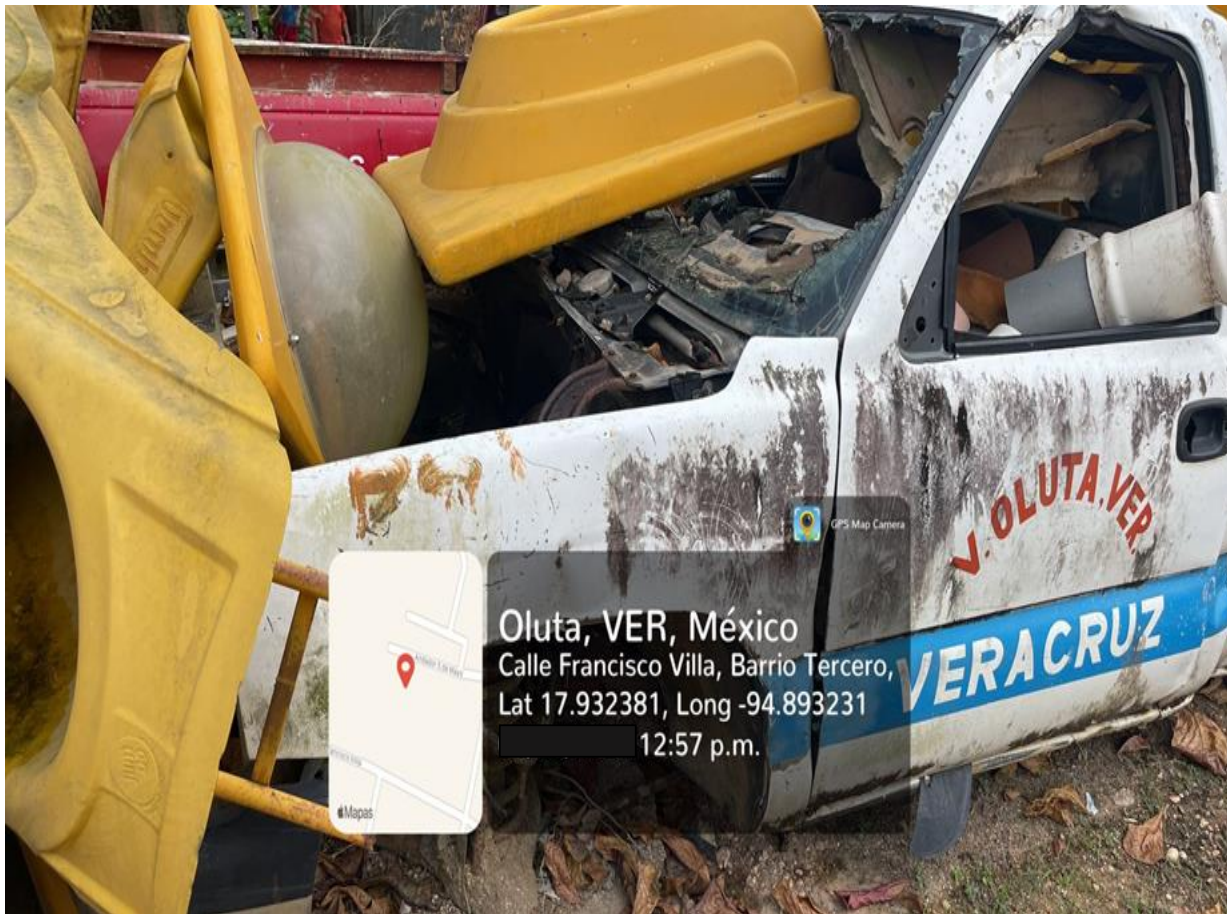
VALUADOR



M LIC. LUCIANO SALAS CONTRERAS
Cédula Profesional: 12108978 Maestría en Valuación



MEMORIA FOTOGRAFICA



ANEXO

MERCADO PRIMARIO:

www.nissan.com.mx
www.ford.mx
www.chevrolet.com.mx
www.vw.com.mx
www.dodge.com.mx

MERCADO SECUNDARIO:

<https://www.libroazul.com>
<https://soloautos.mx>

LISTA DE VALORES MINIMOS PARA DESECHO DE BIENES MUEBLES QUE GENEREN LAS ENTIDADES DE LA ADMON
PUBLICA FEDERAL

<http://www.funcionpublica.gob.mx/unaopsf/unaop1.htm>



CONDICIONES GENERALES

FICHA TÉCNICA DEL AVALUÓ			
Propietario	H. AYUNTAMIENTO DE OLUTA, VER.		
VEHICULO:	CHEVROLET BLANCA		
Modelo			
Color		Placas	
Uso	PUBLICO	Año	
OBSERVACIONES			
<h1>CHATARRA</h1>			

AVALUO

EQUIPO DE TRANSPORTE

PROPIETARIO:

Municipio de OLUTA, Veracruz.



Fecha: 31 DE ENERO DE 2023



AVALUO

I.- ANTECEDENTES

SOLICITANTE DEL AVALÚO.

**C. MAURICIO ALARCON CASTILLO
PRESIDENTE MUNICIPAL DE OLUTA, VERACRUZ**

PERITO VALUADOR.

LUCIANO SALAS CONTRERAS

CEDULA PROFESIONAL:

12108978

FECHA DEL AVALÚO.

31 DE ENERO DE 2023

OBJETO Y PROPÓSITO DEL AVALÚO.

OBJETO. **Investigar el Valor Comercial**

PROPÓSITO.

DAR CUMPLIMIENTO CON LA PRESENTACIÓN DEL INVENTARIO DE BIENES MUEBLES QUE CONFORMAN EL PATRIMONIO DEL MUNICIPIO OLUTA , VER.

PROPIETARIO.

Municipio de OLUTA, Veracruz.

ENTORNO.

BIENES VALUADOS:

PICK UP CHEVROLET ROJO

CONDICIÓN GENERAL DE LOS BIENES.

PROCEDENCIA:

NACIONAL

CONDICIÓN GENERAL DEL EQUIPO.

MALAS CONDICIONES

MANTENIMIENTO.

TIPO DE MANTENIMIENTO.

FORMAL	
INFORMAL	X

CALIFICACIÓN DEL MANTENIMIENTO.
(CUANDO SEA FORMAL)

EXCELENTE	
BUENO	
REGULAR	
MALO	

TIPO DE MERCADO PARA LOS ACTIVOS VALUADOS.

Mercado Regional, de vehículos usados; se induce por la investigación, que existe a nivel local una oferta alta y demanda baja de vehículos similares usados. VER ANEXO



II.- COMENTARIOS GENERALES Y CONDICIONES LIMITANTES.

El perito valuador que efectúa el presente dictamen valuatorio, certifica que en las investigaciones, análisis, cálculos y resultados del mismo se tomaron en cuenta las siguientes premisas:

a).- La propiedad legal no fue verificada, ni la existencia de gravámenes o reservas de dominio sobre los bienes motivo de este avalúo. No se realizó investigación de adeudos fiscales ante dependencias estatales o federales.

b).- Se contó con la siguiente información documental proporcionada por el solicitante: **No se proporcionaron copias de la identificación del vehículo.**

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

d).- La edad del vehículo se considera según su modelo.

e).- Las condiciones físicas externas del vehículo fueron constatadas durante la inspección realizada en **OLUTA, Veracruz**; se observó en condiciones normales de uso.

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.

Valor de Mercado. (V.M.)

Es la cantidad estimada, en términos monetarios, a partir del análisis y comparación de bienes iguales o similares que han sido vendidos o que se encuentran en proceso de venta en el mercado correspondiente, desinstalados y en lugar diferente al de los bienes motivo de éste avalúo.

Valor Comercial (V.C.).- Es la cantidad estimada, en términos monetarios, por la cual un bien debería ser intercambiado en la fecha de valuación, entre un comprador y un vendedor típicamente motivados, en una transacción en igualdad de condiciones, después de una comercialización apropiada del bien, donde cada parte actúa sin presión, prudente y debidamente informados.

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.

Depreciación.

Es la pérdida de valor del bien es debida a diversos factores relacionados directa e indirectamente al bien.

Los factores que determinan la depreciación son:

- Deterioro Físico. - Obsolescencia Funcional. - Obsolescencia Económica.

Deterioro Físico.

Es un 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, 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.

Principio de Sustitución.

El valor de reemplazo de una propiedad es establecido por el valor de otra igual o similar y que preste la misma función, lo cual está fundamentado en que no es razonable que un comprador pague más por una propiedad que esta siendo valuada que el costo de un equivalente sustituto.

Enfoque de Costos.

El enfoque de costos sirve para estimar el costo del bien valuado a partir de su Valor de Reposición Nuevo o Valor de Reproducción Nuevo, considerando los costos de instalación y a partir de éste se deduce la depreciación correspondiente de acuerdo al tipo de bien en cuestión, como lo son Deterioro Físico, Obsolescencia Funcional y Económica, para obtener el Valor Neto de Reposición.

Enfoque de Mercado.

Sirve para hacer una estimación de valor por medio de el 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.

IV.- PROCESO DE INSPECCIÓN.

La identificación del vehículo así como su inspección física se realizó el día **31 de ENERO del 2023**, en el estacionamiento de las oficinas del solicitante ubicado en la calle en **OLUTA, Veracruz**.



V.- METODOLOGÍA, CONSIDERACIONES Y SUPUESTOS.

El enfoque de ingresos no se utilizó, ya que no aplica porque el vehículo no produce rentas.

El enfoque de costos se utiliza de acuerdo a lo siguiente:

Se parte del Valor de Reposición Nuevo de un vehículo nuevo comparable por características, tamaño y tipo principalmente.

Para calcular la depreciación física se utilizó la metodología del análisis de edad efectiva respecto de la vida útil remanente, que se basa en establecer la edad cronológica del equipo, ajustándose con un factor que considera las condiciones específicas en que se encuentra.

En base a dichas estimaciones se establece el porcentaje de vida transcurrido del vehículo y ese factor se utiliza para afectar el precio de un bien equivalente nuevo.

Se tomaron en cuenta las obsolescencias funcional y económica, que también fueron consideradas en la depreciación, siendo las aplicables al caso.

Se utiliza también el Enfoque de Mercado, partiendo de investigaciones de algunas ventas recientes y valiosas opiniones de vendedores profesionales de vehículos usados.

A partir del análisis de dicha información, por comparación y homologación de las características de vehículos similares y comparables se estimó el Valor de Mercado (Valor de compra último precio).

Para la conclusión de Valor Comercial se tomaron los resultados obtenidos mediante el Enfoque de Mercado.

El presente avalúo consta de un total de 8 páginas, donde se reporta el:

- a).- Dictamen de Valores,
- b).- Inventario con fotografía.
- c).- Anexo fotográfico.

VI.- RESUMEN DE VALORES.

Valor de Reposición Nuevo.	170,000		
Valor de Mercado.	2,000		
Valor Comercial.	2,000		
Valor de Capitalización de Ingresos.	NO APLICA		
	VRN	VM	VC
	\$	\$	\$
VEHICULO	170,000	2,000	2,000
PICK UP CHEVROLET ROJO			
TOTALES:	170,000	2,000	2,000



VII.- CONCLUSIÓN DE VALOR.

DECLARACIONES.

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

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

El Valuador que firma no tiene interés presente o futuro en la propiedad que es objeto de este informe, y no tiene intereses personales 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.

El presente avalúo consta de un total de 8 páginas, por lo que no será válido si falta una parte de este.

El avalúo solo es válido para el propósito que se indica en los antecedentes.

FECHA EFECTIVA DE VALORES.

La fecha a la cual se estima el valor del bien descrito en este avalúo es el: **31 DE ENERO DE 2023**

Vigencia de Valor : 180 días a partir de la fecha de Emisión del presente dictámen

VALORES.

Declaro que en base a mis conocimientos y parecer y en base a los análisis e investigaciones realizadas en el giro de compra-venta de automóviles usados; De acuerdo a mi Leal y Real Saber y Entender, determino que el Valor Comercial, del vehículo descrito en este avalúo es:

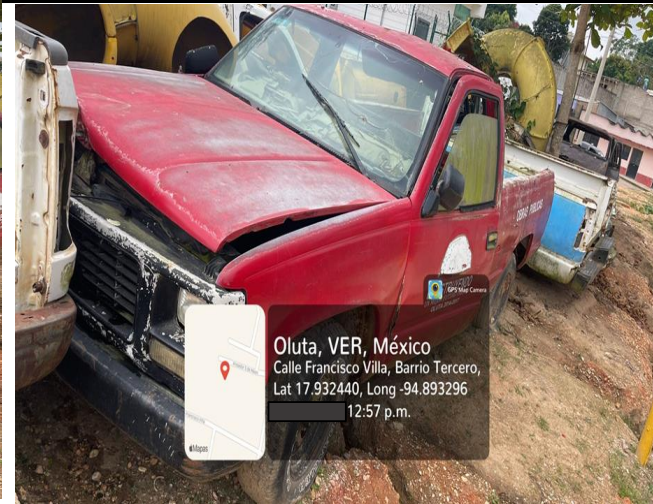
- Valor Comercial: (en números redondos) \$2,000.00
(DOS MIL PESOS 00/100 M. N.)

VALUADOR

M LIC. LUCIANO SALAS CONTRERAS
Cédula Profesional: 12108978 Maestría en Valuación



MEMORIA FOTOGRAFICA



ANEXO

MERCADO PRIMARIO:

www.nissan.com.mx
www.ford.mx
www.chevrolet.com.mx
www.vw.com.mx
www.dodge.com.mx

MERCADO SECUNDARIO:

<https://www.libroazul.com>
<https://soloautos.mx>

LISTA DE VALORES MINIMOS PARA DESECHO DE BIENES MUEBLES QUE GENEREN LAS ENTIDADES DE LA ADMON
PUBLICA FEDERAL

<http://www.funcionpublica.gob.mx/unaopsf/unaop1.htm>



CONDICIONES GENERALES

FICHA TÉCNICA DEL AVALUÓ			
Propietario	H. AYUNTAMIENTO DE OLUTA, VER.		
VEHICULO:	PICK UP CHEVROLET ROJO		
Modelo			
Color	ROJO	Placas	
Uso	PUBLICO	Año	
OBSERVACIONES			
<h1>CHATARRA</h1>			

AVALUO

EQUIPO DE TRANSPORTE

PROPIETARIO:

Municipio de OLUTA, Veracruz.



Fecha: 31 DE ENERO DE 2023



AVALUO

I.- ANTECEDENTES

SOLICITANTE DEL AVALÚO.

**C. MAURICIO ALARCON CASTILLO
PRESIDENTE MUNICIPAL DE OLUTA, VERACRUZ**

PERITO VALUADOR.

LUCIANO SALAS CONTRERAS

CEDULA PROFESIONAL:

12108978

FECHA DEL AVALÚO.

31 DE ENERO DE 2023

OBJETO Y PROPÓSITO DEL AVALÚO.

OBJETO. **Investigar el Valor Comercial**

PROPÓSITO.

DAR CUMPLIMIENTO CON LA PRESENTACIÓN DEL INVENTARIO DE BIENES MUEBLES QUE CONFORMAN EL PATRIMONIO DEL MUNICIPIO OLUTA, VER.

PROPIETARIO.

Municipio de OLUTA, Veracruz.

ENTORNO.

BIENES VALUADOS:

PICK UP CHEVROLET BLANCA

CONDICIÓN GENERAL DE LOS BIENES.

PROCEDENCIA:

NACIONAL

CONDICIÓN GENERAL DEL EQUIPO.

MALAS CONDICIONES

MANTENIMIENTO.

TIPO DE MANTENIMIENTO.

FORMAL	
INFORMAL	X

CALIFICACIÓN DEL MANTENIMIENTO.
(CUANDO SEA FORMAL)

EXCELENTE	
BUENO	
REGULAR	
MALO	

TIPO DE MERCADO PARA LOS ACTIVOS VALUADOS.

Mercado Regional, de vehículos usados; se induce por la investigación, que existe a nivel local una oferta alta y demanda baja de vehículos similares usados. VER ANEXO

II.- COMENTARIOS GENERALES Y CONDICIONES LIMITANTES.

El perito valuador que efectúa el presente dictamen valuatorio, certifica que en las investigaciones, análisis, cálculos y resultados del mismo se tomaron en cuenta las siguientes premisas:

a).- La propiedad legal no fue verificada, ni la existencia de gravámenes o reservas de dominio sobre los bienes motivo de este avalúo. No se realizó investigación de adeudos fiscales ante dependencias estatales o federales.

b).- Se contó con la siguiente información documental proporcionada por el solicitante: **No se proporcionaron copias de la identificación del vehículo.**

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

d).- La edad del vehículo se considera según su modelo.

e).- Las condiciones físicas externas del vehículo fueron constatadas durante la inspección realizada en **OLUTA, Veracruz**; se observó en condiciones normales de uso.

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.

Valor de Mercado. (V.M.)

Es la cantidad estimada, en términos monetarios, a partir del análisis y comparación de bienes iguales o similares que han sido vendidos o que se encuentran en proceso de venta en el mercado correspondiente, desinstalados y en lugar diferente al de los bienes motivo de éste avalúo.

Valor Comercial (V.C.).- Es la cantidad estimada, en términos monetarios, por la cual un bien debería ser intercambiado en la fecha de valuación, entre un comprador y un vendedor típicamente motivados, en una transacción en igualdad de condiciones, después de una comercialización apropiada del bien, donde cada parte actúa sin presión, prudente y debidamente informados.

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.

Depreciación.

Es la pérdida de valor del bien es debida a diversos factores relacionados directa e indirectamente al bien.

Los factores que determinan la depreciación son:

- Deterioro Físico. - Obsolescencia Funcional. - Obsolescencia Económica.

Deterioro Físico.

Es un 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, 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.

Principio de Sustitución.

El valor de reemplazo de una propiedad es establecido por el valor de otra igual o similar y que preste la misma función, lo cual está fundamentado en que no es razonable que un comprador pague más por una propiedad que esta siendo valuada que el costo de un equivalente sustituto.

Enfoque de Costos.

El enfoque de costos sirve para estimar el costo del bien valuado a partir de su Valor de Reposición Nuevo o Valor de Reproducción Nuevo, considerando los costos de instalación y a partir de éste se deduce la depreciación correspondiente de acuerdo al tipo de bien en cuestión, como lo son Deterioro Físico, Obsolescencia Funcional y Económica, para obtener el Valor Neto de Reposición.

Enfoque de Mercado.

Sirve para hacer una estimación de valor por medio de el 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.

IV.- PROCESO DE INSPECCIÓN.

La identificación del vehículo así como su inspección física se realizó el día **31 de ENERO del 2023**, en el estacionamiento de las oficinas del solicitante ubicado en la calle en **OLUTA, Veracruz**.



V.- METODOLOGÍA, CONSIDERACIONES Y SUPUESTOS.

El enfoque de ingresos no se utilizó, ya que no aplica porque el vehículo no produce rentas.

El enfoque de costos se utiliza de acuerdo a lo siguiente:

Se parte del Valor de Reposición Nuevo de un vehículo nuevo comparable por características, tamaño y tipo principalmente.

Para calcular la depreciación física se utilizó la metodología del análisis de edad efectiva respecto de la vida útil remanente, que se basa en establecer la edad cronológica del equipo, ajustándose con un factor que considera las condiciones específicas en que se encuentra.

En base a dichas estimaciones se establece el porcentaje de vida transcurrido del vehículo y ese factor se utiliza para afectar el precio de un bien equivalente nuevo.

Se tomaron en cuenta las obsolescencias funcional y económica, que también fueron consideradas en la depreciación, siendo las aplicables al caso.

Se utiliza también el Enfoque de Mercado, partiendo de investigaciones de algunas ventas recientes y valiosas opiniones de vendedores profesionales de vehículos usados.

A partir del análisis de dicha información, por comparación y homologación de las características de vehículos similares y comparables se estimó el Valor de Mercado (Valor de compra último precio).

Para la conclusión de Valor Comercial se tomaron los resultados obtenidos mediante el Enfoque de Mercado.

El presente avalúo consta de un total de 8 páginas, donde se reporta el:

- a).- Dictamen de Valores,
- b).- Inventario con fotografía.
- c).- Anexo fotográfico.

VI.- RESUMEN DE VALORES.

Valor de Reposición Nuevo.	170,000		
Valor de Mercado.	1,000		
Valor Comercial.	1,000		
Valor de Capitalización de Ingresos.	NO APLICA		
	VRN	VM	VC
	\$	\$	\$
VEHICULO	170,000	1,000	1,000
PICK UP CHEVROLET BLANCA			
TOTALES:	170,000	1,000	1,000



VII.- CONCLUSIÓN DE VALOR.

DECLARACIONES.

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

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

El Valuador que firma no tiene interés presente o futuro en la propiedad que es objeto de este informe, y no tiene intereses personales 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.

El presente avalúo consta de un total de 8 páginas, por lo que no será válido si falta una parte de este.

El avalúo solo es válido para el propósito que se indica en los antecedentes.

FECHA EFECTIVA DE VALORES.

La fecha a la cual se estima el valor del bien descrito en este avalúo es el: **31 DE ENERO DE 2023**

Vigencia de Valor : 180 días a partir de la fecha de Emisión del presente dictámen

VALORES.

Declaro que en base a mis conocimientos y parecer y en base a los análisis e investigaciones realizadas en el giro de compra-venta de automóviles usados; De acuerdo a mi Leal y Real Saber y Entender, determino que el Valor Comercial, del vehículo descrito en este avalúo es:

- Valor Comercial: (en números redondos) \$1,000.00
(UN MIL PESOS 00/100 M.N.)

VALUADOR

M LIC. LUCIANO SALAS CONTRERAS
Cédula Profesional: 12108978 Maestría en Valuación



MEMORIA FOTOGRAFICA



ANEXO

MERCADO PRIMARIO:

www.nissan.com.mx
www.ford.mx
www.chevrolet.com.mx
www.vw.com.mx
www.dodge.com.mx

MERCADO SECUNDARIO:

<https://www.libroazul.com>
<https://soloautos.mx>

LISTA DE VALORES MINIMOS PARA DESECHO DE BIENES MUEBLES QUE GENEREN LAS ENTIDADES DE LA ADMON
PUBLICA FEDERAL

<http://www.funcionpublica.gob.mx/unaopsf/unaop1.htm>



CONDICIONES GENERALES

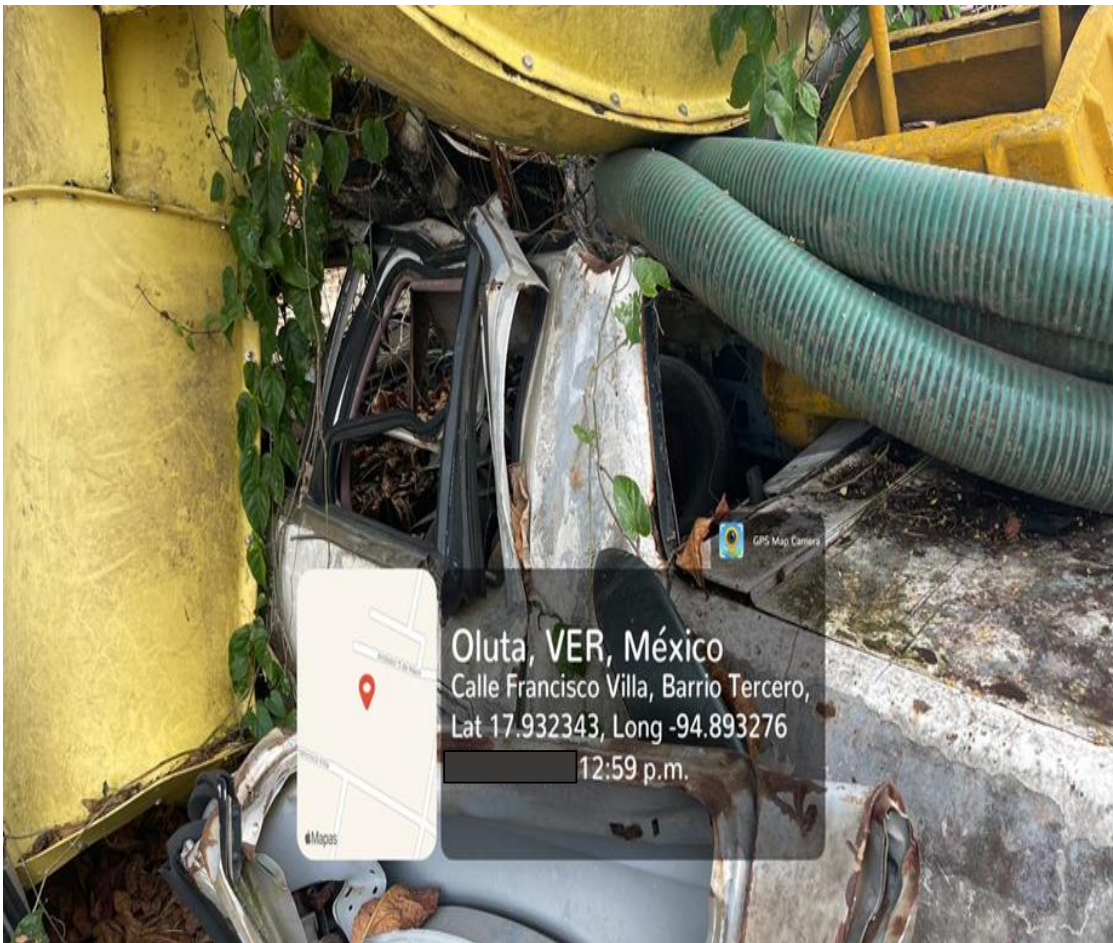
FICHA TÉCNICA DEL AVALUÓ			
Propietario	H. AYUNTAMIENTO DE OLUTA, VER.		
VEHICULO:	PICK UP CHEVROLET BLANCA		
Modelo			
Color	BLANCO	Placas	
Uso	PUBLICO	Año	
OBSERVACIONES			
<h1>CHATARRA</h1>			

AVALUO

EQUIPO DE TRANSPORTE

PROPIETARIO:

Municipio de OLUTA, Veracruz.



Fecha: 31 DE ENERO DE 2023



AVALUO

I.- ANTECEDENTES

SOLICITANTE DEL AVALÚO.

C. MAURICIO ALARCON CASTILLO
PRESIDENTE MUNICIPAL DE OLUTA, VERACRUZ

PERITO VALUADOR.

LUCIANO SALAS CONTRERAS

CEDULA PROFESIONAL:

12108978

FECHA DEL AVALÚO.

31 DE ENERO DE 2023

OBJETO Y PROPÓSITO DEL AVALÚO.

OBJETO. **Investigar el Valor Comercial**

PROPÓSITO.

DAR CUMPLIMIENTO CON LA PRESENTACIÓN DEL INVENTARIO DE BIENES MUEBLES QUE CONFORMAN EL PATRIMONIO DEL MUNICIPIO OLUTA, VER.

PROPIETARIO.

Municipio de OLUTA, Veracruz.

ENTORNO.

BIENES VALUADOS:

DODGE SPIRIT BLANCO

CONDICIÓN GENERAL DE LOS BIENES.

PROCEDENCIA:

NACIONAL

CONDICIÓN GENERAL DEL EQUIPO.

MALAS CONDICIONES

MANTENIMIENTO.

TIPO DE MANTENIMIENTO.

FORMAL	
INFORMAL	X

CALIFICACIÓN DEL MANTENIMIENTO.
(CUANDO SEA FORMAL)

EXCELENTE	
BUENO	
REGULAR	
MALO	

TIPO DE MERCADO PARA LOS ACTIVOS VALUADOS.

Mercado Regional, de vehículos usados; se induce por la investigación, que existe a nivel local una oferta alta y demanda baja de vehículos similares usados. VER ANEXO

II.- COMENTARIOS GENERALES Y CONDICIONES LIMITANTES.

El perito valuador que efectúa el presente dictamen valuatorio, certifica que en las investigaciones, análisis, cálculos y resultados del mismo se tomaron en cuenta las siguientes premisas:

a).- La propiedad legal no fue verificada, ni la existencia de gravámenes o reservas de dominio sobre los bienes motivo de este avalúo. No se realizó investigación de adeudos fiscales ante dependencias estatales o federales.

b).- Se contó con la siguiente información documental proporcionada por el solicitante: **No se proporcionaron copias de la identificación del vehículo.**

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

d).- La edad del vehículo se considera según su modelo.

e).- Las condiciones físicas externas del vehículo fueron constatadas durante la inspección realizada en **OLUTA, Veracruz**; se observó en condiciones normales de uso.

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.

Valor de Mercado. (V.M.)

Es la cantidad estimada, en términos monetarios, a partir del análisis y comparación de bienes iguales o similares que han sido vendidos o que se encuentran en proceso de venta en el mercado correspondiente, desinstalados y en lugar diferente al de los bienes motivo de éste avalúo.

Valor Comercial (V.C.).- Es la cantidad estimada, en términos monetarios, por la cual un bien debería ser intercambiado en la fecha de valuación, entre un comprador y un vendedor típicamente motivados, en una transacción en igualdad de condiciones, después de una comercialización apropiada del bien, donde cada parte actúa sin presión, prudente y debidamente informados.

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.

Depreciación.

Es la pérdida de valor del bien es debida a diversos factores relacionados directa e indirectamente al bien.

Los factores que determinan la depreciación son:

- Deterioro Físico. - Obsolescencia Funcional. - Obsolescencia Económica.

Deterioro Físico.

Es un 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, 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.

Principio de Sustitución.

El valor de reemplazo de una propiedad es establecido por el valor de otra igual o similar y que preste la misma función, lo cual está fundamentado en que no es razonable que un comprador pague más por una propiedad que esta siendo valuada que el costo de un equivalente sustituto.

Enfoque de Costos.

El enfoque de costos sirve para estimar el costo del bien valuado a partir de su Valor de Reposición Nuevo o Valor de Reproducción Nuevo, considerando los costos de instalación y a partir de éste se deduce la depreciación correspondiente de acuerdo al tipo de bien en cuestión, como lo son Deterioro Físico, Obsolescencia Funcional y Económica, para obtener el Valor Neto de Reposición.

Enfoque de Mercado.

Sirve para hacer una estimación de valor por medio de el 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.

IV.- PROCESO DE INSPECCIÓN.

La identificación del vehículo así como su inspección física se realizó el día **31 de ENERO del 2023**, en el estacionamiento de las oficinas del solicitante ubicado en la calle en **OLUTA, Veracruz**. No se observó en el vehiculo placa de identificación, con número de serie xxxxxxx, No se pudo corroborar con documentación del vehiculo ya que no fueron proporcionados por el solicitante.



V.- METODOLOGÍA, CONSIDERACIONES Y SUPUESTOS.

El enfoque de ingresos no se utilizó, ya que no aplica porque el vehículo no produce rentas.

El enfoque de costos se utiliza de acuerdo a lo siguiente:

Se parte del Valor de Reposición Nuevo de un vehículo nuevo comparable por características, tamaño y tipo principalmente.

Para calcular la depreciación física se utilizó la metodología del análisis de edad efectiva respecto de la vida útil remanente, que se basa en establecer la edad cronológica del equipo, ajustándose con un factor que considera las condiciones específicas en que se encuentra.

En base a dichas estimaciones se establece el porcentaje de vida transcurrido del vehículo y ese factor se utiliza para afectar el precio de un bien equivalente nuevo.

Se tomaron en cuenta las obsolescencias funcional y económica, que también fueron consideradas en la depreciación, siendo las aplicables al caso.

Se utiliza también el Enfoque de Mercado, partiendo de investigaciones de algunas ventas recientes y valiosas opiniones de vendedores profesionales de vehículos usados.

A partir del análisis de dicha información, por comparación y homologación de las características de vehículos similares y comparables se estimó el Valor de Mercado (Valor de compra último precio).

Para la conclusión de Valor Comercial se tomaron los resultados obtenidos mediante el Enfoque de Mercado.

El presente avalúo consta de un total de 8 páginas, donde se reporta el:

- a).- Dictamen de Valores,
- b).- Inventario con fotografía.
- c).- Anexo fotográfico.

VI.- RESUMEN DE VALORES.

Valor de Reposición Nuevo.	120,000		
Valor de Mercado.	1,000		
Valor Comercial.	1,000		
Valor de Capitalización de Ingresos.	NO APLICA		
	VRN	VM	VC
	\$	\$	\$
VEHICULO	120,000	1,000	1,000
DODGE SPIRIT BLANCO			
TOTALES:	120,000	1,000	1,000

VII.- CONCLUSIÓN DE VALOR.

DECLARACIONES.

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

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

El Valuador que firma no tiene interés presente o futuro en la propiedad que es objeto de este informe, y no tiene intereses personales 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.

El presente avalúo consta de un total de 8 páginas, por lo que no será válido si falta una parte de este.

El avalúo solo es válido para el propósito que se indica en los antecedentes.

FECHA EFECTIVA DE VALORES.

La fecha a la cual se estima el valor del bien descrito en este avalúo es el: **31 DE ENERO DE 2023**

Vigencia de Valor : 180 días a partir de la fecha de Emisión del presente dictámen

VALORES.

Declaro que en base a mis conocimientos y parecer y en base a los análisis e investigaciones realizadas en el giro de compra-venta de automóviles usados; De acuerdo a mi Leal y Real Saber y Entender, determino que el Valor Comercial, del vehículo descrito en este avalúo es:

- Valor Comercial: (en números redondos) \$1,000.00
(UN MIL PESOS 00/100 M.N.)

VALUADOR



M LIC. LUCIANO SALAS CONTRERAS
Cédula Profesional: 12108978 Maestría en Valuación



MEMORIA FOTOGRAFICA



ANEXO

MERCADO PRIMARIO:

www.nissan.com.mx
www.ford.mx
www.chevrolet.com.mx
www.vw.com.mx
www.dodge.com.mx

MERCADO SECUNDARIO:

<https://www.libroazul.com>
<https://soloautos.mx>

LISTA DE VALORES MINIMOS PARA DESECHO DE BIENES MUEBLES QUE GENEREN LAS ENTIDADES DE LA ADMON PUBLICA FEDERAL

<http://www.funcionpublica.gob.mx/unaopsf/unaop1.htm>



CONDICIONES GENERALES

FICHA TÉCNICA DEL AVALUÓ			
Propietario	H. AYUNTAMIENTO DE OLUTA, VER.		
VEHICULO:	DODGE SPIRIT BLANCO		
Modelo			
Color	BLANCO	Placas	
Uso	PUBLICO	Año	
OBSERVACIONES			
<h1>CHATARRA</h1>			

AVALUO

EQUIPO DE TRANSPORTE

PROPIETARIO:

Municipio de OLUTA, Veracruz.



Fecha: 31 DE ENERO DE 2023



AVALUO

I.- ANTECEDENTES

SOLICITANTE DEL AVALÚO.

**C. MAURICIO ALARCON CASTILLO
PRESIDENTE MUNICIPAL DE OLUTA, VERACRUZ**

PERITO VALUADOR.

LUCIANO SALAS CONTRERAS

CEDULA PROFESIONAL:

12108978

FECHA DEL AVALÚO.

31 DE ENERO DE 2023

OBJETO Y PROPÓSITO DEL AVALÚO.

OBJETO. **Investigar el Valor Comercial**

PROPÓSITO.

DAR CUMPLIMIENTO CON LA PRESENTACIÓN DEL INVENTARIO DE BIENES MUEBLES QUE CONFORMAN EL PATRIMONIO DEL MUNICIPIO OLUTA, VER.

PROPIETARIO.

Municipio de OLUTA, Veracruz.

ENTORNO.

BIENES VALUADOS:

CHASIS CARAVAN BLANCO

CONDICIÓN GENERAL DE LOS BIENES.

PROCEDENCIA:

NACIONAL

CONDICIÓN GENERAL DEL EQUIPO.

MALAS CONDICIONES

MANTENIMIENTO.

TIPO DE MANTENIMIENTO.

FORMAL	
INFORMAL	X

CALIFICACIÓN DEL MANTENIMIENTO.
(CUANDO SEA FORMAL)

EXCELENTE	
BUENO	
REGULAR	
MALO	

TIPO DE MERCADO PARA LOS ACTIVOS VALUADOS.

Mercado Regional, de vehículos usados; se induce por la investigación, que existe a nivel local una oferta alta y demanda baja de vehículos similares usados. VER ANEXO

II.- COMENTARIOS GENERALES Y CONDICIONES LIMITANTES.

El perito valuador que efectúa el presente dictamen valuatorio, certifica que en las investigaciones, análisis, cálculos y resultados del mismo se tomaron en cuenta las siguientes premisas:

a).- La propiedad legal no fue verificada, ni la existencia de gravámenes o reservas de dominio sobre los bienes motivo de este avalúo. No se realizó investigación de adeudos fiscales ante dependencias estatales o federales.

b).- Se contó con la siguiente información documental proporcionada por el solicitante: **No se proporcionaron copias de la identificación del vehículo.**

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

d).- La edad del vehículo se considera según su modelo.

e).- Las condiciones físicas externas del vehículo fueron constatadas durante la inspección realizada en **OLUTA, Veracruz**; se observó en condiciones normales de uso.

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.

Valor de Mercado. (V.M.)

Es la cantidad estimada, en términos monetarios, a partir del análisis y comparación de bienes iguales o similares que han sido vendidos o que se encuentran en proceso de venta en el mercado correspondiente, desinstalados y en lugar diferente al de los bienes motivo de éste avalúo.

Valor Comercial (V.C.).- Es la cantidad estimada, en términos monetarios, por la cual un bien debería ser intercambiado en la fecha de valuación, entre un comprador y un vendedor típicamente motivados, en una transacción en igualdad de condiciones, después de una comercialización apropiada del bien, donde cada parte actúa sin presión, prudente y debidamente informados.

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.

Depreciación.

Es la pérdida de valor del bien es debida a diversos factores relacionados directa e indirectamente al bien.

Los factores que determinan la depreciación son:

- Deterioro Físico. - Obsolescencia Funcional. - Obsolescencia Económica.

Deterioro Físico.

Es un 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, 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.

Principio de Sustitución.

El valor de reemplazo de una propiedad es establecido por el valor de otra igual o similar y que preste la misma función, lo cual está fundamentado en que no es razonable que un comprador pague más por una propiedad que esta siendo valuada que el costo de un equivalente sustituto.

Enfoque de Costos.

El enfoque de costos sirve para estimar el costo del bien valuado a partir de su Valor de Reposición Nuevo o Valor de Reproducción Nuevo, considerando los costos de instalación y a partir de éste se deduce la depreciación correspondiente de acuerdo al tipo de bien en cuestión, como lo son Deterioro Físico, Obsolescencia Funcional y Económica, para obtener el Valor Neto de Reposición.

Enfoque de Mercado.

Sirve para hacer una estimación de valor por medio de el 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.

IV.- PROCESO DE INSPECCIÓN.

La identificación del vehículo así como su inspección física se realizó el día **31 de ENERO del 2023**, en el estacionamiento de las oficinas del solicitante ubicado en la calle en **OLUTA, Veracruz**.

V.- METODOLOGÍA, CONSIDERACIONES Y SUPUESTOS.

El enfoque de ingresos no se utilizó, ya que no aplica porque el vehículo no produce rentas.

El enfoque de costos se utiliza de acuerdo a lo siguiente:

Se parte del Valor de Reposición Nuevo de un vehículo nuevo comparable por características, tamaño y tipo principalmente.

Para calcular la depreciación física se utilizó la metodología del análisis de edad efectiva respecto de la vida útil remanente, que se basa en establecer la edad cronológica del equipo, ajustándose con un factor que considera las condiciones específicas en que se encuentra.

En base a dichas estimaciones se establece el porcentaje de vida transcurrido del vehículo y ese factor se utiliza para afectar el precio de un bien equivalente nuevo.

Se tomaron en cuenta las obsolescencias funcional y económica, que también fueron consideradas en la depreciación, siendo las aplicables al caso.

Se utiliza también el Enfoque de Mercado, partiendo de investigaciones de algunas ventas recientes y valiosas opiniones de vendedores profesionales de vehículos usados.

A partir del análisis de dicha información, por comparación y homologación de las características de vehículos similares y comparables se estimó el Valor de Mercado (Valor de compra último precio).

Para la conclusión de Valor Comercial se tomaron los resultados obtenidos mediante el Enfoque de Mercado.

El presente avalúo consta de un total de 8 páginas, donde se reporta el:

- a).- Dictamen de Valores,
- b).- Inventario con fotografía.
- c).- Anexo fotográfico.

VI.- RESUMEN DE VALORES.

Valor de Reposición Nuevo.	110,000		
Valor de Mercado.	500		
Valor Comercial.	500		
Valor de Capitalización de Ingresos.	NO APLICA		
	VRN	VM	VC
	\$	\$	\$
VEHICULO	110,000	500	500
CHASIS CARAVAN BLANCO			
TOTALES:	110,000	500	500

VII.- CONCLUSIÓN DE VALOR.

DECLARACIONES.

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

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

El Valuador que firma no tiene interés presente o futuro en la propiedad que es objeto de este informe, y no tiene intereses personales 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.

El presente avalúo consta de un total de 8 páginas, por lo que no será válido si falta una parte de este.

El avalúo solo es válido para el propósito que se indica en los antecedentes.

FECHA EFECTIVA DE VALORES.

La fecha a la cual se estima el valor del bien descrito en este avalúo es el: **31 DE ENERO DE 2023**

Vigencia de Valor : 180 días a partir de la fecha de Emisión del presente dictámen

VALORES.

Declaro que en base a mis conocimientos y parecer y en base a los análisis e investigaciones realizadas en el giro de compra-venta de automóviles usados; De acuerdo a mi Leal y Real Saber y Entender, determino que el Valor Comercial, del vehículo descrito en este avalúo es:

- Valor Comercial: (en números redondos) \$500.00
(QUINIENTOS PESOS 00/100 M.N.)

VALUADOR



M LIC. LUCIANO SALAS CONTRERAS
Cédula Profesional: 12108978 Maestría en Valuación



MEMORIA FOTOGRAFICA



ANEXO

MERCADO PRIMARIO:

www.nissan.com.mx
www.ford.mx
www.chevrolet.com.mx
www.vw.com.mx
www.dodge.com.mx

MERCADO SECUNDARIO:

<https://www.libroazul.com>
<https://soloautos.mx>

LISTA DE VALORES MINIMOS PARA DESECHO DE BIENES MUEBLES QUE GENEREN LAS ENTIDADES DE LA ADMON PUBLICA FEDERAL

<http://www.funcionpublica.gob.mx/unaopsf/unaop1.htm>

CONDICIONES GENERALES

FICHA TÉCNICA DEL AVALUÓ			
Propietario	H. AYUNTAMIENTO DE OLUTA, VER.		
VEHICULO:	CHASIS CARAVAN BLANCO		
Modelo			
Color	BLANCO	Placas	
Uso	PUBLICO	Año	
OBSERVACIONES			
<h1>CHATARRA</h1>			

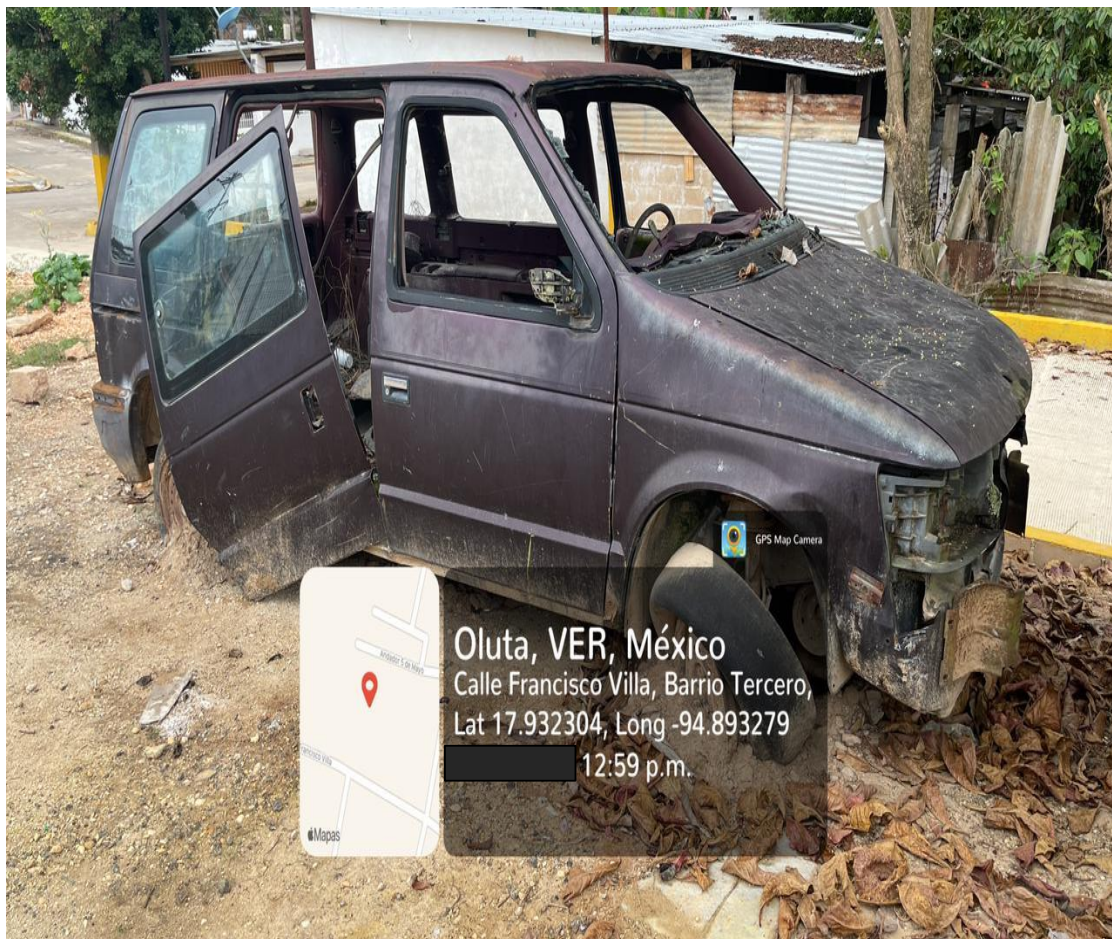


AVALUO

EQUIPO DE TRANSPORTE

PROPIETARIO:

Municipio de OLUTA, Veracruz.



Fecha: 31 DE ENERO DE 2023



AVALUO

I.- ANTECEDENTES

SOLICITANTE DEL AVALÚO.

**C. MAURICIO ALARCON CASTILLO
PRESIDENTE MUNICIPAL DE OLUTA, VERACRUZ**

PERITO VALUADOR.

LUCIANO SALAS CONTRERAS

CEDULA PROFESIONAL:

12108978

FECHA DEL AVALÚO.

31 DE ENERO DE 2023

OBJETO Y PROPÓSITO DEL AVALÚO.

OBJETO. **Investigar el Valor Comercial**

PROPÓSITO.

DAR CUMPLIMIENTO CON LA PRESENTACIÓN DEL INVENTARIO DE BIENES MUEBLES QUE CONFORMAN EL PATRIMONIO DEL MUNICIPIO OLUTA, VER.

PROPIETARIO.

Municipio de OLUTA, Veracruz.

ENTORNO.

BIENES VALUADOS:

CARAVAN

CONDICIÓN GENERAL DE LOS BIENES.

PROCEDENCIA:

NACIONAL

CONDICIÓN GENERAL DEL EQUIPO.

MALAS CONDICIONES

MANTENIMIENTO.

TIPO DE MANTENIMIENTO.

FORMAL	
INFORMAL	X

CALIFICACIÓN DEL MANTENIMIENTO.
(CUANDO SEA FORMAL)

EXCELENTE	
BUENO	
REGULAR	
MALO	

TIPO DE MERCADO PARA LOS ACTIVOS VALUADOS.

Mercado Regional, de vehículos usados; se induce por la investigación, que existe a nivel local una oferta alta y demanda baja de vehículos similares usados. VER ANEXO

II.- COMENTARIOS GENERALES Y CONDICIONES LIMITANTES.

El perito valuador que efectúa el presente dictamen valuatorio, certifica que en las investigaciones, análisis, cálculos y resultados del mismo se tomaron en cuenta las siguientes premisas:

a).- La propiedad legal no fue verificada, ni la existencia de gravámenes o reservas de dominio sobre los bienes motivo de este avalúo. No se realizó investigación de adeudos fiscales ante dependencias estatales o federales.

b).- Se contó con la siguiente información documental proporcionada por el solicitante: **No se proporcionaron copias de la identificación del vehículo.**

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

d).- La edad del vehículo se considera según su modelo.

e).- Las condiciones físicas externas del vehículo fueron constatadas durante la inspección realizada en **OLUTA, Veracruz**; se observó en condiciones normales de uso.

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.

Valor de Mercado. (V.M.)

Es la cantidad estimada, en términos monetarios, a partir del análisis y comparación de bienes iguales o similares que han sido vendidos o que se encuentran en proceso de venta en el mercado correspondiente, desinstalados y en lugar diferente al de los bienes motivo de éste avalúo.

Valor Comercial (V.C.).- Es la cantidad estimada, en términos monetarios, por la cual un bien debería ser intercambiado en la fecha de valuación, entre un comprador y un vendedor típicamente motivados, en una transacción en igualdad de condiciones, después de una comercialización apropiada del bien, donde cada parte actúa sin presión, prudente y debidamente informados.

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.

Depreciación.

Es la pérdida de valor del bien es debida a diversos factores relacionados directa e indirectamente al bien.

Los factores que determinan la depreciación son:

- Deterioro Físico. - Obsolescencia Funcional. - Obsolescencia Económica.

Deterioro Físico.

Es un 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, 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.

Principio de Sustitución.

El valor de reemplazo de una propiedad es establecido por el valor de otra igual o similar y que preste la misma función, lo cual está fundamentado en que no es razonable que un comprador pague más por una propiedad que esta siendo valuada que el costo de un equivalente sustituto.

Enfoque de Costos.

El enfoque de costos sirve para estimar el costo del bien valuado a partir de su Valor de Reposición Nuevo o Valor de Reproducción Nuevo, considerando los costos de instalación y a partir de éste se deduce la depreciación correspondiente de acuerdo al tipo de bien en cuestión, como lo son Deterioro Físico, Obsolescencia Funcional y Económica, para obtener el Valor Neto de Reposición.

Enfoque de Mercado.

Sirve para hacer una estimación de valor por medio de el 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.

IV.- PROCESO DE INSPECCIÓN.

La identificación del vehículo así como su inspección física se realizó el día **31 de ENERO del 2023**, en el estacionamiento de las oficinas del solicitante ubicado en la calle en **OLUTA, Veracruz**.

V.- METODOLOGÍA, CONSIDERACIONES Y SUPUESTOS.

El enfoque de ingresos no se utilizó, ya que no aplica porque el vehículo no produce rentas.

El enfoque de costos se utiliza de acuerdo a lo siguiente:

Se parte del Valor de Reposición Nuevo de un vehículo nuevo comparable por características, tamaño y tipo principalmente.

Para calcular la depreciación física se utilizó la metodología del análisis de edad efectiva respecto de la vida útil remanente, que se basa en establecer la edad cronológica del equipo, ajustándose con un factor que considera las condiciones específicas en que se encuentra.

En base a dichas estimaciones se establece el porcentaje de vida transcurrido del vehículo y ese factor se utiliza para afectar el precio de un bien equivalente nuevo.

Se tomaron en cuenta las obsolescencias funcional y económica, que también fueron consideradas en la depreciación, siendo las aplicables al caso.

Se utiliza también el Enfoque de Mercado, partiendo de investigaciones de algunas ventas recientes y valiosas opiniones de vendedores profesionales de vehículos usados.

A partir del análisis de dicha información, por comparación y homologación de las características de vehículos similares y comparables se estimó el Valor de Mercado (Valor de compra último precio).

Para la conclusión de Valor Comercial se tomaron los resultados obtenidos mediante el Enfoque de Mercado.

El presente avalúo consta de un total de 8 páginas, donde se reporta el:

- a).- Dictamen de Valores,
- b).- Inventario con fotografía.
- c).- Anexo fotográfico.

VI.- RESUMEN DE VALORES.

Valor de Reposición Nuevo.	110,000		
Valor de Mercado.	1,000		
Valor Comercial.	1,000		
Valor de Capitalización de Ingresos.	NO APLICA		
	VRN	VM	VC
	\$	\$	\$
VEHICULO	110,000	1,000	1,000
CARAVAN			
TOTALES:	110,000	1,000	1,000

VII.- CONCLUSIÓN DE VALOR.

DECLARACIONES.

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

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

El Valuador que firma no tiene interés presente o futuro en la propiedad que es objeto de este informe, y no tiene intereses personales 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.

El presente avalúo consta de un total de 8 páginas, por lo que no será válido si falta una parte de este.

El avalúo solo es válido para el propósito que se indica en los antecedentes.

FECHA EFECTIVA DE VALORES.

La fecha a la cual se estima el valor del bien descrito en este avalúo es el: **31 DE ENERO DE 2023**

Vigencia de Valor : 180 días a partir de la fecha de Emisión del presente dictámen

VALORES.

Declaro que en base a mis conocimientos y parecer y en base a los análisis e investigaciones realizadas en el giro de compra-venta de automóviles usados; De acuerdo a mi Leal y Real Saber y Entender, determino que el Valor Comercial, del vehículo descrito en este avalúo es:

- Valor Comercial: (en números redondos) \$1,000.00
(UN MIL PESOS 00/100 M.N.)

VALUADOR



M LIC. LUCIANO SALAS CONTRERAS
Cédula Profesional: 12108978 Maestría en Valuación



MEMORIA FOTOGRAFICA



ANEXO

MERCADO PRIMARIO:

www.nissan.com.mx
www.ford.mx
www.chevrolet.com.mx
www.vw.com.mx
www.dodge.com.mx

MERCADO SECUNDARIO:

<https://www.libroazul.com>
<https://soloautos.mx>

LISTA DE VALORES MINIMOS PARA DESECHO DE BIENES MUEBLES QUE GENEREN LAS ENTIDADES DE LA ADMON PUBLICA FEDERAL

<http://www.funcionpublica.gob.mx/unaopsf/unaop1.htm>

CONDICIONES GENERALES

FICHA TÉCNICA DEL AVALUÓ			
Propietario	H. AYUNTAMIENTO DE OLUTA, VER.		
VEHICULO:	CARAVAN		
Modelo			
Color		Placas	
Uso	PUBLICO	Año	
OBSERVACIONES			
<p>CHATARRA</p>			



AVALUO

EQUIPO DE TRANSPORTE

PROPIETARIO:

Municipio de OLUTA, Veracruz.



Fecha: 31 DE ENERO DE 2023



AVALUO

I.- ANTECEDENTES

SOLICITANTE DEL AVALÚO.

**C. MAURICIO ALARCON CASTILLO
PRESIDENTE MUNICIPAL DE OLUTA, VERACRUZ**

PERITO VALUADOR.

LUCIANO SALAS CONTRERAS

CEDULA PROFESIONAL:

12108978

FECHA DEL AVALÚO.

31 DE ENERO DE 2023

OBJETO Y PROPÓSITO DEL AVALÚO.

OBJETO. **Investigar el Valor Comercial**

PROPÓSITO.

DAR CUMPLIMIENTO CON LA PRESENTACIÓN DEL INVENTARIO DE BIENES MUEBLES QUE CONFORMAN EL PATRIMONIO DEL MUNICIPIO OLUTA, VER.

PROPIETARIO.

Municipio de OLUTA, Veracruz.

ENTORNO.

BIENES VALUADOS:

PIPA MERCEDEZ BENZ 1992

CONDICIÓN GENERAL DE LOS BIENES.

PROCEDENCIA:

NACIONAL

CONDICIÓN GENERAL DEL EQUIPO.

MALAS CONDICIONES

MANTENIMIENTO.

TIPO DE MANTENIMIENTO.

FORMAL	
INFORMAL	X

CALIFICACIÓN DEL MANTENIMIENTO.
(CUANDO SEA FORMAL)

EXCELENTE	
BUENO	
REGULAR	
MALO	

TIPO DE MERCADO PARA LOS ACTIVOS VALUADOS.

Mercado Regional, de vehículos usados; se induce por la investigación, que existe a nivel local una oferta alta y demanda baja de vehículos similares usados. VER ANEXO

II.- COMENTARIOS GENERALES Y CONDICIONES LIMITANTES.

El perito valuador que efectúa el presente dictamen valuatorio, certifica que en las investigaciones, análisis, cálculos y resultados del mismo se tomaron en cuenta las siguientes premisas:

a).- La propiedad legal no fue verificada, ni la existencia de gravámenes o reservas de dominio sobre los bienes motivo de este avalúo. No se realizó investigación de adeudos fiscales ante dependencias estatales o federales.

b).- Se contó con la siguiente información documental proporcionada por el solicitante: **No se proporcionaron copias de la identificación del vehículo.**

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

d).- La edad del vehículo se considera según su modelo.

e).- Las condiciones físicas externas del vehículo fueron constatadas durante la inspección realizada en **OLUTA, Veracruz**; se observó en condiciones normales de uso.

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.

Valor de Mercado. (V.M.)

Es la cantidad estimada, en términos monetarios, a partir del análisis y comparación de bienes iguales o similares que han sido vendidos o que se encuentran en proceso de venta en el mercado correspondiente, desinstalados y en lugar diferente al de los bienes motivo de éste avalúo.

Valor Comercial (V.C.).- Es la cantidad estimada, en términos monetarios, por la cual un bien debería ser intercambiado en la fecha de valuación, entre un comprador y un vendedor típicamente motivados, en una transacción en igualdad de condiciones, después de una comercialización apropiada del bien, donde cada parte actúa sin presión, prudente y debidamente informados.

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.

Depreciación.

Es la pérdida de valor del bien es debida a diversos factores relacionados directa e indirectamente al bien.

Los factores que determinan la depreciación son:

- Deterioro Físico. - Obsolescencia Funcional. - Obsolescencia Económica.

Deterioro Físico.

Es un 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, 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.

Principio de Sustitución.

El valor de reemplazo de una propiedad es establecido por el valor de otra igual o similar y que preste la misma función, lo cual está fundamentado en que no es razonable que un comprador pague más por una propiedad que esta siendo valuada que el costo de un equivalente sustituto.

Enfoque de Costos.

El enfoque de costos sirve para estimar el costo del bien valuado a partir de su Valor de Reposición Nuevo o Valor de Reproducción Nuevo, considerando los costos de instalación y a partir de éste se deduce la depreciación correspondiente de acuerdo al tipo de bien en cuestión, como lo son Deterioro Físico, Obsolescencia Funcional y Económica, para obtener el Valor Neto de Reposición.

Enfoque de Mercado.

Sirve para hacer una estimación de valor por medio de el 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.

IV.- PROCESO DE INSPECCIÓN.

La identificación del vehículo así como su inspección física se realizó el día **31 de ENERO del 2023**, en el estacionamiento de las oficinas del solicitante ubicado en la calle en **OLUTA, Veracruz**.

V.- METODOLOGÍA, CONSIDERACIONES Y SUPUESTOS.

El enfoque de ingresos no se utilizó, ya que no aplica porque el vehículo no produce rentas.

El enfoque de costos se utiliza de acuerdo a lo siguiente:

Se parte del Valor de Reposición Nuevo de un vehículo nuevo comparable por características, tamaño y tipo principalmente.

Para calcular la depreciación física se utilizó la metodología del análisis de edad efectiva respecto de la vida útil remanente, que se basa en establecer la edad cronológica del equipo, ajustándose con un factor que considera las condiciones específicas en que se encuentra.

En base a dichas estimaciones se establece el porcentaje de vida transcurrido del vehículo y ese factor se utiliza para afectar el precio de un bien equivalente nuevo.

Se tomaron en cuenta las obsolescencias funcional y económica, que también fueron consideradas en la depreciación, siendo las aplicables al caso.

Se utiliza también el Enfoque de Mercado, partiendo de investigaciones de algunas ventas recientes y valiosas opiniones de vendedores profesionales de vehículos usados.

A partir del análisis de dicha información, por comparación y homologación de las características de vehículos similares y comparables se estimó el Valor de Mercado (Valor de compra último precio).

Para la conclusión de Valor Comercial se tomaron los resultados obtenidos mediante el Enfoque de Mercado.

El presente avalúo consta de un total de 8 páginas, donde se reporta el:

- a).- Dictamen de Valores,
- b).- Inventario con fotografía.
- c).- Anexo fotográfico.

VI.- RESUMEN DE VALORES.

Valor de Reposición Nuevo.	300,000		
Valor de Mercado.	4,000		
Valor Comercial.	4,000		
Valor de Capitalización de Ingresos.	NO APLICA		
	VRN	VM	VC
	\$	\$	\$
VEHICULO	300,000	4,000	4,000
PIPA MERCEDEZ BENZ 1992			
TOTALES:	300,000	4,000	4,000

VII.- CONCLUSIÓN DE VALOR.

DECLARACIONES.

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

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

El Valuador que firma no tiene interés presente o futuro en la propiedad que es objeto de este informe, y no tiene intereses personales 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.

El presente avalúo consta de un total de 8 páginas, por lo que no será válido si falta una parte de este.

El avalúo solo es válido para el propósito que se indica en los antecedentes.

FECHA EFECTIVA DE VALORES.

La fecha a la cual se estima el valor del bien descrito en este avalúo es el: **31 DE ENERO DE 2023**

Vigencia de Valor : 180 días a partir de la fecha de Emisión del presente dictámen

VALORES.

Declaro que en base a mis conocimientos y parecer y en base a los análisis e investigaciones realizadas en el giro de compra-venta de automóviles usados; De acuerdo a mi Leal y Real Saber y Entender, determino que el Valor Comercial, del vehículo descrito en este avalúo es:

- Valor Comercial: (en números redondos) \$4,000.00
(CUATRO MIL PESOS 00/100 M.N.)

VALUADOR



M LIC. LUCIANO SALAS CONTRERAS
Cédula Profesional: 12108978 Maestría en Valuación



MEMORIA FOTOGRAFICA



ANEXO

MERCADO PRIMARIO:

www.nissan.com.mx
www.ford.mx
www.chevrolet.com.mx
www.vw.com.mx
www.dodge.com.mx

MERCADO SECUNDARIO:


<https://www.libroazul.com>
<https://soloautos.mx>

LISTA DE VALORES MINIMOS PARA DESECHO DE BIENES MUEBLES QUE GENEREN LAS ENTIDADES DE LA ADMON PUBLICA FEDERAL

<http://www.funcionpublica.gob.mx/unaopsf/unaop1.htm>

CONDICIONES GENERALES

FICHA TÉCNICA DEL AVALUÓ			
Propietario	H. AYUNTAMIENTO DE OLUTA, VER.		
VEHICULO:	PIPA MERCEDEZ BENZ 1992		
Modelo			
Color		Placas	1992
Uso	PUBLICO	Año	
OBSERVACIONES			
<h1>CHATARRA</h1>			



AVALUO

EQUIPO DE TRANSPORTE

PROPIETARIO:

Municipio de OLUTA, Veracruz.



Fecha: 31 DE ENERO DE 2023



AVALUO

I.- ANTECEDENTES

SOLICITANTE DEL AVALÚO.

**C. MAURICIO ALARCON CASTILLO
PRESIDENTE MUNICIPAL DE OLUTA, VERACRUZ**

PERITO VALUADOR.

LUCIANO SALAS CONTRERAS

CEDULA PROFESIONAL:

12108978

FECHA DEL AVALÚO.

31 DE ENERO DE 2023

OBJETO Y PROPÓSITO DEL AVALÚO.

OBJETO. **Investigar el Valor Comercial**

PROPÓSITO.

DAR CUMPLIMIENTO CON LA PRESENTACIÓN DEL INVENTARIO DE BIENES MUEBLES QUE CONFORMAN EL PATRIMONIO DEL MUNICIPIO OLUTA , VER.

PROPIETARIO.

Municipio de OLUTA, Veracruz.

ENTORNO.

BIENES VALUADOS:

TRACKER CHEVROLET ROJO

CONDICIÓN GENERAL DE LOS BIENES.

PROCEDENCIA:

NACIONAL

CONDICIÓN GENERAL DEL EQUIPO.

MALAS CONDICIONES

MANTENIMIENTO.

TIPO DE MANTENIMIENTO.

FORMAL	
INFORMAL	X

CALIFICACIÓN DEL MANTENIMIENTO.
(CUANDO SEA FORMAL)

EXCELENTE	
BUENO	
REGULAR	
MALO	

TIPO DE MERCADO PARA LOS ACTIVOS VALUADOS.

Mercado Regional, de vehículos usados; se induce por la investigación, que existe a nivel local una oferta alta y demanda baja de vehículos similares usados. VER ANEXO

II.- COMENTARIOS GENERALES Y CONDICIONES LIMITANTES.

El perito valuador que efectúa el presente dictamen valuatorio, certifica que en las investigaciones, análisis, cálculos y resultados del mismo se tomaron en cuenta las siguientes premisas:

a).- La propiedad legal no fue verificada, ni la existencia de gravámenes o reservas de dominio sobre los bienes motivo de este avalúo. No se realizó investigación de adeudos fiscales ante dependencias estatales o federales.

b).- Se contó con la siguiente información documental proporcionada por el solicitante: **No se proporcionaron copias de la identificación del vehículo.**

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

d).- La edad del vehículo se considera según su modelo.

e).- Las condiciones físicas externas del vehículo fueron constatadas durante la inspección realizada en **OLUTA, Veracruz**; se observó en condiciones normales de uso.

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.

Valor de Mercado. (V.M.)

Es la cantidad estimada, en términos monetarios, a partir del análisis y comparación de bienes iguales o similares que han sido vendidos o que se encuentran en proceso de venta en el mercado correspondiente, desinstalados y en lugar diferente al de los bienes motivo de éste avalúo.

Valor Comercial (V.C.).- Es la cantidad estimada, en términos monetarios, por la cual un bien debería ser intercambiado en la fecha de valuación, entre un comprador y un vendedor típicamente motivados, en una transacción en igualdad de condiciones, después de una comercialización apropiada del bien, donde cada parte actúa sin presión, prudente y debidamente informados.

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.

Depreciación.

Es la pérdida de valor del bien es debida a diversos factores relacionados directa e indirectamente al bien.

Los factores que determinan la depreciación son:

- Deterioro Físico. - Obsolescencia Funcional. - Obsolescencia Económica.

Deterioro Físico.

Es un 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, 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.

Principio de Sustitución.

El valor de reemplazo de una propiedad es establecido por el valor de otra igual o similar y que preste la misma función, lo cual está fundamentado en que no es razonable que un comprador pague más por una propiedad que esta siendo valuada que el costo de un equivalente sustituto.

Enfoque de Costos.

El enfoque de costos sirve para estimar el costo del bien valuado a partir de su Valor de Reposición Nuevo o Valor de Reproducción Nuevo, considerando los costos de instalación y a partir de éste se deduce la depreciación correspondiente de acuerdo al tipo de bien en cuestión, como lo son Deterioro Físico, Obsolescencia Funcional y Económica, para obtener el Valor Neto de Reposición.

Enfoque de Mercado.

Sirve para hacer una estimación de valor por medio de el 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.

IV.- PROCESO DE INSPECCIÓN.

La identificación del vehículo así como su inspección física se realizó el día **31 de ENERO del 2023**, en el estacionamiento de las oficinas del solicitante ubicado en la calle en **OLUTA, Veracruz**.

V.- METODOLOGÍA, CONSIDERACIONES Y SUPUESTOS.

El enfoque de ingresos no se utilizó, ya que no aplica porque el vehículo no produce rentas.

El enfoque de costos se utiliza de acuerdo a lo siguiente:

Se parte del Valor de Reposición Nuevo de un vehículo nuevo comparable por características, tamaño y tipo principalmente.

Para calcular la depreciación física se utilizó la metodología del análisis de edad efectiva respecto de la vida útil remanente, que se basa en establecer la edad cronológica del equipo, ajustándose con un factor que considera las condiciones específicas en que se encuentra.

En base a dichas estimaciones se establece el porcentaje de vida transcurrido del vehículo y ese factor se utiliza para afectar el precio de un bien equivalente nuevo.

Se tomaron en cuenta las obsolescencias funcional y económica, que también fueron consideradas en la depreciación, siendo las aplicables al caso.

Se utiliza también el Enfoque de Mercado, partiendo de investigaciones de algunas ventas recientes y valiosas opiniones de vendedores profesionales de vehículos usados.

A partir del análisis de dicha información, por comparación y homologación de las características de vehículos similares y comparables se estimó el Valor de Mercado (Valor de compra último precio).

Para la conclusión de Valor Comercial se tomaron los resultados obtenidos mediante el Enfoque de Mercado.

El presente avalúo consta de un total de 8 páginas, donde se reporta el:

- a).- Dictamen de Valores,
- b).- Inventario con fotografía.
- c).- Anexo fotográfico.

VI.- RESUMEN DE VALORES.

Valor de Reposición Nuevo.	220,000		
Valor de Mercado.	3,000		
Valor Comercial.	3,000		
Valor de Capitalización de Ingresos.	NO APLICA		
	VRN	VM	VC
	\$	\$	\$
VEHICULO	220,000	3,000	3,000
TRACKER CHEVROLET ROJO			
TOTALES:	220,000	3,000	3,000

VII.- CONCLUSIÓN DE VALOR.

DECLARACIONES.

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

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

El Valuador que firma no tiene interés presente o futuro en la propiedad que es objeto de este informe, y no tiene intereses personales 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.

El presente avalúo consta de un total de 8 páginas, por lo que no será válido si falta una parte de este.

El avalúo solo es válido para el propósito que se indica en los antecedentes.

FECHA EFECTIVA DE VALORES.

La fecha a la cual se estima el valor del bien descrito en este avalúo es el: **31 DE ENERO DE 2023**

Vigencia de Valor : 180 días a partir de la fecha de Emisión del presente dictámen

VALORES.

Declaro que en base a mis conocimientos y parecer y en base a los análisis e investigaciones realizadas en el giro de compra-venta de automóviles usados; De acuerdo a mi Leal y Real Saber y Entender, determino que el Valor Comercial, del vehículo descrito en este avalúo es:

- Valor Comercial: (en números redondos) \$3,000.00
(TRES MIL PESOS 00/100 M.N.)

VALUADOR



M LIC. LUCIANO SALAS CONTRERAS
Cédula Profesional: 12108978 Maestría en Valuación



MEMORIA FOTOGRAFICA



ANEXO

MERCADO PRIMARIO:

www.nissan.com.mx
www.ford.mx
www.chevrolet.com.mx
www.vw.com.mx
www.dodge.com.mx

MERCADO SECUNDARIO:

<https://www.libroazul.com>
<https://soloautos.mx>

LISTA DE VALORES MINIMOS PARA DESECHO DE BIENES MUEBLES QUE GENEREN LAS ENTIDADES DE LA ADMON
PUBLICA FEDERAL

<http://www.funcionpublica.gob.mx/unaopsf/unaop1.htm>



CONDICIONES GENERALES

FICHA TÉCNICA DEL AVALUÓ			
Propietario	H. AYUNTAMIENTO DE OLUTA, VER.		
VEHICULO:	TRACKER CHEVROLET ROJO		
Modelo			
Color	ROJO	Placas	
Uso	PUBLICO	Año	
OBSERVACIONES			
<h1>CHATARRA</h1>			

AVALUO

EQUIPO DE TRANSPORTE

PROPIETARIO:

Municipio de OLUTA, Veracruz.



Fecha: 31 DE ENERO DE 2023



AVALUO

I.- ANTECEDENTES

SOLICITANTE DEL AVALÚO.

**C. MAURICIO ALARCON CASTILLO
PRESIDENTE MUNICIPAL DE OLUTA, VERACRUZ**

PERITO VALUADOR.

LUCIANO SALAS CONTRERAS

CEDULA PROFESIONAL:

12108978

FECHA DEL AVALÚO.

31 DE ENERO DE 2023

OBJETO Y PROPÓSITO DEL AVALÚO.

OBJETO. **Investigar el Valor Comercial**

PROPÓSITO.

DAR CUMPLIMIENTO CON LA PRESENTACIÓN DEL INVENTARIO DE BIENES MUEBLES QUE CONFORMAN EL PATRIMONIO DEL MUNICIPIO OLUTA, VER.

PROPIETARIO.

Municipio de OLUTA, Veracruz.

ENTORNO.

BIENES VALUADOS:

PICK UP FORD CABINA Y MEDIA NEGRA

CONDICIÓN GENERAL DE LOS BIENES.

PROCEDENCIA:

NACIONAL

CONDICIÓN GENERAL DEL EQUIPO.

MALAS CONDICIONES

MANTENIMIENTO.

TIPO DE MANTENIMIENTO.

FORMAL	
INFORMAL	X

CALIFICACIÓN DEL MANTENIMIENTO.
(CUANDO SEA FORMAL)

EXCELENTE	
BUENO	
REGULAR	
MALO	

TIPO DE MERCADO PARA LOS ACTIVOS VALUADOS.

Mercado Regional, de vehículos usados; se induce por la investigación, que existe a nivel local una oferta alta y demanda baja de vehículos similares usados. VER ANEXO

II.- COMENTARIOS GENERALES Y CONDICIONES LIMITANTES.

El perito valuador que efectúa el presente dictamen valuatorio, certifica que en las investigaciones, análisis, cálculos y resultados del mismo se tomaron en cuenta las siguientes premisas:

a).- La propiedad legal no fue verificada, ni la existencia de gravámenes o reservas de dominio sobre los bienes motivo de este avalúo. No se realizó investigación de adeudos fiscales ante dependencias estatales o federales.

b).- Se contó con la siguiente información documental proporcionada por el solicitante: **No se proporcionaron copias de la identificación del vehículo.**

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

d).- La edad del vehículo se considera según su modelo.

e).- Las condiciones físicas externas del vehículo fueron constatadas durante la inspección realizada en **OLUTA, Veracruz**; se observó en condiciones normales de uso.

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.

Valor de Mercado. (V.M.)

Es la cantidad estimada, en términos monetarios, a partir del análisis y comparación de bienes iguales o similares que han sido vendidos o que se encuentran en proceso de venta en el mercado correspondiente, desinstalados y en lugar diferente al de los bienes motivo de éste avalúo.

Valor Comercial (V.C.).- Es la cantidad estimada, en términos monetarios, por la cual un bien debería ser intercambiado en la fecha de valuación, entre un comprador y un vendedor típicamente motivados, en una transacción en igualdad de condiciones, después de una comercialización apropiada del bien, donde cada parte actúa sin presión, prudente y debidamente informados.

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.

Depreciación.

Es la pérdida de valor del bien es debida a diversos factores relacionados directa e indirectamente al bien.

Los factores que determinan la depreciación son:

- Deterioro Físico. - Obsolescencia Funcional. - Obsolescencia Económica.

Deterioro Físico.

Es un 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, 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.

Principio de Sustitución.

El valor de reemplazo de una propiedad es establecido por el valor de otra igual o similar y que preste la misma función, lo cual está fundamentado en que no es razonable que un comprador pague más por una propiedad que esta siendo valuada que el costo de un equivalente sustituto.

Enfoque de Costos.

El enfoque de costos sirve para estimar el costo del bien valuado a partir de su Valor de Reposición Nuevo o Valor de Reproducción Nuevo, considerando los costos de instalación y a partir de éste se deduce la depreciación correspondiente de acuerdo al tipo de bien en cuestión, como lo son Deterioro Físico, Obsolescencia Funcional y Económica, para obtener el Valor Neto de Reposición.

Enfoque de Mercado.

Sirve para hacer una estimación de valor por medio de el 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.

IV.- PROCESO DE INSPECCIÓN.

La identificación del vehículo así como su inspección física se realizó el día **31 de ENERO del 2023**, en el estacionamiento de las oficinas del solicitante ubicado en la calle en **OLUTA, Veracruz**

V.- METODOLOGÍA, CONSIDERACIONES Y SUPUESTOS.

El enfoque de ingresos no se utilizó, ya que no aplica porque el vehículo no produce rentas.

El enfoque de costos se utiliza de acuerdo a lo siguiente:

Se parte del Valor de Reposición Nuevo de un vehículo nuevo comparable por características, tamaño y tipo principalmente.

Para calcular la depreciación física se utilizó la metodología del análisis de edad efectiva respecto de la vida útil remanente, que se basa en establecer la edad cronológica del equipo, ajustándose con un factor que considera las condiciones específicas en que se encuentra.

En base a dichas estimaciones se establece el porcentaje de vida transcurrido del vehículo y ese factor se utiliza para afectar el precio de un bien equivalente nuevo.

Se tomaron en cuenta las obsolescencias funcional y económica, que también fueron consideradas en la depreciación, siendo las aplicables al caso.

Se utiliza también el Enfoque de Mercado, partiendo de investigaciones de algunas ventas recientes y valiosas opiniones de vendedores profesionales de vehículos usados.

A partir del análisis de dicha información, por comparación y homologación de las características de vehículos similares y comparables se estimó el Valor de Mercado (Valor de compra último precio).

Para la conclusión de Valor Comercial se tomaron los resultados obtenidos mediante el Enfoque de Mercado.

El presente avalúo consta de un total de 8 páginas, donde se reporta el:

- a).- Dictamen de Valores,
- b).- Inventario con fotografía.
- c).- Anexo fotográfico.

VI.- RESUMEN DE VALORES.

Valor de Reposición Nuevo.	250,000		
Valor de Mercado.	5,000		
Valor Comercial.	5,000		
Valor de Capitalización de Ingresos.	NO APLICA		
	VRN	VM	VC
	\$	\$	\$
VEHICULO	250,000	5,000	5,000
PICK UP FORD CABINA Y MEDIA NEGRA			
TOTALES:	250,000	5,000	5,000

VII.- CONCLUSIÓN DE VALOR.

DECLARACIONES.

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

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

El Valuador que firma no tiene interés presente o futuro en la propiedad que es objeto de este informe, y no tiene intereses personales 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.

El presente avalúo consta de un total de 8 páginas, por lo que no será válido si falta una parte de este.

El avalúo solo es válido para el propósito que se indica en los antecedentes.

FECHA EFECTIVA DE VALORES.

La fecha a la cual se estima el valor del bien descrito en este avalúo es el: **31 DE ENERO DE 2023**

Vigencia de Valor : 180 días a partir de la fecha de Emisión del presente dictámen

VALORES.

Declaro que en base a mis conocimientos y parecer y en base a los análisis e investigaciones realizadas en el giro de compra-venta de automóviles usados; De acuerdo a mi Leal y Real Saber y Entender, determino que el Valor Comercial, del vehículo descrito en este avalúo es:

- Valor Comercial: (en números redondos) \$5,000.00
(CINCO MIL PESOS 00/100 M.N.)

VALUADOR



M LIC. LUCIANO SALAS CONTRERAS
Cédula Profesional: 12108978 Maestría en Valuación



MEMORIA FOTOGRAFICA



ANEXO

MERCADO PRIMARIO:

www.nissan.com.mx
www.ford.mx
www.chevrolet.com.mx
www.vw.com.mx
www.dodge.com.mx

MERCADO SECUNDARIO:

<https://www.libroazul.com>
<https://soloautos.mx>

LISTA DE VALORES MINIMOS PARA DESECHO DE BIENES MUEBLES QUE GENEREN LAS ENTIDADES DE LA ADMON PUBLICA FEDERAL

<http://www.funcionpublica.gob.mx/unaopsf/unaop1.htm>

CONDICIONES GENERALES

FICHA TÉCNICA DEL AVALUÓ			
Propietario	H. AYUNTAMIENTO DE OLUTA, VER.		
VEHICULO:	PICK UP FORD (MEDIA		
Modelo			
Color	NEGRA	Placas	
Uso	PUBLICO	Año	
OBSERVACIONES			
<h1>CHATARRA</h1>			



AVALUO

EQUIPO DE TRANSPORTE

PROPIETARIO:

Municipio de OLUTA, Veracruz.



Fecha: 31 DE ENERO DE 2023



AVALUO

I.- ANTECEDENTES

SOLICITANTE DEL AVALÚO.

**C. MAURICIO ALARCON CASTILLO
PRESIDENTE MUNICIPAL DE OLUTA, VERACRUZ**

PERITO VALUADOR.

LUCIANO SALAS CONTRERAS

CEDULA PROFESIONAL:

12108978

FECHA DEL AVALÚO.

31 DE ENERO DE 2023

OBJETO Y PROPÓSITO DEL AVALÚO.

OBJETO. **Investigar el Valor Comercial**

PROPÓSITO.

DAR CUMPLIMIENTO CON LA PRESENTACIÓN DEL INVENTARIO DE BIENES MUEBLES QUE CONFORMAN EL PATRIMONIO DEL MUNICIPIO OLUTA, VER.

PROPIETARIO.

Municipio de OLUTA, Veracruz.

ENTORNO.

BIENES VALUADOS:

PICK UP SILVERADO 2018 BLANCO 2018

CONDICIÓN GENERAL DE LOS BIENES.

PROCEDENCIA:

NACIONAL

CONDICIÓN GENERAL DEL EQUIPO.

REGULARES CONDICIONES

MANTENIMIENTO.

TIPO DE MANTENIMIENTO.

FORMAL	
INFORMAL	X

CALIFICACIÓN DEL MANTENIMIENTO.
(CUANDO SEA FORMAL)

EXCELENTE	
BUENO	
REGULAR	
MALO	

TIPO DE MERCADO PARA LOS ACTIVOS VALUADOS.

Mercado Regional, de vehículos usados; se induce por la investigación, que existe a nivel local una oferta alta y demanda baja de vehículos similares usados. VER ANEXO

II.- COMENTARIOS GENERALES Y CONDICIONES LIMITANTES.

El perito valuador que efectúa el presente dictamen valuatorio, certifica que en las investigaciones, análisis, cálculos y resultados del mismo se tomaron en cuenta las siguientes premisas:

a).- La propiedad legal no fue verificada, ni la existencia de gravámenes o reservas de dominio sobre los bienes motivo de este avalúo. No se realizó investigación de adeudos fiscales ante dependencias estatales o federales.

b).- Se contó con la siguiente información documental proporcionada por el solicitante: **No se proporcionaron copias de la identificación del vehículo.**

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

d).- La edad del vehículo se considera según su modelo.

e).- Las condiciones físicas externas del vehículo fueron constatadas durante la inspección realizada en **OLUTA, Veracruz**; se observó en condiciones normales de uso.

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.

Valor de Mercado. (V.M.)

Es la cantidad estimada, en términos monetarios, a partir del análisis y comparación de bienes iguales o similares que han sido vendidos o que se encuentran en proceso de venta en el mercado correspondiente, desinstalados y en lugar diferente al de los bienes motivo de éste avalúo.

Valor Comercial (V.C.).- Es la cantidad estimada, en términos monetarios, por la cual un bien debería ser intercambiado en la fecha de valuación, entre un comprador y un vendedor típicamente motivados, en una transacción en igualdad de condiciones, después de una comercialización apropiada del bien, donde cada parte actúa sin presión, prudente y debidamente informados.

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.

Depreciación.

Es la pérdida de valor del bien es debida a diversos factores relacionados directa e indirectamente al bien.

Los factores que determinan la depreciación son:

- Deterioro Físico. - Obsolescencia Funcional. - Obsolescencia Económica.

Deterioro Físico.

Es un 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, 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.

Principio de Sustitución.

El valor de reemplazo de una propiedad es establecido por el valor de otra igual o similar y que preste la misma función, lo cual está fundamentado en que no es razonable que un comprador pague más por una propiedad que esta siendo valuada que el costo de un equivalente sustituto.

Enfoque de Costos.

El enfoque de costos sirve para estimar el costo del bien valuado a partir de su Valor de Reposición Nuevo o Valor de Reproducción Nuevo, considerando los costos de instalación y a partir de éste se deduce la depreciación correspondiente de acuerdo al tipo de bien en cuestión, como lo son Deterioro Físico, Obsolescencia Funcional y Económica, para obtener el Valor Neto de Reposición.

Enfoque de Mercado.

Sirve para hacer una estimación de valor por medio de el 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.

IV.- PROCESO DE INSPECCIÓN.

La identificación del vehículo así como su inspección física se realizó el día **31 de ENERO del 2023**, en el estacionamiento de las oficinas del solicitante ubicado en la calle en **OLUTA, Veracruz**.

V.- METODOLOGÍA, CONSIDERACIONES Y SUPUESTOS.

El enfoque de ingresos no se utilizó, ya que no aplica porque el vehículo no produce rentas.

El enfoque de costos se utiliza de acuerdo a lo siguiente:

Se parte del Valor de Reposición Nuevo de un vehículo nuevo comparable por características, tamaño y tipo principalmente.

Para calcular la depreciación física se utilizó la metodología del análisis de edad efectiva respecto de la vida útil remanente, que se basa en establecer la edad cronológica del equipo, ajustándose con un factor que considera las condiciones específicas en que se encuentra.

En base a dichas estimaciones se establece el porcentaje de vida transcurrido del vehículo y ese factor se utiliza para afectar el precio de un bien equivalente nuevo.

Se tomaron en cuenta las obsolescencias funcional y económica, que también fueron consideradas en la depreciación, siendo las aplicables al caso.

Se utiliza también el Enfoque de Mercado, partiendo de investigaciones de algunas ventas recientes y valiosas opiniones de vendedores profesionales de vehículos usados.

A partir del análisis de dicha información, por comparación y homologación de las características de vehículos similares y comparables se estimó el Valor de Mercado (Valor de compra último precio).

Para la conclusión de Valor Comercial se tomaron los resultados obtenidos mediante el Enfoque de Mercado.

El presente avalúo consta de un total de 8 páginas, donde se reporta el:

- a).- Dictamen de Valores,
- b).- Inventario con fotografía.
- c).- Anexo fotográfico.

VI.- RESUMEN DE VALORES.

Valor de Reposición Nuevo.	350,000		
Valor de Mercado.	80,000		
Valor Comercial.	80,000		
Valor de Capitalización de Ingresos.	NO APLICA		
	VRN	VM	VC
	\$	\$	\$
VEHICULO	350,000	80,000	80,000
PICK UP SILVERADO 2018 BLANCO 2018			
TOTALES:	350,000	80,000	80,000

VII.- CONCLUSIÓN DE VALOR.

DECLARACIONES.

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

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

El Valuador que firma no tiene interés presente o futuro en la propiedad que es objeto de este informe, y no tiene intereses personales 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.

El presente avalúo consta de un total de 8 páginas, por lo que no será válido si falta una parte de este.

El avalúo solo es válido para el propósito que se indica en los antecedentes.

FECHA EFECTIVA DE VALORES.

La fecha a la cual se estima el valor del bien descrito en este avalúo es el: **31 DE ENERO DE 2023**

Vigencia de Valor : 180 días a partir de la fecha de Emisión del presente dictámen

VALORES.

Declaro que en base a mis conocimientos y parecer y en base a los análisis e investigaciones realizadas en el giro de compra-venta de automóviles usados; De acuerdo a mi Leal y Real Saber y Entender, determino que el Valor Comercial, del vehículo descrito en este avalúo es:

- Valor Comercial: (en números redondos) \$80,000.00
(OCHENTA MIL PESOS 00/100 M.N.)

VALUADOR



M LIC. LUCIANO SALAS CONTRERAS
Cédula Profesional: 12108978 Maestría en Valuación



MEMORIA FOTOGRAFICA



ANEXO

MERCADO PRIMARIO:

www.nissan.com.mx
www.ford.mx
www.chevrolet.com.mx
www.vw.com.mx
www.dodge.com.mx

MERCADO SECUNDARIO:

<https://www.libroazul.com>
<https://soloautos.mx>

LISTA DE VALORES MINIMOS PARA DESECHO DE BIENES MUEBLES QUE GENEREN LAS ENTIDADES DE LA ADMON PUBLICA FEDERAL

<http://www.funcionpublica.gob.mx/unaopsf/unaop1.htm>



CONDICIONES GENERALES

FICHA TÉCNICA DEL AVALUÓ			
Propietario	H. AYUNTAMIENTO DE OLUTA, VER.		
VEHICULO:	PICK UP SILVERADO 2018 BLANCO 2018		
Modelo			
Color	BLANCO	Placas	
Uso	PUBLICO	Año	2018
OBSERVACIONES			
<p>CONDICIONES REGULARES LLANTAS MEDIA VIDA PINTURA MAL ESTADO</p> <p>MOTOR REGULAR ESTADO</p>			

AVALUO

EQUIPO DE TRANSPORTE

PROPIETARIO:

Municipio de OLUTA, Veracruz.



Fecha: 31 DE ENERO DE 2023



AVALUO

I.- ANTECEDENTES

SOLICITANTE DEL AVALÚO. **C. MAURICIO ALARCON CASTILLO
PRESIDENTE MUNICIPAL DE OLUTA, VERACRUZ**

PERITO VALUADOR. **LUCIANO SALAS CONTRERAS**

CEDULA PROFESIONAL: **12108978**

FECHA DEL AVALÚO. **31 DE ENERO DE 2023**

OBJETO Y PROPÓSITO DEL AVALÚO.

OBJETO. **Investigar el Valor Comercial**

PROPÓSITO. **DAR CUMPLIMIENTO CON LA PRESENTACIÓN DEL INVENTARIO DE BIENES MUEBLES QUE CONFORMAN EL PATRIMONIO DEL MUNICIPIO OLUTA , VER.**

PROPIETARIO.

Municipio de OLUTA, Veracruz.

ENTORNO.

BIENES VALUADOS:

FORD RANGER BLANCO AZUL 2014

CONDICIÓN GENERAL DE LOS BIENES.

PROCEDENCIA:

NACIONAL

CONDICIÓN GENERAL DEL EQUIPO.

MALAS CONDICIONES

MANTENIMIENTO.

TIPO DE MANTENIMIENTO.

FORMAL	
INFORMAL	X

CALIFICACIÓN DEL MANTENIMIENTO.
(CUANDO SEA FORMAL)

EXCELENTE	
BUENO	
REGULAR	
MALO	

TIPO DE MERCADO PARA LOS ACTIVOS VALUADOS.

Mercado Regional, de vehículos usados; se induce por la investigación, que existe a nivel local una oferta alta y demanda baja de vehículos similares usados. VER ANEXO

II.- COMENTARIOS GENERALES Y CONDICIONES LIMITANTES.

El perito valuador que efectúa el presente dictamen valuatorio, certifica que en las investigaciones, análisis, cálculos y resultados del mismo se tomaron en cuenta las siguientes premisas:

a).- La propiedad legal no fue verificada, ni la existencia de gravámenes o reservas de dominio sobre los bienes motivo de este avalúo. No se realizó investigación de adeudos fiscales ante dependencias estatales o federales.

b).- Se contó con la siguiente información documental proporcionada por el solicitante: **No se proporcionaron copias de la identificación del vehículo.**

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

d).- La edad del vehículo se considera según su modelo.

e).- Las condiciones físicas externas del vehículo fueron constatadas durante la inspección realizada en **OLUTA, Veracruz**; se observó en condiciones normales de uso.

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.

Valor de Mercado. (V.M.)

Es la cantidad estimada, en términos monetarios, a partir del análisis y comparación de bienes iguales o similares que han sido vendidos o que se encuentran en proceso de venta en el mercado correspondiente, desinstalados y en lugar diferente al de los bienes motivo de éste avalúo.

Valor Comercial (V.C.).- Es la cantidad estimada, en términos monetarios, por la cual un bien debería ser intercambiado en la fecha de valuación, entre un comprador y un vendedor típicamente motivados, en una transacción en igualdad de condiciones, después de una comercialización apropiada del bien, donde cada parte actúa sin presión, prudente y debidamente informados.

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.

Depreciación.

Es la pérdida de valor del bien es debida a diversos factores relacionados directa e indirectamente al bien.

Los factores que determinan la depreciación son:

- Deterioro Físico. - Obsolescencia Funcional. - Obsolescencia Económica.

Deterioro Físico.

Es un 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, 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.

Principio de Sustitución.

El valor de reemplazo de una propiedad es establecido por el valor de otra igual o similar y que preste la misma función, lo cual está fundamentado en que no es razonable que un comprador pague más por una propiedad que esta siendo valuada que el costo de un equivalente sustituto.

Enfoque de Costos.

El enfoque de costos sirve para estimar el costo del bien valuado a partir de su Valor de Reposición Nuevo o Valor de Reproducción Nuevo, considerando los costos de instalación y a partir de éste se deduce la depreciación correspondiente de acuerdo al tipo de bien en cuestión, como lo son Deterioro Físico, Obsolescencia Funcional y Económica, para obtener el Valor Neto de Reposición.

Enfoque de Mercado.

Sirve para hacer una estimación de valor por medio de el 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.

IV.- PROCESO DE INSPECCIÓN.

La identificación del vehículo así como su inspección física se realizó el día **31 de ENERO del 2023**, en el estacionamiento de las oficinas del solicitante ubicado en la calle en **OLUTA, Veracruz**.

V.- METODOLOGÍA, CONSIDERACIONES Y SUPUESTOS.

El enfoque de ingresos no se utilizó, ya que no aplica porque el vehículo no produce rentas.

El enfoque de costos se utiliza de acuerdo a lo siguiente:

Se parte del Valor de Reposición Nuevo de un vehículo nuevo comparable por características, tamaño y tipo principalmente.

Para calcular la depreciación física se utilizó la metodología del análisis de edad efectiva respecto de la vida útil remanente, que se basa en establecer la edad cronológica del equipo, ajustándose con un factor que considera las condiciones específicas en que se encuentra.

En base a dichas estimaciones se establece el porcentaje de vida transcurrido del vehículo y ese factor se utiliza para afectar el precio de un bien equivalente nuevo.

Se tomaron en cuenta las obsolescencias funcional y económica, que también fueron consideradas en la depreciación, siendo las aplicables al caso.

Se utiliza también el Enfoque de Mercado, partiendo de investigaciones de algunas ventas recientes y valiosas opiniones de vendedores profesionales de vehículos usados.

A partir del análisis de dicha información, por comparación y homologación de las características de vehículos similares y comparables se estimó el Valor de Mercado (Valor de compra último precio).

Para la conclusión de Valor Comercial se tomaron los resultados obtenidos mediante el Enfoque de Mercado.

El presente avalúo consta de un total de 8 páginas, donde se reporta el:

- a).- Dictamen de Valores,
- b).- Inventario con fotografía.
- c).- Anexo fotográfico.

VI.- RESUMEN DE VALORES.

Valor de Reposición Nuevo.	350,000		
Valor de Mercado.	35,000		
Valor Comercial.	35,000		
Valor de Capitalización de Ingresos.	NO APLICA		
	VRN	VM	VC
	\$	\$	\$
VEHICULO	350,000	35,000	35,000
FORD RANGER BLANCO AZUL 2014			
TOTALES:	350,000	35,000	35,000

VII.- CONCLUSIÓN DE VALOR.

DECLARACIONES.

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

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

El Valuador que firma no tiene interés presente o futuro en la propiedad que es objeto de este informe, y no tiene intereses personales 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.

El presente avalúo consta de un total de 8 páginas, por lo que no será válido si falta una parte de este.

El avalúo solo es válido para el propósito que se indica en los antecedentes.

FECHA EFECTIVA DE VALORES.

La fecha a la cual se estima el valor del bien descrito en este avalúo es el: **31 DE ENERO DE 2023**

Vigencia de Valor : 180 días a partir de la fecha de Emisión del presente dictámen

VALORES.

Declaro que en base a mis conocimientos y parecer y en base a los análisis e investigaciones realizadas en el giro de compra-venta de automóviles usados; De acuerdo a mi Leal y Real Saber y Entender, determino que el Valor Comercial, del vehículo descrito en este avalúo es:

- Valor Comercial: (en números redondos) \$35,000.00
(TREINTA Y CINCO MIL 00/100 M.N.)

VALUADOR



M LIC. LUCIANO SALAS CONTRERAS
Cédula Profesional: 12108978 Maestría en Valuación



MEMORIA FOTOGRAFICA



ANEXO

MERCADO PRIMARIO:

www.nissan.com.mx
www.ford.mx
www.chevrolet.com.mx
www.vw.com.mx
www.dodge.com.mx

MERCADO SECUNDARIO:

<https://www.libroazul.com>
<https://soloautos.mx>

LISTA DE VALORES MINIMOS PARA DESECHO DE BIENES MUEBLES QUE GENEREN LAS ENTIDADES DE LA ADMON PUBLICA FEDERAL

<http://www.funcionpublica.gob.mx/unaopsf/unaop1.htm>

CONDICIONES GENERALES

FICHA TÉCNICA DEL AVALUÓ			
Propietario	H. AYUNTAMIENTO DE OLUTA, VER.		
VEHICULO:	FORD RANGER BLANCO AZUL 2014		
Modelo			
Color	BLANCO	Placas	
Uso	PUBLICO	Año	2014
OBSERVACIONES			
<p>CONDICIONES REGULARES LLANTAS MEDIA VIDA MOTOR FALTA MANTENIMIENTO PITURA REGULAR ESTADO LAMINACION REGULAR ESTADO</p>			



AVALUO

EQUIPO DE TRANSPORTE

PROPIETARIO:

Municipio de OLUTA, Veracruz.



Fecha: 31 DE ENERO DE 2023



AVALUO

I.- ANTECEDENTES

SOLICITANTE DEL AVALÚO.

**C. MAURICIO ALARCON CASTILLO
PRESIDENTE MUNICIPAL DE OLUTA, VERACRUZ**

PERITO VALUADOR.

LUCIANO SALAS CONTRERAS

CEDULA PROFESIONAL:

12108978

FECHA DEL AVALÚO.

31 DE ENERO DE 2023

OBJETO Y PROPÓSITO DEL AVALÚO.

OBJETO. **Investigar el Valor Comercial**

PROPÓSITO.

DAR CUMPLIMIENTO CON LA PRESENTACIÓN DEL INVENTARIO DE BIENES MUEBLES QUE CONFORMAN EL PATRIMONIO DEL MUNICIPIO OLUTA, VER.

PROPIETARIO.

Municipio de OLUTA, Veracruz.

ENTORNO.

BIENES VALUADOS:

FORD F 150 DOBLE CABINA

CONDICIÓN GENERAL DE LOS BIENES.

PROCEDENCIA:

NACIONAL

CONDICIÓN GENERAL DEL EQUIPO.

MALAS CONDICIONES

MANTENIMIENTO.

TIPO DE MANTENIMIENTO.

FORMAL	
INFORMAL	X

CALIFICACIÓN DEL MANTENIMIENTO.
(CUANDO SEA FORMAL)

EXCELENTE	
BUENO	
REGULAR	
MALO	

TIPO DE MERCADO PARA LOS ACTIVOS VALUADOS.

Mercado Regional, de vehículos usados; se induce por la investigación, que existe a nivel local una oferta alta y demanda baja de vehículos similares usados. VER ANEXO

II.- COMENTARIOS GENERALES Y CONDICIONES LIMITANTES.

El perito valuador que efectúa el presente dictamen valuatorio, certifica que en las investigaciones, análisis, cálculos y resultados del mismo se tomaron en cuenta las siguientes premisas:

a).- La propiedad legal no fue verificada, ni la existencia de gravámenes o reservas de dominio sobre los bienes motivo de este avalúo. No se realizó investigación de adeudos fiscales ante dependencias estatales o federales.

b).- Se contó con la siguiente información documental proporcionada por el solicitante: **No se proporcionaron copias de la identificación del vehículo.**

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

d).- La edad del vehículo se considera según su modelo.

e).- Las condiciones físicas externas del vehículo fueron constatadas durante la inspección realizada en **OLUTA, Veracruz**; se observó en condiciones normales de uso.

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.

Valor de Mercado. (V.M.)

Es la cantidad estimada, en términos monetarios, a partir del análisis y comparación de bienes iguales o similares que han sido vendidos o que se encuentran en proceso de venta en el mercado correspondiente, desinstalados y en lugar diferente al de los bienes motivo de éste avalúo.

Valor Comercial (V.C.).- Es la cantidad estimada, en términos monetarios, por la cual un bien debería ser intercambiado en la fecha de valuación, entre un comprador y un vendedor típicamente motivados, en una transacción en igualdad de condiciones, después de una comercialización apropiada del bien, donde cada parte actúa sin presión, prudente y debidamente informados.

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.

Depreciación.

Es la pérdida de valor del bien es debida a diversos factores relacionados directa e indirectamente al bien.

Los factores que determinan la depreciación son:

- Deterioro Físico. - Obsolescencia Funcional. - Obsolescencia Económica.

Deterioro Físico.

Es un 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, 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.

Principio de Sustitución.

El valor de reemplazo de una propiedad es establecido por el valor de otra igual o similar y que preste la misma función, lo cual está fundamentado en que no es razonable que un comprador pague más por una propiedad que esta siendo valuada que el costo de un equivalente sustituto.

Enfoque de Costos.

El enfoque de costos sirve para estimar el costo del bien valuado a partir de su Valor de Reposición Nuevo o Valor de Reproducción Nuevo, considerando los costos de instalación y a partir de éste se deduce la depreciación correspondiente de acuerdo al tipo de bien en cuestión, como lo son Deterioro Físico, Obsolescencia Funcional y Económica, para obtener el Valor Neto de Reposición.

Enfoque de Mercado.

Sirve para hacer una estimación de valor por medio de el 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.

IV.- PROCESO DE INSPECCIÓN.

La identificación del vehículo así como su inspección física se realizó el día **31 de ENERO del 2023**, en el estacionamiento de las oficinas del solicitante ubicado en la calle **en OLUTA, Veracruz**

V.- METODOLOGÍA, CONSIDERACIONES Y SUPUESTOS.

El enfoque de ingresos no se utilizó, ya que no aplica porque el vehículo no produce rentas.

El enfoque de costos se utiliza de acuerdo a lo siguiente:

Se parte del Valor de Reposición Nuevo de un vehículo nuevo comparable por características, tamaño y tipo principalmente.

Para calcular la depreciación física se utilizó la metodología del análisis de edad efectiva respecto de la vida útil remanente, que se basa en establecer la edad cronológica del equipo, ajustándose con un factor que considera las condiciones específicas en que se encuentra.

En base a dichas estimaciones se establece el porcentaje de vida transcurrido del vehículo y ese factor se utiliza para afectar el precio de un bien equivalente nuevo.

Se tomaron en cuenta las obsolescencias funcional y económica, que también fueron consideradas en la depreciación, siendo las aplicables al caso.

Se utiliza también el Enfoque de Mercado, partiendo de investigaciones de algunas ventas recientes y valiosas opiniones de vendedores profesionales de vehículos usados.

A partir del análisis de dicha información, por comparación y homologación de las características de vehículos similares y comparables se estimó el Valor de Mercado (Valor de compra último precio).

Para la conclusión de Valor Comercial se tomaron los resultados obtenidos mediante el Enfoque de Mercado.

El presente avalúo consta de un total de 8 páginas, donde se reporta el:

- a).- Dictamen de Valores,
- b).- Inventario con fotografía.
- c).- Anexo fotográfico.

VI.- RESUMEN DE VALORES.

Valor de Reposición Nuevo.	360,000		
Valor de Mercado.	55,000		
Valor Comercial.	55,000		
Valor de Capitalización de Ingresos.	NO APLICA		
	VRN	VM	VC
	\$	\$	\$
VEHICULO	360,000	55,000	55,000
FORD F 150 DOBLE CABINA			
TOTALES:	360,000	55,000	55,000

VII.- CONCLUSIÓN DE VALOR.

DECLARACIONES.

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

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

El Valuador que firma no tiene interés presente o futuro en la propiedad que es objeto de este informe, y no tiene intereses personales 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.

El presente avalúo consta de un total de 8 páginas, por lo que no será válido si falta una parte de este.

El avalúo solo es válido para el propósito que se indica en los antecedentes.

FECHA EFECTIVA DE VALORES.

La fecha a la cual se estima el valor del bien descrito en este avalúo es el: **31 DE ENERO DE 2023**

Vigencia de Valor : 180 días a partir de la fecha de Emisión del presente dictámen

VALORES.

Declaro que en base a mis conocimientos y parecer y en base a los análisis e investigaciones realizadas en el giro de compra-venta de automóviles usados; De acuerdo a mi Leal y Real Saber y Entender, determino que el Valor Comercial, del vehículo descrito en este avalúo es:

- Valor Comercial: (en números redondos) \$55,000.00
(CINCUENTA Y CINCO MIL PESOS 00/100 M.N.)

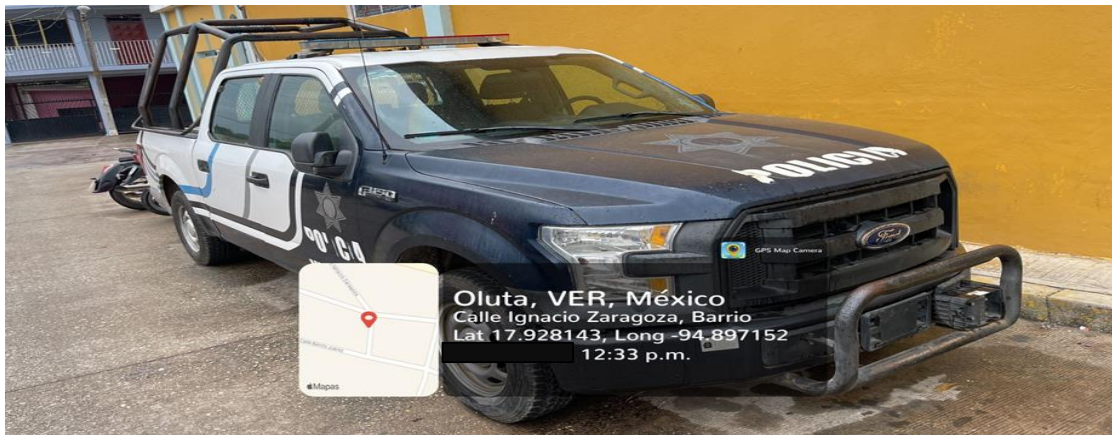
VALUADOR



M LIC. LUCIANO SALAS CONTRERAS
Cédula Profesional: 12108978 Maestría en Valuación



MEMORIA FOTOGRAFICA



ANEXO

MERCADO PRIMARIO:

www.nissan.com.mx
www.ford.mx
www.chevrolet.com.mx
www.vw.com.mx
www.dodge.com.mx

MERCADO SECUNDARIO:

<https://www.libroazul.com>
<https://soloautos.mx>

LISTA DE VALORES MINIMOS PARA DESECHO DE BIENES MUEBLES QUE GENEREN LAS ENTIDADES DE LA ADMON PUBLICA FEDERAL

<http://www.funcionpublica.gob.mx/unaopsf/unaop1.htm>

CONDICIONES GENERALES

FICHA TÉCNICA DEL AVALUÓ			
Propietario	H. AYUNTAMIENTO DE OLUTA, VER.		
VEHICULO:	FORD F 150 DOBLE CABINA		
Modelo			
Color	BLANCO	Placas	
Uso	PUBLICO	Año	
OBSERVACIONES			
<p>CONDICIONES MALAS</p> <p>LAMINACION TREGULAR</p> <p>MOTOR REGULAR ESTADO</p> <p>PINTURA MALA</p> <p>LLANTA REGULAR ESTADO</p> <p>INTERIOR REGULAR ESTADO</p>			

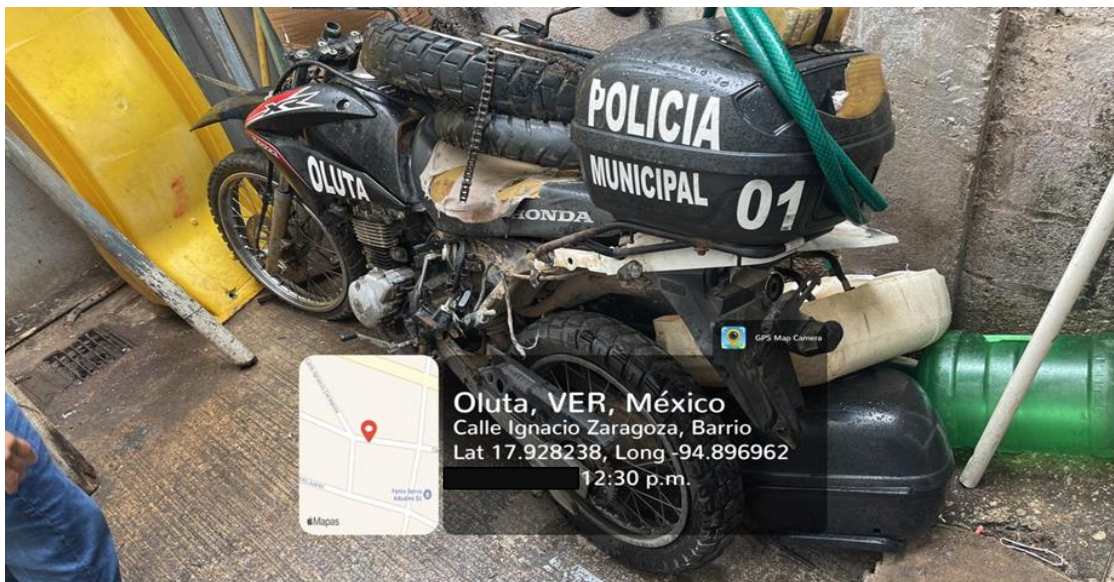


AVALUO

EQUIPO DE TRANSPORTE

PROPIETARIO:

Municipio de OLUTA, Veracruz.



Fecha: 31 DE ENERO DE 2023



AVALUO

I.- ANTECEDENTES

SOLICITANTE DEL AVALÚO.

**C. MAURICIO ALARCON CASTILLO
PRESIDENTE MUNICIPAL DE OLUTA, VERACRUZ**

PERITO VALUADOR.

LUCIANO SALAS CONTRERAS

CEDULA PROFESIONAL:

12108978

FECHA DEL AVALÚO.

31 DE ENERO DE 2023

OBJETO Y PROPÓSITO DEL AVALÚO.

OBJETO. **Investigar el Valor Comercial**

PROPÓSITO.

DAR CUMPLIMIENTO CON LA PRESENTACIÓN DEL INVENTARIO DE BIENES MUEBLES QUE CONFORMAN EL PATRIMONIO DEL MUNICIPIO OLUTA, VER.

PROPIETARIO.

Municipio de OLUTA, Veracruz.

ENTORNO.

BIENES VALUADOS:

MOTO HONDA

CONDICIÓN GENERAL DE LOS BIENES.

PROCEDENCIA:

NACIONAL

CONDICIÓN GENERAL DEL EQUIPO.

MALAS CONDICIONES

MANTENIMIENTO.

TIPO DE MANTENIMIENTO.

FORMAL	
INFORMAL	X

CALIFICACIÓN DEL MANTENIMIENTO.
(CUANDO SEA FORMAL)

EXCELENTE	
BUENO	
REGULAR	
MALO	

TIPO DE MERCADO PARA LOS ACTIVOS VALUADOS.

Mercado Regional, de vehículos usados; se induce por la investigación, que existe a nivel local una oferta alta y demanda baja de vehículos similares usados. VER ANEXO

II.- COMENTARIOS GENERALES Y CONDICIONES LIMITANTES.

El perito valuador que efectúa el presente dictamen valuatorio, certifica que en las investigaciones, análisis, cálculos y resultados del mismo se tomaron en cuenta las siguientes premisas:

a).- La propiedad legal no fue verificada, ni la existencia de gravámenes o reservas de dominio sobre los bienes motivo de este avalúo. No se realizó investigación de adeudos fiscales ante dependencias estatales o federales.

b).- Se contó con la siguiente información documental proporcionada por el solicitante: **No se proporcionaron copias de la identificación del vehículo.**

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

d).- La edad del vehículo se considera según su modelo.

e).- Las condiciones físicas externas del vehículo fueron constatadas durante la inspección realizada en **OLUTA, Veracruz**; se observó en condiciones normales de uso.

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.

Valor de Mercado. (V.M.)

Es la cantidad estimada, en términos monetarios, a partir del análisis y comparación de bienes iguales o similares que han sido vendidos o que se encuentran en proceso de venta en el mercado correspondiente, desinstalados y en lugar diferente al de los bienes motivo de éste avalúo.

Valor Comercial (V.C.).- Es la cantidad estimada, en términos monetarios, por la cual un bien debería ser intercambiado en la fecha de valuación, entre un comprador y un vendedor típicamente motivados, en una transacción en igualdad de condiciones, después de una comercialización apropiada del bien, donde cada parte actúa sin presión, prudente y debidamente informados.

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.

Depreciación.

Es la pérdida de valor del bien es debida a diversos factores relacionados directa e indirectamente al bien.

Los factores que determinan la depreciación son:

- Deterioro Físico. - Obsolescencia Funcional. - Obsolescencia Económica.

Deterioro Físico.

Es un 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, 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.

Principio de Sustitución.

El valor de reemplazo de una propiedad es establecido por el valor de otra igual o similar y que preste la misma función, lo cual está fundamentado en que no es razonable que un comprador pague más por una propiedad que esta siendo valuada que el costo de un equivalente sustituto.

Enfoque de Costos.

El enfoque de costos sirve para estimar el costo del bien valuado a partir de su Valor de Reposición Nuevo o Valor de Reproducción Nuevo, considerando los costos de instalación y a partir de éste se deduce la depreciación correspondiente de acuerdo al tipo de bien en cuestión, como lo son Deterioro Físico, Obsolescencia Funcional y Económica, para obtener el Valor Neto de Reposición.

Enfoque de Mercado.

Sirve para hacer una estimación de valor por medio de el 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.

IV.- PROCESO DE INSPECCIÓN.

La identificación del vehículo así como su inspección física se realizó el día **31 de ENERO del 2023**, en el estacionamiento de las oficinas del solicitante ubicado en la calle en **OLUTA, Veracruz.**

V.- METODOLOGÍA, CONSIDERACIONES Y SUPUESTOS.

El enfoque de ingresos no se utilizó, ya que no aplica porque el vehículo no produce rentas.

El enfoque de costos se utiliza de acuerdo a lo siguiente:

Se parte del Valor de Reposición Nuevo de un vehículo nuevo comparable por características, tamaño y tipo principalmente.

Para calcular la depreciación física se utilizó la metodología del análisis de edad efectiva respecto de la vida útil remanente, que se basa en establecer la edad cronológica del equipo, ajustándose con un factor que considera las condiciones específicas en que se encuentra.

En base a dichas estimaciones se establece el porcentaje de vida transcurrido del vehículo y ese factor se utiliza para afectar el precio de un bien equivalente nuevo.

Se tomaron en cuenta las obsolescencias funcional y económica, que también fueron consideradas en la depreciación, siendo las aplicables al caso.

Se utiliza también el Enfoque de Mercado, partiendo de investigaciones de algunas ventas recientes y valiosas opiniones de vendedores profesionales de vehículos usados.

A partir del análisis de dicha información, por comparación y homologación de las características de vehículos similares y comparables se estimó el Valor de Mercado (Valor de compra último precio).

Para la conclusión de Valor Comercial se tomaron los resultados obtenidos mediante el Enfoque de Mercado.

El presente avalúo consta de un total de 8 páginas, donde se reporta el:

- a).- Dictamen de Valores,
- b).- Inventario con fotografía.
- c).- Anexo fotográfico.

VI.- RESUMEN DE VALORES.

Valor de Reposición Nuevo.	35,000		
Valor de Mercado.	1,000		
Valor Comercial.	1,000		
Valor de Capitalización de Ingresos.	NO APLICA		
	VRN	VM	VC
	\$	\$	\$
VEHICULO	35,000	1,000	1,000
MOTO HONDA			
TOTALES:	35,000	1,000	1,000

VII.- CONCLUSIÓN DE VALOR.

DECLARACIONES.

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

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

El Valuador que firma no tiene interés presente o futuro en la propiedad que es objeto de este informe, y no tiene intereses personales 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.

El presente avalúo consta de un total de 8 páginas, por lo que no será válido si falta una parte de este.

El avalúo solo es válido para el propósito que se indica en los antecedentes.

FECHA EFECTIVA DE VALORES.

La fecha a la cual se estima el valor del bien descrito en este avalúo es el: **31 DE ENERO DE 2023**

Vigencia de Valor : 180 días a partir de la fecha de Emisión del presente dictámen

VALORES.

Declaro que en base a mis conocimientos y parecer y en base a los análisis e investigaciones realizadas en el giro de compra-venta de automóviles usados; De acuerdo a mi Leal y Real Saber y Entender, determino que el Valor Comercial, del vehículo descrito en este avalúo es:

- Valor Comercial: (en números redondos) \$1,000.00
(UN Mil PESOS 00/100 M.N.)

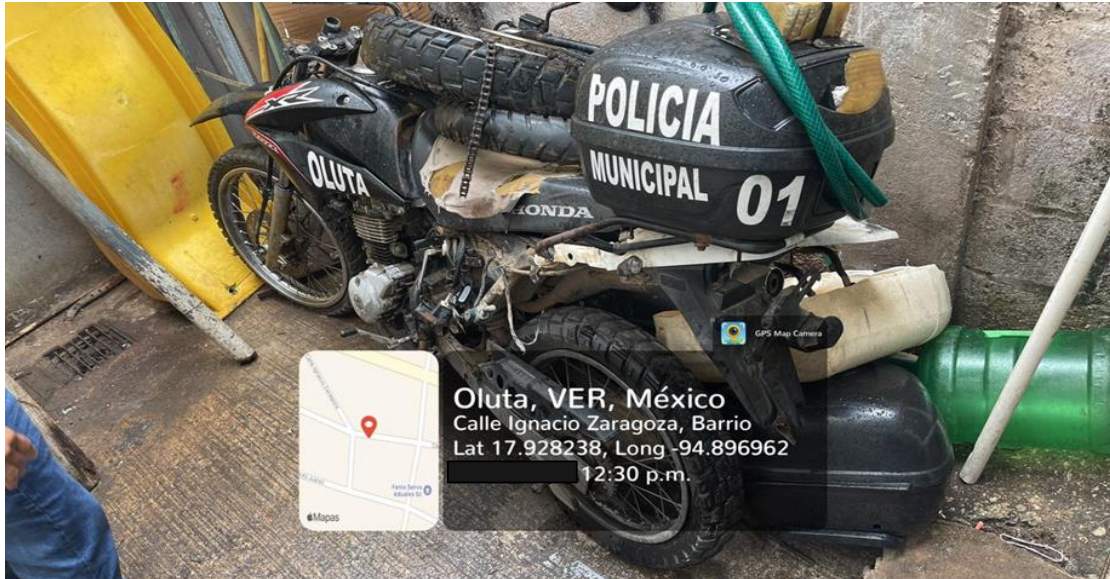
VALUADOR



M LIC. LUCIANO SALAS CONTRERAS
Cédula Profesional: 12108978 Maestría en Valuación



MEMORIA FOTOGRAFICA



ANEXO

MERCADO PRIMARIO:

www.nissan.com.mx
www.ford.mx
www.chevrolet.com.mx
www.vw.com.mx
www.dodge.com.mx

MERCADO SECUNDARIO:

<https://www.libroazul.com>
<https://soloautos.mx>

LISTA DE VALORES MINIMOS PARA DESECHO DE BIENES MUEBLES QUE GENEREN LAS ENTIDADES DE LA ADMON PUBLICA FEDERAL

<http://www.funcionpublica.gob.mx/unaopsf/unaop1.htm>



CONDICIONES GENERALES

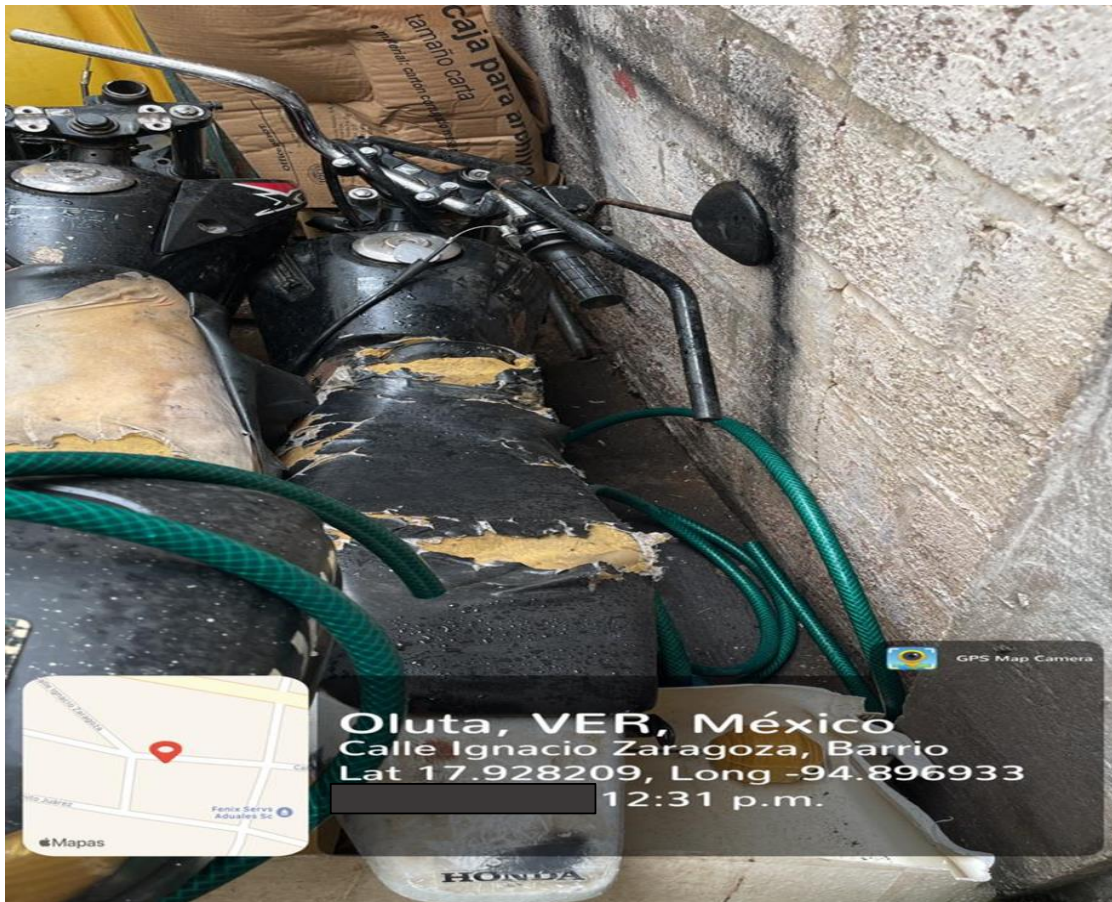
FICHA TÉCNICA DEL AVALUÓ			
Propietario	H. AYUNTAMIENTO DE OLUTA, VER.		
VEHICULO:	MOTO HONDA		
Modelo			
Color	BLANCO	Placas	
Uso	PUBLICO	Año	
OBSERVACIONES			
CHATARRA			

AVALUO

EQUIPO DE TRANSPORTE

PROPIETARIO:

Municipio de OLUTA, Veracruz.



Fecha: 31 DE ENERO DE 2023



AVALUO

I.- ANTECEDENTES

SOLICITANTE DEL AVALÚO.

**C. MAURICIO ALARCON CASTILLO
PRESIDENTE MUNICIPAL DE OLUTA, VERACRUZ**

PERITO VALUADOR.

LUCIANO SALAS CONTRERAS

CEDULA PROFESIONAL:

12108978

FECHA DEL AVALÚO.

31 DE ENERO DE 2023

OBJETO Y PROPÓSITO DEL AVALÚO.

OBJETO. **Investigar el Valor Comercial**

PROPÓSITO.

DAR CUMPLIMIENTO CON LA PRESENTACIÓN DEL INVENTARIO DE BIENES MUEBLES QUE CONFORMAN EL PATRIMONIO DEL MUNICIPIO OLUTA, VER.

PROPIETARIO.

Municipio de OLUTA, Veracruz.

ENTORNO.

BIENES VALUADOS:

MOTO HONDA

CONDICIÓN GENERAL DE LOS BIENES.

PROCEDENCIA:

NACIONAL

CONDICIÓN GENERAL DEL EQUIPO.

MALAS CONDICIONES

MANTENIMIENTO.

TIPO DE MANTENIMIENTO.

FORMAL	
INFORMAL	X

CALIFICACIÓN DEL MANTENIMIENTO.
(CUANDO SEA FORMAL)

EXCELENTE	
BUENO	
REGULAR	
MALO	

TIPO DE MERCADO PARA LOS ACTIVOS VALUADOS.

Mercado Regional, de vehículos usados; se induce por la investigación, que existe a nivel local una oferta alta y demanda baja de vehículos similares usados. VER ANEXO

II.- COMENTARIOS GENERALES Y CONDICIONES LIMITANTES.

El perito valuador que efectúa el presente dictamen valuatorio, certifica que en las investigaciones, análisis, cálculos y resultados del mismo se tomaron en cuenta las siguientes premisas:

a).- La propiedad legal no fue verificada, ni la existencia de gravámenes o reservas de dominio sobre los bienes motivo de este avalúo. No se realizó investigación de adeudos fiscales ante dependencias estatales o federales.

b).- Se contó con la siguiente información documental proporcionada por el solicitante: **No se proporcionaron copias de la identificación del vehículo.**

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

d).- La edad del vehículo se considera según su modelo.

e).- Las condiciones físicas externas del vehículo fueron constatadas durante la inspección realizada en **OLUTA, Veracruz**; se observó en condiciones normales de uso.

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.

Valor de Mercado. (V.M.)

Es la cantidad estimada, en términos monetarios, a partir del análisis y comparación de bienes iguales o similares que han sido vendidos o que se encuentran en proceso de venta en el mercado correspondiente, desinstalados y en lugar diferente al de los bienes motivo de éste avalúo.

Valor Comercial (V.C.).- Es la cantidad estimada, en términos monetarios, por la cual un bien debería ser intercambiado en la fecha de valuación, entre un comprador y un vendedor típicamente motivados, en una transacción en igualdad de condiciones, después de una comercialización apropiada del bien, donde cada parte actúa sin presión, prudente y debidamente informados.

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.

Depreciación.

Es la pérdida de valor del bien es debida a diversos factores relacionados directa e indirectamente al bien.

Los factores que determinan la depreciación son:

- Deterioro Físico. - Obsolescencia Funcional. - Obsolescencia Económica.

Deterioro Físico.

Es un 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, 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.

Principio de Sustitución.

El valor de reemplazo de una propiedad es establecido por el valor de otra igual o similar y que preste la misma función, lo cual está fundamentado en que no es razonable que un comprador pague más por una propiedad que esta siendo valuada que el costo de un equivalente sustituto.

Enfoque de Costos.

El enfoque de costos sirve para estimar el costo del bien valuado a partir de su Valor de Reposición Nuevo o Valor de Reproducción Nuevo, considerando los costos de instalación y a partir de éste se deduce la depreciación correspondiente de acuerdo al tipo de bien en cuestión, como lo son Deterioro Físico, Obsolescencia Funcional y Económica, para obtener el Valor Neto de Reposición.

Enfoque de Mercado.

Sirve para hacer una estimación de valor por medio de el 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.

IV.- PROCESO DE INSPECCIÓN.

La identificación del vehículo así como su inspección física se realizó el día **31 de ENERO del 2023**, en el estacionamiento de las oficinas del solicitante ubicado en la calle **en OLUTA, Veracruz.**

V.- METODOLOGÍA, CONSIDERACIONES Y SUPUESTOS.

El enfoque de ingresos no se utilizó, ya que no aplica porque el vehículo no produce rentas.

El enfoque de costos se utiliza de acuerdo a lo siguiente:

Se parte del Valor de Reposición Nuevo de un vehículo nuevo comparable por características, tamaño y tipo principalmente.

Para calcular la depreciación física se utilizó la metodología del análisis de edad efectiva respecto de la vida útil remanente, que se basa en establecer la edad cronológica del equipo, ajustándose con un factor que considera las condiciones específicas en que se encuentra.

En base a dichas estimaciones se establece el porcentaje de vida transcurrido del vehículo y ese factor se utiliza para afectar el precio de un bien equivalente nuevo.

Se tomaron en cuenta las obsolescencias funcional y económica, que también fueron consideradas en la depreciación, siendo las aplicables al caso.

Se utiliza también el Enfoque de Mercado, partiendo de investigaciones de algunas ventas recientes y valiosas opiniones de vendedores profesionales de vehículos usados.

A partir del análisis de dicha información, por comparación y homologación de las características de vehículos similares y comparables se estimó el Valor de Mercado (Valor de compra último precio).

Para la conclusión de Valor Comercial se tomaron los resultados obtenidos mediante el Enfoque de Mercado.

El presente avalúo consta de un total de 8 páginas, donde se reporta el:

- a).- Dictamen de Valores,
- b).- Inventario con fotografía.
- c).- Anexo fotográfico.

VI.- RESUMEN DE VALORES.

Valor de Reposición Nuevo.	35,000		
Valor de Mercado.	1,000		
Valor Comercial.	1,000		
Valor de Capitalización de Ingresos.	NO APLICA		
	VRN	VM	VC
	\$	\$	\$
VEHICULO	35,000	1,000	1,000
MOTO HONDA			
TOTALES:	35,000	1,000	1,000

VII.- CONCLUSIÓN DE VALOR.

DECLARACIONES.

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

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

El Valuador que firma no tiene interés presente o futuro en la propiedad que es objeto de este informe, y no tiene intereses personales 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.

El presente avalúo consta de un total de 8 páginas, por lo que no será válido si falta una parte de este.

El avalúo solo es válido para el propósito que se indica en los antecedentes.

FECHA EFECTIVA DE VALORES.

La fecha a la cual se estima el valor del bien descrito en este avalúo es el: **31 DE ENERO DE 2023**

Vigencia de Valor : 180 días a partir de la fecha de Emisión del presente dictámen

VALORES.

Declaro que en base a mis conocimientos y parecer y en base a los análisis e investigaciones realizadas en el giro de compra-venta de automóviles usados; De acuerdo a mi Leal y Real Saber y Entender, determino que el Valor Comercial, del vehículo descrito en este avalúo es:

- Valor Comercial: (en números redondos) \$1,000.00
(UN MIL PESOS 00/100 .N.)

VALUADOR



M LIC. LUCIANO SALAS CONTRERAS
Cédula Profesional: 12108978 Maestría en Valuación



MEMORIA FOTOGRAFICA



ANEXO

MERCADO PRIMARIO:

www.nissan.com.mx
www.ford.mx
www.chevrolet.com.mx
www.vw.com.mx
www.dodge.com.mx

MERCADO SECUNDARIO:

<https://www.libroazul.com>
<https://soloautos.mx>

LISTA DE VALORES MINIMOS PARA DESECHO DE BIENES MUEBLES QUE GENEREN LAS ENTIDADES DE LA ADMON PUBLICA FEDERAL

<http://www.funcionpublica.gob.mx/unaopsf/unaop1.htm>

CONDICIONES GENERALES

FICHA TÉCNICA DEL AVALUÓ			
Propietario	H. AYUNTAMIENTO DE OLUTA, VER.		
VEHICULO:	MOTO HONDA		
Modelo			
Color	BLANCO	Placas	
Uso	PUBLICO	Año	
OBSERVACIONES			
CHATARRA			



AVALUO

EQUIPO DE TRANSPORTE

PROPIETARIO:

Municipio de OLUTA, Veracruz.



Fecha: 31 DE ENERO DE 2023



AVALUO

I.- ANTECEDENTES

SOLICITANTE DEL AVALÚO.

**C. MAURICIO ALARCON CASTILLO
PRESIDENTE MUNICIPAL DE OLUTA, VERACRUZ**

PERITO VALUADOR.

LUCIANO SALAS CONTRERAS

CEDULA PROFESIONAL:

12108978

FECHA DEL AVALÚO.

31 DE ENERO DE 2023

OBJETO Y PROPÓSITO DEL AVALÚO.

OBJETO. **Investigar el Valor Comercial**

PROPÓSITO.

DAR CUMPLIMIENTO CON LA PRESENTACIÓN DEL INVENTARIO DE BIENES MUEBLES QUE CONFORMAN EL PATRIMONIO DEL MUNICIPIO OLUTA, VER.

PROPIETARIO.

Municipio de OLUTA, Veracruz.

ENTORNO.

BIENES VALUADOS:

MOTO HONDA

CONDICIÓN GENERAL DE LOS BIENES.

PROCEDENCIA:

NACIONAL

CONDICIÓN GENERAL DEL EQUIPO.

REGULARES CONDICIONES

MANTENIMIENTO.

TIPO DE MANTENIMIENTO.

FORMAL	
INFORMAL	X

CALIFICACIÓN DEL MANTENIMIENTO.
(CUANDO SEA FORMAL)

EXCELENTE	
BUENO	
REGULAR	
MALO	

TIPO DE MERCADO PARA LOS ACTIVOS VALUADOS.

Mercado Regional, de vehículos usados; se induce por la investigación, que existe a nivel local una oferta alta y demanda baja de vehículos similares usados. VER ANEXO

II.- COMENTARIOS GENERALES Y CONDICIONES LIMITANTES.

El perito valuador que efectúa el presente dictamen valuatorio, certifica que en las investigaciones, análisis, cálculos y resultados del mismo se tomaron en cuenta las siguientes premisas:

a).- La propiedad legal no fue verificada, ni la existencia de gravámenes o reservas de dominio sobre los bienes motivo de este avalúo. No se realizó investigación de adeudos fiscales ante dependencias estatales o federales.

b).- Se contó con la siguiente información documental proporcionada por el solicitante: **No se proporcionaron copias de la identificación del vehículo.**

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

d).- La edad del vehículo se considera según su modelo.

e).- Las condiciones físicas externas del vehículo fueron constatadas durante la inspección realizada en **OLUTA, Veracruz**; se observó en condiciones normales de uso.

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.

Valor de Mercado. (V.M.)

Es la cantidad estimada, en términos monetarios, a partir del análisis y comparación de bienes iguales o similares que han sido vendidos o que se encuentran en proceso de venta en el mercado correspondiente, desinstalados y en lugar diferente al de los bienes motivo de éste avalúo.

Valor Comercial (V.C.).- Es la cantidad estimada, en términos monetarios, por la cual un bien debería ser intercambiado en la fecha de valuación, entre un comprador y un vendedor típicamente motivados, en una transacción en igualdad de condiciones, después de una comercialización apropiada del bien, donde cada parte actúa sin presión, prudente y debidamente informados.

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.

Depreciación.

Es la pérdida de valor del bien es debida a diversos factores relacionados directa e indirectamente al bien.

Los factores que determinan la depreciación son:

- Deterioro Físico. - Obsolescencia Funcional. - Obsolescencia Económica.

Deterioro Físico.

Es un 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, 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.

Principio de Sustitución.

El valor de reemplazo de una propiedad es establecido por el valor de otra igual o similar y que preste la misma función, lo cual está fundamentado en que no es razonable que un comprador pague más por una propiedad que esta siendo valuada que el costo de un equivalente sustituto.

Enfoque de Costos.

El enfoque de costos sirve para estimar el costo del bien valuado a partir de su Valor de Reposición Nuevo o Valor de Reproducción Nuevo, considerando los costos de instalación y a partir de éste se deduce la depreciación correspondiente de acuerdo al tipo de bien en cuestión, como lo son Deterioro Físico, Obsolescencia Funcional y Económica, para obtener el Valor Neto de Reposición.

Enfoque de Mercado.

Sirve para hacer una estimación de valor por medio de el 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.

IV.- PROCESO DE INSPECCIÓN.

La identificación del vehículo así como su inspección física se realizó el día **31 de ENERO del 2023**, en el estacionamiento de las oficinas del solicitante ubicado en la calle en **OLUTA, Veracruz.**

V.- METODOLOGÍA, CONSIDERACIONES Y SUPUESTOS.

El enfoque de ingresos no se utilizó, ya que no aplica porque el vehículo no produce rentas.

El enfoque de costos se utiliza de acuerdo a lo siguiente:

Se parte del Valor de Reposición Nuevo de un vehículo nuevo comparable por características, tamaño y tipo principalmente.

Para calcular la depreciación física se utilizó la metodología del análisis de edad efectiva respecto de la vida útil remanente, que se basa en establecer la edad cronológica del equipo, ajustándose con un factor que considera las condiciones específicas en que se encuentra.

En base a dichas estimaciones se establece el porcentaje de vida transcurrido del vehículo y ese factor se utiliza para afectar el precio de un bien equivalente nuevo.

Se tomaron en cuenta las obsolescencias funcional y económica, que también fueron consideradas en la depreciación, siendo las aplicables al caso.

Se utiliza también el Enfoque de Mercado, partiendo de investigaciones de algunas ventas recientes y valiosas opiniones de vendedores profesionales de vehículos usados.

A partir del análisis de dicha información, por comparación y homologación de las características de vehículos similares y comparables se estimó el Valor de Mercado (Valor de compra último precio).

Para la conclusión de Valor Comercial se tomaron los resultados obtenidos mediante el Enfoque de Mercado.

El presente avalúo consta de un total de 8 páginas, donde se reporta el:

- a).- Dictamen de Valores,
- b).- Inventario con fotografía.
- c).- Anexo fotográfico.

VI.- RESUMEN DE VALORES.

Valor de Reposición Nuevo.	35,000		
Valor de Mercado.	4,000		
Valor Comercial.	4,000		
Valor de Capitalización de Ingresos.	NO APLICA		
	VRN	VM	VC
	\$	\$	\$
VEHICULO	35,000	4,000	4,000
MOTO HONDA			
TOTALES:	35,000	4,000	4,000

VII.- CONCLUSIÓN DE VALOR.

DECLARACIONES.

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

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

El Valuador que firma no tiene interés presente o futuro en la propiedad que es objeto de este informe, y no tiene intereses personales 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.

El presente avalúo consta de un total de 8 páginas, por lo que no será válido si falta una parte de este.

El avalúo solo es válido para el propósito que se indica en los antecedentes.

FECHA EFECTIVA DE VALORES.

La fecha a la cual se estima el valor del bien descrito en este avalúo es el: **31 DE ENERO DE 2023**

Vigencia de Valor : 180 días a partir de la fecha de Emisión del presente dictámen

VALORES.

Declaro que en base a mis conocimientos y parecer y en base a los análisis e investigaciones realizadas en el giro de compra-venta de automóviles usados; De acuerdo a mi Leal y Real Saber y Entender, determino que el Valor Comercial, del vehículo descrito en este avalúo es:

- Valor Comercial: (en números redondos) \$4,000.00
(CINCO Mil Pesos 00/100)

VALUADOR



M LIC. LUCIANO SALAS CONTRERAS
Cédula Profesional: 12108978 Maestría en Valuación



MEMORIA FOTOGRAFICA



ANEXO

MERCADO PRIMARIO:

www.nissan.com.mx
www.ford.mx
www.chevrolet.com.mx
www.vw.com.mx
www.dodge.com.mx

MERCADO SECUNDARIO:

<https://www.libroazul.com>
<https://soloautos.mx>

LISTA DE VALORES MINIMOS PARA DESECHO DE BIENES MUEBLES QUE GENEREN LAS ENTIDADES DE LA ADMON
PUBLICA FEDERAL

<http://www.funcionpublica.gob.mx/unaopsf/unaop1.htm>



CONDICIONES GENERALES

FICHA TÉCNICA DEL AVALUÓ			
Propietario	H. AYUNTAMIENTO DE OLUTA, VER.		
VEHICULO:	MOTO HONDA		
Modelo			
Color	BLANCO	Placas	
Uso	PUBLICO	Año	
OBSERVACIONES			
CONDICIONES REGULARES LLANTAS REGULAR MOTOR REGULAR ESTADO MANTENIMIENTO SUSPENSION			

AVALUO

EQUIPO DE TRANSPORTE

PROPIETARIO:

Municipio de OLUTA, Veracruz.



Fecha: 31 DE ENERO DE 2023



AVALUO

I.- ANTECEDENTES

SOLICITANTE DEL AVALÚO.

**C. MAURICIO ALARCON CASTILLO
PRESIDENTE MUNICIPAL DE OLUTA, VERACRUZ**

PERITO VALUADOR.

LUCIANO SALAS CONTRERAS

CEDULA PROFESIONAL:

12108978

FECHA DEL AVALÚO.

31 DE ENERO DE 2023

OBJETO Y PROPÓSITO DEL AVALÚO.

OBJETO. **Investigar el Valor Comercial**

PROPÓSITO.

DAR CUMPLIMIENTO CON LA PRESENTACIÓN DEL INVENTARIO DE BIENES MUEBLES QUE CONFORMAN EL PATRIMONIO DEL MUNICIPIO OLUTA , VER.

PROPIETARIO.

Municipio de OLUTA, Veracruz.

ENTORNO.

BIENES VALUADOS:

MOTO HONDA

CONDICIÓN GENERAL DE LOS BIENES.

PROCEDENCIA:

NACIONAL

CONDICIÓN GENERAL DEL EQUIPO.

REGULARES CONDICIONES

MANTENIMIENTO.

TIPO DE MANTENIMIENTO.

FORMAL	
INFORMAL	X

CALIFICACIÓN DEL MANTENIMIENTO.
(CUANDO SEA FORMAL)

EXCELENTE	
BUENO	
REGULAR	
MALO	

TIPO DE MERCADO PARA LOS ACTIVOS VALUADOS.

Mercado Regional, de vehículos usados; se induce por la investigación, que existe a nivel local una oferta alta y demanda baja de vehículos similares usados. VER ANEXO

II.- COMENTARIOS GENERALES Y CONDICIONES LIMITANTES.

El perito valuador que efectúa el presente dictamen valuatorio, certifica que en las investigaciones, análisis, cálculos y resultados del mismo se tomaron en cuenta las siguientes premisas:

a).- La propiedad legal no fue verificada, ni la existencia de gravámenes o reservas de dominio sobre los bienes motivo de este avalúo. No se realizó investigación de adeudos fiscales ante dependencias estatales o federales.

b).- Se contó con la siguiente información documental proporcionada por el solicitante: **No se proporcionaron copias de la identificación del vehículo.**

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

d).- La edad del vehículo se considera según su modelo.

e).- Las condiciones físicas externas del vehículo fueron constatadas durante la inspección realizada en **OLUTA, Veracruz**; se observó en condiciones normales de uso.

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.

Valor de Mercado. (V.M.)

Es la cantidad estimada, en términos monetarios, a partir del análisis y comparación de bienes iguales o similares que han sido vendidos o que se encuentran en proceso de venta en el mercado correspondiente, desinstalados y en lugar diferente al de los bienes motivo de éste avalúo.

Valor Comercial (V.C.).- Es la cantidad estimada, en términos monetarios, por la cual un bien debería ser intercambiado en la fecha de valuación, entre un comprador y un vendedor típicamente motivados, en una transacción en igualdad de condiciones, después de una comercialización apropiada del bien, donde cada parte actúa sin presión, prudente y debidamente informados.

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.

Depreciación.

Es la pérdida de valor del bien es debida a diversos factores relacionados directa e indirectamente al bien.

Los factores que determinan la depreciación son:

- Deterioro Físico. - Obsolescencia Funcional. - Obsolescencia Económica.

Deterioro Físico.

Es un 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, 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.

Principio de Sustitución.

El valor de reemplazo de una propiedad es establecido por el valor de otra igual o similar y que preste la misma función, lo cual está fundamentado en que no es razonable que un comprador pague más por una propiedad que esta siendo valuada que el costo de un equivalente sustituto.

Enfoque de Costos.

El enfoque de costos sirve para estimar el costo del bien valuado a partir de su Valor de Reposición Nuevo o Valor de Reproducción Nuevo, considerando los costos de instalación y a partir de éste se deduce la depreciación correspondiente de acuerdo al tipo de bien en cuestión, como lo son Deterioro Físico, Obsolescencia Funcional y Económica, para obtener el Valor Neto de Reposición.

Enfoque de Mercado.

Sirve para hacer una estimación de valor por medio de el 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.

IV.- PROCESO DE INSPECCIÓN.

La identificación del vehículo así como su inspección física se realizó el día **31 de ENERO del 2023**, en el estacionamiento de las oficinas del solicitante ubicado en la calle en **OLUTA, Veracruz.**

V.- METODOLOGÍA, CONSIDERACIONES Y SUPUESTOS.

El enfoque de ingresos no se utilizó, ya que no aplica porque el vehículo no produce rentas.

El enfoque de costos se utiliza de acuerdo a lo siguiente:

Se parte del Valor de Reposición Nuevo de un vehículo nuevo comparable por características, tamaño y tipo principalmente.

Para calcular la depreciación física se utilizó la metodología del análisis de edad efectiva respecto de la vida útil remanente, que se basa en establecer la edad cronológica del equipo, ajustándose con un factor que considera las condiciones específicas en que se encuentra.

En base a dichas estimaciones se establece el porcentaje de vida transcurrido del vehículo y ese factor se utiliza para afectar el precio de un bien equivalente nuevo.

Se tomaron en cuenta las obsolescencias funcional y económica, que también fueron consideradas en la depreciación, siendo las aplicables al caso.

Se utiliza también el Enfoque de Mercado, partiendo de investigaciones de algunas ventas recientes y valiosas opiniones de vendedores profesionales de vehículos usados.

A partir del análisis de dicha información, por comparación y homologación de las características de vehículos similares y comparables se estimó el Valor de Mercado (Valor de compra último precio).

Para la conclusión de Valor Comercial se tomaron los resultados obtenidos mediante el Enfoque de Mercado.

El presente avalúo consta de un total de 8 páginas, donde se reporta el:

- a).- Dictamen de Valores,
- b).- Inventario con fotografía.
- c).- Anexo fotográfico.

VI.- RESUMEN DE VALORES.

Valor de Reposición Nuevo.	35,000		
Valor de Mercado.	4,000		
Valor Comercial.	4,000		
Valor de Capitalización de Ingresos.	NO APLICA		
	VRN	VM	VC
	\$	\$	\$
VEHICULO	35,000	4,000	4,000
MOTO HONDA			
TOTALES:	35,000	4,000	4,000

VII.- CONCLUSIÓN DE VALOR.

DECLARACIONES.

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

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

El Valuador que firma no tiene interés presente o futuro en la propiedad que es objeto de este informe, y no tiene intereses personales 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.

El presente avalúo consta de un total de 8 páginas, por lo que no será válido si falta una parte de este.

El avalúo solo es válido para el propósito que se indica en los antecedentes.

FECHA EFECTIVA DE VALORES.

La fecha a la cual se estima el valor del bien descrito en este avalúo es el: **31 DE ENERO DE 2023**

Vigencia de Valor : 180 días a partir de la fecha de Emisión del presente dictámen

VALORES.

Declaro que en base a mis conocimientos y parecer y en base a los análisis e investigaciones realizadas en el giro de compra-venta de automóviles usados; De acuerdo a mi Leal y Real Saber y Entender, determino que el Valor Comercial, del vehículo descrito en este avalúo es:

- Valor Comercial: (en números redondos) \$4,000.00
(CUATRO MIL PESOS 00/100 M.N.)

VALUADOR



M LIC. LUCIANO SALAS CONTRERAS
Cédula Profesional: 12108978 Maestría en Valuación



MEMORIA FOTOGRAFICA



ANEXO

MERCADO PRIMARIO:

www.nissan.com.mx
www.ford.mx
www.chevrolet.com.mx
www.vw.com.mx
www.dodge.com.mx

MERCADO SECUNDARIO:

<https://www.libroazul.com>

<https://soloautos.mx>

LISTA DE VALORES MINIMOS PARA DESECHO DE BIENES MUEBLES QUE GENEREN LAS ENTIDADES DE LA ADMON PUBLICA FEDERAL

<http://www.funcionpublica.gob.mx/unaopsf/unaop1.htm>

CONDICIONES GENERALES

FICHA TÉCNICA DEL AVALUÓ			
Propietario	H. AYUNTAMIENTO DE OLUTA, VER.		
VEHICULO:	MOTO HONDA		
Modelo			
Color	BLANCO	Placas	
Uso	PUBLICO	Año	
OBSERVACIONES			
CONDICIONES REGULARES 1.- LLANTAS MEDIA VIDA 2.- MANTENIMIENTO MOTOR 3.- MANTENIMIENTO SUSPENSION			



AVALUO

EQUIPO DE TRANSPORTE

PROPIETARIO:

Municipio de OLUTA, Veracruz.



Fecha: 31 DE ENERO DE 2023



AVALUO

I.- ANTECEDENTES

SOLICITANTE DEL AVALÚO.

**C. MAURICIO ALARCON CASTILLO
PRESIDENTE MUNICIPAL DE OLUTA, VERACRUZ**

PERITO VALUADOR.

LUCIANO SALAS CONTRERAS

CEDULA PROFESIONAL:

12108978

FECHA DEL AVALÚO.

31 DE ENERO DE 2023

OBJETO Y PROPÓSITO DEL AVALÚO.

OBJETO. **Investigar el Valor Comercial**

PROPÓSITO.

DAR CUMPLIMIENTO CON LA PRESENTACIÓN DEL INVENTARIO DE BIENES MUEBLES QUE CONFORMAN EL PATRIMONIO DEL MUNICIPIO OLUTA, VER.

PROPIETARIO.

Municipio de OLUTA, Veracruz.

ENTORNO.

BIENES VALUADOS:

MOTO HONDA

CONDICIÓN GENERAL DE LOS BIENES.

PROCEDENCIA:

NACIONAL

CONDICIÓN GENERAL DEL EQUIPO.

REGULARES CONDICIONES

MANTENIMIENTO.

TIPO DE MANTENIMIENTO.

FORMAL	
INFORMAL	X

CALIFICACIÓN DEL MANTENIMIENTO.
(CUANDO SEA FORMAL)

EXCELENTE	
BUENO	
REGULAR	
MALO	

TIPO DE MERCADO PARA LOS ACTIVOS VALUADOS.

Mercado Regional, de vehículos usados; se induce por la investigación, que existe a nivel local una oferta alta y demanda baja de vehículos similares usados. VER ANEXO

II.- COMENTARIOS GENERALES Y CONDICIONES LIMITANTES.

El perito valuador que efectúa el presente dictamen valuatorio, certifica que en las investigaciones, análisis, cálculos y resultados del mismo se tomaron en cuenta las siguientes premisas:

a).- La propiedad legal no fue verificada, ni la existencia de gravámenes o reservas de dominio sobre los bienes motivo de este avalúo. No se realizó investigación de adeudos fiscales ante dependencias estatales o federales.

b).- Se contó con la siguiente información documental proporcionada por el solicitante: **No se proporcionaron copias de la identificación del vehículo.**

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

d).- La edad del vehículo se considera según su modelo.

e).- Las condiciones físicas externas del vehículo fueron constatadas durante la inspección realizada en **OLUTA, Veracruz**; se observó en condiciones normales de uso.

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.

Valor de Mercado. (V.M.)

Es la cantidad estimada, en términos monetarios, a partir del análisis y comparación de bienes iguales o similares que han sido vendidos o que se encuentran en proceso de venta en el mercado correspondiente, desinstalados y en lugar diferente al de los bienes motivo de éste avalúo.

Valor Comercial (V.C.).- Es la cantidad estimada, en términos monetarios, por la cual un bien debería ser intercambiado en la fecha de valuación, entre un comprador y un vendedor típicamente motivados, en una transacción en igualdad de condiciones, después de una comercialización apropiada del bien, donde cada parte actúa sin presión, prudente y debidamente informados.

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.

Depreciación.

Es la pérdida de valor del bien es debida a diversos factores relacionados directa e indirectamente al bien.

Los factores que determinan la depreciación son:

- Deterioro Físico. - Obsolescencia Funcional. - Obsolescencia Económica.

Deterioro Físico.

Es un 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, 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.

Principio de Sustitución.

El valor de reemplazo de una propiedad es establecido por el valor de otra igual o similar y que preste la misma función, lo cual está fundamentado en que no es razonable que un comprador pague más por una propiedad que esta siendo valuada que el costo de un equivalente sustituto.

Enfoque de Costos.

El enfoque de costos sirve para estimar el costo del bien valuado a partir de su Valor de Reposición Nuevo o Valor de Reproducción Nuevo, considerando los costos de instalación y a partir de éste se deduce la depreciación correspondiente de acuerdo al tipo de bien en cuestión, como lo son Deterioro Físico, Obsolescencia Funcional y Económica, para obtener el Valor Neto de Reposición.

Enfoque de Mercado.

Sirve para hacer una estimación de valor por medio de el 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.

IV.- PROCESO DE INSPECCIÓN.

La identificación del vehículo así como su inspección física se realizó el día **31 de ENERO del 2023**, en el estacionamiento de las oficinas del solicitante ubicado en la calle en **OLUTA, Veracruz**.

V.- METODOLOGÍA, CONSIDERACIONES Y SUPUESTOS.

El enfoque de ingresos no se utilizó, ya que no aplica porque el vehículo no produce rentas.

El enfoque de costos se utiliza de acuerdo a lo siguiente:

Se parte del Valor de Reposición Nuevo de un vehículo nuevo comparable por características, tamaño y tipo principalmente.

Para calcular la depreciación física se utilizó la metodología del análisis de edad efectiva respecto de la vida útil remanente, que se basa en establecer la edad cronológica del equipo, ajustándose con un factor que considera las condiciones específicas en que se encuentra.

En base a dichas estimaciones se establece el porcentaje de vida transcurrido del vehículo y ese factor se utiliza para afectar el precio de un bien equivalente nuevo.

Se tomaron en cuenta las obsolescencias funcional y económica, que también fueron consideradas en la depreciación, siendo las aplicables al caso.

Se utiliza también el Enfoque de Mercado, partiendo de investigaciones de algunas ventas recientes y valiosas opiniones de vendedores profesionales de vehículos usados.

A partir del análisis de dicha información, por comparación y homologación de las características de vehículos similares y comparables se estimó el Valor de Mercado (Valor de compra último precio).

Para la conclusión de Valor Comercial se tomaron los resultados obtenidos mediante el Enfoque de Mercado.

El presente avalúo consta de un total de 8 páginas, donde se reporta el:

- a).- Dictamen de Valores,
- b).- Inventario con fotografía.
- c).- Anexo fotográfico.

VI.- RESUMEN DE VALORES.

Valor de Reposición Nuevo.	35,000		
Valor de Mercado.	4,000		
Valor Comercial.	4,000		
Valor de Capitalización de Ingresos.	NO APLICA		
	VRN	VM	VC
	\$	\$	\$
VEHICULO	35,000	4,000	4,000
MOTO HONDA			
TOTALES:	35,000	4,000	4,000

VII.- CONCLUSIÓN DE VALOR.

DECLARACIONES.

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

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

El Valuador que firma no tiene interés presente o futuro en la propiedad que es objeto de este informe, y no tiene intereses personales 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.

El presente avalúo consta de un total de 8 páginas, por lo que no será válido si falta una parte de este.

El avalúo solo es válido para el propósito que se indica en los antecedentes.

FECHA EFECTIVA DE VALORES.

La fecha a la cual se estima el valor del bien descrito en este avalúo es el: **31 DE ENERO DE 2023**

Vigencia de Valor : 180 días a partir de la fecha de Emisión del presente dictámen

VALORES.

Declaro que en base a mis conocimientos y parecer y en base a los análisis e investigaciones realizadas en el giro de compra-venta de automóviles usados; De acuerdo a mi Leal y Real Saber y Entender, determino que el Valor Comercial, del vehículo descrito en este avalúo es:

- Valor Comercial: (en números redondos) \$4,000.00
(CUATRO MIL PESOS 00/100 M.N.)

VALUADOR



M LIC. LUCIANO SALAS CONTRERAS
Cédula Profesional: 12108978 Maestría en Valuación



MEMORIA FOTOGRAFICA





CONDICIONES GENERALES

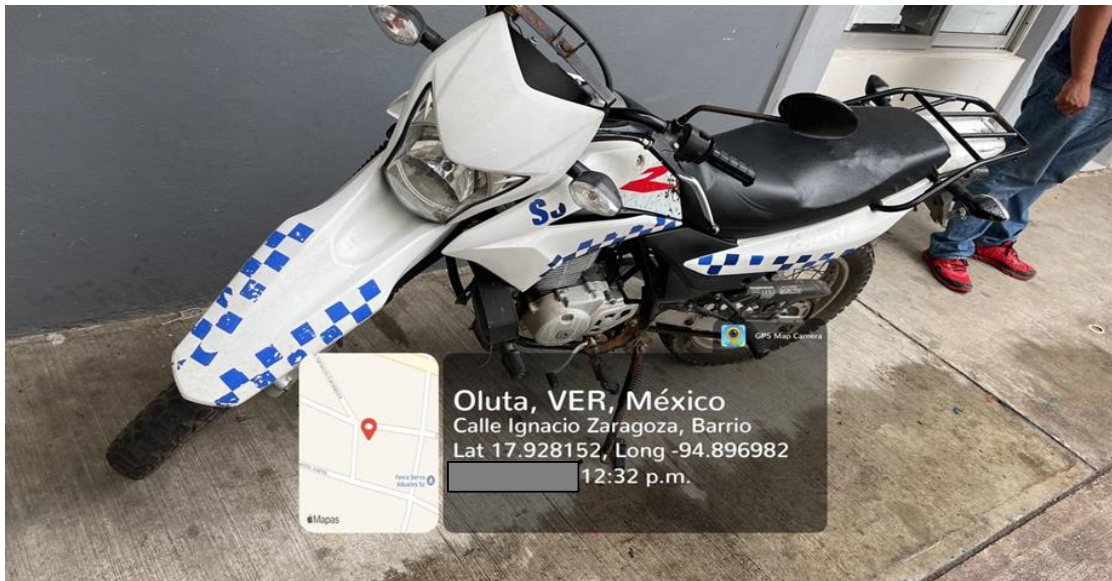
FICHA TÉCNICA DEL AVALUÓ			
Propietario	H. AYUNTAMIENTO DE OLUTA, VER.		
VEHICULO:	MOTO HONDA		
Modelo			
Color	BLANCO	Placas	
Uso	PUBLICO	Año	
OBSERVACIONES			
CONDICIONES REGULARES			
1.- LLANTAS MEDIA VIDA			
2.- MANTENIMIENTO MOTOR			
3.- MANTENIMIENTO SUSPENSION			

AVALUO

EQUIPO DE TRANSPORTE

PROPIETARIO:

Municipio de OLUTA, Veracruz.



Fecha: 31 DE ENERO DE 2023



AVALUO

I.- ANTECEDENTES

SOLICITANTE DEL AVALÚO.

**C. MAURICIO ALARCON CASTILLO
PRESIDENTE MUNICIPAL DE OLUTA, VERACRUZ**

PERITO VALUADOR.

LUCIANO SALAS CONTRERAS

CEDULA PROFESIONAL:

12108978

FECHA DEL AVALÚO.

31 DE ENERO DE 2023

OBJETO Y PROPÓSITO DEL AVALÚO.

OBJETO. **Investigar el Valor Comercial**

PROPÓSITO.

DAR CUMPLIMIENTO CON LA PRESENTACIÓN DEL INVENTARIO DE BIENES MUEBLES QUE CONFORMAN EL PATRIMONIO DEL MUNICIPIO OLUTA, VER.

PROPIETARIO.

Municipio de OLUTA, Veracruz.

ENTORNO.

BIENES VALUADOS:

MOTO HONDA

CONDICIÓN GENERAL DE LOS BIENES.

PROCEDENCIA:

NACIONAL

CONDICIÓN GENERAL DEL EQUIPO.

REGULARES CONDICIONES

MANTENIMIENTO.

TIPO DE MANTENIMIENTO.

FORMAL	
INFORMAL	X

CALIFICACIÓN DEL MANTENIMIENTO.
(CUANDO SEA FORMAL)

EXCELENTE	
BUENO	
REGULAR	
MALO	

TIPO DE MERCADO PARA LOS ACTIVOS VALUADOS.

Mercado Regional, de vehículos usados; se induce por la investigación, que existe a nivel local una oferta alta y demanda baja de vehículos similares usados. VER ANEXO

II.- COMENTARIOS GENERALES Y CONDICIONES LIMITANTES.

El perito valuador que efectúa el presente dictamen valuatorio, certifica que en las investigaciones, análisis, cálculos y resultados del mismo se tomaron en cuenta las siguientes premisas:

a).- La propiedad legal no fue verificada, ni la existencia de gravámenes o reservas de dominio sobre los bienes motivo de este avalúo. No se realizó investigación de adeudos fiscales ante dependencias estatales o federales.

b).- Se contó con la siguiente información documental proporcionada por el solicitante: **No se proporcionaron copias de la identificación del vehículo.**

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

d).- La edad del vehículo se considera según su modelo.

e).- Las condiciones físicas externas del vehículo fueron constatadas durante la inspección realizada en **OLUTA, Veracruz**; se observó en condiciones normales de uso.

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.

Valor de Mercado. (V.M.)

Es la cantidad estimada, en términos monetarios, a partir del análisis y comparación de bienes iguales o similares que han sido vendidos o que se encuentran en proceso de venta en el mercado correspondiente, desinstalados y en lugar diferente al de los bienes motivo de éste avalúo.

Valor Comercial (V.C.).- Es la cantidad estimada, en términos monetarios, por la cual un bien debería ser intercambiado en la fecha de valuación, entre un comprador y un vendedor típicamente motivados, en una transacción en igualdad de condiciones, después de una comercialización apropiada del bien, donde cada parte actúa sin presión, prudente y debidamente informados.

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.

Depreciación.

Es la pérdida de valor del bien es debida a diversos factores relacionados directa e indirectamente al bien.

Los factores que determinan la depreciación son:

- Deterioro Físico. - Obsolescencia Funcional. - Obsolescencia Económica.

Deterioro Físico.

Es un 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, 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.

Principio de Sustitución.

El valor de reemplazo de una propiedad es establecido por el valor de otra igual o similar y que preste la misma función, lo cual está fundamentado en que no es razonable que un comprador pague más por una propiedad que esta siendo valuada que el costo de un equivalente sustituto.

Enfoque de Costos.

El enfoque de costos sirve para estimar el costo del bien valuado a partir de su Valor de Reposición Nuevo o Valor de Reproducción Nuevo, considerando los costos de instalación y a partir de éste se deduce la depreciación correspondiente de acuerdo al tipo de bien en cuestión, como lo son Deterioro Físico, Obsolescencia Funcional y Económica, para obtener el Valor Neto de Reposición.

Enfoque de Mercado.

Sirve para hacer una estimación de valor por medio de el 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.

IV.- PROCESO DE INSPECCIÓN.

La identificación del vehículo así como su inspección física se realizó el día **31 de ENERO del 2023**, en el estacionamiento de las oficinas del solicitante ubicado en la calle en **OLUTA, Veracruz.**

V.- METODOLOGÍA, CONSIDERACIONES Y SUPUESTOS.

El enfoque de ingresos no se utilizó, ya que no aplica porque el vehículo no produce rentas.

El enfoque de costos se utiliza de acuerdo a lo siguiente:

Se parte del Valor de Reposición Nuevo de un vehículo nuevo comparable por características, tamaño y tipo principalmente.

Para calcular la depreciación física se utilizó la metodología del análisis de edad efectiva respecto de la vida útil remanente, que se basa en establecer la edad cronológica del equipo, ajustándose con un factor que considera las condiciones específicas en que se encuentra.

En base a dichas estimaciones se establece el porcentaje de vida transcurrido del vehículo y ese factor se utiliza para afectar el precio de un bien equivalente nuevo.

Se tomaron en cuenta las obsolescencias funcional y económica, que también fueron consideradas en la depreciación, siendo las aplicables al caso.

Se utiliza también el Enfoque de Mercado, partiendo de investigaciones de algunas ventas recientes y valiosas opiniones de vendedores profesionales de vehículos usados.

A partir del análisis de dicha información, por comparación y homologación de las características de vehículos similares y comparables se estimó el Valor de Mercado (Valor de compra último precio).

Para la conclusión de Valor Comercial se tomaron los resultados obtenidos mediante el Enfoque de Mercado.

El presente avalúo consta de un total de 8 páginas, donde se reporta el:

- a).- Dictamen de Valores,
- b).- Inventario con fotografía.
- c).- Anexo fotográfico.

VI.- RESUMEN DE VALORES.

Valor de Reposición Nuevo.	35,000		
Valor de Mercado.	4,000		
Valor Comercial.	4,000		
Valor de Capitalización de Ingresos.	NO APLICA		
	VRN	VM	VC
	\$	\$	\$
VEHICULO	35,000	4,000	4,000
MOTO HONDA			
TOTALES:	35,000	4,000	4,000

VII.- CONCLUSIÓN DE VALOR.

DECLARACIONES.

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

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

El Valuador que firma no tiene interés presente o futuro en la propiedad que es objeto de este informe, y no tiene intereses personales 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.

El presente avalúo consta de un total de 8 páginas, por lo que no será válido si falta una parte de este.

El avalúo solo es válido para el propósito que se indica en los antecedentes.

FECHA EFECTIVA DE VALORES.

La fecha a la cual se estima el valor del bien descrito en este avalúo es el: **31 DE ENERO DE 2023**

Vigencia de Valor : 180 días a partir de la fecha de Emisión del presente dictámen

VALORES.

Declaro que en base a mis conocimientos y parecer y en base a los análisis e investigaciones realizadas en el giro de compra-venta de automóviles usados; De acuerdo a mi Leal y Real Saber y Entender, determino que el Valor Comercial, del vehículo descrito en este avalúo es:

- Valor Comercial: (en números redondos) \$4,000.00
(CUATRO MIL PESOS 00/100 M.N.)

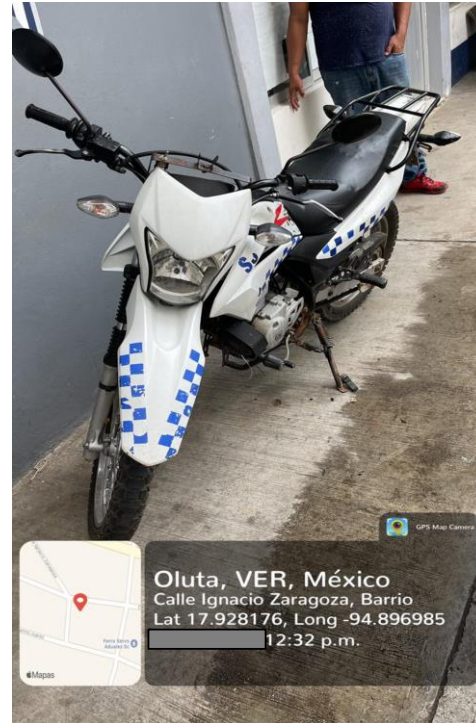
VALUADOR



M LIC. LUCIANO SALAS CONTRERAS
Cédula Profesional: 12108978 Maestría en Valuación



MEMORIA FOTOGRAFICA



ANEXO

MERCADO PRIMARIO:

www.nissan.com.mx
www.ford.mx
www.chevrolet.com.mx
www.vw.com.mx
www.dodge.com.mx

MERCADO SECUNDARIO:

<https://www.libroazul.com>
<https://soloautos.mx>

LISTA DE VALORES MINIMOS PARA DESECHO DE BIENES MUEBLES QUE GENEREN LAS ENTIDADES DE LA ADMON PUBLICA FEDERAL

<http://www.funcionpublica.gob.mx/unaopsf/unaop1.htm>

CONDICIONES GENERALES

FICHA TÉCNICA DEL AVALUÓ			
Propietario	H. AYUNTAMIENTO DE OLUTA, VER.		
VEHICULO:	MOTO HONDA		
Modelo			
Color	BLANCO	Placas	
Uso	PUBLICO	Año	
OBSERVACIONES			
CONDICIONES REGULARES			
1.- LLANTAS MEDIA VIDA 2.- MANTENIMIENTO MOTOR 3.- MANTENIMIENTO SUSPENSION			



AVALUO

EQUIPO DE TRANSPORTE

PROPIETARIO:

Municipio de OLUTA, Veracruz.



Fecha: 31 DE ENERO DE 2023



AVALUO

I.- ANTECEDENTES

SOLICITANTE DEL AVALÚO.

**MAURICIO ALARCON CASTILLO
PRESIDENTE MUNICIPAL DE OLUTA, VERACRUZ**

PERITO VALUADOR.

Luis Armando Valenzuela Pérez

CEDULA PROFESIONAL:

10451894

FECHA DEL AVALÚO.

31 DE ENERO DE 2023

OBJETO Y PROPÓSITO DEL AVALÚO.

OBJETO. **Investigar el Valor Comercial**

PROPÓSITO.

DAR CUMPLIMIENTO CON LA PRESENTACIÓN DEL INVENTARIO DE BIENES MUEBLES QUE CONFORMAN EL PATRIMONIO DEL MUNICIPIO OLUTA , VER.

PROPIETARIO.

Municipio de OLUTA, Veracruz.

ENTORNO.

BIENES VALUADOS:

FORD RANGER DOBLE CABINA

CONDICIÓN GENERAL DE LOS BIENES.

PROCEDENCIA:

NACIONAL

CONDICIÓN GENERAL DEL EQUIPO.

REGULARES CONDICIONES

MANTENIMIENTO.

TIPO DE MANTENIMIENTO.

FORMAL	
INFORMAL	X

CALIFICACIÓN DEL MANTENIMIENTO.
(CUANDO SEA FORMAL)

EXCELENTE	
BUENO	
REGULAR	
MALO	

TIPO DE MERCADO PARA LOS ACTIVOS VALUADOS.

Mercado Regional, de vehículos usados; se induce por la investigación, que existe a nivel local una oferta alta y demanda baja de vehículos similares usados. VER ANEXO

II.- COMENTARIOS GENERALES Y CONDICIONES LIMITANTES.

El perito valuador que efectúa el presente dictamen valuatorio, certifica que en las investigaciones, análisis, cálculos y resultados del mismo se tomaron en cuenta las siguientes premisas:

a).- La propiedad legal no fue verificada, ni la existencia de gravámenes o reservas de dominio sobre los bienes motivo de este avalúo. No se realizó investigación de adeudos fiscales ante dependencias estatales o federales.

b).- Se contó con la siguiente información documental proporcionada por el solicitante: **No se proporcionaron copias de la identificación del vehículo.**

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

d).- La edad del vehículo se considera según su modelo.

e).- Las condiciones físicas externas del vehículo fueron constatadas durante la inspección realizada en **OLUTA, Veracruz**; se observó en condiciones normales de uso.

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.

Valor de Mercado. (V.M.)

Es la cantidad estimada, en términos monetarios, a partir del análisis y comparación de bienes iguales o similares que han sido vendidos o que se encuentran en proceso de venta en el mercado correspondiente, desinstalados y en lugar diferente al de los bienes motivo de éste avalúo.

Valor Comercial (V.C.).- Es la cantidad estimada, en términos monetarios, por la cual un bien debería ser intercambiado en la fecha de valuación, entre un comprador y un vendedor típicamente motivados, en una transacción en igualdad de condiciones, después de una comercialización apropiada del bien, donde cada parte actúa sin presión, prudente y debidamente informados.

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.

Depreciación.

Es la pérdida de valor del bien es debida a diversos factores relacionados directa e indirectamente al bien.

Los factores que determinan la depreciación son:

- Deterioro Físico. - Obsolescencia Funcional. - Obsolescencia Económica.

Deterioro Físico.

Es un 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, 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.

Principio de Sustitución.

El valor de reemplazo de una propiedad es establecido por el valor de otra igual o similar y que preste la misma función, lo cual está fundamentado en que no es razonable que un comprador pague más por una propiedad que esta siendo valuada que el costo de un equivalente sustituto.

Enfoque de Costos.

El enfoque de costos sirve para estimar el costo del bien valuado a partir de su Valor de Reposición Nuevo o Valor de Reproducción Nuevo, considerando los costos de instalación y a partir de éste se deduce la depreciación correspondiente de acuerdo al tipo de bien en cuestión, como lo son Deterioro Físico, Obsolescencia Funcional y Económica, para obtener el Valor Neto de Reposición.

Enfoque de Mercado.

Sirve para hacer una estimación de valor por medio de el 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.

IV.- PROCESO DE INSPECCIÓN.

La identificación del vehículo así como su inspección física se realizó el día **31 de ENERO del 2023**, en el estacionamiento de las oficinas del solicitante ubicado en la calle en **OLUTA, Veracruz**.

V.- METODOLOGÍA, CONSIDERACIONES Y SUPUESTOS.

El enfoque de ingresos no se utilizó, ya que no aplica porque el vehículo no produce rentas.

El enfoque de costos se utiliza de acuerdo a lo siguiente:

Se parte del Valor de Reposición Nuevo de un vehículo nuevo comparable por características, tamaño y tipo principalmente.

Para calcular la depreciación física se utilizó la metodología del análisis de edad efectiva respecto de la vida útil remanente, que se basa en establecer la edad cronológica del equipo, ajustándose con un factor que considera las condiciones específicas en que se encuentra.

En base a dichas estimaciones se establece el porcentaje de vida transcurrido del vehículo y ese factor se utiliza para afectar el precio de un bien equivalente nuevo.

Se tomaron en cuenta las obsolescencias funcional y económica, que también fueron consideradas en la depreciación, siendo las aplicables al caso.

Se utiliza también el Enfoque de Mercado, partiendo de investigaciones de algunas ventas recientes y valiosas opiniones de vendedores profesionales de vehículos usados.

A partir del análisis de dicha información, por comparación y homologación de las características de vehículos similares y comparables se estimó el Valor de Mercado (Valor de compra último precio).

Para la conclusión de Valor Comercial se tomaron los resultados obtenidos mediante el Enfoque de Mercado.

El presente avalúo consta de un total de 8 páginas, donde se reporta el:

- a).- Dictamen de Valores,
- b).- Inventario con fotografía.
- c).- Anexo fotográfico.

VI.- RESUMEN DE VALORES.

Valor de Reposición Nuevo.	250,000		
Valor de Mercado.	50,000		
Valor Comercial.	50,000		
Valor de Capitalización de Ingresos.	NO APLICA		
	VRN	VM	VC
	\$	\$	\$
VEHICULO	250,000	50,000	50,000
FORD RANGER DOBLE CABINA			
TOTALES:	250,000	50,000	50,000

VII.- CONCLUSIÓN DE VALOR.

DECLARACIONES.

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

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

El Valuador que firma no tiene interés presente o futuro en la propiedad que es objeto de este informe, y no tiene intereses personales 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.

El presente avalúo consta de un total de 8 páginas, por lo que no será válido si falta una parte de este.

El avalúo solo es válido para el propósito que se indica en los antecedentes.

FECHA EFECTIVA DE VALORES.

La fecha a la cual se estima el valor del bien descrito en este avalúo es el: **31 DE ENERO DE 2023**

Vigencia de Valor : 180 días a partir de la fecha de Emisión del presente dictámen

VALORES.

Declaro que en base a mis conocimientos y parecer y en base a los análisis e investigaciones realizadas en el giro de compra-venta de automóviles usados; De acuerdo a mi Leal y Real Saber y Entender, determino que el Valor Comercial, del vehículo descrito en este avalúo es:

- Valor Comercial: (en números redondos) \$50,000.00
(CINCUENTA MIL PESOS 00/100 M.N.)

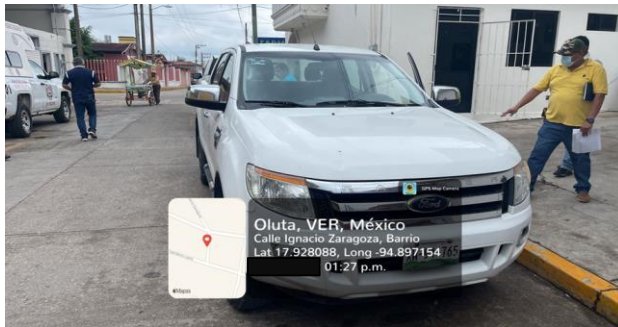
VALUADOR



M LIC. LUCIANO SALAS CONTRERAS
Cédula Profesional: 12108978 Maestría en Valuación



MEMORIA FOTOGRAFICA



ANEXO

MERCADO PRIMARIO:

www.nissan.com.mx
www.ford.mx
www.chevrolet.com.mx
www.vw.com.mx
www.dodge.com.mx

MERCADO SECUNDARIO:

<https://www.libroazul.com>
<https://soloautos.mx>

LISTA DE VALORES MINIMOS PARA DESECHO DE BIENES MUEBLES QUE GENEREN LAS ENTIDADES DE LA ADMON PUBLICA FEDERAL

<http://www.funcionpublica.gob.mx/unaopsf/unaop1.htm>



CONDICIONES GENERALES

FICHA TÉCNICA DEL AVALUÓ			
Propietario	H. AYUNTAMIENTO DE OLUTA, VER.		
VEHICULO:	FORD RANGER DOBLE CABINA		
Modelo			
Color	BLANCO	Placas	
Uso	PUBLICO	Año	
OBSERVACIONES			
CONDICIONES REGULARES INTERIOR REGULAR ESTADO MANTENIMIENTO MOTOR PINTURA REGULAR ESTADO			

AVALUO

EQUIPO DE TRANSPORTE

PROPIETARIO:

Municipio de OLUTA, Veracruz.



Fecha: 31 DE ENERO DE 2023



AVALUO

I.- ANTECEDENTES

SOLICITANTE DEL AVALÚO.

**C. MAURICIO ALARCON CASTILLO
PRESIDENTE MUNICIPAL DE OLUTA, VERACRUZ**

PERITO VALUADOR.

LUCIANO SALAS CONTRERAS

CEDULA PROFESIONAL:

12108978

FECHA DEL AVALÚO.

31 DE ENERO DE 2023

OBJETO Y PROPÓSITO DEL AVALÚO.

OBJETO. **Investigar el Valor Comercial**

PROPÓSITO.

DAR CUMPLIMIENTO CON LA PRESENTACIÓN DEL INVENTARIO DE BIENES MUEBLES QUE CONFORMAN EL PATRIMONIO DEL MUNICIPIO OLUTA, VER.

PROPIETARIO.

Municipio de OLUTA, Veracruz.

ENTORNO.

BIENES VALUADOS:

ECO SPORT

CONDICIÓN GENERAL DE LOS BIENES.

PROCEDENCIA:

NACIONAL

CONDICIÓN GENERAL DEL EQUIPO.

REGULARES CONDICIONES

MANTENIMIENTO.

TIPO DE MANTENIMIENTO.

FORMAL	
INFORMAL	X

CALIFICACIÓN DEL MANTENIMIENTO.
(CUANDO SEA FORMAL)

EXCELENTE	
BUENO	
REGULAR	
MALO	

TIPO DE MERCADO PARA LOS ACTIVOS VALUADOS.

Mercado Regional, de vehículos usados; se induce por la investigación, que existe a nivel local una oferta alta y demanda baja de vehículos similares usados. VER ANEXO

II.- COMENTARIOS GENERALES Y CONDICIONES LIMITANTES.

El perito valuador que efectúa el presente dictamen valuatorio, certifica que en las investigaciones, análisis, cálculos y resultados del mismo se tomaron en cuenta las siguientes premisas:

a).- La propiedad legal no fue verificada, ni la existencia de gravámenes o reservas de dominio sobre los bienes motivo de este avalúo. No se realizó investigación de adeudos fiscales ante dependencias estatales o federales.

b).- Se contó con la siguiente información documental proporcionada por el solicitante: **No se proporcionaron copias de la identificación del vehículo.**

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

d).- La edad del vehículo se considera según su modelo.

e).- Las condiciones físicas externas del vehículo fueron constatadas durante la inspección realizada en **OLUTA, Veracruz**; se observó en condiciones normales de uso.

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.

Valor de Mercado. (V.M.)

Es la cantidad estimada, en términos monetarios, a partir del análisis y comparación de bienes iguales o similares que han sido vendidos o que se encuentran en proceso de venta en el mercado correspondiente, desinstalados y en lugar diferente al de los bienes motivo de éste avalúo.

Valor Comercial (V.C.).- Es la cantidad estimada, en términos monetarios, por la cual un bien debería ser intercambiado en la fecha de valuación, entre un comprador y un vendedor típicamente motivados, en una transacción en igualdad de condiciones, después de una comercialización apropiada del bien, donde cada parte actúa sin presión, prudente y debidamente informados.

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.

Depreciación.

Es la pérdida de valor del bien es debida a diversos factores relacionados directa e indirectamente al bien.

Los factores que determinan la depreciación son:

- Deterioro Físico. - Obsolescencia Funcional. - Obsolescencia Económica.

Deterioro Físico.

Es un 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, 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.

Principio de Sustitución.

El valor de reemplazo de una propiedad es establecido por el valor de otra igual o similar y que preste la misma función, lo cual está fundamentado en que no es razonable que un comprador pague más por una propiedad que esta siendo valuada que el costo de un equivalente sustituto.

Enfoque de Costos.

El enfoque de costos sirve para estimar el costo del bien valuado a partir de su Valor de Reposición Nuevo o Valor de Reproducción Nuevo, considerando los costos de instalación y a partir de éste se deduce la depreciación correspondiente de acuerdo al tipo de bien en cuestión, como lo son Deterioro Físico, Obsolescencia Funcional y Económica, para obtener el Valor Neto de Reposición.

Enfoque de Mercado.

Sirve para hacer una estimación de valor por medio de el 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.

IV.- PROCESO DE INSPECCIÓN.

La identificación del vehículo así como su inspección física se realizó el día **31 de ENERO del 2023**, en el estacionamiento de las oficinas del solicitante ubicado en la calle en **OLUTA, Veracruz**.

V.- METODOLOGÍA, CONSIDERACIONES Y SUPUESTOS.

El enfoque de ingresos no se utilizó, ya que no aplica porque el vehículo no produce rentas.

El enfoque de costos se utiliza de acuerdo a lo siguiente:

Se parte del Valor de Reposición Nuevo de un vehículo nuevo comparable por características, tamaño y tipo principalmente.

Para calcular la depreciación física se utilizó la metodología del análisis de edad efectiva respecto de la vida útil remanente, que se basa en establecer la edad cronológica del equipo, ajustándose con un factor que considera las condiciones específicas en que se encuentra.

En base a dichas estimaciones se establece el porcentaje de vida transcurrido del vehículo y ese factor se utiliza para afectar el precio de un bien equivalente nuevo.

Se tomaron en cuenta las obsolescencias funcional y económica, que también fueron consideradas en la depreciación, siendo las aplicables al caso.

Se utiliza también el Enfoque de Mercado, partiendo de investigaciones de algunas ventas recientes y valiosas opiniones de vendedores profesionales de vehículos usados.

A partir del análisis de dicha información, por comparación y homologación de las características de vehículos similares y comparables se estimó el Valor de Mercado (Valor de compra último precio).

Para la conclusión de Valor Comercial se tomaron los resultados obtenidos mediante el Enfoque de Mercado.

El presente avalúo consta de un total de 8 páginas, donde se reporta el:

- a).- Dictamen de Valores,
- b).- Inventario con fotografía.
- c).- Anexo fotográfico.

VI.- RESUMEN DE VALORES.

Valor de Reposición Nuevo.	210,000		
Valor de Mercado.	30,000		
Valor Comercial.	30,000		
Valor de Capitalización de Ingresos.	NO APLICA		
	VRN	VM	VC
	\$	\$	\$
VEHICULO	210,000	30,000	30,000
ECO SPORT			
TOTALES:	210,000	30,000	30,000

VII.- CONCLUSIÓN DE VALOR.

DECLARACIONES.

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

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

El Valuador que firma no tiene interés presente o futuro en la propiedad que es objeto de este informe, y no tiene intereses personales 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.

El presente avalúo consta de un total de 8 páginas, por lo que no será válido si falta una parte de este.

El avalúo solo es válido para el propósito que se indica en los antecedentes.

FECHA EFECTIVA DE VALORES.

La fecha a la cual se estima el valor del bien descrito en este avalúo es el: **31 DE ENERO DE 2023**

Vigencia de Valor : 180 días a partir de la fecha de Emisión del presente dictámen

VALORES.

Declaro que en base a mis conocimientos y parecer y en base a los análisis e investigaciones realizadas en el giro de compra-venta de automóviles usados; De acuerdo a mi Leal y Real Saber y Entender, determino que el Valor Comercial, del vehículo descrito en este avalúo es:

- Valor Comercial: (en números redondos) \$30,000.00
(TREINTA MIL PESOS 00/100 M.N.)

VALUADOR



M LIC. LUCIANO SALAS CONTRERAS
Cédula Profesional: 12108978 Maestría en Valuación



MEMORIA FOTOGRAFICA



ANEXO

MERCADO PRIMARIO:

www.nissan.com.mx
www.ford.mx
www.chevrolet.com.mx
www.vw.com.mx
www.dodge.com.mx

MERCADO SECUNDARIO:

<https://www.libroazul.com>

<https://soloautos.mx>

LISTA DE VALORES MINIMOS PARA DESECHO DE BIENES MUEBLES QUE GENEREN LAS ENTIDADES DE LA ADMON PUBLICA FEDERAL

<http://www.funcionpublica.gob.mx/unaopsf/unaop1.htm>

CONDICIONES GENERALES

FICHA TÉCNICA DEL AVALUÓ			
Propietario	H. AYUNTAMIENTO DE OLUTA, VER.		
VEHICULO:	ECO SPORT		
Modelo			
Color	BLANCO	Placas	
Uso	PUBLICO	Año	
OBSERVACIONES			
CONDICIONES REGULARES			
INTERIOR REGULAR ESTADO			
PINTURA REGULAR ESTAD			
LLLANTAS REGULAR ESTADO			



AVALUO

EQUIPO DE TRANSPORTE

PROPIETARIO:

Municipio de OLUTA, Veracruz.



Fecha: 31 DE ENERO DE 2023



AVALUO

I.- ANTECEDENTES

SOLICITANTE DEL AVALÚO.

**C. MAURICIO ALARCON CASTILLO
PRESIDENTE MUNICIPAL DE OLUTA, VERACRUZ**

PERITO VALUADOR.

LUCIANO SALAS CONTRERAS

CEDULA PROFESIONAL:

12108978

FECHA DEL AVALÚO.

31 DE ENERO DE 2023

OBJETO Y PROPÓSITO DEL AVALÚO.

OBJETO. **Investigar el Valor Comercial**

PROPÓSITO.

DAR CUMPLIMIENTO CON LA PRESENTACIÓN DEL INVENTARIO DE BIENES MUEBLES QUE CONFORMAN EL PATRIMONIO DEL MUNICIPIO OLUTA, VER.

PROPIETARIO.

Municipio de OLUTA, Veracruz.

ENTORNO.

BIENES VALUADOS:

CARRO COMPACTADOR FREIGHTLINER

CONDICIÓN GENERAL DE LOS BIENES.

PROCEDENCIA:

NACIONAL

CONDICIÓN GENERAL DEL EQUIPO.

REGULARES CONDICIONES

MANTENIMIENTO.

TIPO DE MANTENIMIENTO.

FORMAL	
INFORMAL	X

CALIFICACIÓN DEL MANTENIMIENTO.
(CUANDO SEA FORMAL)

EXCELENTE	
BUENO	
REGULAR	
MALO	

TIPO DE MERCADO PARA LOS ACTIVOS VALUADOS.

Mercado Regional, de vehículos usados; se induce por la investigación, que existe a nivel local una oferta alta y demanda baja de vehículos similares usados. VER ANEXO

II.- COMENTARIOS GENERALES Y CONDICIONES LIMITANTES.

El perito valuador que efectúa el presente dictamen valuatorio, certifica que en las investigaciones, análisis, cálculos y resultados del mismo se tomaron en cuenta las siguientes premisas:

a).- La propiedad legal no fue verificada, ni la existencia de gravámenes o reservas de dominio sobre los bienes motivo de este avalúo. No se realizó investigación de adeudos fiscales ante dependencias estatales o federales.

b).- Se contó con la siguiente información documental proporcionada por el solicitante: **No se proporcionaron copias de la identificación del vehículo.**

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

d).- La edad del vehículo se considera según su modelo.

e).- Las condiciones físicas externas del vehículo fueron constatadas durante la inspección realizada en **OLUTA, Veracruz**; se observó en condiciones normales de uso.

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.

Valor de Mercado. (V.M.)

Es la cantidad estimada, en términos monetarios, a partir del análisis y comparación de bienes iguales o similares que han sido vendidos o que se encuentran en proceso de venta en el mercado correspondiente, desinstalados y en lugar diferente al de los bienes motivo de éste avalúo.

Valor Comercial (V.C.).- Es la cantidad estimada, en términos monetarios, por la cual un bien debería ser intercambiado en la fecha de valuación, entre un comprador y un vendedor típicamente motivados, en una transacción en igualdad de condiciones, después de una comercialización apropiada del bien, donde cada parte actúa sin presión, prudente y debidamente informados.

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.

Depreciación.

Es la pérdida de valor del bien es debida a diversos factores relacionados directa e indirectamente al bien.

Los factores que determinan la depreciación son:

- Deterioro Físico. - Obsolescencia Funcional. - Obsolescencia Económica.

Deterioro Físico.

Es un 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, 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.

Principio de Sustitución.

El valor de reemplazo de una propiedad es establecido por el valor de otra igual o similar y que preste la misma función, lo cual está fundamentado en que no es razonable que un comprador pague más por una propiedad que esta siendo valuada que el costo de un equivalente sustituto.

Enfoque de Costos.

El enfoque de costos sirve para estimar el costo del bien valuado a partir de su Valor de Reposición Nuevo o Valor de Reproducción Nuevo, considerando los costos de instalación y a partir de éste se deduce la depreciación correspondiente de acuerdo al tipo de bien en cuestión, como lo son Deterioro Físico, Obsolescencia Funcional y Económica, para obtener el Valor Neto de Reposición.

Enfoque de Mercado.

Sirve para hacer una estimación de valor por medio de el 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.

IV.- PROCESO DE INSPECCIÓN.

La identificación del vehículo así como su inspección física se realizó el día **31 de ENERO del 2023**, en el estacionamiento de las oficinas del solicitante ubicado en la calle en **OLUTA, Veracruz.**

V.- METODOLOGÍA, CONSIDERACIONES Y SUPUESTOS.

El enfoque de ingresos no se utilizó, ya que no aplica porque el vehículo no produce rentas.

El enfoque de costos se utiliza de acuerdo a lo siguiente:

Se parte del Valor de Reposición Nuevo de un vehículo nuevo comparable por características, tamaño y tipo principalmente.

Para calcular la depreciación física se utilizó la metodología del análisis de edad efectiva respecto de la vida útil remanente, que se basa en establecer la edad cronológica del equipo, ajustándose con un factor que considera las condiciones específicas en que se encuentra.

En base a dichas estimaciones se establece el porcentaje de vida transcurrido del vehículo y ese factor se utiliza para afectar el precio de un bien equivalente nuevo.

Se tomaron en cuenta las obsolescencias funcional y económica, que también fueron consideradas en la depreciación, siendo las aplicables al caso.

Se utiliza también el Enfoque de Mercado, partiendo de investigaciones de algunas ventas recientes y valiosas opiniones de vendedores profesionales de vehículos usados.

A partir del análisis de dicha información, por comparación y homologación de las características de vehículos similares y comparables se estimó el Valor de Mercado (Valor de compra último precio).

Para la conclusión de Valor Comercial se tomaron los resultados obtenidos mediante el Enfoque de Mercado.

El presente avalúo consta de un total de 8 páginas, donde se reporta el:

- a).- Dictamen de Valores,
- b).- Inventario con fotografía.
- c).- Anexo fotográfico.

VI.- RESUMEN DE VALORES.

Valor de Reposición Nuevo.	1,200,000		
Valor de Mercado.	480,000		
Valor Comercial.	480,000		
Valor de Capitalización de Ingresos.	NO APLICA		
	VRN	VM	VC
	\$	\$	\$
VEHICULO	1,200,000	480,000	480,000
CARRO COMPACTADOR FREIGHTLINER			
TOTALES:	1,200,000	480,000	480,000

VII.- CONCLUSIÓN DE VALOR.

DECLARACIONES.

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

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

El Valuador que firma no tiene interés presente o futuro en la propiedad que es objeto de este informe, y no tiene intereses personales 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.

El presente avalúo consta de un total de 8 páginas, por lo que no será válido si falta una parte de este.

El avalúo solo es válido para el propósito que se indica en los antecedentes.

FECHA EFECTIVA DE VALORES.

La fecha a la cual se estima el valor del bien descrito en este avalúo es el: **31 DE ENERO DE 2023**

Vigencia de Valor : 180 días a partir de la fecha de Emisión del presente dictámen

VALORES.

Declaro que en base a mis conocimientos y parecer y en base a los análisis e investigaciones realizadas en el giro de compra-venta de automóviles usados; De acuerdo a mi Leal y Real Saber y Entender, determino que el Valor Comercial, del vehículo descrito en este avalúo es:

- Valor Comercial: (en números redondos) \$480,000.00
(CUATROCIENTOS OCHENTA MIL PESOS 00/100 M.N.)

VALUADOR



M LIC. LUCIANO SALAS CONTRERAS
Cédula Profesional: 12108978 Maestría en Valuación



MEMORIA FOTOGRAFICA



ANEXO

MERCADO PRIMARIO:

www.nissan.com.mx
www.ford.mx
www.chevrolet.com.mx
www.vw.com.mx
www.dodge.com.mx

MERCADO SECUNDARIO:

<https://www.libroazul.com>
<https://soloautos.mx>

LISTA DE VALORES MINIMOS PARA DESECHO DE BIENES MUEBLES QUE GENEREN LAS ENTIDADES DE LA ADMON
PUBLICA FEDERAL

<http://www.funcionpublica.gob.mx/unaopsf/unaop1.htm>

CONDICIONES GENERALES

FICHA TÉCNICA DEL AVALUÓ			
Propietario	H. AYUNTAMIENTO DE OLUTA, VER.		
VEHICULO:	CARRO COMPACTADOR FREIGHTLINER		
Modelo			
Color	BLANCO	Placas	
Uso	PUBLICO	Año	
OBSERVACIONES			
CONDICIONES REGULARES			
1.- LLANTAS MEDIA VIDA 2.- MANTENIMIENTO MOTOR 3.- MANTENIMIENTO SUSPENSION 4.- MANTENIMIENTO SISTEMA HIDRAULICO			

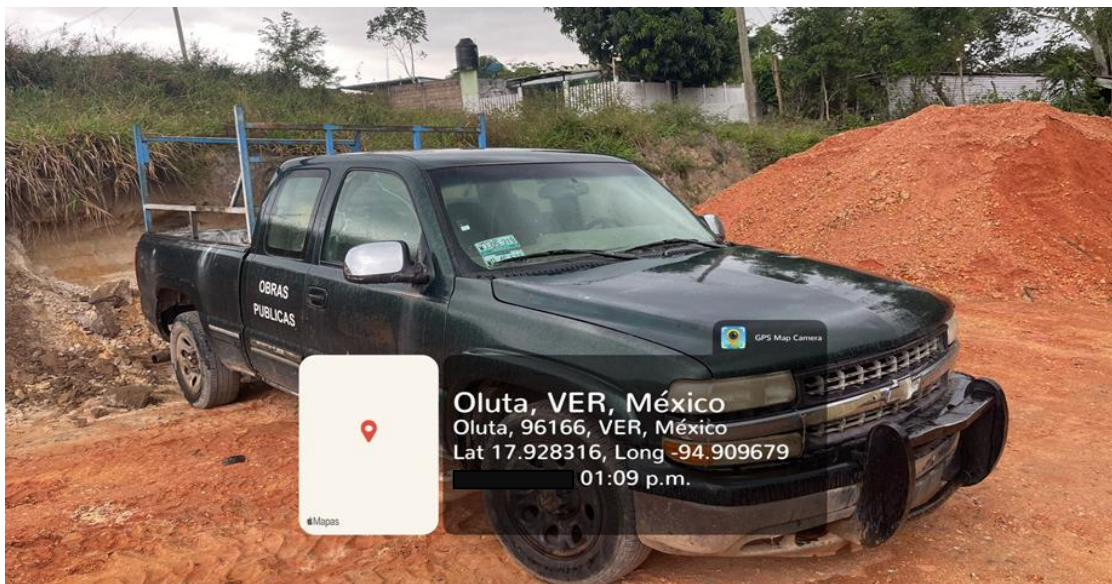


AVALUO

EQUIPO DE TRANSPORTE

PROPIETARIO:

Municipio de OLUTA, Veracruz.



Fecha: 31 DE ENERO DE 2023



AVALUO

I.- ANTECEDENTES

SOLICITANTE DEL AVALÚO.

**C. MAURICIO ALARCON CASTILLO
PRESIDENTE MUNICIPAL DE OLUTA, VERACRUZ**

PERITO VALUADOR.

LUCIANO SALAS CONTRERAS

CEDULA PROFESIONAL:

12108978

FECHA DEL AVALÚO.

31 DE ENERO DE 2023

OBJETO Y PROPÓSITO DEL AVALÚO.

OBJETO. **Investigar el Valor Comercial**

PROPÓSITO.

DAR CUMPLIMIENTO CON LA PRESENTACIÓN DEL INVENTARIO DE BIENES MUEBLES QUE CONFORMAN EL PATRIMONIO DEL MUNICIPIO OLUTA , VER.

PROPIETARIO.

Municipio de OLUTA, Veracruz.

ENTORNO.

BIENES VALUADOS:

PICK UP SILVERADO DOBLE CABINA VERDE

CONDICIÓN GENERAL DE LOS BIENES.

PROCEDENCIA:

NACIONAL

CONDICIÓN GENERAL DEL EQUIPO.

MALAS CONDICIONES

MANTENIMIENTO.

TIPO DE MANTENIMIENTO.

FORMAL	
INFORMAL	X

CALIFICACIÓN DEL MANTENIMIENTO.
(CUANDO SEA FORMAL)

EXCELENTE	
BUENO	
REGULAR	
MALO	

TIPO DE MERCADO PARA LOS ACTIVOS VALUADOS.

Mercado Regional, de vehículos usados; se induce por la investigación, que existe a nivel local una oferta alta y demanda baja de vehículos similares usados. VER ANEXO

II.- COMENTARIOS GENERALES Y CONDICIONES LIMITANTES.

El perito valuador que efectúa el presente dictamen valuatorio, certifica que en las investigaciones, análisis, cálculos y resultados del mismo se tomaron en cuenta las siguientes premisas:

a).- La propiedad legal no fue verificada, ni la existencia de gravámenes o reservas de dominio sobre los bienes motivo de este avalúo. No se realizó investigación de adeudos fiscales ante dependencias estatales o federales.

b).- Se contó con la siguiente información documental proporcionada por el solicitante: **No se proporcionaron copias de la identificación del vehículo.**

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

d).- La edad del vehículo se considera según su modelo.

e).- Las condiciones físicas externas del vehículo fueron constatadas durante la inspección realizada en **OLUTA, Veracruz**; se observó en condiciones normales de uso.

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.

Valor de Mercado. (V.M.)

Es la cantidad estimada, en términos monetarios, a partir del análisis y comparación de bienes iguales o similares que han sido vendidos o que se encuentran en proceso de venta en el mercado correspondiente, desinstalados y en lugar diferente al de los bienes motivo de éste avalúo.

Valor Comercial (V.C.).- Es la cantidad estimada, en términos monetarios, por la cual un bien debería ser intercambiado en la fecha de valuación, entre un comprador y un vendedor típicamente motivados, en una transacción en igualdad de condiciones, después de una comercialización apropiada del bien, donde cada parte actúa sin presión, prudente y debidamente informados.

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.

Depreciación.

Es la pérdida de valor del bien es debida a diversos factores relacionados directa e indirectamente al bien.

Los factores que determinan la depreciación son:

- Deterioro Físico. - Obsolescencia Funcional. - Obsolescencia Económica.

Deterioro Físico.

Es un 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, 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.

Principio de Sustitución.

El valor de reemplazo de una propiedad es establecido por el valor de otra igual o similar y que preste la misma función, lo cual está fundamentado en que no es razonable que un comprador pague más por una propiedad que esta siendo valuada que el costo de un equivalente sustituto.

Enfoque de Costos.

El enfoque de costos sirve para estimar el costo del bien valuado a partir de su Valor de Reposición Nuevo o Valor de Reproducción Nuevo, considerando los costos de instalación y a partir de éste se deduce la depreciación correspondiente de acuerdo al tipo de bien en cuestión, como lo son Deterioro Físico, Obsolescencia Funcional y Económica, para obtener el Valor Neto de Reposición.

Enfoque de Mercado.

Sirve para hacer una estimación de valor por medio de el 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.

IV.- PROCESO DE INSPECCIÓN.

La identificación del vehículo así como su inspección física se realizó el día **31 de ENERO del 2023**, en el estacionamiento de las oficinas del solicitante ubicado en la calle en **OLUTA, Veracruz**.

V.- METODOLOGÍA, CONSIDERACIONES Y SUPUESTOS.

El enfoque de ingresos no se utilizó, ya que no aplica porque el vehículo no produce rentas.

El enfoque de costos se utiliza de acuerdo a lo siguiente:

Se parte del Valor de Reposición Nuevo de un vehículo nuevo comparable por características, tamaño y tipo principalmente.

Para calcular la depreciación física se utilizó la metodología del análisis de edad efectiva respecto de la vida útil remanente, que se basa en establecer la edad cronológica del equipo, ajustándose con un factor que considera las condiciones específicas en que se encuentra.

En base a dichas estimaciones se establece el porcentaje de vida transcurrido del vehículo y ese factor se utiliza para afectar el precio de un bien equivalente nuevo.

Se tomaron en cuenta las obsolescencias funcional y económica, que también fueron consideradas en la depreciación, siendo las aplicables al caso.

Se utiliza también el Enfoque de Mercado, partiendo de investigaciones de algunas ventas recientes y valiosas opiniones de vendedores profesionales de vehículos usados.

A partir del análisis de dicha información, por comparación y homologación de las características de vehículos similares y comparables se estimó el Valor de Mercado (Valor de compra último precio).

Para la conclusión de Valor Comercial se tomaron los resultados obtenidos mediante el Enfoque de Mercado.

El presente avalúo consta de un total de 8 páginas, donde se reporta el:

- a).- Dictamen de Valores,
- b).- Inventario con fotografía.
- c).- Anexo fotográfico.

VI.- RESUMEN DE VALORES.

Valor de Reposición Nuevo.	210,000		
Valor de Mercado.	4,000		
Valor Comercial.	4,000		
Valor de Capitalización de Ingresos.	NO APLICA		
	VRN	VM	VC
	\$	\$	\$
VEHICULO	210,000	4,000	4,000
PICK UP SILVERADO DOBLE CABINA VERDE			
TOTALES:	210,000	4,000	4,000

VII.- CONCLUSIÓN DE VALOR.

DECLARACIONES.

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

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

El Valuador que firma no tiene interés presente o futuro en la propiedad que es objeto de este informe, y no tiene intereses personales 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.

El presente avalúo consta de un total de 8 páginas, por lo que no será válido si falta una parte de este.

El avalúo solo es válido para el propósito que se indica en los antecedentes.

FECHA EFECTIVA DE VALORES.

La fecha a la cual se estima el valor del bien descrito en este avalúo es el: **31 DE ENERO DE 2023**

Vigencia de Valor : 180 días a partir de la fecha de Emisión del presente dictámen

VALORES.

Declaro que en base a mis conocimientos y parecer y en base a los análisis e investigaciones realizadas en el giro de compra-venta de automóviles usados; De acuerdo a mi Leal y Real Saber y Entender, determino que el Valor Comercial, del vehículo descrito en este avalúo es:

- Valor Comercial: (en números redondos) \$4,000.00
(CUATRO MIL PESOS 00/100 M.N.)

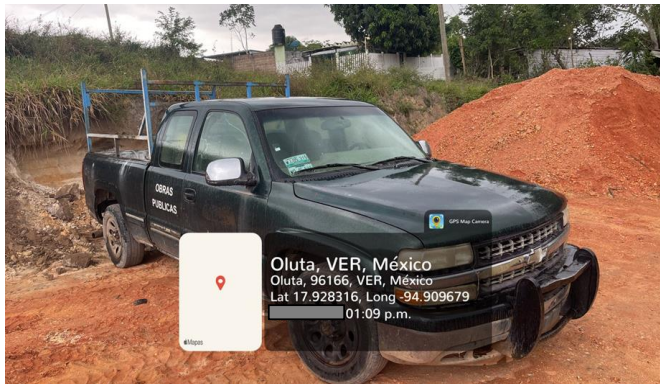
VALUADOR



M LIC. LUCIANO SALAS CONTRERAS
Cédula Profesional: 12108978 Maestría en Valuación



MEMORIA FOTOGRAFICA



ANEXO

MERCADO PRIMARIO:

www.nissan.com.mx
www.ford.mx
www.chevrolet.com.mx
www.vw.com.mx
www.dodge.com.mx

MERCADO SECUNDARIO:

<https://www.libroazul.com>
<https://soloautos.mx>

LISTA DE VALORES MINIMOS PARA DESECHO DE BIENES MUEBLES QUE GENEREN LAS ENTIDADES DE LA ADMON PUBLICA FEDERAL

<http://www.funcionpublica.gob.mx/unaopsf/unaop1.htm>

CONDICIONES GENERALES

FICHA TÉCNICA DEL AVALUÓ			
Propietario	H. AYUNTAMIENTO DE OLUTA, VER.		
VEHICULO:	PICK UP SILVERADO DOBLE CABINA VERDE		
Modelo			
Color	VERDE	Placas	
Uso	PUBLICO	Año	
OBSERVACIONES			
CHATARRA			



AVALUO

EQUIPO DE TRANSPORTE

PROPIETARIO:

Municipio de OLUTA, Veracruz.



Fecha: 31 DE ENERO DE 2023



AVALUO

I.- ANTECEDENTES

SOLICITANTE DEL AVALÚO.

**C. MAURICIO ALARCON CASTILLO
PRESIDENTE MUNICIPAL DE OLUTA, VERACRUZ**

PERITO VALUADOR.

LUCIANO SALAS CONTRERAS

CEDULA PROFESIONAL:

12108978

FECHA DEL AVALÚO.

31 DE ENERO DE 2023

OBJETO Y PROPÓSITO DEL AVALÚO.

OBJETO. **Investigar el Valor Comercial**

PROPÓSITO.

DAR CUMPLIMIENTO CON LA PRESENTACIÓN DEL INVENTARIO DE BIENES MUEBLES QUE CONFORMAN EL PATRIMONIO DEL MUNICIPIO OLUTA , VER.

PROPIETARIO.

Municipio de OLUTA, Veracruz.

ENTORNO.

BIENES VALUADOS:

PICK UP F 150 BLANCA

CONDICIÓN GENERAL DE LOS BIENES.

PROCEDENCIA:

NACIONAL

CONDICIÓN GENERAL DEL EQUIPO.

MALAS CONDICIONES

MANTENIMIENTO.

TIPO DE MANTENIMIENTO.

FORMAL	
INFORMAL	X

CALIFICACIÓN DEL MANTENIMIENTO.
(CUANDO SEA FORMAL)

EXCELENTE	
BUENO	
REGULAR	
MALO	

TIPO DE MERCADO PARA LOS ACTIVOS VALUADOS.

Mercado Regional, de vehículos usados; se induce por la investigación, que existe a nivel local una oferta alta y demanda baja de vehículos similares usados. VER ANEXO

II.- COMENTARIOS GENERALES Y CONDICIONES LIMITANTES.

El perito valuador que efectúa el presente dictamen valuatorio, certifica que en las investigaciones, análisis, cálculos y resultados del mismo se tomaron en cuenta las siguientes premisas:

a).- La propiedad legal no fue verificada, ni la existencia de gravámenes o reservas de dominio sobre los bienes motivo de este avalúo. No se realizó investigación de adeudos fiscales ante dependencias estatales o federales.

b).- Se contó con la siguiente información documental proporcionada por el solicitante: **No se proporcionaron copias de la identificación del vehículo.**

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

d).- La edad del vehículo se considera según su modelo.

e).- Las condiciones físicas externas del vehículo fueron constatadas durante la inspección realizada en **OLUTA, Veracruz**; se observó en condiciones normales de uso.

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.

Valor de Mercado. (V.M.)

Es la cantidad estimada, en términos monetarios, a partir del análisis y comparación de bienes iguales o similares que han sido vendidos o que se encuentran en proceso de venta en el mercado correspondiente, desinstalados y en lugar diferente al de los bienes motivo de éste avalúo.

Valor Comercial (V.C.).- Es la cantidad estimada, en términos monetarios, por la cual un bien debería ser intercambiado en la fecha de valuación, entre un comprador y un vendedor típicamente motivados, en una transacción en igualdad de condiciones, después de una comercialización apropiada del bien, donde cada parte actúa sin presión, prudente y debidamente informados.

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.

Depreciación.

Es la pérdida de valor del bien es debida a diversos factores relacionados directa e indirectamente al bien.

Los factores que determinan la depreciación son:

- Deterioro Físico. - Obsolescencia Funcional. - Obsolescencia Económica.

Deterioro Físico.

Es un 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, 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.

Principio de Sustitución.

El valor de reemplazo de una propiedad es establecido por el valor de otra igual o similar y que preste la misma función, lo cual está fundamentado en que no es razonable que un comprador pague más por una propiedad que esta siendo valuada que el costo de un equivalente sustituto.

Enfoque de Costos.

El enfoque de costos sirve para estimar el costo del bien valuado a partir de su Valor de Reposición Nuevo o Valor de Reproducción Nuevo, considerando los costos de instalación y a partir de éste se deduce la depreciación correspondiente de acuerdo al tipo de bien en cuestión, como lo son Deterioro Físico, Obsolescencia Funcional y Económica, para obtener el Valor Neto de Reposición.

Enfoque de Mercado.

Sirve para hacer una estimación de valor por medio de el 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.

IV.- PROCESO DE INSPECCIÓN.

La identificación del vehículo así como su inspección física se realizó el día 31 de ENERO del 2023, en el estacionamiento de las oficinas del solicitante ubicado en la calle en **OLUTA, Veracruz.**

V.- METODOLOGÍA, CONSIDERACIONES Y SUPUESTOS.

El enfoque de ingresos no se utilizó, ya que no aplica porque el vehículo no produce rentas.

El enfoque de costos se utiliza de acuerdo a lo siguiente:

Se parte del Valor de Reposición Nuevo de un vehículo nuevo comparable por características, tamaño y tipo principalmente.

Para calcular la depreciación física se utilizó la metodología del análisis de edad efectiva respecto de la vida útil remanente, que se basa en establecer la edad cronológica del equipo, ajustándose con un factor que considera las condiciones específicas en que se encuentra.

En base a dichas estimaciones se establece el porcentaje de vida transcurrido del vehículo y ese factor se utiliza para afectar el precio de un bien equivalente nuevo.

Se tomaron en cuenta las obsolescencias funcional y económica, que también fueron consideradas en la depreciación, siendo las aplicables al caso.

Se utiliza también el Enfoque de Mercado, partiendo de investigaciones de algunas ventas recientes y valiosas opiniones de vendedores profesionales de vehículos usados.

A partir del análisis de dicha información, por comparación y homologación de las características de vehículos similares y comparables se estimó el Valor de Mercado (Valor de compra último precio).

Para la conclusión de Valor Comercial se tomaron los resultados obtenidos mediante el Enfoque de Mercado.

El presente avalúo consta de un total de 8 páginas, donde se reporta el:

- a).- Dictamen de Valores,
- b).- Inventario con fotografía.
- c).- Anexo fotográfico.

VI.- RESUMEN DE VALORES.

Valor de Reposición Nuevo.	170,000		
Valor de Mercado.	20,000		
Valor Comercial.	20,000		
Valor de Capitalización de Ingresos.	NO APLICA		
	VRN	VM	VC
	\$	\$	\$
VEHICULO	170,000	20,000	20,000
PICK UP F 150 BLANCA			
TOTALES:	170,000	20,000	20,000

VII.- CONCLUSIÓN DE VALOR.

DECLARACIONES.

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

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

El Valuador que firma no tiene interés presente o futuro en la propiedad que es objeto de este informe, y no tiene intereses personales 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.

El presente avalúo consta de un total de 8 páginas, por lo que no será válido si falta una parte de este.

El avalúo solo es válido para el propósito que se indica en los antecedentes.

FECHA EFECTIVA DE VALORES.

La fecha a la cual se estima el valor del bien descrito en este avalúo es el: **31 DE ENERO DE 2023**

Vigencia de Valor : 180 días a partir de la fecha de Emisión del presente dictámen

VALORES.

Declaro que en base a mis conocimientos y parecer y en base a los análisis e investigaciones realizadas en el giro de compra-venta de automóviles usados; De acuerdo a mi Leal y Real Saber y Entender, determino que el Valor Comercial, del vehículo descrito en este avalúo es:

- Valor Comercial: (en números redondos) \$20,000.00
(VEINTE MIL PESOS 00/100 M.N.)

VALUADOR



M LIC. LUCIANO SALAS CONTRERAS
Cédula Profesional: 12108978 Maestría en Valuación



MEMORIA FOTOGRAFICA



ANEXO

MERCADO PRIMARIO:

www.nissan.com.mx
www.ford.mx
www.chevrolet.com.mx
www.vw.com.mx
www.dodge.com.mx

MERCADO SECUNDARIO:

<https://www.libroazul.com>
<https://soloautos.mx>

LISTA DE VALORES MINIMOS PARA DESECHO DE BIENES MUEBLES QUE GENEREN LAS ENTIDADES DE LA ADMON PUBLICA FEDERAL

<http://www.funcionpublica.gob.mx/unaopsf/unaop1.htm>



CONDICIONES GENERALES

FICHA TÉCNICA DEL AVALUÓ			
Propietario	H. AYUNTAMIENTO DE OLUTA, VER.		
VEHICULO:	PICK UP F 150 BLANCA		
Modelo			
Color	ROJO	Placas	
Uso	PUBLICO	Año	
OBSERVACIONES			
CONDICIONES REGULARES			
1.- FALTA DE MANTENIMIENTO MAYOR			
2.- LLANTAS 1/4 DE VIDA			
3.- TIRA ACEITE DE MOTOR			
4.- SUSPENSION DAÑADA			

AVALUO

EQUIPO DE TRANSPORTE

PROPIETARIO:

Municipio de OLUTA, Veracruz.



Fecha: 31 DE ENERO DE 2023



AVALUO

I.- ANTECEDENTES

SOLICITANTE DEL AVALÚO.

**C. MAURICIO ALARCON CASTILLO
PRESIDENTE MUNICIPAL DE OLUTA, VERACRUZ**

PERITO VALUADOR.

LUCIANO SALAS CONTRERAS

CEDULA PROFESIONAL:

12108978

FECHA DEL AVALÚO.

31 DE ENERO DE 2023

OBJETO Y PROPÓSITO DEL AVALÚO.

OBJETO. **Investigar el Valor Comercial**

PROPÓSITO.

DAR CUMPLIMIENTO CON LA PRESENTACIÓN DEL INVENTARIO DE BIENES MUEBLES QUE CONFORMAN EL PATRIMONIO DEL MUNICIPIO OLUTA, VER.

PROPIETARIO.

Municipio de OLUTA, Veracruz.

ENTORNO.

BIENES VALUADOS:

COMPACTADOR INTERNATIONAL

CONDICIÓN GENERAL DE LOS BIENES.

PROCEDENCIA:

NACIONAL

CONDICIÓN GENERAL DEL EQUIPO.

BUENAS CONDICIONES

MANTENIMIENTO.

TIPO DE MANTENIMIENTO.

FORMAL	
INFORMAL	X

CALIFICACIÓN DEL MANTENIMIENTO.
(CUANDO SEA FORMAL)

EXCELENTE	
BUENO	
REGULAR	
MALO	

TIPO DE MERCADO PARA LOS ACTIVOS VALUADOS.

Mercado Regional, de vehículos usados; se induce por la investigación, que existe a nivel local una oferta alta y demanda baja de vehículos similares usados. VER ANEXO

II.- COMENTARIOS GENERALES Y CONDICIONES LIMITANTES.

El perito valuador que efectúa el presente dictamen valuatorio, certifica que en las investigaciones, análisis, cálculos y resultados del mismo se tomaron en cuenta las siguientes premisas:

a).- La propiedad legal no fue verificada, ni la existencia de gravámenes o reservas de dominio sobre los bienes motivo de este avalúo. No se realizó investigación de adeudos fiscales ante dependencias estatales o federales.

b).- Se contó con la siguiente información documental proporcionada por el solicitante: **FACTURA**

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

d).- La edad del vehículo se considera según su modelo.

e).- Las condiciones físicas externas del vehículo fueron constatadas durante la inspección realizada en **OLUTA, Veracruz**; se observó en condiciones normales de uso.

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.

Valor de Mercado. (V.M.)

Es la cantidad estimada, en términos monetarios, a partir del análisis y comparación de bienes iguales o similares que han sido vendidos o que se encuentran en proceso de venta en el mercado correspondiente, desinstalados y en lugar diferente al de los bienes motivo de éste avalúo.

Valor Comercial (V.C.).- Es la cantidad estimada, en términos monetarios, por la cual un bien debería ser intercambiado en la fecha de valuación, entre un comprador y un vendedor típicamente motivados, en una transacción en igualdad de condiciones, después de una comercialización apropiada del bien, donde cada parte actúa sin presión, prudente y debidamente informados.

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.

Depreciación.

Es la pérdida de valor del bien es debida a diversos factores relacionados directa e 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, 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.

Principio de Sustitución.

El valor de reemplazo de una propiedad es establecido por el valor de otra igual o similar y que preste la misma función, lo cual está fundamentado en que no es razonable que un comprador pague más por una propiedad que esta siendo valuada que el costo de un equivalente sustituto.

Enfoque de Costos.

El enfoque de costos sirve para estimar el costo del bien valuado a partir de su Valor de Reposición Nuevo o Valor de Reproducción Nuevo, considerando los costos de instalación y a partir de éste se deduce la depreciación correspondiente de acuerdo al tipo de bien en cuestión, como lo son Deterioro Físico, Obsolescencia Funcional y Económica, para obtener el Valor Neto de Reposición.

Enfoque de Mercado.

Sirve para hacer una estimación de valor por medio de el 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.

IV.- PROCESO DE INSPECCIÓN.

La identificación del vehículo así como su inspección física se realizó el día **31 de ENERO del 2023**, en el estacionamiento de las oficinas del solicitante ubicado en **OLUTA, Veracruz.**

V.- METODOLOGÍA, CONSIDERACIONES Y SUPUESTOS.

El enfoque de ingresos no se utilizó, ya que no aplica porque el vehículo no produce rentas.

El enfoque de costos se utiliza de acuerdo a lo siguiente:

Se parte del Valor de Reposición Nuevo de un vehículo nuevo comparable por características, tamaño y tipo principalmente. Para calcular la depreciación física se utilizó la metodología del análisis de edad efectiva respecto de la vida útil remanente, que se basa en establecer la edad cronológica del equipo, ajustándose con un factor que considera las condiciones específicas en que se encuentra.

En base a dichas estimaciones se establece el porcentaje de vida transcurrido del vehículo y ese factor se utiliza para afectar el precio de un bien equivalente nuevo.

Se tomaron en cuenta las obsolescencias funcional y económica, que también fueron consideradas en la depreciación, siendo las aplicables al caso.

Se utiliza también el Enfoque de Mercado, partiendo de investigaciones de algunas ventas recientes y valiosas opiniones de vendedores profesionales de vehículos usados.

A partir del análisis de dicha información, por comparación y homologación de las características de vehículos similares y comparables se estimó el Valor de Mercado (Valor de compra último precio).

Para la conclusión de Valor Comercial se tomaron los resultados obtenidos mediante el Enfoque de Mercado.

El presente avalúo consta de un total de 8 páginas, donde se reporta el:

- a).- Dictamen de Valores,
- b).- Inventario con fotografía.
- c).- Anexo fotográfico.

VI.- RESUMEN DE VALORES.

Valor de Reposición Nuevo.	2,220,000		
Valor de Mercado.	2,100,000		
Valor Comercial.	2,100,000		
Valor de Capitalización de Ingresos.	NO APLICA		
	VRN	VM	VC
	\$	\$	\$
VEHICULO	2,220,000	2,100,000	2,100,000
COMPACTADOR INTERNATIONAL			
TOTALES:	2,220,000	2,100,000	2,100,000

VII.- CONCLUSIÓN DE VALOR.

DECLARACIONES.

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

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

El Valuador que firma no tiene interés presente o futuro en la propiedad que es objeto de este informe, y no tiene intereses personales 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.

El presente avalúo consta de un total de 8 páginas, por lo que no será válido si falta una parte de este.

El avalúo solo es válido para el propósito que se indica en los antecedentes.

FECHA EFECTIVA DE VALORES.

La fecha a la cual se estima el valor del bien descrito en este avalúo es el:

31 DE ENERO DE 2023

Vigencia de Valor : 180 días a partir de la fecha de Emisión del presente dictámen

VALORES.

Declaro que en base a mis conocimientos y parecer y en base a los análisis e investigaciones realizadas en el giro de compra-venta de automóviles usados; De acuerdo a mi Leal y Real Saber y Entender, determino que el Valor Comercial, del vehículo descrito en este avalúo es:

- Valor Comercial: (en números redondos) \$2,100,000.00
(DOS MILLONES CIENTO MIL PESOS 00/100 M.N.)

VALUADOR



M LIC. LUCIANO SALAS CONTRERAS
Cédula Profesional: 12108978 Maestría en Valuación



MEMORIA FOTOGRAFICA



ANEXO

MERCADO PRIMARIO:

www.nissan.com.mx
www.ford.mx
www.chevrolet.com.mx
www.vw.com.mx
www.dodge.com.mx

MERCADO SECUNDARIO:

<https://www.libroazul.com>

<https://soloautos.mx>

LISTA DE VALORES MINIMOS PARA DESECHO DE BIENES MUEBLES QUE GENEREN LAS ENTIDADES DE LA ADMON PUBLICA FEDERAL

<http://www.funcionpublica.gob.mx/unaopsf/unaop1.htm>



CONDICIONES GENERALES

FICHA TÉCNICA DEL AVALUÓ			
Propietario	H. AYUNTAMIENTO DE OLUTA, VER.		
VEHICULO:	COMPACTADOR INTERNATIONAL		
SERIE	3HAEUMMR3 PL530031		
Color	BLANCO	Placas	
Uso	PUBLICO	Año	2023
OBSERVACIONES			
BUENAS CONDICIONES			

AVALUO

EQUIPO DE TRANSPORTE

PROPIETARIO:

Municipio de OLUTA, Veracruz.



Fecha: 31 DE ENERO DE 2023



AVALUO

I.- ANTECEDENTES

SOLICITANTE DEL AVALÚO.

**C. MAURICIO ALARCON CASTILLO
PRESIDENTE MUNICIPAL DE OLUTA, VERACRUZ**

PERITO VALUADOR.

LUCIANO SALAS CONTRERAS

CEDULA PROFESIONAL:

12108978

FECHA DEL AVALÚO.

31 DE ENERO DE 2023

OBJETO Y PROPÓSITO DEL AVALÚO.

OBJETO. **Investigar el Valor Comercial**

PROPÓSITO.

DAR CUMPLIMIENTO CON LA PRESENTACIÓN DEL INVENTARIO DE BIENES MUEBLES QUE CONFORMAN EL PATRIMONIO DEL MUNICIPIO OLUTA, VER.

PROPIETARIO.

Municipio de OLUTA, Veracruz.

ENTORNO.

BIENES VALUADOS:

CAMOINETA NISSAN NP300

CONDICIÓN GENERAL DE LOS BIENES.

PROCEDENCIA:

NACIONAL

CONDICIÓN GENERAL DEL EQUIPO.

BUENAS CONDICIONES

MANTENIMIENTO.

TIPO DE MANTENIMIENTO.

FORMAL	
INFORMAL	X

CALIFICACIÓN DEL MANTENIMIENTO.
(CUANDO SEA FORMAL)

EXCELENTE	
BUENO	
REGULAR	
MALO	

TIPO DE MERCADO PARA LOS ACTIVOS VALUADOS.

Mercado Regional, de vehículos usados; se induce por la investigación, que existe a nivel local una oferta alta y demanda baja de vehículos similares usados. VER ANEXO

II.- COMENTARIOS GENERALES Y CONDICIONES LIMITANTES.

El perito valuador que efectúa el presente dictamen valuatorio, certifica que en las investigaciones, análisis, cálculos y resultados del mismo se tomaron en cuenta las siguientes premisas:

a).- La propiedad legal no fue verificada, ni la existencia de gravámenes o reservas de dominio sobre los bienes motivo de este avalúo. No se realizó investigación de adeudos fiscales ante dependencias estatales o federales.

b).- Se contó con la siguiente información documental proporcionada por el solicitante: **FACTURA**

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

d).- La edad del vehículo se considera según su modelo.

e).- Las condiciones físicas externas del vehículo fueron constatadas durante la inspección realizada en **OLUTA, Veracruz**; se observó en condiciones normales de uso.

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.

Valor de Mercado. (V.M.)

Es la cantidad estimada, en términos monetarios, a partir del análisis y comparación de bienes iguales o similares que han sido vendidos o que se encuentran en proceso de venta en el mercado correspondiente, desinstalados y en lugar diferente al de los bienes motivo de éste avalúo.

Valor Comercial (V.C.).- Es la cantidad estimada, en términos monetarios, por la cual un bien debería ser intercambiado en la fecha de valuación, entre un comprador y un vendedor típicamente motivados, en una transacción en igualdad de condiciones, después de una comercialización apropiada del bien, donde cada parte actúa sin presión, prudente y debidamente informados.

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.

Depreciación.

Es la pérdida de valor del bien es debida a diversos factores relacionados directa e 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, 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.

Principio de Sustitución.

El valor de reemplazo de una propiedad es establecido por el valor de otra igual o similar y que preste la misma función, lo cual está fundamentado en que no es razonable que un comprador pague más por una propiedad que esta siendo valuada que el costo de un equivalente sustituto.

Enfoque de Costos.

El enfoque de costos sirve para estimar el costo del bien valuado a partir de su Valor de Reposición Nuevo o Valor de Reproducción Nuevo, considerando los costos de instalación y a partir de éste se deduce la depreciación correspondiente de acuerdo al tipo de bien en cuestión, como lo son Deterioro Físico, Obsolescencia Funcional y Económica, para obtener el Valor Neto de Reposición.

Enfoque de Mercado.

Sirve para hacer una estimación de valor por medio de el 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.

IV.- PROCESO DE INSPECCIÓN.

La identificación del vehículo así como su inspección física se realizó el día **31 de ENERO del 2023**, en el estacionamiento de las oficinas del solicitante ubicado en **OLUTA, Veracruz.**

V.- METODOLOGÍA, CONSIDERACIONES Y SUPUESTOS.

El enfoque de ingresos no se utilizó, ya que no aplica porque el vehículo no produce rentas.

El enfoque de costos se utiliza de acuerdo a lo siguiente:

Se parte del Valor de Reposición Nuevo de un vehículo nuevo comparable por características, tamaño y tipo principalmente. Para calcular la depreciación física se utilizó la metodología del análisis de edad efectiva respecto de la vida útil remanente, que se basa en establecer la edad cronológica del equipo, ajustándose con un factor que considera las condiciones específicas en que se encuentra.

En base a dichas estimaciones se establece el porcentaje de vida transcurrido del vehículo y ese factor se utiliza para afectar el precio de un bien equivalente nuevo.

Se tomaron en cuenta las obsolescencias funcional y económica, que también fueron consideradas en la depreciación, siendo las aplicables al caso.

Se utiliza también el Enfoque de Mercado, partiendo de investigaciones de algunas ventas recientes y valiosas opiniones de vendedores profesionales de vehículos usados.

A partir del análisis de dicha información, por comparación y homologación de las características de vehículos similares y comparables se estimó el Valor de Mercado (Valor de compra último precio).

Para la conclusión de Valor Comercial se tomaron los resultados obtenidos mediante el Enfoque de Mercado.

El presente avalúo consta de un total de 8 páginas, donde se reporta el:

- a).- Dictamen de Valores,
- b).- Inventario con fotografía.
- c).- Anexo fotográfico.

VI.- RESUMEN DE VALORES.

Valor de Reposición Nuevo.	89,000		
Valor de Mercado.	70,000		
Valor Comercial.	70,000		
Valor de Capitalización de Ingresos.	NO APLICA		
	VRN	VM	VC
	\$	\$	\$
<i>VEHICULO</i>	89,000	70,000	70,000
CAMIONETA NISSAN NP300			
TOTALES:	89,000	70,000	70,000

VII.- CONCLUSIÓN DE VALOR.

DECLARACIONES.

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

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

El Valuador que firma no tiene interés presente o futuro en la propiedad que es objeto de este informe, y no tiene intereses personales 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.

El presente avalúo consta de un total de 8 páginas, por lo que no será válido si falta una parte de este.

El avalúo solo es válido para el propósito que se indica en los antecedentes.

FECHA EFECTIVA DE VALORES.

La fecha a la cual se estima el valor del bien descrito en este avalúo es el: **31 DE ENERO DE 2023**

Vigencia de Valor : 180 días a partir de la fecha de Emisión del presente dictámen

VALORES.

Declaro que en base a mis conocimientos y parecer y en base a los análisis e investigaciones realizadas en el giro de compra-venta de automóviles usados; De acuerdo a mi Leal y Real Saber y Entender, determino que el Valor Comercial, del vehículo descrito en este avalúo es:

- Valor Comercial: (en números redondos) \$70,000.00
(SETENTA MIL PESOS 00/100 M.N.)

VALUADOR



M LIC. LUCIANO SALAS CONTRERAS
Cédula Profesional: 12108978 Maestría en Valuación



MEMORIA FOTOGRAFICA



ANEXO

MERCADO PRIMARIO:

www.nissan.com.mx
www.ford.mx
www.chevrolet.com.mx
www.vw.com.mx
www.dodge.com.mx

MERCADO SECUNDARIO:


<https://www.libroazul.com>
<https://soloautos.mx>

LISTA DE VALORES MINIMOS PARA DESECHO DE BIENES MUEBLES QUE GENEREN LAS ENTIDADES DE LA ADMON PUBLICA FEDERAL

<http://www.funcionpublica.gob.mx/unaopsf/unaop1.htm>

CONDICIONES GENERALES

FICHA TÉCNICA DEL AVALUÓ			
Propietario	H. AYUNTAMIENTO DE OLUTA, VER.		
VEHICULO:	CAMIONETA NISSAN NP300		
SERIE	3N6DD25T59K050286		
Color	BLANCO	Placas	RS1922A
Uso	PUBLICO	Año	2023
OBSERVACIONES			
BUENAS CONDICIONES			



AVALUO

EQUIPO DE TRANSPORTE

PROPIETARIO:

Municipio de OLUTA, Veracruz.



Fecha: 31 DE ENERO DE 2023



AVALUO

I.- ANTECEDENTES

SOLICITANTE DEL AVALÚO.

**C. MAURICIO ALARCON CASTILLO
PRESIDENTE MUNICIPAL DE OLUTA, VERACRUZ**

PERITO VALUADOR.

LUCIANO SALAS CONTRERAS

CEDULA PROFESIONAL:

12108978

FECHA DEL AVALÚO.

31 DE ENERO DE 2023

OBJETO Y PROPÓSITO DEL AVALÚO.

OBJETO. **Investigar el Valor Comercial**

PROPÓSITO.

DAR CUMPLIMIENTO CON LA PRESENTACIÓN DEL INVENTARIO DE BIENES INMUEBLES QUE CONFORMAN EL PATRIMONIO DEL MUNICIPIO OLUTA, VER.

PROPIETARIO.

Municipio de OLUTA, Veracruz.

ENTORNO.

BIENES VALUADOS:

CAMIONETA FORD F150

CONDICIÓN GENERAL DE LOS BIENES.

PROCEDENCIA:

NACIONAL

CONDICIÓN GENERAL DEL EQUIPO.

BUENAS CONDICIONES

MANTENIMIENTO.

TIPO DE MANTENIMIENTO.

FORMAL	
INFORMAL	X

CALIFICACIÓN DEL MANTENIMIENTO.
(CUANDO SEA FORMAL)

EXCELENTE	
BUENO	
REGULAR	
MALO	

TIPO DE MERCADO PARA LOS ACTIVOS VALUADOS.

Mercado Regional, de vehículos usados; se induce por la investigación, que existe a nivel local una oferta alta y demanda baja de vehículos similares usados. VER ANEXO

II.- COMENTARIOS GENERALES Y CONDICIONES LIMITANTES.

El perito valuador que efectúa el presente dictamen valuatorio, certifica que en las investigaciones, análisis, cálculos y resultados del mismo se tomaron en cuenta las siguientes premisas:

a).- La propiedad legal no fue verificada, ni la existencia de gravámenes o reservas de dominio sobre los bienes motivo de este avalúo. No se realizó investigación de adeudos fiscales ante dependencias estatales o federales.

b).- Se contó con la siguiente información documental proporcionada por el solicitante: **FACTURA**

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

d).- La edad del vehículo se considera según su modelo.

e).- Las condiciones físicas externas del vehículo fueron constatadas durante la inspección realizada en **OLUTA, Veracruz**; se observó en condiciones normales de uso.

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.

Valor de Mercado. (V.M.)

Es la cantidad estimada, en términos monetarios, a partir del análisis y comparación de bienes iguales o similares que han sido vendidos o que se encuentran en proceso de venta en el mercado correspondiente, desinstalados y en lugar diferente al de los bienes motivo de éste avalúo.

Valor Comercial (V.C.).- Es la cantidad estimada, en términos monetarios, por la cual un bien debería ser intercambiado en la fecha de valuación, entre un comprador y un vendedor típicamente motivados, en una transacción en igualdad de condiciones, después de una comercialización apropiada del bien, donde cada parte actúa sin presión, prudente y debidamente informados.

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.

Depreciación.

Es la pérdida de valor del bien es debida a diversos factores relacionados directa e 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, 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.

Principio de Sustitución.

El valor de reemplazo de una propiedad es establecido por el valor de otra igual o similar y que preste la misma función, lo cual está fundamentado en que no es razonable que un comprador pague más por una propiedad que esta siendo valuada que el costo de un equivalente sustituto.

Enfoque de Costos.

El enfoque de costos sirve para estimar el costo del bien valuado a partir de su Valor de Reposición Nuevo o Valor de Reproducción Nuevo, considerando los costos de instalación y a partir de éste se deduce la depreciación correspondiente de acuerdo al tipo de bien en cuestión, como lo son Deterioro Físico, Obsolescencia Funcional y Económica, para obtener el Valor Neto de Reposición.

Enfoque de Mercado.

Sirve para hacer una estimación de valor por medio de el 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.

IV.- PROCESO DE INSPECCIÓN.

La identificación del vehículo así como su inspección física se realizó el día **31 de ENERO del 2023**, en el estacionamiento de las oficinas del solicitante ubicado en **OLUTA, Veracruz.**

V.- METODOLOGÍA, CONSIDERACIONES Y SUPUESTOS.

El enfoque de ingresos no se utilizó, ya que no aplica porque el vehículo no produce rentas.

El enfoque de costos se utiliza de acuerdo a lo siguiente:

Se parte del Valor de Reposición Nuevo de un vehículo nuevo comparable por características, tamaño y tipo principalmente. Para calcular la depreciación física se utilizó la metodología del análisis de edad efectiva respecto de la vida útil remanente, que se basa en establecer la edad cronológica del equipo, ajustándose con un factor que considera las condiciones específicas en que se encuentra.

En base a dichas estimaciones se establece el porcentaje de vida transcurrido del vehículo y ese factor se utiliza para afectar el precio de un bien equivalente nuevo.

Se tomaron en cuenta las obsolescencias funcional y económica, que también fueron consideradas en la depreciación, siendo las aplicables al caso.

Se utiliza también el Enfoque de Mercado, partiendo de investigaciones de algunas ventas recientes y valiosas opiniones de vendedores profesionales de vehículos usados.

A partir del análisis de dicha información, por comparación y homologación de las características de vehículos similares y comparables se estimó el Valor de Mercado (Valor de compra último precio).

Para la conclusión de Valor Comercial se tomaron los resultados obtenidos mediante el Enfoque de Mercado.

El presente avalúo consta de un total de 8 páginas, donde se reporta el:

- a).- Dictamen de Valores,
- b).- Inventario con fotografía.
- c).- Anexo fotográfico.

VI.- RESUMEN DE VALORES.

Valor de Reposición Nuevo.	491,100		
Valor de Mercado.	310,000		
Valor Comercial.	310,000		
Valor de Capitalización de Ingresos.	NO APLICA		
	VRN	VM	VC
	\$	\$	\$
VEHICULO	491,100	310,000	310,000
CAMIONETA FORD F150			
TOTALES:	491,100	310,000	310,000

VII.- CONCLUSIÓN DE VALOR.

DECLARACIONES.

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

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

El Valuador que firma no tiene interés presente o futuro en la propiedad que es objeto de este informe, y no tiene intereses personales 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.

El presente avalúo consta de un total de 8 páginas, por lo que no será válido si falta una parte de este.

El avalúo solo es válido para el propósito que se indica en los antecedentes.

FECHA EFECTIVA DE VALORES.

La fecha a la cual se estima el valor del bien descrito en este avalúo es el:

31 DE ENERO DE 2023

Vigencia de Valor : 180 días a partir de la fecha de Emisión del presente dictámen

VALORES.

Declaro que en base a mis conocimientos y parecer y en base a los análisis e investigaciones realizadas en el giro de compra-venta de automóviles usados; De acuerdo a mi Leal y Real Saber y Entender, determino que el Valor Comercial, del vehículo descrito en este avalúo es:

- Valor Comercial: (en números redondos) \$310,000.00
(TRESCIENTOS DIEZ MIL PESOS 00/100 M.N.)

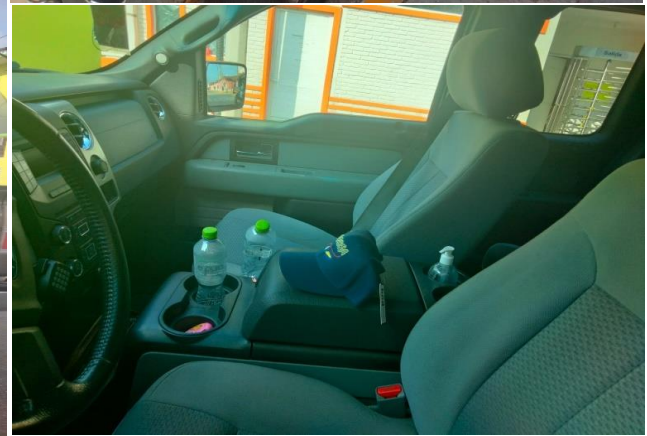
VALUADOR



M LIC. LUCIANO SALAS CONTRERAS
Cédula Profesional: 12108978 Maestría en Valuación



MEMORIA FOTOGRAFICA



ANEXO

MERCADO PRIMARIO:

www.nissan.com.mx
www.ford.mx
www.chevrolet.com.mx
www.vw.com.mx
www.dodge.com.mx

MERCADO SECUNDARIO:

<https://www.libroazul.com>


<https://soloautos.mx>

LISTA DE VALORES MINIMOS PARA DESECHO DE BIENES MUEBLES QUE GENEREN LAS ENTIDADES DE LA ADMON
PUBLICA FEDERAL

<http://www.funcionpublica.gob.mx/unaopsf/unaop1.htm>

CONDICIONES GENERALES

FICHA TÉCNICA DEL AVALUÓ			
Propietario	H. AYUNTAMIENTO DE OLUTA, VER.		
VEHICULO:	CAMIONETA FORD F150		
SERIE	1FTFX1EF5EFB81736		
Color	BLANCO	Placas	VY4276B
Uso	PUBLICO	Año	2014
OBSERVACIONES			
BUENAS CONDICIONES			



AVALUO

EQUIPO DE TRANSPORTE

PROPIETARIO:

Municipio de OLUTA, Veracruz.



Fecha: 31 DE ENERO DE 2023



AVALUO

I.- ANTECEDENTES

SOLICITANTE DEL AVALÚO.

**C. MAURICIO ALARCON CASTILLO
PRESIDENTE MUNICIPAL DE OLUTA, VERACRUZ**

PERITO VALUADOR.

LUCIANO SALAS CONTRERAS

CEDULA PROFESIONAL:

12108978

FECHA DEL AVALÚO.

31 DE ENERO DE 2023

OBJETO Y PROPÓSITO DEL AVALÚO.

OBJETO. **Investigar el Valor Comercial**

PROPÓSITO.

DAR CUMPLIMIENTO CON LA PRESENTACIÓN DEL INVENTARIO DE BIENES MUEBLES QUE CONFORMAN EL PATRIMONIO DEL MUNICIPIO OLUTA, VER.

PROPIETARIO.

Municipio de OLUTA, Veracruz.

ENTORNO.

BIENES VALUADOS:

CAMIONETA PATRULLA L200

CONDICIÓN GENERAL DE LOS BIENES.

PROCEDENCIA:

NACIONAL

CONDICIÓN GENERAL DEL EQUIPO.

BUENAS CONDICIONES

MANTENIMIENTO.

TIPO DE MANTENIMIENTO.

FORMAL	
INFORMAL	X

CALIFICACIÓN DEL MANTENIMIENTO.
(CUANDO SEA FORMAL)

EXCELENTE	
BUENO	
REGULAR	
MALO	

TIPO DE MERCADO PARA LOS ACTIVOS VALUADOS.

Mercado Regional, de vehículos usados; se induce por la investigación, que existe a nivel local una oferta alta y demanda baja de vehículos similares usados. VER ANEXO

II.- COMENTARIOS GENERALES Y CONDICIONES LIMITANTES.

El perito valuador que efectúa el presente dictamen valuatorio, certifica que en las investigaciones, análisis, cálculos y resultados del mismo se tomaron en cuenta las siguientes premisas:

a).- La propiedad legal no fue verificada, ni la existencia de gravámenes o reservas de dominio sobre los bienes motivo de este avalúo. No se realizó investigación de adeudos fiscales ante dependencias estatales o federales.

b).- Se contó con la siguiente información documental proporcionada por el solicitante: **FACTURA**

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

d).- La edad del vehículo se considera según su modelo.

e).- Las condiciones físicas externas del vehículo fueron constatadas durante la inspección realizada en **OLUTA, Veracruz**; se observó en condiciones normales de uso.

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.

Valor de Mercado. (V.M.)

Es la cantidad estimada, en términos monetarios, a partir del análisis y comparación de bienes iguales o similares que han sido vendidos o que se encuentran en proceso de venta en el mercado correspondiente, desinstalados y en lugar diferente al de los bienes motivo de éste avalúo.

Valor Comercial (V.C.).- Es la cantidad estimada, en términos monetarios, por la cual un bien debería ser intercambiado en la fecha de valuación, entre un comprador y un vendedor típicamente motivados, en una transacción en igualdad de condiciones, después de una comercialización apropiada del bien, donde cada parte actúa sin presión, prudente y debidamente informados.

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.

Depreciación.

Es la pérdida de valor del bien es debida a diversos factores relacionados directa e 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, 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.

Principio de Sustitución.

El valor de reemplazo de una propiedad es establecido por el valor de otra igual o similar y que preste la misma función, lo cual está fundamentado en que no es razonable que un comprador pague más por una propiedad que esta siendo valuada que el costo de un equivalente sustituto.

Enfoque de Costos.

El enfoque de costos sirve para estimar el costo del bien valuado a partir de su Valor de Reposición Nuevo o Valor de Reproducción Nuevo, considerando los costos de instalación y a partir de éste se deduce la depreciación correspondiente de acuerdo al tipo de bien en cuestión, como lo son Deterioro Físico, Obsolescencia Funcional y Económica, para obtener el Valor Neto de Reposición.

Enfoque de Mercado.

Sirve para hacer una estimación de valor por medio de el 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.

IV.- PROCESO DE INSPECCIÓN.

La identificación del vehículo así como su inspección física se realizó el día **31 de ENERO del 2023**, en el estacionamiento de las oficinas del solicitante ubicado en **OLUTA, Veracruz.**

V.- METODOLOGÍA, CONSIDERACIONES Y SUPUESTOS.

El enfoque de ingresos no se utilizó, ya que no aplica porque el vehículo no produce rentas.

El enfoque de costos se utiliza de acuerdo a lo siguiente:

Se parte del Valor de Reposición Nuevo de un vehículo nuevo comparable por características, tamaño y tipo principalmente. Para calcular la depreciación física se utilizó la metodología del análisis de edad efectiva respecto de la vida útil remanente, que se basa en establecer la edad cronológica del equipo, ajustándose con un factor que considera las condiciones específicas en que se encuentra.

En base a dichas estimaciones se establece el porcentaje de vida transcurrido del vehículo y ese factor se utiliza para afectar el precio de un bien equivalente nuevo.

Se tomaron en cuenta las obsolescencias funcional y económica, que también fueron consideradas en la depreciación, siendo las aplicables al caso.

Se utiliza también el Enfoque de Mercado, partiendo de investigaciones de algunas ventas recientes y valiosas opiniones de vendedores profesionales de vehículos usados.

A partir del análisis de dicha información, por comparación y homologación de las características de vehículos similares y comparables se estimó el Valor de Mercado (Valor de compra último precio).

Para la conclusión de Valor Comercial se tomaron los resultados obtenidos mediante el Enfoque de Mercado.

El presente avalúo consta de un total de 8 páginas, donde se reporta el:

- a).- Dictamen de Valores,
- b).- Inventario con fotografía.
- c).- Anexo fotográfico.

VI.- RESUMEN DE VALORES.

Valor de Reposición Nuevo.	491,100		
Valor de Mercado.	400,000		
Valor Comercial.	400,000		
Valor de Capitalización de Ingresos.	NO APLICA		
	VRN	VM	VC
	\$	\$	\$
VEHICULO	491,100	400,000	400,000
CAMIONETA PATRULLA L200			
TOTALES:	491,100	400,000	400,000

VII.- CONCLUSIÓN DE VALOR.

DECLARACIONES.

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

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

El Valuador que firma no tiene interés presente o futuro en la propiedad que es objeto de este informe, y no tiene intereses personales 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.

El presente avalúo consta de un total de 8 páginas, por lo que no será válido si falta una parte de este.

El avalúo solo es válido para el propósito que se indica en los antecedentes.

FECHA EFECTIVA DE VALORES.

La fecha a la cual se estima el valor del bien descrito en este avalúo es el:

31 DE ENERO DE 2023

Vigencia de Valor : 180 días a partir de la fecha de Emisión del presente dictámen

VALORES.

Declaro que en base a mis conocimientos y parecer y en base a los análisis e investigaciones realizadas en el giro de compra-venta de automóviles usados; De acuerdo a mi Leal y Real Saber y Entender, determino que el Valor Comercial, del vehículo descrito en este avalúo es:

- Valor Comercial: (en números redondos) \$400,000.00
(CUATROCIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.)

VALUADOR



M LIC. LUCIANO SALAS CONTRERAS
Cédula Profesional: 12108978 Maestría en Valuación



MEMORIA FOTOGRAFICA



ANEXO

MERCADO PRIMARIO:

www.nissan.com.mx
www.ford.mx
www.chevrolet.com.mx
www.vw.com.mx
www.dodge.com.mx

MERCADO SECUNDARIO:


<https://www.libroazul.com>
<https://soloautos.mx>

LISTA DE VALORES MINIMOS PARA DESECHO DE BIENES MUEBLES QUE GENEREN LAS ENTIDADES DE LA ADMON
PUBLICA FEDERAL

<http://www.funcionpublica.gob.mx/unaopsf/unaop1.htm>

CONDICIONES GENERALES

FICHA TÉCNICA DEL AVALUÓ			
Propietario	H. AYUNTAMIENTO DE OLUTA, VER.		
VEHICULO:	CAMIONETA PATRULLA L200		
SERIE	MMBMLV5G0H022324		
Color	BLANCO	Placas	
Uso	PUBLICO	Año	2023
OBSERVACIONES			
BUENAS CONDICIONES			



AVALUO

EQUIPO DE TRANSPORTE

PROPIETARIO:

Municipio de OLUTA, Veracruz.



Fecha: 31 DE ENERO DE 2023



AVALUO

I.- ANTECEDENTES

SOLICITANTE DEL AVALÚO.

**C. MAURICIO ALARCON CASTILLO
PRESIDENTE MUNICIPAL DE OLUTA, VERACRUZ**

PERITO VALUADOR.

LUCIANO SALAS CONTRERAS

CEDULA PROFESIONAL:

12108978

FECHA DEL AVALÚO.

31 DE ENERO DE 2023

OBJETO Y PROPÓSITO DEL AVALÚO.

OBJETO. **Investigar el Valor Comercial**

PROPÓSITO.

DAR CUMPLIMIENTO CON LA PRESENTACIÓN DEL INVENTARIO DE BIENES MUEBLES QUE CONFORMAN EL PATRIMONIO DEL MUNICIPIO OLUTA, VER.

PROPIETARIO.

Municipio de OLUTA, Veracruz.

ENTORNO.

BIENES VALUADOS:

TRACTOR JARDINERO S140

CONDICIÓN GENERAL DE LOS BIENES.

PROCEDENCIA:

NACIONAL

CONDICIÓN GENERAL DEL EQUIPO.

BUENAS CONDICIONES

MANTENIMIENTO.

TIPO DE MANTENIMIENTO.

FORMAL	
INFORMAL	X

CALIFICACIÓN DEL MANTENIMIENTO.
(CUANDO SEA FORMAL)

EXCELENTE	
BUENO	
REGULAR	
MALO	

TIPO DE MERCADO PARA LOS ACTIVOS VALUADOS.

Mercado Regional, de vehículos usados; se induce por la investigación, que existe a nivel local una oferta alta y demanda baja de vehículos similares usados. VER ANEXO

II.- COMENTARIOS GENERALES Y CONDICIONES LIMITANTES.

El perito valuador que efectúa el presente dictamen valuatorio, certifica que en las investigaciones, análisis, cálculos y resultados del mismo se tomaron en cuenta las siguientes premisas:

a).- La propiedad legal no fue verificada, ni la existencia de gravámenes o reservas de dominio sobre los bienes motivo de este avalúo. No se realizó investigación de adeudos fiscales ante dependencias estatales o federales.

b).- Se contó con la siguiente información documental proporcionada por el solicitante: **FACTURA**

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

d).- La edad del vehículo se considera según su modelo.

e).- Las condiciones físicas externas del vehículo fueron constatadas durante la inspección realizada en **OLUTA, Veracruz**; se observó en condiciones normales de uso.

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.

Valor de Mercado. (V.M.)

Es la cantidad estimada, en términos monetarios, a partir del análisis y comparación de bienes iguales o similares que han sido vendidos o que se encuentran en proceso de venta en el mercado correspondiente, desinstalados y en lugar diferente al de los bienes motivo de éste avalúo.

Valor Comercial (V.C.).- Es la cantidad estimada, en términos monetarios, por la cual un bien debería ser intercambiado en la fecha de valuación, entre un comprador y un vendedor típicamente motivados, en una transacción en igualdad de condiciones, después de una comercialización apropiada del bien, donde cada parte actúa sin presión, prudente y debidamente informados.

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.

Depreciación.

Es la pérdida de valor del bien es debida a diversos factores relacionados directa e 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, 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.

Principio de Sustitución.

El valor de reemplazo de una propiedad es establecido por el valor de otra igual o similar y que preste la misma función, lo cual está fundamentado en que no es razonable que un comprador pague más por una propiedad que esta siendo valuada que el costo de un equivalente sustituto.

Enfoque de Costos.

El enfoque de costos sirve para estimar el costo del bien valuado a partir de su Valor de Reposición Nuevo o Valor de Reproducción Nuevo, considerando los costos de instalación y a partir de éste se deduce la depreciación correspondiente de acuerdo al tipo de bien en cuestión, como lo son Deterioro Físico, Obsolescencia Funcional y Económica, para obtener el Valor Neto de Reposición.

Enfoque de Mercado.

Sirve para hacer una estimación de valor por medio de el 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.

IV.- PROCESO DE INSPECCIÓN.

La identificación del vehículo así como su inspección física se realizó el día **31 de ENERO del 2023**, en el estacionamiento de las oficinas del solicitante ubicado en **OLUTA, Veracruz.**

V.- METODOLOGÍA, CONSIDERACIONES Y SUPUESTOS.

El enfoque de ingresos no se utilizó, ya que no aplica porque el vehículo no produce rentas.

El enfoque de costos se utiliza de acuerdo a lo siguiente:

Se parte del Valor de Reposición Nuevo de un vehículo nuevo comparable por características, tamaño y tipo principalmente. Para calcular la depreciación física se utilizó la metodología del análisis de edad efectiva respecto de la vida útil remanente, que se basa en establecer la edad cronológica del equipo, ajustándose con un factor que considera las condiciones específicas en que se encuentra.

En base a dichas estimaciones se establece el porcentaje de vida transcurrido del vehículo y ese factor se utiliza para afectar el precio de un bien equivalente nuevo.

Se tomaron en cuenta las obsolescencias funcional y económica, que también fueron consideradas en la depreciación, siendo las aplicables al caso.

Se utiliza también el Enfoque de Mercado, partiendo de investigaciones de algunas ventas recientes y valiosas opiniones de vendedores profesionales de vehículos usados.

A partir del análisis de dicha información, por comparación y homologación de las características de vehículos similares y comparables se estimó el Valor de Mercado (Valor de compra último precio).

Para la conclusión de Valor Comercial se tomaron los resultados obtenidos mediante el Enfoque de Mercado.

El presente avalúo consta de un total de 8 páginas, donde se reporta el:

- a).- Dictamen de Valores,
- b).- Inventario con fotografía.
- c).- Anexo fotográfico.

VI.- RESUMEN DE VALORES.

Valor de Reposición Nuevo.	108,630		
Valor de Mercado.	100,000		
Valor Comercial.	100,000		
Valor de Capitalización de Ingresos.	NO APLICA		
	VRN	VM	VC
	\$	\$	\$
VEHICULO	108,630	100,000	100,000
TRACTOR JARDINERO S140			
TOTALES:	108,630	100,000	100,000

VII.- CONCLUSIÓN DE VALOR.

DECLARACIONES.

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

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

El Valuador que firma no tiene interés presente o futuro en la propiedad que es objeto de este informe, y no tiene intereses personales 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.

El presente avalúo consta de un total de 8 páginas, por lo que no será válido si falta una parte de este.

El avalúo solo es válido para el propósito que se indica en los antecedentes.

FECHA EFECTIVA DE VALORES.

La fecha a la cual se estima el valor del bien descrito en este avalúo es el:

31 DE ENERO DE 2023

Vigencia de Valor : 180 días a partir de la fecha de Emisión del presente dictámen

VALORES.

Declaro que en base a mis conocimientos y parecer y en base a los análisis e investigaciones realizadas en el giro de compra-venta de automóviles usados; De acuerdo a mi Leal y Real Saber y Entender, determino que el Valor Comercial, del vehículo descrito en este avalúo es:

- Valor Comercial: (en números redondos) \$100,000.00
(CIENTO MIL PESOS 00/100 M.N.)

VALUADOR



M LIC. LUCIANO SALAS CONTRERAS
Cédula Profesional: 12108978 Maestría en Valuación



MEMORIA FOTOGRAFICA



ANEXO

MERCADO PRIMARIO:

www.nissan.com.mx
www.ford.mx
www.chevrolet.com.mx
www.vw.com.mx
www.dodge.com.mx

MERCADO SECUNDARIO:

<https://www.libroazul.com>
<https://soloautos.mx>

LISTA DE VALORES MINIMOS PARA DESECHO DE BIENES MUEBLES QUE GENEREN LAS ENTIDADES DE LA ADMON PUBLICA FEDERAL

<http://www.funcionpublica.gob.mx/unaopsf/unaop1.htm>



CONDICIONES GENERALES

FICHA TÉCNICA DEL AVALUÓ			
Propietario	H. AYUNTAMIENTO DE OLUTA, VER.		
VEHICULO:	TRACTOR JARDINERO S140		
SERIE	1GXS140AKNN100563		
Color	BLANCO	Placas	
Uso	PUBLICO	Año	2022
OBSERVACIONES			
BUENAS CONDICIONES			