



GOBIERNO MUNICIPAL

2022-2025



MUNICIPIO DE OLUTA, VER

**INVENTARIO DE BIENES
MUEBLES E INMUEBLES**

2024



ACTA DE CABILDO ORDINARIA ACL/2024/022

EN LA CIUDAD DE OLUTA VERACRUZ DE IGNACIO DE LA LLAVE, SIENDO LAS DIEZ HORAS CON TREINTA MINUTOS DEL DÍA TREINTA DE ENERO DEL DOS MIL VEINTICUATRO; 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 CC. 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 2024, 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 PÚBLICA.

CUARTO. - ANÁLISIS Y EN SU CASO APROBACIÓN PARA QUE EL DEPARTAMENTO DE TESORERÍA DESINCORPORA LOS BIENES MUEBLES DE LA BALANZA DE COMPROBACIÓN CUYO COSTO UNITARIO SEA MENOR A 70 VECES EL VALOR DE LA UMA (\$7,599.99), CON FUNDAMENTO EN LA LEY GENERAL DE CONTABILIDAD GUBERNAMENTAL ART. 6 Y 9 FRACCIÓN Y DE ACUERDO CON EL DICTAMEN EMITIDO POR EL PERITO VALUADOR MTRO. LUCIANO SALAS CONTRERAS.

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 2024, 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.



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



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:

CC. 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 2024, 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 AUTORIZAR AL DEPARTAMENTO DE TESORERÍA PARA QUE DESINCORPORE LOS BIENES MUEBLES DE LA BALANZA DE COMPROBACIÓN CUYO COSTO UNITARIO SEA MENOR A 70 VECES EL VALOR DE LA UMA \$7,599.99 (SIETE MIL QUINIENTOS NOVENTA Y NUEVE 99/100 MN.), CON FUNDAMENTO EN LA LEY GENERAL DE CONTABILIDAD GUBERNAMENTAL ART. 6 Y 9 FRACCIÓN I Y DE ACUERDO CON EL DICTAMEN EMITIDO POR EL PERITO VALUADOR MTRO. LUCIANO SALAS CONTRERAS.



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:

CC. 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 AL DEPARTAMENTO DE TESORERÍA PARA QUE DESINCORPORA LOS BIENES MUEBLES DE LA BALANZA DE COMPROBACIÓN CUYO COSTO UNITARIO SEA MENOR A 70 VECES EL VALOR DE LA UMA (\$7,599.99), CON FUNDAMENTO EN LA LEY GENERAL DE CONTABILIDAD GUBERNAMENTAL ART. 6 Y 9 FRACCIÓN I Y DE ACUERDO CON EL DICTAMEN EMITIDO POR EL PERITO VALUADOR MTRO. LUCIANO SALAS CONTRERAS.

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 TREINTA Y CINCO 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. -----



ACL/2024/022

ATENTAMENTE
H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE OLUTA, VERACRUZ



C. MAURICIO ALARCON CASTILLO
PRESIDENTE MUNICIPAL CONSTITUCIONAL.



C. MARÍA DE LA CRUZ ADEMÁN JIMÉNEZ
SÍNDICA ÚNICA.

SINDICATURA



C. CLAUDIA PATRICIA MATA MORALES
REGIDORA ÚNICA.





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

SECRETARÍA

Area ó Departamento:

PRESIDENCIA

Fecha: **30 de enero de 2024**

No. De Inv.	CANT.	Descripcion	Marca	Modelo	Color	Serie	Fecha de Adquisicion	Factura	Estado	VALOR ACTUAL	OBSERVACIONES	
MOV-22-25-PRE-001	1	SILLA EJECUTIVA	S/M	S/M	NEGRA	S/S	S/N	S/N	REGULAR	2,000.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-PRE-002	2	SILLA SECRETARIALES	S/M	S/M	NEGRA	S/S	S/N	S/N	REGULAR	600.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-PRE-003	1	TELEFONO FIJO	INTEL-BRAX	TC5001FL100MS	NEGRO	TE12021S000 20	S/N	S/N	REGULAR	200.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-PRE-004	1	ESCRITORIO CON ARCHIVERO	S/M	S/M	CAFÉ	S/S	S/N	S/N	REGULAR	2,400.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-PRE-005	1	MESA OVAL	S/M	S/M	NEGRO	S/S	S/N	S/N	REGULAR	5,000.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-PRE-006	5	SILLA SECRETARIALES	S/M	S/M	NEGRO	S/S	S/N	S/N	REGULAR	1,800.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-PRE-007	1	BANDERA CON PEDESTAL	S/M	S/M	-	S/S	S/N	S/N	REGULAR	1,900.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-PRE-008	1	PANTALLA PLANA	SAMSUNG	S/M	NEGRO	S/S	S/N	S/N	REGULAR	2,500.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-PRE-009	2	HISTORIETA SAMURAI ANTIGUO	S/M	S/M	-	S/S	S/N	S/N	REGULAR	400.00	CONTROL INTERNO	

16,800.00

Area ó Departamento:

PRESIDENCIA

Fecha: **30 de enero de 2024**





No. De Inv.	CANT.	Descripción	Marca	Modelo	Color	Serie	Fecha de Adquisición	Factura	Estado	VALOR ACTUAL	OBSERVACIONES	
MOV-22-25-PRE-011	1	MAQUINA DE COSER ANTIGUA DYNET	S/M	S/M	-	S/S	S/N	S/N	REGULAR	1,600.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-PRE-012	4	DISCOS DE VINILO ANTIGUO	S/M	S/M	-	S/S	S/N	S/N	REGULAR	200.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-PRE-013	1	CORTA NAVAJA DE AFEITAR ANTIGUO	GILLETE	S/M	-	S/S	S/N	S/N	REGULAR	600.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-PRE-014	2	LLAVES DE PORTON ANTIGUO	S/M	S/M	-	S/S	S/N	S/N	REGULAR	300.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-PRE-015	1	PC ENSAMBLADA	HP	CNC9432JN6	GRIS	S/S	S/N	S/N	BUENO	4,500.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-PRE-016	1	IMPRESORA	CANON	S/M	NEGRO	S/S	S/N	S/N	REGULAR	4,000.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-PRE-017	1	MINISPLIT	MIRAGE	X2	BLANCO	S/S	S/N	S/N	BUENO	7,000.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-PRE-018	2	SILLAS SECRETARIALES	S/M	S/M	NEGRO	S/S	S/N	S/N		1,600.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-PRE-019	1	VIDEO CAMARA DE CASSETTE	PANASONIC	PV-610D	-	S/N	S/N	S/N	MALO	1,500.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-PRE-020	1	WALKMAN	SONY	WM-FXIC	-	S/N	S/N	S/N	MALO	1,000.00	CONTROL INTERNO	

22,300.00

Area ó Departamento:

PRESIDENCIA

Fecha: **30 de enero de 2024**

No. De Inv.	CANT.	Descripción	Marca	Modelo	Color	Serie	Fecha de Adquisición	Factura	Estado	VALOR ACTUAL	OBSERVACIONES	
MOV-22-25-PRE-021	1	TELEFONO CELULAR	AUDIOVOX	MVX-480	-	S/N	S/N	S/N	MALO	400.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-PRE-022	2	PLANCHAS DE HIERRO	PAGOEL	S/N	-	S/N	S/N	S/N	REGULAR	500.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-PRE-023	1	RADIO	NAKAZAKI	S/N	-	S/N	S/N	S/N	MALO	200.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-PRE-024	1	ELECTRONIC PORTABLE	CANON	TYPESTAR 10-11	-	S/N	S/N	S/N	REGULAR	450.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-PRE-025	1	MAQUINA DE ESCRIBIR	OLIVETI	S/N	-	S/N	S/N	S/N	REGULAR	600.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-PRE-026	1	ESPADA ESPAÑOLA	N/A	S/N	-	S/N	S/N	S/N	REGULAR	800.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-PRE-027	1	RELOJ DE BOLSILLO	N/A	S/N	-	S/N	S/N	S/N	REGULAR	2,600.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-PRE-028	2	LAMPARA DE ACEITE	N/A	S/N	-	S/N	S/N	S/N	MALO	800.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-PRE-029	1	FIGURILLA PREHISPANICA	N/A	S/N	-	S/N	S/N	S/N	REGULAR	800.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-PRE-030	1	PARTE DE VASIA PREHISPANICA	N/A	S/N	-	S/N	S/N	S/N	REGULAR	400.00	CONTROL INTERNO	

7,550.00

Area ó Departamento:

PRESIDENCIA

Fecha: **30 de enero de 2024**





No. De Inv.	CANT.	Descripcion	Marca	Modelo	Color	Serie	Fecha de Adquisicion	Factura	Estado	VALOR ACTUAL	OBSERVACIONES	
MOV-22-25-PRE-031	3	REPLICAS DE FIGURAS ARQUEOLOGICAS	N/A	S/N	-	S/N	S/N	S/N	REGULAR	2,400.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-PRE-032	11	FOTOGRAFIAS DE OLUTA ANTIGUO	N/A	S/N	-	S/N	S/N	S/N	REGULAR	2,750.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-PRE-033	1	CAMARA FOTOGRAFICA	LUMIX	S/N	NEGRO	S/N	S/N	S/N	REGULAR	800.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-PRE-034	1	VIDEO CASETERA	SOLIDEX	S/N	NEGRO	S/N	S/N	S/N	MALO	1,000.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-PRE-035	1	COMPUTADORA	HP	HSTND	NEGRO	S/N	S/N	S/N	BUENO	12,000.00	INVENTARIO	
MOV-22-25-PRE-036	1	MULTIFUNCIONAL	BROTHER	T520W	NEGRO	S/N	09/12/2022	S/N	BUENO	3,500.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-PRE-037	3	JUEGOS DE SILLA 3 PLAZAS	SM	S/N	NEGRO	S/N	S/N	S/N	BUENO	2,400.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-PRE-038	2	SILLA EJECUTIVA	STYLUS	S/N	NEGRO	S/N	S/N	S/N	BUENO	1,200.00	CONTROL INTERNO	

26,050.00

Area ó Departamento:

PRESIDENCIA

Fecha: **30 de enero de 2024**

No. De Inv.	CANT.	Descripción	Marca	Modelo	Color	Serie	Fecha de Adquisición	Factura	Estado	VALOR ACTUAL	OBSERVACIONES	
MOV-22-25-PRE-039	1	PANTALLA	VIOS	24M PLG	NEGRO	S/N	S/N	S/N	REGULAR	2,000.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-PRE-040	1	REFRIGERADOR	HISENSE	RR63D6WRX	ROJO	S/N	29/03/2022	S/N	REGULAR	4,000.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-PRE-041	1	ESCRITORIO L CAJONERA	S/M	S/M	CAFÉ	S/N	S/N	S/N	BUENO	7,000.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-PRE-042	1	MINISPLIT	MIRAGE	S/M	BLANCO	S/N	15/09/2023	S/N	BUENO	7,000.00	CONTROL INTERNO	
TOTAL										20,000.00		


 C. MAURICIO ALARCÓN CASTILLO
 PRESIDENTE MUNICIPAL

PRESIDENCIA


 C. MARIA DE LA CRUZ ALEMÁN JIMÉNEZ
 SINDICA UNICA

SINDICATURA


 L.C. RAFAEL BERNABE COMEZAÑA
 CONTRALOR INTERNO









CONTRALORÍA


 M. LUCIANO SALAS CONTRERAS
 PERITO VALUADOR

Area ó Departamento:

SINDICATURA

Fecha: **30 de enero de 2024**

No. De Inv.	CANT.	Descripcion	Marca	Modelo	Color	Serie	Fecha de Adquisicion	Factura	Estado	VALOR ACTUAL	OBSERVACIONES	
MOV-22-25-SIN-001	1	COMPUTADORA DE ESCRITORIO	HP	20-C213LA	-	8CC81818PD	S/N	S/N	REGULAR	3,000.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-SIN-002	1	TELEFONO ALAMBRICO	INTEL BRASS	TC 500	NEGRO	S/N	S/N	S/N	REGULAR	300.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-SIN-003	1	ARCHIVERO METALICO CON 4 CAJONES	S/M	S/M	GRIS	S/N	S/N	S/N	REGULAR	2,000.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-SIN-004	2	SILLAS DE RECEPCION ACOIJINADAS	S/M	S/M	-	S/N	S/N	S/N	REGULAR	1,200.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-SIN-005	1	ESCRITORIO DE OFICINA EN L	S/M	S/M	CEDRO CON NEGRO	S/N	S/N	S/N	REGULAR	3,000.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-SIN-006	1	SILLA EJECUTIVA	S/M	S/M	NEGRO	S/N	S/N	S/N	MALO	1,500.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-SIN-007	1	MULTIFUNCIONAL	EPSON	L5290	NEGRO	S/N	04/10/2023	470325	BUENO	4,000.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-SIN-008	1	LAPTOP	DELL	VOSTRO	NEGRO	S/N	04/10/2023	470325	BUENO	6,000.00	CONTROL INTERNO	
SUBTOTAL										21,000.00		

C. MAURICIO ALARCÓN CASTILLO
PRESIDENTE MUNICIPAL

C. MARIA DE LA CRUZ ALEMÁN JIMÉNEZ
SINDICA UNICA

L.C. RAFAEL BERNABE COMEZAÑA
CONTRALOR INTERNO

M. LUCIANO SALAS CONTRERAS
PERITO VALUADOR

PRESIDENCIA





SINDICATURA

CONTRALORIA

Area ó Departamento:

REGIDURIA




Fecha: **30 de enero de 2024**

No. De Inv.	CANT.	Descripción	Marca	Modelo	Color	Serie	Fecha de Adquisición	Factura	Estado	VALOR ACTUAL	OBSERVACIONES	
MOV-22-25-REG-001	1	MUEBLE PARA COMPUTADORA	S/M	S/M	AMARILLO	S/N	S/N	S/N	REGULAR	600.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-REG-002	1	ESCRITORIO DE MADERA CON ARCHIVERO METALICO	S/M	S/M	-	S/N	S/N	S/N	MALO	2,200.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-REG-003	1	ARCHIVERO METALICO 2 CAJONES	S/M	S/M	-	S/N	S/N	S/N	REGULAR	2,200.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-REG-004	1	ARCHIVERO METALICO 3 CAJONES	S/M	S/M	-	S/N	S/N	S/N	REGULAR	2,200.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-REG-005	1	SILLON SECRETARIAL	S/M	S/M	NEGRO	S/N	S/N	S/N	REGULAR	1,200.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-REG-006	1	SILLA	S/M	S/M	NEGRO	S/N	S/N	S/N	REGULAR	500.00	CONTROL INTERNO	
SUBTOTAL										8,900.00		

Area ó Departamento:

REGIDURIA

Fecha: **30 de enero de 2024**

No. De Inv.	CANT.	Descripcion	Marca	Modelo	Color	Serie	Fecha de Adquisicion	Factura	Estado	VALOR ACTUAL	OBSERVACIONES	
MOV-22-25-REG-007	1	SILLA SECRETARIAL	S/M	S/M	-	S/N	S/N	S/N	MALO	1,500.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-REG-008	1	SILLA EJECUTIVA	STYLUS	S/M	NEGRO	S/N	S/N	S/N	BUENO	1,200.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-REG-009	1	COMPUTADORA DE ESCRITORIO	DELL	INSPIRON 24	NEGRO	S/N	S/N	S/N	BUENO	9,000.00	INVENTARIO	
MOV-22-25-REG-010	1	MINISPLIT	FROZEN	24000 BTU	BLANCO	S/N	15/06/2023	SN	BUENO	10,000.00	INVENTARIO	
MOV-22-25-REG-011	1	SILLA CON RUEDAS	STYLOS	SM	NEGRO-BLANCO	S/N	S/N	S	BUENO	4,000.00	CONTROL INTERNO	
SUBTOTAL										25,700.00		


C. MAURICIO ALARCÓN CASTILLO
PRESIDENTE MUNICIPAL

PRESIDENCIA


C. MARIA DE LA CRUZ ALEMÁN JIMÉNEZ
SINDICA UNICA

SINDICATURA


L.C. RAFAEL BERNABE COMEZAÑA
CONTRALOR INTERNO







CONTRALORÍA


M. LUCIANO SALAS CONTRERAS
PERITO VALUADOR

Area ó Departamento:

SECRETARIA

Fecha: **30 de enero de 2024**






No. De Inv.	CANT.	Descripcion	Marca	Modelo	Color	Serie	Fecha de Adquisicion	Factura	Estado	VALOR ACTUAL	OBSERVACIONES	
MOV-22-25-SEC-001	1	COMPUTADORA DE ESCRITORIO	HP	20563ALO	NEGRO	66649000326F	S/N	S/N	REGULAR	3,000.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-SEC-002	1	ESCRITORIO	S/M	S/M	CAOBA-NEGRO	-	S/N	S/N	REGULAR	2,200.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-SEC-003	1	SILLA EJECUTIVA GIRATORIA	S/M	S/M	-	-	S/N	S/N	REGULAR	1,000.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-SEC-004	1	MINISPLIT	FROZEN	24000 BTU	NEGRO-BLANCO	S/N	15/06/2023	SN	BUENO	10,000.00	INVENTARIO	
MOV-22-25-SEC-005	1	SILLA ACOJINADA	S/M	S/M	NEGRO	-	S/N	S/N	REGULAR	300.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-SEC-006	1	ARCHIVERO METALICO	S/M	S/M	NEGRO	-	S/N	S/N	REGULAR	500.00	CONTROL INTERNO	

17,000.00

Area ó Departamento:

SECRETARIA


Fecha: **30 de enero de 2024**

No. De Inv.	CANT.	Descripcion	Marca	Modelo	Color	Serie	Fecha de Adquisicion	Factura	Estado	VALOR ACTUAL	OBSERVACIONES	
MOV-22-25-SEC-007	1	MESA DE CENTRO DOS CRISTALES	S/M	S/M	CAOBA	-	S/N	S/N	REGULAR	3,200.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-SEC-008	1	ARCHIVERO DE PLASTICO	S/M	S/M	NEGRO	-	S/N	S/N	MALO	200.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-SEC-009	1	SILLA SECRETARIAL	S/M	S/M	AZUL	S/S	S/N	S/N	BUENO	600.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-SEC-010	1	IMPRESORA LASER	HP	OFFICEJET PRO 7740		VND3F95734	S/N	S/N	BUENO	8,500.00	INVENTARIO	
MOV-22-25-SEC-011	1	SILLA ACOGINADA	S/M	S/M	VERDE	S/S	S/N	S/N	REGULAR	600.00	CONTROL INTERNO	
SUBTOTAL										13,100.00		


C. MAURICIO ALARCÓN CASTILLO
PRESIDENTE MUNICIPAL
PRESIDENCIA


C. MARIA DE LA CRUZ ALEMÁN JIMÉNEZ
SÍNDICA UNICA
SINDICATURA


L.C. RAFAEL BERNABÉ COMEZAÑA
CONTRALOR INTERNO
CONTRALORÍA


M. LUCIANO SALAS CONTRERAS
PERITO VALUADOR

Area ó Departamento:

TESORERIA

Fecha: **30 de enero de 2024**

No. De Inv.	CANT.	Descripción	Marca	Modelo	Color	Serie	Fecha de Adquisición	Factura	Estado	VALOR ACTUAL	OBSERVACIONES	
MOV-22-25-TES-001	1	ARCHIVERO METALICO 4 CAJONES	PMSTEELE	S/M	GRIS	159140	S/N	S/N	REGULAR	2,800.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-TES-002	1	ARCHIVERO 2 GAVETAS	S/M	S/M	-	S/S	S/N	S/N	REGULAR	1,800.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-TES-003	1	EQUIPO DE COMPUTO	DELL	ALL IN ONE	NEGRO-PLATA	DSS6VX1	S/N	S/N	REGULAR	3,500.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-TES-004	1	ESCRITORIO EJECUTIVO EN L	S/M	S/M	CAOBA	S/S	S/N	S/N	REGULAR	3,200.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-TES-005	1	ESCRITORIO CRISTAL	S/M	S/M	-	S/S	S/N	S/N	REGULAR	900.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-TES-006	1	ESCRITORIO DE MADERA	S/M	S/M	METALICO/GRIS	S/S	S/N	S/N	REGULAR	900.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-TES-007	1	MINISPLIT	YORK	S/M	-	S/S	S/N	S/N	REGULAR	2,500.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-TES-008	1	ESCRITORIO 2 NIVELES	S/M	S/M	CAFÉ	S/S	S/N	S/N	REGULAR	1,200.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-TES-009	1	ARCHIVERO METALICO TRES CAJONES	S/M	S/M	-	S/S	S/N	S/N	REGULAR	2,000.00	CONTROL INTERNO	
SUBTOTAL										18,800.00		

Area ó Departamento:

TESORERIA

Fecha: **30 de enero de 2024**

No. De Inv.	CANT.	Descripción	Marca	Modelo	Color	Serie	Fecha de Adquisicion	Factura	Estado	VALOR ACTUAL	OBSERVACIONES	
MOV-22-25-TES-010	1	COMPUTADORA DE ESCRITORIO	HP	HP18	NEGRO	S/S	S/N	S/N	REGULAR	3,000.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-TES-011	1	SILLA DE PIEL GIRATORIA	S/M	S/M	NEGRO	S/S	S/N	S/N	REGULAR	600.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-TES-012	1	ARMERO DE MADERA	S/M	S/M	-	S/S	S/N	S/N	MALO	2,200.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-TES-013	1	ESCRITORIO DE MADERA	S/M	S/M	METALICO/GRIS	S/S	S/N	S/N	REGULAR	800.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-TES-014	1	BANCO DE VINIL/METALICO	S/M	S/M	NEGRO	S/S	S/N	S/N	BUENO	700.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-TES-015	4	SILLA SECRETARIAL	CON RUEDAS	S/M	NEGRO	S/S	S/N	S/N	BUENO	4,500.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-TES-016	1	SILLA EJECUTIVA	CON RUEDAS	S/M	CAFÉ	S/S	S/N	S/N	BUENO	1,200.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-TES-017	1	COMPUTADORA	DELL/GHR	SM	NEGRO	S/S	S/N	S/N	BUENO	14,000.00	INVENTARIO	
MOV-22-25-TES-018	1	COMPUTADORA	DELL/GHR	SM	NEGRO	S/S	S/N	S/N	BUENO	14,000.00	INVENTARIO	
MOV-22-25-TES-019	1	COMPUTADORA	DELL/GHR	SM	NEGRO	S/S	S/N	S/N	BUENO	14,000.00	INVENTARIO	

SUBTOTAL 55,000.00

Area ó Departamento:

TESORERIA









Fecha: **30 de enero de 2024**

No. De Inv.	CANT.	Descripcion	Marca	Modelo	Color	Serie	Fecha de Adquisicion	Factura	Estado	VALOR ACTUAL	OBSERVACIONES	
MOV-22-25-TES-020	1	MULTIFUNCIONAL	XEROX	SM	BLANCO	S/S	S/N	S/N	BUENO	3,500.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-TES-021	1	COMPUTADORA	DELL	N7104	NEGRO	XAH2022717	04/05/2023	S/N	BUENO	12,000.00	INVENTARIO	
MOV-22-25-TES-022	1	LAPTOP	DELL	THINLIGHT	NEGRO	BPXNLG3	17/01/2022	S/N	BUENO	16,000.00	INVENTARIO	
MOV-22-25-TES-023	1	MULTIFUNCIONAL	EPSON	ECOTANK L6270	NEGRO	X8G5008503	17/01/2022	S/N	BUENO	4,000.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-TES-024	1	MULTIFUNCIONAL	RICOH	IM430F	BLANCO	3351P951937	11/03/2022	S/N	BUENO	16,000.00	INVENTARIO	
MOV-22-25-TES-025	1	IMPRESORA MATRIZ DE PUNTOS	EPSON	LX350	NEGRO	Q75Y2548025	13/04/2022	S/N	BUENO	4,000.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-TES-026	1	MULTIFUNCIONAL	EPSON	L3210	NEGRO	XAGB0934938	31/02/2022	S/N	BUENO	3,000.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-TES-027	1	PC ESCRITORIO (MINICPU)	DELL	COREI5	NEGRO			S/N	BUENO	5,000.00	CONTROL INTERNO	
SUBTOTAL										63,500.00		

Area ó Departamento:

TESORERIA

Fecha: **30 de enero de 2024**

No. De Inv.	CANT.	Descripción	Marca	Modelo	Color	Serie	Fecha de Adquisición	Factura	Estado	VALOR ACTUAL	OBSERVACIONES	
MOV-22-25-TES-028	1	MULTIFUNCIONAL	HP	SMART 670	BLANCA	S/S	S/N	S/N	BUENO	4,000.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-TES-029	1	SILLA EJECUTIVA	EQUITECH	VINIPIEL	NEGRO	S/S	S/N	S/N	BUENO	4,200.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-TES-030	1	COMPUTADORA	HP	LVTALL	NEGRO	S/S	S/N	S/N	REGULAR	6,000.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-TES-031	2	BANCO CON RUEDAS			VINIL	S/S	S/N	S/N	REGULAR	200.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-TES-032	1	MINISPLIT	MIRAGE	36000 BTU	BLANCO	S/S	29/04/2023	S/N	BUENO	16,000.00	INVENTARIO	
MOV-22-25-TES-033	1	LAP TOP	DELL	SM	NEGRO	S/S	S/N	S/N	BUENO	7,000.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-TES-034	1	MINISPLIT	MIRAGE		BLANCO	S/S	S/N	S/N	BUENO	6,000.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-TES-035	1	LICENCIA INFORMATICA TOMBRADO DE NOMINA	COMPAQ	SM	SC	S/S	S/N	S/N	BUENO	5,788.40	CONTROL INTERNO	
SUBTOTAL										49,188.40		

C. MAURICIO ALARCON CASTILLO
PRESIDENTE MUNICIPAL

C. MARIA DE LA CRUZ ALEMÁN JIMÉNEZ
SINDICA UNICA

L.C. RAFAEL BERNABE COMEZAÑA
CONTRALOR INTERNO

M. LUCIANO SALAS CONTRERAS
PERITO VALUADOR

PRESIDENCIA









SINDICATURA

CONTRALORIA

Area ó Departamento:

OBRAS PUBLICAS

Fecha: **30 de enero de 2024**








No. De Inv.	CANT.	Descripción	Marca	Modelo	Color	Serie	Fecha de Adquisición	Factura	Estado	VALOR ACTUAL	OBSERVACIONES	
MOV-22-25-OP-001	1	ESCRITORIO MODULAR	S/M	S/M	S/C	S/S	S/N	S/N	REGULAR	2,500.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-OP-002	2	ESCRITORIO ESQUINERO	S/M	S/M	MADERA	S/S	S/N	S/N	REGULAR	1,500.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-OP-003	1	ESCRITORIO SECRETARIAL	S/M	S/M	S/C	S/S	S/N	S/N	REGULAR	1,500.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-OP-004	1	AIRE ACONDICIONADO	SAMSUNG	AR18M5F	BLANCO	S/S	S/N	S/N	REGULAR	1,800.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-OP-005	2	SILLA SECRETARIAL	S	S/M	S/C	S/S	S/N	S/N	REGULAR	1,200.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-OP-006	1	SILLA PLASTICO	S	S/M	BLANCA	S/S	S/N	S/N	REGULAR	150.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-OP-007	1	BANCO DE MADERA	S	S/M	S/C	S/S	S/N	S/N	REGULAR	150.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-OP-008	1	COMPUTADORA	HP	S/M	S/C	S/S	S/N	S/N	REGULAR	2,500.00	CONTROL INTERNO	

11,300.00

Area ó Departamento:

OBRAS PUBLICAS

Fecha: **30 de enero de 2024**

No. De Inv.	CANT.	Descripcion	Marca	Modelo	Color	Serie	Fecha de Adquisicion	Factura	Estado	VALOR ACTUAL	OBSERVACIONES	
MOV-22-25-OP-010	1	COMPUTADORA	HP	E233	GRIS	SN	S/N	S/N	BUENO	5,000.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-OP-011	1	COMPUTADORA	HP	E233	GRIS	SN	S/N	S/N	BUENO	5,000.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-OP-012	1	MULTIFUNCIONAL	KYOCERA	SM	SM	SS	04/04/2023	S/N	BUENO	9,000.00	INVENTARIO	
MOV-22-25-OP-013	1	MULTIFUNCIONAL	HP	7740	BLANCO	CN096550BP	29/03/2022	S/N	BUENO	4,000.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-OP-014	1	PLOTTER A COLOR	HP	T250		PCIA4706059	04/10/2022	S/N	BUENO	10,000.00	INVENTARIO	
MOV-22-25-OP-015	3	SILLA RUEDAS	STYLOS	SM	NEGRO	SN	S/N	S/N	BUENO	4,000.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-OP-016	1	COMPUTADORA	STYLOS	ACTS	NEGRO	S/N	S/N	S/N	BUENO	4,500.00	CONTROL INTERNO	
										SUBTOTAL	41,500.00	

SUBTOTAL 41,500.00

C. MAURICIO ALARCÓN CASTILLO
PRESIDENTE MUNICIPAL

C. MARIA DE LA CRUZ ALEMÁN JIMÉNEZ
SÍNDICA UNICA

L.C. RAFAEL BERNABE COMEZAÑA
CONTRALOR INTERNO

M. LUCIANO SALAS CONTRERAS
PERITO VALUADOR

PRESIDENCIA










SINDICATURA

CONTRALORIA

Area ó Departamento:

COMANDANCIA

Fecha: **30 de enero de 2024**

No. De Inv.	CANT.	Descripción	Marca	Modelo	Color	Serie	Fecha de Adquisición	Factura	Estado	VALOR ACTUAL	OBSERVACIONES	
MOV-22-25-COM-001	1	COMPUTADORA	HP	20-C2131A	-	8CC83416RK	S/N	S/N	REGULAR	3,000.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-COM-002	2	ESCRITORIO	S/M	S/M	-	S/S	S/N	S/N	MALO	1,800.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-COM-003	1	ARCHIVERO	S/M	S/M	-	S/S	S/N	S/N	MALO	1,000.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-COM-004	4	RADIO PORTATIL	KENWOOD	TK-2000	-	S/S	S/N	S/N	MALO	2,500.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-COM-005	2	RADIO MOVIL	KENWOOD	TK-2000	-	S/S	S/N	S/N	MALO	600.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-COM-006	1	RADIO BASE	KENWOOD	TK-2000	-	S/S	S/N	S/N	MALO	1,200.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-COM-007	1	REPETIDOR	KENWOOD	TKR750	-	91819B14FDFA	23/11/2022	S/N	REGULAR	16,000.00	INVENTARIO	
MOV-22-25-COM-008	1	RADIO PORTATIL CON ANTENA MOVIL	KENWOOD	TK-2000	-	S/S	S/N	S/N	BUENO	7,000.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-COM-009	2	RADIO PORTATIL	HYTERA	TC508	-	S/S	S/N	S/N	BUENO	5,000.00	CONTROL INTERNO	

38,100.00

Area ó Departamento:

COMANDANCIA

Fecha: **30 de enero de 2024**

No. De Inv.	CANT.	Descripción	Marca	Modelo	Color	Serie	Fecha de Adquisición	Factura	Estado	VALOR ACTUAL	OBSERVACIONES	
MOV-22-25-COM-010	1	PC	DELL	E24	NEGRO	S/S	S/N	S/N	BUENO	9,000.00	INVENTARIO	
MOV-22-25-COM-011	1	REFIGERADOR	WHIRPOOL	12 PIES	BLANCO	S/S	S/N	S/N	BUENO	7,200.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-COM-012	1	IMPRESORA	EPSON	S/M	NEGRO	S/S	S/N	S/N	REGULAR	4,000.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-COM-013	1	MULTIFUNCIONAL	HP	S/M	BLANCO	S/S	S/N	S/N	BUENO	40,000.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-COM-014	1	SILLA EJECUTIVA CON RUEDAS	S/M	S/M	NEGRO	S/S	S/N	S/N	REGULAR	4,000.00	CONTROL INTERNO	
SUBTOTAL										64,200.00		

C. MAURICIO ALARCON CASTILLO
PRESIDENTE MUNICIPAL

PRESIDENCIA

C. MARIA DE LA CRUZ ALEMÁN JIMÉNEZ
SINDICA UNICA

SINDICATURA

L.C. RAFAEL BERNABE COMEZAÑA
CONTRALOR INTERNO







CONTRALORÍA

M. LUCIANO SALAS CONTRERAS
PERITO VALUADOR

Area ó Departamento:

CATASTRO

Fecha: **30 de enero de 2024**



No. De Inv.	CANT.	Descripcion	Marca	Modelo	Color	Serie	Fecha de Adquisicion	Factura	Estado	VALOR ACTUAL	OBSERVACIONES	
MOV-22-25-CAT-001	1	ESCRITORIO 2 CAJONES	S/M	S/M	-	S/S	S/N	S/N	REGULAR	2,000.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-CAT-002	1	ESCRITORIO 4 CAJONES	S/M	S/M	-	S/S	S/N	S/N	MALO	2,200.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-CAT-003	1	MAQUINA DE ESCRIBIR	S/M	S/M	-	S/S	S/N	S/N	MALO	500.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-CAT-004	1	ESCRITORIO METALICO	S/M	S/M	NEGRO	S/S	S/N	S/N	REGULAR	1,500.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-CAT-005	1	ESCRITORIO DE CRISTAL	S/M	S/M	-	S/S	S/N	S/N	REGULAR	2,200.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-CAT-006	1	ESCRITORIO DE MADERA 1 CAJON	S/M	S/M	-	S/S	S/N	S/N	REGULAR	2,200.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-CAT-007	1	ESCRITORIO MADERA Y CRISTAL	S/M	S/M	-	S/S	S/N	S/N	REGULAR	2,500.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-CAT-008	1	COMPUTADORA DE ESCRITORIO ENSAMBLADA	COMPAQ	WI79	-	CNC909PQWX	S/N	S/N	REGULAR	3,200.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-CAT-009	1	GABINETE DE MADERA	S/M	S/M	-	S/S	S/N	S/N	REGULAR	3,000.00	CONTROL INTERNO	

19,300.00

Area ó Departamento:

CATASTRO

Fecha: **30 de enero de 2024**

No. De Inv.	CANT.	Descripcion	Marca	Modelo	Color	Serie	Fecha de Adquisicion	Factura	Estado	VALOR ACTUAL	OBSERVACIONES	
MOV-22-25-CAT-010	2	AIRE ACONDICIONADO	DAEWOOD	DSA-128GEL	-	X16351902014	S/N	S/N	REGULAR	2,200.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-CAT-011	1	SILLA ACOLCHADA	S/M	S/M	-	S/S	S/N	S/N	REGULAR	600.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-CAT-012	1	BANCO DE MADERA	S	S/M	-	S/S	S/N	S/N	REGULAR	150.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-CAT-013	1	COMPUTADORA	DELL	OPTIPLEX	NEGRO	S/S	04/10/2023	470325	BUENO	7,000.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-CAT-014	1	COMPUTADORA	DELL	OPTIPLEX	NEGRO	S/S	04/10/2023	470325	BUENO	6,000.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-CAT-015	1	JUEGO DE SILLAS 3 PLAZAS	SM	S/M	NEGRO	S/S	S/N	S/N	BUENO	1,000.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-CAT-016	1	MULTIFUNCIONAL	EPSON	ECOTANKL3251	NEGRO	XAH2022717	06/06/2023	S/N	BUENO	2,500.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-CAT-017	3	ANAQUEL METALICO	SM	S/M	BLANCO AZUL	S/S	S/N	S/N	BUENO	400.00	CONTROL INTERNO	
SUBTOTAL										19,850.00		

Area ó Departamento:

CATASTRO

Fecha: **30 de enero de 2024**

No. De Inv.	CANT.	Descripcion	Marca	Modelo	Color	Serie	Fecha de Adquisicion	Factura	Estado	VALOR ACTUAL	OBSERVACIONES	
MOV-22-25-CAT-018	1	PC ESCRITORIO (MINICPU)	DELL	COREI5	NEGRO	SS	S/N	S/N	BUENO	5,500.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-CAT-019	1	ANAQUEL METALICO	S/M	S/M	PLATA	S/S	S/N	S/N	BUENO	1,500.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-CAT-020	1	ANAQUEL METALICO	S/M	S/M	AZUL	S/S	S/N	S/N	REGULAR	1,500.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-CAT-021	3	SILLAS SECRETARIALES CON RUEDAS	S/M	S/M	NEGRO	S/S	S/N	S/N	REGULAR	2,400.00	CONTROL INTERNO	
SUBTOTAL										10,900.00		



C. MAURICIO ALARCÓN CASTILLO
 PRESIDENTE MUNICIPAL

PRESIDENCIA



C. MARIA DE LA CRUZ ALEMÁN JIMÉNEZ
 SINDICA UNICA

SINDICATURA



L.C. RAFAEL BERNABE COMEZAÑA
 CONTRALOR INTERNO







CONTRALORÍA


M. LUCIANO SALAS CONTRERAS
 PERITO VALUADOR

Area ó Departamento:

PROTECCION CIVIL

Fecha: **30 de enero de 2024**

No. De Inv.	CANT.	Descripción	Marca	Modelo	Color	Serie	Fecha de Adquisicion	Factura	Estado	VALOR ACTUAL	OBSERVACIONES	
MOV-22-25-PC-001	1	AIRE ACONDICIONADO	MIRAGE X2	S/M	BLANCO	S/S	S/N	S/N	REGULAR	2,000.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-PC-002	1	ESCRITORIO LAMINADO C/3	S/M	S/M	-	S/S	S/N	S/N	MALO	2,200.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-PC-003	1	ESCRITORIO LAMINADO C/5	S/M	S/M	-	S/S	S/N	S/N	MALO	2,200.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-PC-004	1	CAJONERA ALUMINIO/PASTICO	S/M	S/M	BLANCO	S/S	S/N	S/N	BUENO	1,200.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-PC-005	1	RADIO MOVIL	KEENWOOD	S/M	NEGRO	S/S	S/N	S/N	BUENO	2,000.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-PC-006	1	TELEFONO ALAMBRICO	VTECH	S/M	NEGRO	S/S	S/N	S/N	REGULAR	600.00	CONTROL INTERNO	

SUBTOTAL 10,200.00

C. MAURICIO ALARCON CASTILLO
PRESIDENTE MUNICIPAL

C. MARIA DE LA CRUZ ALEMÁN JIMÉNEZ
SINDICA UNICA

L.C. RAFAEL BERNABE COMEZAÑA
CONTRALOR INTERNO

M. LUCIANO SALAS CONTRERAS
PERITO VALUADOR

PRESIDENCIA

SINDICATURA

CONTRALORÍA

GOBIERNO MUNICIPAL

Area o Departamento:

LIMPIA PUBLICA

Fecha: **30 de enero de 2024**

No. De Inv.	CANT.	Descripción	Marca	Modelo	Color	Serie	Fecha de Adquisición	Factura	Estado	VALOR ACTUAL	OBSERVACIONES	
MOV-22-25-LP-001	1	ESCRITORIO DE MADERA	S/M	S/M	-	S/S	S/N	S/N	MALO	1,500.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-LP-002	1	ESCRITORIO DE MADERA	S/M	S/M	-	S/S	S/N	S/N	MALO	1,500.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-LP-003	1	CARRETILLA	TOOL-CRAF	S/M	GRIS	S/S	S/N	S/N	MALO	300.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-LP-004	2	DIABLITOS DE CARGA	S/M	S/M	GRIS	S/S	S/N	S/N	MALO	1,500.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-LP-005	1	CENTRO DE COMPUTO	S/M	S/M	AMARILLO	S/S	S/N	S/N	MALO	300.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-LP-006	1	MESA	MADERA	CHICA	CAFÉ	S/S	S/N	S/N	BUENO	800.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-LP-007	1	DIABLITO	S/M	S/M	ROJO	S/S	S/N	S/N	BUENO	1,500.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-LP-008	2	CARRETILLA	S/M	S/M	ROJO	S/S	S/N	S/N	BUENO	2,000.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-LP-009	1	COMPUTADORA	DELL	INSPIRON 24	NEGRO	S/S	S/N	S/N	BUENO	9,000.00	INVENTARIO	
SUBTOTAL										18,400.00		

C. MAURICIO ALARCÓN CASTILLO
PRESIDENTE MUNICIPAL

C. MARIA DE LA CRUZ ALEMÁN JIMÉNEZ
SINDICA UNICA

L.C. RAFAEL BERNABE COMEZAÑA
CONTRALOR INTERNO

M. LUCIANO SALAS CONTRERAS
PERITO VALUADOR

PRESIDENCIA









SINDICATURA

CONTRALORIA

Area ó Departamento:

BAÑOS

Fecha: **30 de enero de 2024**

No. De Inv.	CANT.	Descripción	Marca	Modelo	Color	Serie	Fecha de Adquisición	Factura	Estado	VALOR ACTUAL	OBSERVACIONES	
MOV-22-25-BAÑ-001	2	DISPENSADOR DE PAPEL	PROLIMP	S/M	-	S/S	S/N	S/N	REGULAR	500.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-BAÑ-002	2	DISPENSADOR DE SERVITOALLAS	PROLIMP	S/M	-	S/S	S/N	S/N	REGULAR	800.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-BAÑ-003	2	MIJITORIOS	PROLIMP	S/M	-	S/S	S/N	S/N	REGULAR	1,500.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-BAÑ-004	3	SANITARIOS HOMBRES	PROLIMP	S/M	-	S/S	S/N	S/N	REGULAR	1,800.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-BAÑ-005	2	LAVABO	PROLIMP	S/M	-	S/S	S/N	S/N	REGULAR	800.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-BAÑ-006	7	SANITARIOS MUJERES	PROLIMP	S/M	-	S/S	S/N	S/N	REGULAR	1,800.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-BAÑ-007	2	LAVABO	PROLIMP	S/M	-	S/S	S/N	S/N	REGULAR	800.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-BAÑ-008	1	SILLAS BLANCAS	PROLIMP	S/M	BLANCO	S/S	S/N	S/N	MALO	150.00	CONTROL INTERNO	
SUBTOTAL										8,150.00		


C. MAURICIO ALARCÓN CASTILLO
PRESIDENTE MUNICIPAL

PRESIDENCIA


C. MARIA DE LA CRUZ ALEMÁN JIMÉNEZ
SINDICA UNICA

SINDICATURA


L.C. RAFAEL BERNABE COMEZAÑA
CONTRALOR INTERNO

CONTRALORÍA


M. LUCIANO SALAS CONTRERAS
PERITO VALUADOR

Area ó Departamento:

BIBLIOTECA

Fecha: **30 de enero de 2024**








No. De Inv.	CANT.	Descripción	Marca	Modelo	Color	Serie	Fecha de Adquisición	Factura	Estado	VALOR ACTUAL	OBSERVACIONES	
MOV-22-25-BIB-001	1	ESCRITORIO DE MADERA	S/M	S/M	CAOBA	S/S	S/N	S/N	REGULAR	2,200.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-BIB-002	22	SILLA DE MADERA	S/M	S/M	CAOBA	S/S	S/N	S/N	MALO	1,200.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-BIB-003	6	MESAS RECTANGULARES DE MADERA	S/M	S/M	CAOBA	S/S	S/N	S/N	REGULAR	1,300.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-BIB-004	1	ARCHIVERO METALICO	S/M	S/M	ROJO	S/S	S/N	S/N	REGULAR	1,800.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-BIB-005	6	VENTILADOR DE TECHO	S/M	S/M	BLANCO	S/S	S/N	S/N	REGULAR	1,000.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-BIB-006	9	LIBREROS DE MADERA	S/M	S/M	CAOBA	S/S	S/N	S/N	REGULAR	2,800.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-BIB-007	1	MUEBLE PARA ATENCION	S/M	S/M	CAFÉ	S/S	S/N	S/N	MALO	1,300.00	CONTROL INTERNO	

11,600.00

Area ó Departamento:

BIBLIOTECA


Fecha: **30 de enero de 2024**

No. De Inv.	CANT.	Descripción	Marca	Modelo	Color	Serie	Fecha de Adquisición	Factura	Estado	VALOR ACTUAL	OBSERVACIONES	
MOV-22-25-BIB-008	1	MUEBLE PUBLICITARIO	S/M	S/M	BLANCO	S/S	S/N	S/N	REGULAR	1,800.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-BIB-009	1	MESA CHICA DE PINO	S/M	S/M	BLANCO	S/S	S/N	S/N	MALO	1,000.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-BIB-010	3	TARJETEROS METALICO	S/M	S/M	BLANCO	S/S	S/N	S/N	REGULAR	1,000.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-BIB-011	2	CARRITOS PORTALIBROS	S/M	S/M	BLANCO	S/S	S/N	S/N	MALO	1,000.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-BIB-012	1	ARCHIVERO DE PLASTICO	S/M	S/M	BLANCO	S/S	S/N	S/N	REGULAR	500.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-BIB-013	1	ARCHIVERO MADERA COMPRIMIDA	S/M	S/M	ROJO	S/S	S/N	S/N	REGULAR	1,600.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-BIB-014	1	MESA CHICA DE MADERA	S/M	S/M	MELON	S/S	S/N	S/N	MALO	1,000.00	CONTROL INTERNO	
SUBTOTAL										7,900.00		



C. MAURICIO ALARCÓN CASTILLO

 PRESIDENTE MUNICIPAL




C. MARIA DE LA CRUZ ALEMÁN JIMÉNEZ

 SINDICA UNICA



L.C. RAFAEL BERNABÉ COMEZAÑA

 CONTRALOR INTERNO



M. LUCIANO SALAS CONTRERAS

 PERITO VALUADOR

PRESIDENCIA

SINDICATURA

CONTRALORIA

Area ó Departamento:

MESA GANADERA

Fecha: **30 de enero de 2024**

No. De Inv.	CANT.	Descripcion	Marca	Modelo	Color	Serie	Fecha de Adquisicion	Factura	Estado	VALOR ACTUAL	OBSERVACIONES	
MOV-22-25-GAN-001	1	MAQUINA DE ESCRIBIR	OLYMPIA	S/M	-	7303354	S/N	S/N	REGULAR	600.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-GAN-002	1	MESA PARA ESCRITORIO	S/M	S/M	-	S/S	S/N	S/N	REGULAR	2,200.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-GAN-003	1	MESA DE MADERA	S/M	S/M	-	S/S	S/N	S/N	REGULAR	2,500.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-GAN-004	1	MUEBLE METALICO PARA ARCHIVERO	S/M	S/M	-	S/S	S/N	S/N	REGULAR	2,200.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-GAN-005	1	SILLAS METALICAS CON FORRO	GOLDSTAR	S/M	-	S/S	S/N	S/N	REGULAR	2,400.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-GAN-006	2	ANAQUEL FIJO PARED	S/M	S/M	-	S/S	S/N	S/N	REGULAR	1,000.00	CONTROL INTERNO	
SUBTOTAL										10,900.00		

SUBTOTAL 10,900.00

C. MAURICIO ALARCÓN CASTILLO
 PRESIDENTE MUNICIPAL

PRESIDENCIA

C. MARIA DE LA CRUZ ALEMÁN JIMÉNEZ
 SINDICA UNICA

SINDICATURA

L.C. RAFAEL BERNABE COMEZAÑA
 CONTRALOR INTERNO






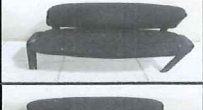
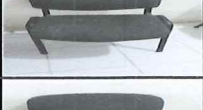



CONTRALORÍA

M. LUCIANO SALAS CONTRERAS
 PERITO VALUADOR

Area ó Departamento:

REGISTRO CIVIL









Fecha: **30 de enero de 2024**

No. De Inv.	CANT.	Descripcion	Marca	Modelo	Color	Serie	Fecha de Adquisicion	Factura	Estado	VALOR ACTUAL	OBSERVACIONES	
MOV-22-25-RC-001	2	REGULADOR DE LUZ	ISV	S/M	-	S/S	S/N	S/N	REGULAR	200.00'	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-RC-002	1	BANCO 2 NIVELES	S/M	S/M	NEGRO	S/S	S/N	S/N	REGULAR	300.00'	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-RC-003	1	ESCRITORIO REDONDO DE MADERA	S/M	S/M	CAFÉ	S/S	S/N	S/N	REGULAR	1,800.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-RC-004	3	ESCRITORIO CUADRADO	S/M	S/M	CAFÉ	S/S	S/N	S/N	REGULAR	2,000.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-RC-005	1	COMPUTADORA ENSAMBLADA	ACEB	NA-627	NEGRO	S/S	S/N	S/N	REGULAR	1,500.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-RC-006	1	SILLA SECRETARIAL ACOJINADA	S/M	S/M	NEGRO	S/S	S/N	S/N	REGULAR	300.00'	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-RC-007	1	SILLA SECRETARIAL ACOJINADA	S/M	S/M	NEGRO	S/S	S/N	S/N	REGULAR	300.00'	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-RC-008	1	SILLA SECRETARIAL ACOJINADA	S/M	S/M	NEGRO	S/S	S/N	S/N	REGULAR	300.00'	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-RC-009	1	SILLA SECRETARIAL ACOJINADA	S/M	S/M	NEGRO	S/S	S/N	S/N	REGULAR	300.00'	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-RC-010	1	SILLA SECRETARIAL ACOJINADA	S/M	S/M	NEGRO	S/S	S/N	S/N	REGULAR	300.00'	CONTROL INTERNO	
SUBTOTAL										7,300.00		

Area ó Departamento:

REGISTRO CIVIL

Fecha: **30 de enero de 2024**

No. De Inv.	CANT.	Descripcion	Marca	Modelo	Color	Serie	Fecha de Adquisicion	Factura	Estado	VALOR ACTUAL	OBSERVACIONES	
MOV-22-25-RC-011	1	ANAQUEL 5 NIVELES	S/M	S/M	BLANCO-AZUL	S/S	S/N	S/N	REGULAR	600.00'	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-RC-012	1	ANAQUEL 5 NIVELES	S/M	S/M	BLANCO-AZUL	S/S	S/N	S/N	REGULAR	600.00'	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-RC-013	1	ANAQUEL 5 NIVELES	S/M	S/M	BLANCO-AZUL	S/S	S/N	S/N	REGULAR	600.00'	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-RC-014	1	ANAQUEL 5 NIVELES	S/M	S/M	BLANCO-AZUL	S/S	S/N	S/N	REGULAR	600.00'	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-RC-015	1	ANAQUEL 5 NIVELES	S/M	S/M	BLANCO-AZUL	S/S	S/N	S/N	REGULAR	600.00'	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-RC-016	1	MESA DE MADERA	S/M	S/M	-	S/S	S/N	S/N	REGULAR	300.00'	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-RC-017	1	MULTIFUNCIONAL	EPSON	ECOTANK L6270	NEGRO	X8G50084996	17/01/2023	S/N	BUENO	4,000.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-RC-018	1	MINISPLIT	PRIME		BLANCO		S/N	S/N	BUENO	7,000.00	CONTROL INTERNO	
SUBTOTAL										14,300.00		

C. MAURICIO ALARCON CASTILLO
PRESIDENTE MUNICIPAL

C. MARIA DE LA CRUZ ALEMÁN JIMÉNEZ
SINDICA UNICA

L.C. RAFAEL BERNABE COMEZAÑA
CONTRALOR INTERNO

M. LUCIANO SALAS CONTRERAS
PERITO VALUADOR

PRESIDENCIA

CONTRALORIA

Area ó Departamento: **DISPENSARIO MEDICO (PRESIDENCIA)**

Fecha: **30 de enero de 2024**

No. De Inv.	CANT.	Descripcion	Marca	Modelo	Color	Serie	Fecha de Adquisicion	Factura	Estado	VALOR ACTUAL	OBSERVACIONES	
MOV-22-25-DMPRE-001	1	SILLA EJECUTIVA	S/N	S/N	NEGRO	S/S	S/N	S/N	MALO	400.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-DMPRE-002	1	ESCRITORIO MEDIA LUNA	S/N	S/N	NEGRO	S/S	S/N	S/N	REGULAR	2,600.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-DMPRE-003	1	MINISPLIT	MIRAGE	X2	-	S/S	S/N	S/N	REGULAR	2,600.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-DMPRE-004	1	SOFA VINIPIEL	S/N	S/N	CAFÉ	S/S	S/N	S/N	MALO	1,800.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-DMPRE-005	2	SILLA SIN RUEDAS VINIPIEL	S/N	S/N	NEGRO	S/S	S/N	S/N	REGULAR	800.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-DMPRE-006	1	ANAQUEL DE PLASTICO	S/N	S/N	NEGRO	S/S	S/N	S/N	REGULAR	1,200.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-DMPRE-007	1	ESCRITORIO MADERA COMPRIMIDA	S/N	S/N	CAFÉ	S/S	S/N	S/N	MALO	2,000.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-DMPRE-008	1	TELEFONO INALAMBRICO	MOTOROLA	GATEC/8COR-2	-	S/S	S/N	S/N	REGULAR	800.00	CONTROL INTERNO	
SUBTOTAL										12,200.00		

Area ó Departamento: **DISPENSARIO MEDICO (RECEPCION)**

Fecha: **30 de enero de 2024**

No. De Inv.	CANT.	Descripcion	Marca	Modelo	Color	Serie	Fecha de Adquisicion	Factura	Estado	VALOR ACTUAL	OBSERVACIONES	
MOV-22-25-DMREC-001	1	MINISPLIT	PRIME	S/N	BLANCO	S/S	S/N	S/N	MALO	2,000.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-DMREC-002	1	TELEFONO INALAMBRICO	MOTOROLA	GATE4800R-Z	-	S/S	S/N	S/N	REGULAR	300.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-DMREC-003	1	BASCULA MECANICA	WELA HTLARE	S/N	BEIGE	S/S	S/N	S/N	REGULAR	1,200.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-DMREC-004	1	MINISPLIT	MIDEA	S/N	-	S/S	S/N	S/N	MALO	2,000.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-DMREC-005	1	DISPENSADOR DE AGUA	GE	S/N	-	S/S	S/N	S/N	MALO	400.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-DMREC-006	5	JUEGO DE 3 SILLAS	S/N	S/N	NEGRO	S/S	S/N	S/N	REGULAR	4,000.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-DMREC-007	4	JUEGO DE 3 SILLAS	S/N	S/N	NEGRO	S/S	S/N	S/N	REGULAR	32,000.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-DMREC-008	1	ESCRITORIO MADERA COMPRIMIDA	S/M	S/M	CAOBA	S/S	S/N	S/N	REGULAR	2,000.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-DMREC-009	1	ESCRITORIO MADERA COMPRIMIDA	S/N	S/N	-	S/S	S/N	S/N	REGULAR	2,000.00	CONTROL INTERNO	
										45,900.00		

Area ó Departamento: **DISPENSARIO MEDICO (FISIOTERAPIA)**










Fecha: **30 de enero de 2024**

No. De Inv.	CANT.	Descripcion	Marca	Modelo	Color	Serie	Fecha de Adquisicion	Factura	Estado	VALOR ACTUAL	OBSERVACIONES	
MOV-22-25-DMFIS-001	1	MINISPLIT	MIRAGE	X2	-	S/S	S/N	S/N	REGULAR	2,000.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-DMFIS-002	1	MINISPLIT	MIRAGE	X2	-	S/S	S/N	S/N	REGULAR	2,000.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-DMFIS-003	6	CAMA MEDICA MADERA	S/M	S/M	CEDRO	S/S	S/N	S/N	REGULAR	2,500.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-DMFIS-004	1	MASAJEADOR CERVICAL	S/M	S/M	-	S/S	S/N	S/N	REGULAR	800.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-DMFIS-005	1	ULTRASONIDO MANUAL	S/M	S/M	BLANCO	S/S	S/N	S/N	REGULAR	800.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-DMFIS-006	1	ELECTRO ESTIMULADOR	S/M	S/M	-	S/S	S/N	S/N	REGULAR	800.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-DMFIS-007	1	MUEBLE DE MADERA 2 PUERTAS	S/M	S/M	CAFÉ	S/S	S/N	S/N	REGULAR	800.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-DMFIS-008	1	ESPEJO VERTICAL GRANDE	S/M	S/M	CAFÉ	S/S	S/N	S/N	REGULAR	800.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-DMFIS-009	1	SILLA METALICA	S/M	S/M	GRIS	S/S	S/N	S/N	REGULAR	400.00	CONTROL INTERNO	

SUBTOTAL 10,900.00

Area ó Departamento: **DISPENSARIO MEDICO (FISIOTERAPIA)**

Fecha: **30 de enero de 2024**

No. De Inv.	CANT.	Descripcion	Marca	Modelo	Color	Serie	Fecha de Adquisicion	Factura	Estado	VALOR ACTUAL	OBSERVACIONES	
MOV-22-25-DMFIS-010	1	ESCALERA 2 REPISAS	S/M	S/M	NEGRO	S/S	S/N	S/N	REGULAR	500.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-DMFIS-011	1	PLANTOSCOPIO	S/M	S/M		S/S	S/N	S/N	REGULAR	600.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-DMFIS-012	1	ESCALERA 4 REPISAS MADERA	S/M	S/M	CAFÉ	S/S	S/N	S/N	REGULAR	800.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-DMFIS-013	3	BICICLETAS FIJAS	BIONIC	S/M	GRIS/NARANJA	S/S	S/N	S/N	REGULAR	3,000.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-DMFIS-014	1	COMPRESERO	THERMOPLUS	S/M	PLATA	S/S	S/N	S/N	BUENO	9,000.00	INVENTARIO	
MOV-22-25-DMFIS-015	2	BANCOS DE FIERRO	S/M	S/M	PLATA	S/S	S/N	S/N	REGULAR	800.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-DMFIS-016	1	HIDROREUMATIC	PEDRALLO	S/M	AZUL	S/S	S/N	S/N	BUENO	5,500.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-DMFIS-017	1	CAMINADORA	LIFE	GEAR	GRIS	S/S	S/N	S/N	REGULAR	800.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-DMFIS-018	2	LAMPARAS CON RUEDA	S/M	S/M	NEGRO	S/S	S/N	S/N	REGULAR	800.00	CONTROL INTERNO	
SUBTOTAL										21,800.00		

Area ó Departamento: **DISPENSARIO MEDICO (FISIOTERAPIA)**

Fecha: **30 de enero de 2024**

No. De Inv.	CANT.	Descripcion	Marca	Modelo	Color	Serie	Fecha de Adquisicion	Factura	Estado	VALOR ACTUAL	OBSERVACIONES	
MOV-22-25-DMFIS-019	1	BANCO GIRATORIO FIERRO	S/M	S/M	CAOBA	S/S	S/N	S/N	MALO	200.00'	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-DMFIS-020	1	PARAFINERO	S/M	S/M	CAOBA	S/S	S/N	S/N	REGULAR	800.00'	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-DMFIS-021	1	TINA MOBILE PARA TERAPIA	S/M	S/M	PLATA	S/S	S/N	S/N	REGULAR	800.00'	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-DMFIS-022	1	BASCUA	TAURUS	S/M	BLANCO	S/S	S/N	S/N	REGULAR	400.00'	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-DMFIS-023	1	SILLA EJECUTIVA CON RUEDAS	S/M	S/M	NEGRO	S/S	S/N	S/N	REGULAR	1,500.00	CONTROL INTERNO	
SUBTOTAL										3,700.00		



C. MAURICIO ALARCÓN CASTILLO
 PRESIDENTE MUNICIPAL

PRESIDENCIA



C. MARIA DE LA CRUZ ALEMÁN JIMÉNEZ
 SINDICA UNICA

SINDICATURA









L.C. RAFAEL BERNABE COMEZAÑA
 CONTRALOR INTERNO

CONTRALORÍA


M. LUCIANO SALAS CONTRERAS
 PERITO VALUADOR

Area ó Departamento: **DISPENSARIO MEDICO (CONTRALORIA)**

Fecha: **30 de enero de 2024**

No. De Inv.	CANT.	Descripcion	Marca	Modelo	Color	Serie	Fecha de Adquisicion	Factura	Estado	VALOR ACTUAL	OBSERVACIONES	
MOV-22-25-DMCON-001	1	MINISPLIT	MIRAGE	X2	BLANCO	S/S	S/N	S/N	REGULAR	2,000.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-DMCON-002	1	ARCHIVERO	3 CAJONES	S/N		S/S	S/N	S/N	REGULAR	800.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-DMCON-003	1	ESCRITORIO	MADERA	COMPRESIDA	CAFÉ	S/S	S/N	S/N	REGULAR	2,200.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-DMCON-004	1	SILLA SECRETARIAL	VINIPIEL	SIN RUEDAS	NEGRO	S/S	S/N	S/N		600.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-DMCON-005	1	SILLA EJECUTIVA	STYLUS	CON RUEDAS	NEGRO	S/S	S/N	S/N	BUENO	1,200.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-DMCON-006	1	MULTIFUNCIONAL	HP	SMARTHANK	BLANCO	S/S	S/N	S/N	BUENO	4,000.00	CONTROL INTERNO	
SUBTOTAL										10,800.00		



C. MAURICIO ALARCÓN CASTILLO
PRESIDENTE MUNICIPAL

PRESIDENCIA



C. MARIA DE LA CRUZ ALEMÁN JIMÉNEZ
SINDICA UNICA

SINDICATURA



L.C. RAFAEL BERNABE COMEZAÑA
CONTRALOR INTERNO







CONTRALORÍA



M. LUCIANO SALAS CONTRERAS
PERITO VALUADOR

Area ó Departamento: **DISPENSARIO MEDICO (PSICOLOGIA)**

Fecha: **30 de enero de 2024**

No. De Inv.	CANT.	Descripcion	Marca	Modelo	Color	Serie	Fecha de Adquisicion	Factura	Estado	VALOR ACTUAL	OBSERVACIONES	
MOV-22-25-DMPSI-001	1	SILLA SIN RUEDAS VINIPIEL	S/N	S/M	NEGRO	S/S	S/N	S/N	REGULAR	600.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-DMPSI-002	1	MINISPLIT	MIRAGE	X2	-	S/S	S/N	S/N	REGULAR	2,000.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-DMPSI-003	1	ESCRITORIO MADERA COMPRIMIDA	S/M	S/M	CAOBA	S/S	S/N	S/N	REGULAR	2,000.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-DMPSI-004	2	SILLA SIN RUEDAS VINIPIEL	S/N	S/N	NEGRO	S/S	S/N	S/N	REGULAR	600.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-DMPSI-005	1	ARCHIVERO 2 CAJONES	S/M	S/M	NEGRO	S/S	S/N	S/N	BUENO	600.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-DMPSI-006	1	ABACO CON TITERES	MADERA	S/M	CAFÉ	S/S	S/N	S/N	BUENO	1,200.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-DMPSI-007	1	MESA C/4 SILLAS INFANTIL	PLASTICO	S/M	VARIOS COLORES	S/S	S/N	S/N	BUENO	1,000.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-DMPSI-008	1	MESA C/4 SILLAS INFANTIL	PLASTICO	S/M	VARIOS COLORES	S/S	S/N	S/N	BUENO	1,000.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-DMPSI-009	1	MESA C/4 SILLAS INFANTIL	PLASTICO	S/M	VARIOS COLORES	S/S	S/N	S/N	BUENO	1,000.00	CONTROL INTERNO	
SUBTOTAL										10,000.00		

C. MAURICIO ALARCÓN CASTILLO
PRESIDENTE MUNICIPAL

C. MARIA DE LA CRUZ ALEMÁN JIMÉNEZ
SINDICA UNICA

L.C. RAFAEL BERNABE COMEZAÑA
CONTRALOR INTERNO

M. LUCIANO SALAS CONTRERAS
PERITO VALUADOR

H. AYUNTAMIENTO DE OLUTA, VER.

INVENTARIO: BIENES MUEBLES

Area ó Departamento:

DIF

Fecha: **30 de enero de 2024**







No. De Inv.	CANT.	Descripción	Marca	Modelo	Color	Serie	AREA	Factura	Estado	VALOR ACTUAL	OBSERVACIONES	
MOV-22-25-DIF-001	1	COMPUTADORA	HP	S/M	-	S/S	PROGRAMA ALIMENTARIO	S/N.	REGULAR	2,500.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-DIF-002	1	SILLAS VINIPIEL DE RUEDAS	S/M	S/M	-	005-006-007	PROGRAMA ALIMENTARIO	S/N	MALO	1,000.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-DIF-003	2	SILLAS BASE METALICA	S/M	S/M	-	008-009	PRESIDENCIA	S/N	REGULAR	800.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-DIF-004	1	ESCRITORIO DE METAL	S/M	S/M	-	S/S	INAPAM	S/N	MALO	1,500.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-DIF-005	1	VENTILADOR	S/M	S/M	-	S/S	INAPAM	S/N	REGULAR	500.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-DIF-006	1	ESCRITORIO DE MADERA	S/M	S/M	-	S/S	INAPAM	S/N	MALO	1,500.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-DIF-007	1	COMPUTADORA	S/M	S/M	NEGRA	S/S	ALUMBRADO PUBLICO	S/N	MALO	3,000.00	CONTROL INTERNO	

10,800.00

Area o Departamento:

DIF

Fecha: 30 de enero de 2024

No. De Inv.	CANT.	Descripcion	Marca	Modelo	Color	Serie	AREA	Factura	Estado	VALOR ACTUAL	OBSERVACIONES	
MOV-22-25-DIF-008	1	ESCRITORIO DE MADERA	S/M	S/M	-	S/S	BIENESTAR	S/N	MALO	1,500.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-DIF-009	1	ARCHIVERO GRANDE METAL	S/M	S/M	-	S/S	BIENESTAR	S/N	MALO	1,600.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-DIF-010	1	ESCRITORIO METAL	S/M	S/M	BEIGE	S/S	FOM: AGROPECUARIO	S/N	MALO	1,500.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-DIF-011	1	ESCRITORIO	MADERA	S/M	CAFÉ/NEGRO	S/S	ALUMBRADO PUBLICO	S/N	REGULAR	1,800.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-DIF-012	1	VENTILADOR PEDESTAL	S/M	S/M	NEGRO	45	ALMACEN	S/N	MALO	500.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-DIF-013	1	SILLA DE VINIL	S/M	S/M	NEGRO	S/S	ALMACEN	S/N	REGULAR	500.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-DIF-014	1	CLIMA DE VENTANA	SAMSUMG	S/M	BEIGE	S/S	ALMACEN	S/N	MALO	500.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-DIF-015	10	SILLAS ESOLARES PALETA	S/M	S/M	VERDE	S/S	EDUCACION INICIA	S/N	REGULAR	400.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-DIF-016	2	VENTILADORES	S/M	S/M	BLANCO	S/S	EDUCACION INICIA	S/N	REGULAR	500.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-DIF-017	1	ARCHIVERO METAL 4 CAJONES	S/M	S/M	GRIS	S/S	EDUCACION INICIA	S/N	MALO	2,400.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-DIF-018	1	ESCRITORIO PARA COMPUTADORA	S/M	S/M	-	S/S	ALMACEN	S/N	MALO	1,600.00	CONTROL INTERNO	

Area o Departamento:

DIF

Fecha: 30 de enero de 2024








No. De Inv.	CANT.	Descripción	Marca	Modelo	Color	Serie	AREA	Factura	Estado	VALOR ACTUAL	OBSERVACIONES	
MOV-22-25-DIF-019	1	ES CRITORIO DE METAL	S/M	S/M	AZUL	S/S	BODEGA	S/N	MALO	1,500.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-DIF-020	1	ARCHIVERO DE PARED	S/M	S/M	CAFÉ	S/S	GRAMA ALIMENT,	S/N	MALO	1,200.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-DIF-021	1	MUEBLE COMPUTADORA	S/M	S/M	CAFÉ	S/S	GRAMA ALIMENT,	S/N	MALO	1,200.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-DIF-022	1	MINISPLIT	AUX	GOLDEN FIT	BLANCO	S/S	DIRECCION	S/N	REGULAR	5,000.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-DIF-023	1	VENTILADOR	NAVIA	S/M	GRIS	S/S	BIENESTAR	S/N	REGULAR	500.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-DIF-024	1	MUEBLE DE MADERA	S/M	S/M	CAFÉ	S/S	BIENESTAR	S/N	REGULAR	2,500.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-DIF-025	1	SILLA GIRATORIA VINIL RUEDAS	S/M	S/M	CAFÉ	S/S	ALMACEN	S/N	MALO	1,000.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-DIF-026	1	COMPUTADORA	S/M	S/M	-	S/S	ALMACEN	S/N	MALO	3,000.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-DIF-027	1	ESCRITORIO DE METAL	S/M	S/M	BEIGE	S/S	ALMACEN	S/N	MALO	1,500.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-DIF-028	1	SILLA DE RUEDAS TELA	S/M	S/M	-	S/S	ALMACEN	S/N	MALO	800.00	CONTROL INTERNO	

SUBTOTAL 18,200.00

Area o Departamento:

DIF

Fecha: **30 de enero de 2024**







No. De Inv.	CANT.	Descripcion	Marca	Modelo	Color	Serie	AREA	Factura	Estado	VALOR ACTUAL	OBSERVACIONES	
MOV-22-25-DIF-029	2	MUEBLE RECEPCION 3 ASIENTOS	S/M	S/M	-	S/S	RECEPCION	S/N	MALO	1,000.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-DIF-030	1	ESCRITORIO DE METAL	S/M	S/M	GRIS	S/S	GRAMA ALIMENTA	S/N	REGULAR	1,500.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-DIF-031	1	SILLA VINIPIEL DE RUEDAS	S/M	S/M	-	005-006-007	GRAMA ALIMENTA	S/N	REGULAR	1,000.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-DIF-032	1	ARCHIVERO 2 PIEZAS	S/M	S/M	-	S/S	INAPAM	S/N	REGULAR	2,000.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-DIF-033	2	MESAS DE MADERA	S/M	S/M	-	S/S	COCINA	S/N	REGULAR	1,800.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-DIF-034	1	ESTUFON 3 HORNILLAS	S/M	S/M	-	S/S	COCINA	S/N	MALO	1,000.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-DIF-035	1	MESA LARGA	S/M	S/M	GRIS	S/S	COCINA	S/N	MALO	2,200.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-DIF-036	3	ANAQUEL	S/M	S/M	GRIS CLAR	S/S	COCINA	S/N	MALO	1,800.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-DIF-037	1	ALACENA MADERA	S/M	S/M	NOGAL	S/S	DUCACION INICIA	S/N	MALO	1,200.00	CONTROL INTERNO	

SUBTOTAL 13,500.00

Area ó Departamento:

DIF

Fecha: **30 de enero de 2024**

No. De Inv.	CANT.	Descripción	Marca	Modelo	Color	Serie	AREA	Factura	Estado	VALOR ACTUAL	OBSERVACIONES	
MOV-22-25-DIF-038	1	VENTILADOR PEDESTAL	S/M	S/M	NEGRO	45	COCINA	S/N	MALO	600.00 ^l	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-DIF-039	1	TANQUE DE GAS 30 KG	S/M	S/M	-	S/S	COCINA	S/N	REGULAR	800.00 ^l	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-DIF-040	1	ESCRITORIO DE LAMINA C/DIV	S/M	S/M	GRIS	S/S	BODEGA	S/N	REGULAR	800.00 ^l	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-DIF-041	1	ESCRITORIO DE METAL GRANDE	S/M	S/M	GRIS/NEGRO	S/S	BODEGA	S/N	REGULAR	1,200.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-DIF-042	1	REFIGERADOR	S/M	S/M	BLANCO	S/S	COCINA	S/N	REGULAR	900.00 ^l	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-DIF-043	1	IMPRESORA	EPSON	L6270	NEGRO	X865011833	PRESIDENCIA	S/N	BUENO	4,000.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-DIF-044	2	SILLA SECRETARIAL	S/M	S/M	NEGRO	SN	PRESIDENCIA	S/N	BUENO	2,000.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-DIF-045	2	MAQUINA DE COSER	RECTA	MOTOR INTEGRADO	GRIS/BLANCO	SN	7000 C/U	S/N	REGULAR	14,000.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-DIF-046	2	MAQUINAS DE COSTURA OVER 5 HILOS	CON ACCESORIOS	HERCUKES	BLAGO		COSTURA	20/1/22-25	BUENO	20,000.00	INVENTARIO	

SUBTOTAL 44,300.00

Area ó Departamento:

DIF

Fecha: 30 de enero de 2024

No. De Inv.	CANT.	Descripción	Marca	Modelo	Color	Serie	AREA	Factura	Estado	VALOR ACTUAL	OBSERVACIONES	
MOV-22-25-DIF-047	9	SILLAS DE MADERA	S/M	SM	CAFÉ	S/S	COSTURA	S/N	REGULAR	3,600.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-DIF-048	2	ANAQUELES METALICOS	S/M	SM	GRIS	S/S	COSTURA	S/N	REGULAR	2,400.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-DIF-049	2	VENTILADORES	LASKO	SM	GRIS	S/S	COSTURA	S/N	REGULAR	1,200.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-DIF-050	1	INCUBADORA 1000 HUEVOS	HUACUJA	4800	BLANCO	S/S	M. AGROPECUARIO	S/N	BUENO	26,000.00	INVENTARIO	
MOV-22-25-DIF-051	1	CORTADORA	S/M	SM	CAFÉ	S/S	COSTURA	S/N	REGULAR	7,000.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-DIF-052	6	MESAS DE MADERA CORTAS	S/M	S/M	CAFÉ	S/S	COSTURA	S/N	REGULAR	18,000.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-DIF-053	1	MESA DE MADERA LARGA	S/M	S/M	CAFÉ	S/S	COSTURA	S/N	BUENO	4,500.00	INVENTARIO	
MOV-22-25-DIF-054	1	MINISPLIT	AUX	DOLDEN FILT	BLANCO	S/S	DIRECCION	S/N	REGULAR	5,000.00	INVENTARIO	
MOV-22-25-DIF-055	1	VENTILADOR	NAVIA	S/M	GRIS	S/S	BIENESTAR	S/N	REGULAR	600.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-DIF-056	1	MUEBLE DE MADERA	S/M	S/M	CAFÉ	S/S	BIENESTAR	S/N	REGULAR	2,500.00	CONTROL INTERNO	

SUBTOTAL 70,800.00

C. MAURICIO ALARCÓN CASTILLO
PRESIDENTE MUNICIPAL
PRESIDENCIA

C. MARIA DE LA CRUZ ALEMÁN JIMÉNEZ
SINDICA UNICA
SINDICATURA

L.C. RAFAEL BERNABE COMEZAÑA
CONTRALOR INTERNO
CONTRALORIA

M. LUCIANO SALAS CONTRERAS
PERITO VALUADOR

Area ó Departamento:

CASA DE CULTURA

Fecha: **30 de enero de 2024**

No. De Inv.	CANT.	Descripcion	Marca	Modelo	Color	Serie	Fecha de Adquisicion	Factura	Estado	VALOR ACTUAL	OBSERVACIONES	
MOV-22-25-CC-001	1	PROYECTOR	EPSON	H842A	-	S/S	S/N	S/N	REGULAR	2,000.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-CC-002	2	BAFLES ACTIVO PLASTIFICADO	S/M	QMC12A	-	S/S	S/N	S/N	REGULAR	2,000.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-CC-003	1	MICROFONO ALAMBRICO	SHURE	PGA48	-	S/S	S/N	S/N	REGULAR	1,200.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-CC-004	1	MICROFONO INALAMBRICO	KRACK AUDIO	KMIC/68UHS	-	S/S	S/N	S/N	REGULAR	1,200.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-CC-005	1	MEZCLADORA ANALOGA 8 CANALES	ROMMIS	MX-802BT	-	S/S	S/N	S/N	REGULAR	2,000.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-CC-006	2	SUBWOFER ACTIVO	S/M	QMC-680	-	S/S	S/N	S/N	REGULAR	1,400.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-CC-007	1	MICROFONO P/BATERIA	SOUNTRACK	DRM-7	-	S/S	S/N	S/N	REGULAR	1,200.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-CC-008	1	BAJO ELECTRICO	IBANEZ	GSR205-R	-	S/S	S/N	S/N	REGULAR	1,600.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-CC-009	2	SAXOFON ALTO	BLESSING	S/M	-	S/S	S/N	S/N	REGULAR	2,000.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-CC-010	3	PEDESTAL P/MICROFONO	S/M	S/M	-	S/S	S/N	S/N	REGULAR	700.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-CC-011	2	TRIPLE P/BAFLES	AME	S/M	-	S/S	S/N	S/N	REGULAR	600.00	CONTROL INTERNO	

Area ó Departamento:

CASA DE CULTURA









Fecha: **30 de enero de 2024**

No. De Inv.	CANT.	Descripcion	Marca	Modelo	Color	Serie	Fecha de Adquisicion	Factura	Estado	VALOR ACTUAL	OBSERVACIONES	
MOV-22-25-CC-012	1	BAFLE DOBLE AMPLIFICADO	KAISER	S/M	-	S/S	S/N	S/N	REGULAR	1,600.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-CC-013	3	MARIMBA	S/M	S/M	CAOBA	S/S	S/N	S/N	BUENO	6,000.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-CC-014	1	BATERIA MUSICAL	POWER BEAT	S/M	-	S/S	S/N	S/N	REGULAR	3,500.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-CC-015	1	BATERIA MULTICLAVE	NEWBEAT	S/M	-	S/S	S/N	S/N	REGULAR	4,000.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-CC-016	1	SET DE CONGAS	S/M	S/M	-	S/S	S/N	S/N	REGULAR	2,200.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-CC-017	2	GITARRAS ACUSTICAS	YAMAHA/RICH ARDS	S/M	-	S/S	S/N	S/N	REGULAR	4,000.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-CC-018	2	GITARRAS ACUSTICAS	YAMAHA/RICH ARDS	S/M	-	S/S	S/N	S/N	REGULAR	3,800.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-CC-019	5	JARANA	S/M	S/M	-	S/S	S/N	S/N	REGULAR	3,750.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-CC-020	2	GITARRAS ACUSTICAS	YAMAHA/RICH ARDS	S/M	-	S/S	S/N	S/N	REGULAR	3,800.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-CC-021	2	GITARRAS ACUSTICAS	YAMAHA/RICH ARDS	S/M	-	S/S	S/N	S/N	REGULAR	3,800.00	CONTROL INTERNO	

36,450.00

Area ó Departamento: **CASA DE CULTURA**

Fecha: **30 de enero de 2024**

No. De Inv.	CANT.	Descripcion	Marca	Modelo	Color	Serie	Fecha de Adquisicion	Factura	Estado	VALOR ACTUAL	OBSERVACIONES	
MOV-22-25-CC-022	1	TECLADO PORTATIL	YAMAHA	PSRE463	-	S/S	S/N	S/N	REGULAR	3,200.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-CC-023	1	TECLADO PORTATIL	CASIO	CTK3500	-	S/S	S/N	S/N	REGULAR	3,200.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-CC-024	4	MELODICA DE 32 TECLAS	MAXIMA	S/M	-	S/S	S/N	S/N	REGULAR	2,200.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-CC-025	1	SISTEMA DE BOCINA Y MEZCLADORA	STEREN	S/M	-	S/S	S/N	S/N	REGULAR	2,500.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-CC-026	22	BAQUETAS MARIMBA	S/M	S/M	-	S/S	S/N	S/N	REGULAR	1,800.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-CC-027	2	PEDESTAL P/TECLADO	S/M	S/M	-	S/S	S/N	S/N	REGULAR	1,000.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-CC-028	1	ESCRITORIO DE MADERA	S/M	S/M	-	S/S	S/N	S/N	REGULAR	2,500.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-CC-029	1	VENTILADOR	S/M	S/M	-	S/S	S/N	S/N	REGULAR	1,000.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-CC-030	2	MESA DE MADERA	S/M	S/M	NATURAL	S/S	S/N	S/N	REGULAR	800.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-CC-031	1	MUEBLE DE COMPUTADORA	S/M	S/M	-	S/S	S/N	S/N	MALO	1,000.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-CC-032	2	MICROFONO INALAMBRICO	S/M	S/M	GRIS	S/S	S/N	S/N	BUENO	1,400.00	CONTROL INTERNO	
TOTAL										20,600.00		


C. MAURICIO ALARCON CASTILLO
PRESIDENTE MUNICIPAL


C. MARIA DE LA CRUZ ALEMÁN JIMÉNEZ
SINDICA UNICA


L.C. RAFAEL BERNABE COMEZAÑA
CONTRALORIA


M. LUCIANO SALAS CONTRERAS
PERITO VALUADOR

Area ó Departamento:

CAIC-DIF MICKEY MOUSE










Fecha: **30 de enero de 2024**

No. De Inv.	CANT.	Descripcion	Marca	Modelo	Color	Serie	Fecha de Adquisicion	Factura	Estado	VALOR ACTUAL	OBSERVACIONES	
MOV-22-25-CDIFM-001	28	SILLAS CHICAS	S/M	S/M	ROJO	S/S	S/N	S/N	REGULAR	\$ 2,240.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-CDIFM-002	7	MESAS PEQUEÑAS	S/M	S/M	ROJO	S/S	S/N	S/N	REGULAR	\$ 2,450.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-CDIFM-003	1	MESA MEDIANA DE MADERA	S/M	S/M	CAFÉ	S/S	S/N	S/N	REGULAR	\$ 600.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-CDIFM-004	1	MESA DE MADERA	S/M	S/M	CAFÉ	S/S	S/N	S/N	REGULAR	\$ 600.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-CDIFM-005	1	MESA RECTANGULAR	S/M	S/M	AMARILLO	S/S	S/N	S/N	REGULAR	\$ 400.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-CDIFM-006	1	ESCRITORIO RECTANGULAR	S/M	S/M	ROJO	S/S	S/N	S/N	REGULAR	\$ 800.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-CDIFM-007	2	SILLAS GRANDES	S/M	S/M	ROJO	S/S	S/N	S/N	REGULAR	\$ 300.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-CDIFM-008	1	SILLA MEDIANA	S/M	S/M	CAFÉ	S/S	S/N	S/N	REGULAR	\$ 150.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-CDIFM-009	1	SILLA MEDIANA	S/M	S/M	OBSCURO	S/S	S/N	S/N	REGULAR	\$ 150.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-CDIFM-010	1	PIZARRON MEDIANO	S/M	S/M	BLANCO	S/S	S/N	S/N	REGULAR	\$ 1,000.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-CDIFM-011	1	PIZARRON MEDIANO	S/M	S/M	VERDE	S/S	S/N	S/N	REGULAR	\$ 1,000.00	CONTROL INTERNO	
SUBTOTAL										\$ 9,690.00		

Area ó Departamento:

CAIC-DIF MICKEY MOUSE

Fecha: **30 de enero de 2024**

No. De Inv.	CANT.	Descripcion	Marca	Modelo	Color	Serie	Fecha de Adquisicion	Factura	Estado	VALOR ACTUAL	OBSERVACIONES	
MOV-22-25-CDIFM-012	18	SILLAS INFANTILES	S/M	S/M	MULTICOLOR	S/S	S/N	S/N	REGULAR	\$ 720.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-CDIFM-013	1	JUGUETERO CON 8 CAJAS	S/M	S/M	ROJO	S/S	S/N	S/N	REGULAR	\$ 1,000.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-CDIFM-014	2	ANAQUELES FIERRO	S/M	S/M	AZUL	S/S	S/N	S/N	REGULAR	\$ 1,000.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-CDIFM-015	1	ANAQUEL DE PLASTICO	S/M	S/M	NEGRO	S/S	S/N	S/N	REGULAR	\$ 600.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-CDIFM-016	1	BANDERA CON ASTA Y MOÑO	S/M	S/M	MULTICOLOR	S/S	S/N	S/N	REGULAR	\$ 600.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-CDIFM-017	1	VENTILADOR DE PEDESTAL	LASKO	S/M	GRIS	S/S	S/N	S/N	REGULAR	\$ 800.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-CDIFM-018	1	EXTINTOR	S/M	S/M	ROJO	S/S	S/N	S/N	BUENO	\$ 500.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-CDIFM-019	3	JUEGOS INFANTILES DE METAL	S/M	S/M	MULTICOLOR	S/S	S/N	S/N	REGULAR	\$ 150.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-CDIFM-020	1	TABLA PERIODICA	S/M	S/M		S/S	S/N	S/N	REGULAR	\$ 200.00	CONTROL INTERNO	

SUBTOTAL \$ 5,570.00



C. MAURICIO ALARSON CASTILLO
PRESIDENTE MUNICIPAL

PRESIDENCIA



C. MARIA DE LA CRUZ ALEMÁN JIMÉNEZ
SINDICA UNICA

SINDICATURA



L.C. RAFAEL BERNABE COMEZAÑA
CONTRALOR INTERNO

CONTRALORÍA

M. LUCIANO SALAS CONTRERAS
PERITO VALUADOR

Area ó Departamento: **CAIF-DIF MICKEY MOUSE**

Fecha: **30 de enero de 2024**

No. De Inv.	CANT.	Descripcion	Marca	Modelo	Color	Serie	Fecha de Adquisicion	Factura	Estado	VALOR ACTUAL	OBSERVACIONES	
MOV-22-25-CDIFM-021	3	LIBRO DE APOYO	S/M	S/M		S/S	S/N	S/N	REGULAR	150.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-CDIFM-022	1	BANDERIN DE LONA	S/M	S/M	BLANCO	S/S	S/N	S/N	REGULAR	80.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-CDIFM-023	1	BOTE PARA AGUA DE 100L CON TAPA.	S/M	S/M		S/S	S/N	S/N	REGULAR	300.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-CDIFM-024	16	AROS DEPORTIVOS	S/M	S/M	MULTICOLOR	S/S	S/N	S/N	REGULAR	640.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-CDIFM-025	1	CAJA ALMACENADORA CON TAPA	S/M	S/M	AZUL	S/S	S/N	S/N	REGULAR	200.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-CDIFM-026	1	MANGUERA JARDINERA	S/M	S/M	VERDE	S/S	S/N	S/N	REGULAR	300.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-CDIFM-027	1	TERMOMETRO INFRAROJO	S/M	S/M	BLANCO	S/S	S/N	S/N	REGULAR	150.00	CONTROL INTERNO	

SUBTOTAL 1,820.00

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

Area ó Departamento: CAIF-DIF MICKEY MOUSE EN ESTANCIA DIF

Fecha: 30 de enero de 2024

No. De Inv.	CANT.	Descripción	Marca	Modelo	Color	Serie	Fecha de Adquisición	Factura	Estado	VALOR ACTUAL	OBSERVACIONES
MOV-22-25-CDIF-001	27	SILLAS DE PLASTICO	S/M	S/M	BLANCO/AZUL	S/S	S/N	S/N	REGULAR	\$ 2,025.00	CONTROL INTERNO
MOV-22-25-CDIF-002	10	MESAS PEQUEÑAS DE PLASTICO	S/M	S/M		S/S	S/N	S/N	REGULAR	\$ 1,870.00	CONTROL INTERNO
MOV-22-25-CDIF-003	1	PIZARRON	S/M	S/M	BLANCO	S/S	S/N	S/N	REGULAR	\$ 1,000.00	CONTROL INTERNO
MOV-22-25-CDIF-004	1	VENTILADOR PEDESTAL	DACE	S/M		S/S	S/N	S/N	REGULAR	\$ 600.00	CONTROL INTERNO
MOV-22-25-CDIF-005	2	SILLAS DE PLASTICO	S/M	S/M	ROJO	S/S	S/N	S/N	REGULAR	\$ 500.00	CONTROL INTERNO
MOV-22-25-CDIF-006	1	ESCRITORIO GRANDE DE PLASTICO	S/M	S/M	VERDE	S/S	S/N	S/N	REGULAR	\$ 800.00	CONTROL INTERNO

SUBTOTAL \$ 6,795.00

Area ó Departamento: **CAIF-DIF MICKEY MOUSE EN ESTANCIA DIF**

Fecha: **30 de enero de 2024**

No. De Inv.	CANT.	Descripcion	Marca	Modelo	Color	Serie	Fecha de Adquisicion	Factura	Estado	VALOR ACTUAL	OBSERVACIONES
MOV-22-25-CDIF-008	2	MESAS DE MADERA PREESCOLAR	S/M	S/M	CAFÉ	S/S	S/N	S/N	REGULAR	\$ 600.00	CONTROL INTERNO
MOV-22-25-CDIF-009	1	ARCHIVERO DE METAL	S/M	S/M	NEGRO	S/S	S/N	S/N	REGULAR	\$ 600.00	CONTROL INTERNO
MOV-22-25-CDIF-010	4	SILLA	PLASTICO	S/M	AZUL	S/S	S/N	S/N	REGULAR	\$ 700.00	CONTROL INTERNO
SUBTOTAL \$										1,900.00	


C. MAURICIO ALARCÓN CASTILLO
PRESIDENTE MUNICIPAL

PRESIDENCIA


C. MARIA DE LA CRUZ ALEMÁN JIMÉNEZ
SINDICA UNICA

SINDICATURA


L.C. RAFAEL BERNABE COMEZAÑA
CONTRALOR INTERNO








CONTRALORÍA


M. LUCIANO SALAS CONTRERAS
PERITO VALUADOR

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

Area ó Departamento: **CAIF-DIF JOSEFA ORTIZ DE DOMINGUEZ**










Fecha: **30 de enero de 2027**

No. De Inv.	CANT.	Descripcion	Marca	Modelo	Color	Serie	Fecha de Adquisicion	Factura	Estado	VALOR ACTUAL	OBSERVACIONES	
MOV-22-25-CDIFJ-001	1	ESCRITORIO DE MADERA	S/M	S/M	ROJO	S/S	S/N	S/N	REGULAR	\$ 1,000.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-CDIFJ-002	12	SILLAS DE PLASTICO	S/M	S/M	ROJO	S/S	S/N	S/N	REGULAR	\$ 2,400.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-CDIFJ-003	10	SILLAS DE MADERA PARA NIÑOS	S/M	S/M	CAFÉ	S/S	S/N	S/N	REGULAR	\$ 2,300.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-CDIFJ-004	7	MESAS PARA NIÑOS	S/M	S/M	AMARILLO	S/S	S/N	S/N	REGULAR	\$ 2,450.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-CDIFJ-005	2	SILLAS PARA ADULTOS	S/M	S/M	GRIS	S/S	S/N	S/N	REGULAR	\$ 700.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-CDIFJ-006	2	ANAQUEL DE FIERRO CON DIVISIONES	S/M	S/M	GRIS	S/S	S/N	S/N	REGULAR	\$ 600.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-CDIFJ-007	1	PIZARRON	S/M	S/M	BLANCOS	S/S	S/N	S/N	REGULAR	\$ 1,000.00	CONTROL INTERNO	

SUBTOTAL \$ 10,450.00

Area ó Departamento: **CAIF-DIF JOSEFA ORTIZ DE DOMINGUEZ**


Fecha: **30 de enero de 2024**

No. De Inv.	CANT.	Descripción	Marca	Modelo	Color	Serie	Fecha de Adquisición	Factura	Estado	VALOR ACTUAL	OBSERVACIONES	
MOV-22-25-CDIFJ-008	1	BOTIQUIN PRIMEROS AXULIOS	S/M	S/M	-	S/S	S/N	S/N	REGULAR	\$ 300.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-CDIFJ-009	1	EXTINTOR	S/M	S/M	ROJO	S/S	S/N	S/N	REGULAR	\$ 600.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-CDIFJ-010	1	VENTILADOR DE TECHO	S/M	S/M	BLANCO	S/S	S/N	S/N	REGULAR	\$ 500.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-CDIFJ-011	1	VENTILADOR DE PISO	S/M	S/M	GRIS	S/S	S/N	S/N	REGULAR	\$ 500.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-CDIFJ-012	1	ESCRITORIO DE MADERA DE UN CAJON	S/M	S/M	CAFÉ	S/S	S/N	S/N	REGULAR	\$ 800.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-CDIFJ-013	1	SILLA DE MADERA	S/M	S/M	CAFÉ	S/S	S/N	S/N	REGULAR	\$ 300.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-CDIFJ-014	1	ANAQUEL DE 5 REPISAS	S/M	S/M	AZUL	S/S	S/N	S/N	REGULAR	\$ 300.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-CDIFJ-015	4	MESAS DE MADERA CHICAS	S/M	S/M	AMARILLO	S/S	S/N	S/N	REGULAR	\$ 500.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-CDIFJ-016	21	SILLAS PEQUEÑAS	S/M	S/M	ROJAS	S/S	S/N	S/N	REGULAR	\$ 2,100.00	CONTROL INTERNO	

SUBTOTAL \$ 5,900.00

Area ó Departamento: **CAIF-DIF JOSEFA ORTIZ DE DOMINGUEZ**

Fecha: **30 de enero de 2024**

No. De Inv.	CANT.	Descripcion	Marca	Modelo	Color	Serie	Fecha de Adquisicion	Factura	Estado	VALOR ACTUAL	OBSERVACIONES	
MOV-22-25-CDIFJ-017	2	VENTILADOR DE TECHO	S/M	S/M	BLANCO	S/S	S/N	S/N	REGULAR	\$ 600.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-CDIFJ-018	1	PIZARRON	S/M	S/M	BLANCO	S/S	S/N	S/N	REGULAR	\$ 1,000.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-CDIFJ-019	1	EXTINTOR	S/M	S/M	ROJO	S/S	S/N	S/N	REGULAR	\$ 600.00	CONTROL INTERNO	
MOV-22-25-CDIFJ-020	2	JUEGOS INFANTILES	S/M	S/M	MULTICOLOR	S/S	S/N	S/N	REGULAR	\$ 800.00	CONTROL INTERNO	
SUBTOTAL										\$ 3,000.00		


C. MAURICIO ALARCÓN CASTILLO
 PRESIDENTE MUNICIPAL


PRESIDENCIA


C. MARIA DE LA CRUZ ALEMÁN JIMÉNEZ
 SINDICA UNICA

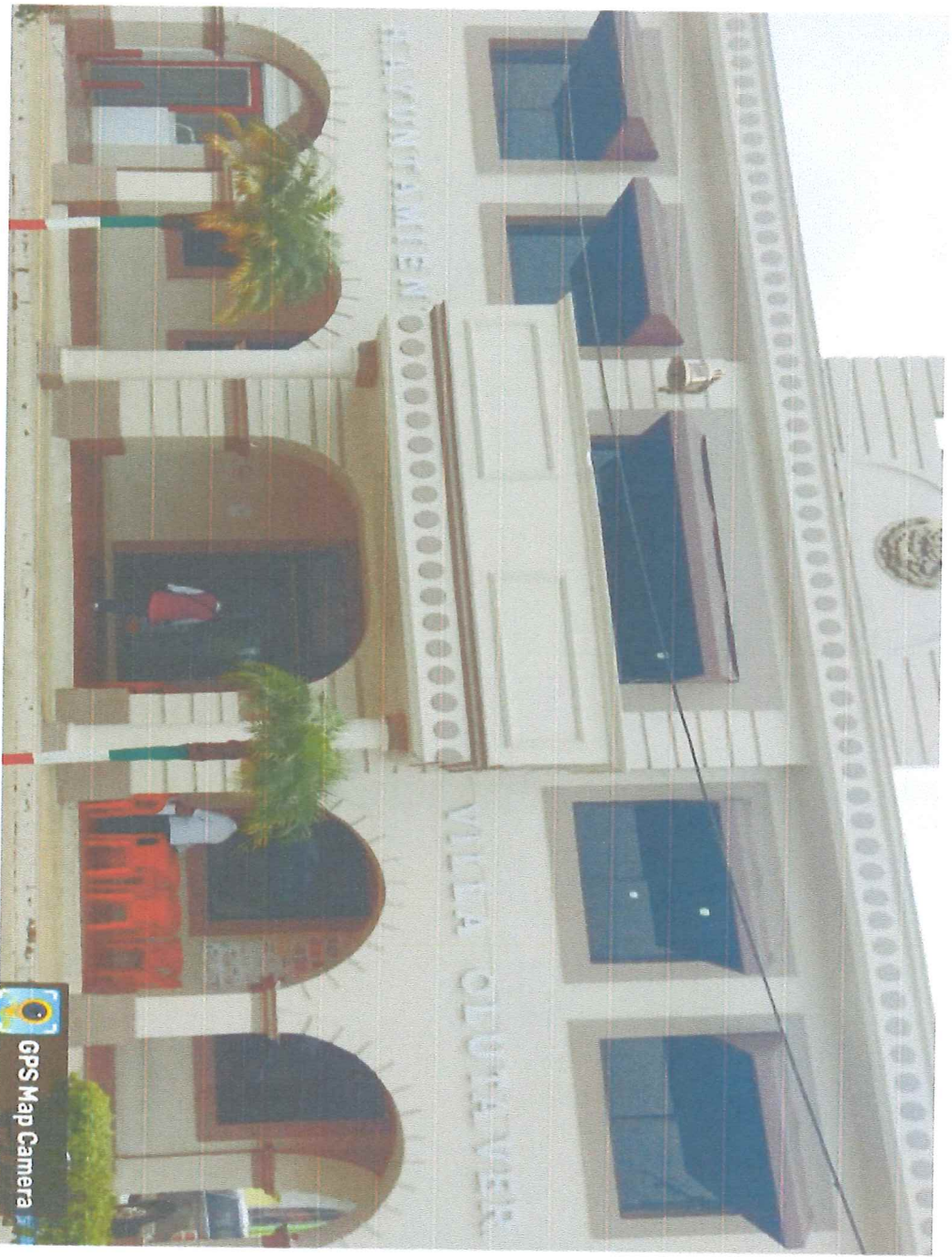
SINDICATURA


L.C. RAFAEL BERNABE COMEZAÑA
 CONTRALOR INTERNO



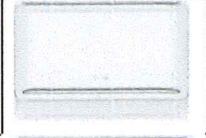
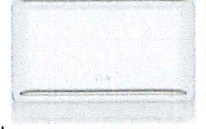




CONTRALORIA


M. LUCIANO SALAS CONTRERAS
 PERITO VALUADOR

ACTUALIZACION DE INVENTARIO Y AVALUO DE BIENES MUEBLES 2024



Fecha: 30 de enero de 2024

No. De Inv.	CANT.	Descripcion	Marca	Modelo	Color	Serie	FECHA ADQUISICION	Factura	Estado	VALOR ACTUAL	OBSERVACIONES		
1	MOV-22-25-PRE-035	1	COMPUTADORA	HP	HSTND	NEGRO	S/N	S/N	S/N	BUENO	12,000.00	INVENTARIO	
2	MOV-22-25-REG-009	1	COMPUTADORA DE ESCRITORIO	DELL	INSPIRON 24	NEGRO	S/N	S/N	S/N	BUENO	9,000.00	INVENTARIO	
3	MOV-22-25-REG-010	1	MINISPLIT	FROZEN	24000 BTU	BLANCO	S/N	15/6/2023	SN	BUENO	10,000.00	INVENTARIO	
4	MOV-22-25-SEC-004	1	MINISPLIT	FROZEN	24000 BTU	BLANCO	S/N	15/6/2023	SN	BUENO	10,000.00	INVENTARIO	
5	MOV-22-25-SEC-010	1	IMPRESORA LASER	HP	OFFICEJET PRO 7740	NEGRO	VND3F95734	S/N	S/N	BUENO	8,500.00	INVENTARIO	
6	MOV-22-25-TE5-017	1	COMPUTADORA	DELL/GHR	SM	NEGRO	S/S	S/N	S/N	BUENO	14,000.00	INVENTARIO	
7	MOV-22-25-TE5-018	1	COMPUTADORA	DELL/GHR	SM	NEGRO	S/S	S/N	S/N	BUENO	14,000.00	INVENTARIO	
8	MOV-22-25-TE5-019	1	COMPUTADORA	DELL/GHR	SM	NEGRO	S/S	S/N	S/N	BUENO	14,000.00	INVENTARIO	








SUBTOTAL 91,500.00

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

Fecha: 30 de enero de 2024




No. De Inv.	CANT.	Descripción	Marca	Modelo	Color	Serie	FECHA ADQUISICION	Factura	Estado	VALOR ACTUAL	OBSERVACIONES	
9 MOV-22-25-TE5-021	1	COMPUTADORA	DELL	N7104	NEGRO	XAH2022717	4/5/2022	S/N	BUENO	12,000.00	INVENTARIO	
10 MOV-22-25-TE5-022	1	LAPTOP	DELL	THINLIGHT	NEGRO	BPXNLG3	17/1/2022	S/N	BUENO	16,000.00	INVENTARIO	
11 MOV-22-25-TE5-024	1	MULTIFUNCIONAL	RICOH	IM430F	BLANCO	3351P951937	11/3/2022	S/N	BUENO	16,000.00	INVENTARIO	
12 MOV-22-25-TE5-032	2	MINISPLIT	MIRAGE	36000 BTU	BLANCO	S/S	29/4/2023	S/N	BUENO	16,000.00	INVENTARIO	
13 MOV-22-25-OP-012	1	MULTIFUNCIONAL	KYOCERA	SM	BLANCO	SS	44/23	S/N	BUENO	9,000.00	INVENTARIO	
14 MOV-22-25-OP-014	1	PLOTTER A COLOR	HP	T250	NEGRO	PCIA4706059	4/10/2022	S/N	BUENO	10,000.00	INVENTARIO	
SUBTOTAL										79,000.00		

Fecha: 30 de enero de 2024

No. De Inv.	CANT.	Descripcion	Marca	Modelo	Color	Serie	FECHA ADQUISICION	Factura	Estado	VALOR ACTUAL	OBSERVACIONES	
15 MOV-22-25-COM-007	1	REPETIDOR	KENWOOD	TKR750	NEGRO	91819B14FDFA	23/11/2022	S/N	REGULAR	16,000.00	INVENTARIO	
16 MOV-22-25-COM-010	1	COMPUTADORA	DELL	E24	NEGRO	S/S	S/N	S/N	BUENO	9,000.00	INVENTARIO	
17 MOV-22-25-LP-009	1	COMPUTADORA	DELL	INSPIRON 24	NEGRO	S/S	S/N	S/N	BUENO	9,000.00	INVENTARIO	
18 MOV-22-25-DMPRE-012	1	COMPUTADORA	DELL	E 24	NEGRA	S/S	S/N	S/N	BUENO	9,000.00	INVENTARIO	
19 MOV-22-25-DMREC-013	1	MULTIFUNCIONAL	KYOCERA	M2540	BLANCO	LBWA1Z21CA	S/N	S/N	BUENO	9,000.00	INVENTARIO	
20 MOV-22-25-DMFIS-014	1	COMPRESERO	THERMOPLUS	S/M	PLATA	S/S	S/N	S/N	BUENO	9,000.00	INVENTARIO	
21 MOV-22-25-DMTRA-004	1	COMPUTADORA	HP	INTEL PENTIUM	NEGRO	20WW38G26C	S/N	S/N	BUENO	17,000.00	INVENTARIO	

SUBTOTAL 78,000.00

Fecha: 30 de enero de 2024

No. De Inv.	CANT.	Descripcion	Marca	Modelo	Color	Serie	FECHA ADQUISICION	Factura	Estado	VALOR ACTUAL	OBSERVACIONES	
22 MOV-22-25-DIF-046	1	MAQUINA DE COSTURA OVER 5 HILOS	CON ACCESORIOS	HERCUKES	BLANCO	S/S	COSTURA	44946	BUENO	10,000.00	INVENTARIO	
23 MOV-22-25-DIF-046	1	MAQUINA DE COSTURA OVER 5 HILOS	CON ACCESORIOS	HERCUKES	BLANCO	S/S	COSTURA	44946	BUENO	10,000.00	INVENTARIO	
24 MOV-22-25-DIF-050	1	INCUBADORA 1000 HUEVOS	HUACUJA	4800	BLANCO	S/S	FOM. AGROPECUARIO	S/N	BUENO	26,000.00	INVENTARIO	

SUBTOTAL 46,000.00
 TOTAL 294,500.00



PRESIDENCIA



SINDICATURA
 COLEGIO VERACRUZANO DE
 VALUADORES PROFESIONALES, A.C.



M. LUCIANO SALAS CONTRERAS

CED. PROF. 12108978

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

Fecha: **30 de enero de 2024**

No. De Inv.	Descripción	Marca	Modelo	COLOR	Numero de Serie	Factura	CONDICIONES	AVALUO 2024	AREA
MOV-22-25-PV-001	VOLTEO	MERCEDES BENZ	1993	BLANCO	3AM68513650	S/N	CHATARRA	3,000.00	PARQUE VEH
MOV-22-25-PV-002	CAMIONETA SILVERADO	CHEVROLET	S/M	BLANCO	S/S	S/N	CHATARRA	1,000.00	PARQUE VEH
MOV-22-25-PV-003	CAMIONETA LUX	CHEVROLET	S/M	BLANCO	S/S	S/N	CHATARRA	2,000.00	PARQUE VEH
MOV-22-25-PV-004	PICK UP FORD	FORD	S/M	BLANCO	3ETRFL7289MA08554	S/N	CHATARRA	2,000.00	PARQUE VEH
MOV-22-25-PV-005	PICK UP	CHEVROLET	S/M	BLANCO	S/S	S/N	CHATARRA	1,000.00	PARQUE VEH
MOV-22-25-PV-006	PICK UP	CHEVROLET	S/M	ROJO	1GCEC2478W2190442	S/N	CHATARRA	2,000.00	PARQUE VEH
MOV-22-25-PV-007	PICK UP	CHEVROLET	S/M	-	S/S	S/N	CHATARRA	1,000.00	PARQUE VEH
MOV-22-25-PV-008	DODGE	SPIRIT	S/M	-	S/S	S/N	CHATARRA	1,000.00	PARQUE VEH
MOV-22-25-PV-009	CHASIS CARAVAN	CARAVAN	S/M	-	S/S	S/N	CHATARRA	500.00	PARQUE VEH
MOV-22-25-PV-010	CHRYSLER	CARAVAN	S/M	-	284GK453XMR287956	S/N	CHATARRA	1,000.00	PARQUE VEH
MOV-22-25-PV-011	PIPA	MERCEDES BENZ	1992	-	C13170BMBM0010500	S/N	CHATARRA	4,000.00	PARQUE VEH
MOV-22-25-PV-012	TRACKER	CHEVROLET	S/M	ROJO	8A6116AT15R204731	S/N	CHATARRA	3,000.00	PARQUE VEH
MOV-22-25-PV-013	PICK UP CABINA Y MEDIA	FORD	S/M	NEGRO	2GCEC19T911329303	S/N	CHATARRA	5,000.00	PARQUE VEH
MOV-22-25-PV-014	PICK UP SILVERADO	CHEVROLET	2018	BLANCO	1GCNC9S9JZ360937	S/N	REGULAR	60,000.00	PROTECCION
MOV-22-25-PV-015	RANGER	FORD	2014	BLANCO-AZUL	8AFERSAA006165199	S/N	MALO	25,000.00	SEGURIDAD P
MOV-22-25-PV-016	F-150	FORD	2016	BLANCO-AZUL	1FTEW1C84GFA2682	S/N	MALO	40,000.00	SEGURIDAD P
MOV-22-25-PV-017	MOTO	HONDA	2016	NEGRO-BLANCO	3H1KD4174FD008663	S/N	CHATARRA	200.00	PARQUE VEH

SUBTOTAL 151,700.00

C. MAURICIO ALARCÓN CASTILLO
 PRESIDENTE MUNICIPAL

C. MARÍA DE LA CRUZ ALEMÁN JIMÉNEZ
 SINDICA ÚNICA

L.C. RAFAEL BERNABÉ COMEZAÑA
 CONTRALOR INTERNO

PRESIDENCIA

SINDICATURA

CONTRALORIA

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

Fecha: **30 de enero de 2024**

No. De Inv.	Descripción	Marca	Modelo	COLOR	Numero de Serie	Factura	CONDICIONES	AVALUO 2024	AREA
MOV-22-25-PV-018	MOTO	HONDA	2016	NEGRO-BLANCO	3H1KD4173FD003668	S/N	CHATARRA	200.00	PARQUE VEH
MOV-22-25-PV-019	MOTO	HONDA	2019	NEGRO-BLANCO	3H1KD4171XD404775	S/N	REGULAR	4,000.00	SEGURIDAD F
MOV-22-25-PV-020	MOTO	HONDA	2016	NEGRO-BLANCO	3H1KD4173GD105117	S/N	REGULAR	4,000.00	SEGURIDAD F
MOV-22-25-PV-021	MOTO	HONDA	2016	BLANCO-AZUL	3H1K04173G01055156	S/N	REGULAR	4,000.00	SEGURIDAD F
MOV-22-25-PV-022	MOTO	HONDA	2019	BLANCO-AZUL	3H1KD4170K0405710	S/N	REGULAR	4,000.00	SEGURIDAD F
MOV-22-25-PV-023	RANGER	FORD	2014	BLANCO	8AFRR5AA0E6197024	S/N	REGULAR	45,000.00	PARQUE VEH
MOV-22-25-PV-024	ECO SPORT	FORD	S/M	BLANCO	S/S	S/N	REGULAR	25,000.00	PARQUE VEH
MOV-22-25-PV-025	COMPACTADOR	FREIGHTLINER	M201635K	BLANCO	3ALACYCS48DZ85837	S/N	REGULAR	400,000.00	LIMPIA PÚ
MOV-22-25-PV-026	PICK UP SILVERADO AUT	CHEVROLET	2001	VERDE	2GCEC19T911329303	S/N	CHATARRA	4,000.00	PARQUE VEH
MOV-22-25-PV-027	PICK UP F 150	FORD	S/M	BLANCA	S/S	S/N	MALA	15,000.00	PARQUE VEH
MOV-22-25-PV-028	COMPACTADOR	INTERNATIONAL	2023	BLANCO	3HAEUMMR3PL530031	UI1598	BUENAS	1,600,000.00	LIMPIA PÚ
MOV-22-25-PV-029	CAMIONETA NP300	NISSAN	2009	BLANCO	3N6DD25T59K050286	7C7C4C5522F8	BUENAS	50,000.00	PARQUE VEH
MOV-22-25-PV-030	CAMIONETA FORD LINEA F150	FORD	2014	GRIS	1FTFX1EF5EFB81736	12250	BUENAS	300,000.00	PRESIDEN
MOV-22-25-PV-031	CAMIONETA PATRULLA L200	MITSUBISHI	2023	BLANCO/AZUL	MMBMLV5G0H022324	9F40490C078F	BUENAS	350,000.00	SEGURIDAD F
MOV-22-25-PV-032	TRACTOR JARDINERO S140	JOHN DEERE	2022	VERDE	1GXS140AKNN100563	F7980A42477B	BUENAS	80,000.00	OFICIALIA M
MOV-22-25-PV-033	MOCICLETA HONDA	HONDA	2023	NEGRO-BLANCO			BUENAS	30,000.00	SEGURIDAD F
MOV-22-25-PV-034	TOYOTA HLIUX	TOYOTA	2023	BLANCA			BUENAS	340,000.00	PRESIDEN

SUBTOTAL	3,255,200.00
TOTAL	3,406,900.00



C. MAURICIO ALARCON CASTILLO
PRESIDENTE MUNICIPAL



C. MARIA DE LA CRUZ ALEMÁN JIMÉNEZ
SINDICA ÚNICA



L.C. RAFAEL BERNABÉ COMEZAÑA
CONTRALOR INTERNO

PRESIDENCIA

CONTRALORÍA

DICTAMEN QUE PRESENTA EL PERITO VALUADOR M. LUCIANO SALAS CONTRERAS PARA EL REGISTRO Y CONTROL DE INVENTARIOS 2024

En la Villa de OLUTA, siendo las 10:00 horas del día 29 del mes de enero del año dos mil veinticuatro, en las oficinas del PALACIO MUNICIPAL ubicado en calle MIGUEL HIDALGO S/N ESQUINA ZARAGOZA, COLONIA CENTRO, el Perito Valuador M. LUCIANO SALAS CONTRERAS, con el fin de emitir el dictamen a la Actualización y avalúo de bienes muebles e inmuebles a que hace referencia el Artículo 105 de la Ley Orgánica del Municipio Libre, de conformidad con los siguientes:

ANTECEDENTES

PRIMERO. - Con fecha dieciocho de enero de dos mil veinticuatro, se contrató a la persona física con actividad empresarial SARAY ARGELIA MARTINEZ ROA, QUIEN CUENTA ENTRE SU PERSONAL CON EL PERITO VALUADOR, M. LUCIANO SALA CONTRERAS, con el fin de elaborar la actualización y el avalúo de bienes muebles e inmuebles.

SEGUNDO. - En fecha veintinueve de enero del año dos mil veinticuatro, se puso entrega al contralor la actualización y el avalúo de bienes muebles e inmuebles.

CONSIDERACIONES

PRIMERO. - Que de conformidad con lo dispuesto por el artículo 105 de la Ley Orgánica del Municipio Libre, EL PERITO VALUADOR, M. LUCIANO SALAS CONTRERAS es competente para la emisión del presente Dictamen.

SEGUNDO. - Que del análisis detallado a la Balanza de Comprobación de los Estados Financieros del Municipio de Oluta, Ver., y de conformidad con lo preceptuado en el ACUERDO POR EL QUE SE REFORMAN LAS REGLAS ESPECÍFICAS DEL REGISTRO Y VALORACIÓN DEL PATRIMONIO Publicado en el Diario Oficial de la Federación el 13 de diciembre de 2011. (Última reforma publicada DOF 27-12-2017). Y que menciona lo siguiente:

- El 31 de diciembre de 2008 fue publicada en el Diario Oficial de la Federación la Ley General de Contabilidad Gubernamental (Ley de Contabilidad), que tiene como objeto establecer los criterios generales que regirán la Contabilidad Gubernamental y la emisión de información financiera de los entes públicos, con el fin de lograr su adecuada armonización, para facilitar a los entes públicos el registro y la fiscalización de los activos, pasivos, ingresos y gastos y, en general, contribuir a medir la eficacia, economía y eficiencia del gasto e ingreso públicos.
- La Ley de Contabilidad es de observancia obligatoria para los poderes Ejecutivo, Legislativo y Judicial de la Federación, Entidades Federativas; los Ayuntamientos de los Municipios; los

órganos político-administrativos de las demarcaciones territoriales del Distrito Federal; las Entidades de la Administración Pública Paraestatal, ya sean Federales, Estatales o Municipales y los Órganos Autónomos Federales y Estatales.

- El órgano de coordinación para la armonización de la contabilidad gubernamental es el Consejo Nacional de Armonización Contable (CONAC), el cual tiene por objeto la emisión de las normas contables y lineamientos para la generación de información financiera que aplicarán los entes públicos, previamente formuladas y propuestas por el Secretario Técnico.
- El CONAC desempeña una función única debido a que los instrumentos normativos, contables, económicos y financieros que emite deben ser implementados por los entes públicos, a través de las modificaciones, adiciones o reformas a su marco jurídico, lo cual podría consistir en la eventual modificación o expedición de leyes y disposiciones administrativas de carácter local, según sea el caso.
- Por lo anterior, el CONAC, en el marco de la Ley de Contabilidad está obligado a contar con un mecanismo
- de seguimiento que informe el grado de avance en el cumplimiento de las decisiones de dicho cuerpo colegiado. El Secretario Técnico del CONAC realizará el registro de los actos que los gobiernos de las Entidades Federativas, Municipios y demarcaciones territoriales del Distrito Federal ejecuten para adoptar e implementar las decisiones tomadas por el CONAC en sus respectivos ámbitos de competencia.
- El Secretario Técnico será el encargado de publicar dicha información, asegurándose que cualquier persona pueda tener fácil acceso a la misma. Lo anterior cumple con la finalidad de proporcionar a la población una herramienta de seguimiento, mediante la cual se dé cuenta sobre el grado de cumplimiento de las entidades federativas y municipios. No se omite mencionar que la propia Ley de Contabilidad establece que las Entidades Federativas que no estén al corriente en sus obligaciones, no podrán inscribir obligaciones en el Registro de Obligaciones y Empréstitos.
- En el marco de la Ley de Contabilidad, las Entidades Federativas deberán asumir una posición estratégica en las actividades de armonización para que cada uno de sus Municipios logre cumplir con los objetivos que dicha ley ordena. Los gobiernos de las Entidades Federativas deben brindar la cooperación y asistencia necesarias a los gobiernos de sus Municipios, para que éstos logren armonizar su contabilidad, con base en las decisiones que alcance el CONAC.
- Asimismo, es necesario considerar que el presente acuerdo se emite con el fin de establecer las bases para que los gobiernos: Federal, de las Entidades Federativas y Municipales, cumplan con las obligaciones que les impone el artículo cuarto transitorio de la Ley de Contabilidad. Lo anterior en el entendido de que los entes públicos de cada orden de gobierno deberán realizar las acciones necesarias para cumplir con dichas obligaciones.

- El presente acuerdo elaborado por el secretariado técnico, fue sometido a opinión del Comité Consultivo, el cual examinó las **Reglas Específicas del Registro y Valoración del Patrimonio**, contando con la participación de entidades federativas, municipios, la Auditoría Superior de la Federación, las entidades estatales de Fiscalización, el Instituto para el Desarrollo Técnico de las Haciendas Públicas, el Instituto Mexicano de Contadores Públicos, la Federación Nacional de la Asociación Mexicana de Contadores Públicos, y la Comisión Permanente de Contralores Estados-Federación. Así como los grupos que integra la Comisión Permanente de Funcionarios Fiscales.
- El 18 de noviembre de 2011 el Comité Consultivo hizo llegar al Secretario Técnico la opinión sobre el proyecto de Acuerdo por el que se emiten las **Reglas Específicas del Registro y Valoración del Patrimonio**.

En virtud de lo anterior y con fundamento en los artículos 6 y 9, fracción I, de la Ley de Contabilidad, el CONAC ha decidido lo siguiente:

- **... Los bienes muebles e intangibles cuyo costo unitario de adquisición sea menor a 70 veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización (UMA), podrán registrarse contablemente como un gasto y serán sujetos a los controles correspondientes. Párrafo reformado DOF 27-12-2017.**
- **Los bienes muebles e intangibles cuyo costo unitario de adquisición sea igual o superior a 70 veces el valor diario de la UMA, se registrarán contablemente como un aumento en el activo no circulante y se deberán identificar en el control administrativo para efectos de conciliación contable. Excepto en el caso de intangibles, cuya licencia tenga vigencia menor a un año, caso en el cual se le dará el tratamiento de gasto del período. Párrafo reformado DOF 27-12-2017...**

Con base en este acuerdo se emiten las siguientes RECOMENDACIONES, con el fin de Homologar nuestra **ACTUALIZACIÓN DEL INVENTARIO Y AVALUO DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES PARA EL EJERCICIO 2024** con la contabilidad municipal.

1. En la balanza de comprobación al 31 de diciembre de 2023 se encuentran Bienes muebles que no alcanzan el monto de 70 UMAS, por lo que con Previa Autorización de Cabildo se deben **DESINCORPORAR** todos los bienes muebles (excepto vehículos) **CON ESTAS CARACTERÍSTICAS**. (La desincorporación se debe hacer afectando el bien mueble contra la cuenta: Resultado de ejercicios anteriores).
2. Solicitar mediante oficio al Congreso del Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave la autorización para dar de baja mediante subasta, los vehículos propiedad del Ayuntamiento que son considerados obsoletos (chatarra).

3. Dar el ALTA de los bienes muebles del ayuntamiento cuyo valor exceda los 70 UMAS, de acuerdo con la ACTUALIZACIÓN DEL INVENTARIO Y AVALÚO DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES PARA EL EJERCICIO 2024.
4. El valor de los vehículos se deberá modificar de acuerdo con el avalúo.
5. El valor de los bienes inmuebles se debe modificar asignando los valores asignados en el avalúo correspondiente.
6. La afectación de los valores anteriores tiene como contrapartida la cuenta: Resultado de ejercicios anteriores.

TERCERO.- Vistos lo expuesto en el Considerando que antecede, y en los términos a que se refiere el artículo 105 de la propia Ley Orgánica del Municipio Libre del Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave, SE estima que resulta procedente turnar el presente dictamen al H. Ayuntamiento DE OLUTA, VER.

Por lo anteriormente expuesto y fundado, el PERITO VALUADOR M. LUCIANO SALAS CONTRERAS:

**ATENTAMENTE
PERITO VALUADOR**



**M. LUCIANO SALAS CONTRERAS
CED. PROFESIONAL 12108978**



COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES A.C.

**M. LUCIANO SALAS CONTRERAS
CED. PROF. 12108978**



MUNICIPIO DE OLUTA, VERACRUZ. 2022-2025
AVALUO DE BIENES MUEBLES
2022-2025



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 2024

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 compesación 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 13 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-22-25-PRE-035	COMPUTADORA	S/N	\$19,517.00	\$12,000.00	
MARCA	MODELO	FECHA ADQUISICION			
HP	PRESIDENCIA	SF			
ÁREA DE ADSCRIPCION	CONDICIONES DEL BIEN				
PRESIDENCIA	BUENO				
OBSERVACIONES	SEGÚN		TOTAL:	\$12,000.00	
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-22-25-REG-009	COMPUTADORA	S/S	\$9,997.50	\$9,000.00	
MARCA	MODELO	FECHA ADQUISICION			
DELL	E24	27/10/2023			
ÁREA DE ADSCRIPCION	CONDICIONES DEL BIEN				
REGIDURIA	BUENO				
OBSERVACIONES	SEGÚN		TOTAL:	\$9,000.00	
N/A	https://ctonline.mx/	https://www.ofix.COM.mx/			


CEDULA DE REGISTRO					
N° DE INVENTARIO	DESCRIPCION DEL BIEN	N° DE SERIE	VALOR ESTIMADO	VALOR ACTUAL	REGISTRO FOTOGRÁFICO
MOV-22-25-REG-010	MINISPLIT	S/N	\$11,900.00	\$10,000.00	
MARCA	MODELO	FECHA ADQUISICION			
FROZEN	24000 BTU	15/06/2023			
ÁREA DE ADSCRIPCION	CONDICIONES DEL BIEN				
REGIDURIA	BUENO				
OBSERVACIONES	SEGÚN		TOTAL:	\$10,000.00	
N/A	https://www.homedepot.co https://www.ofix.COM.mx/				

CEDULA DE REGISTRO					
N° DE INVENTARIO	DESCRIPCION DEL BIEN	N° DE SERIE	VALOR ESTIMADO	VALOR ACTUAL	REGISTRO FOTOGRÁFICO
MOV-22-25-SEC-004	MINISPLIT	S/N	\$11,900.00	\$10,000.00	
MARCA	MODELO	FECHA ADQUISICION			
FROZEN	24000 BTU	15/06/2023			
ÁREA DE ADSCRIPCION	CONDICIONES DEL BIEN				
REGIDURIA	BUENO				
OBSERVACIONES	SEGÚN		TOTAL:	\$10,000.00	
N/A	https://www.homedepot.co https://www.ofix.COM.mx/				

CEDULA DE REGISTRO					
N° DE INVENTARIO	DESCRIPCION DEL BIEN	N° DE SERIE	VALOR ESTIMADO	VALOR ACTUAL	REGISTRO FOTOGRÁFICO
MOV-22-25-SEC-010	IMPRESORA LASER	VND3F95734	\$11,932.00	\$8,500.00	
MARCA	MODELO	FECHA ADQUISICION			
HP	OFFICEJET PRO 7740	S/F			
ÁREA DE ADSCRIPCION	CONDICIONES DEL BIEN				
SECRETARIA	BUENO				
OBSERVACIONES	SEGÚN		TOTAL:	\$8,500.00	
N/A	https://ctonline.mx/	https://www.ofix.COM.mx/			

CEDULA DE REGISTRO					
N° DE INVENTARIO	DESCRIPCION DEL BIEN	N° DE SERIE	VALOR ESTIMADO	VALOR ACTUAL	REGISTRO FOTOGRÁFICO
MOV-22-25-TES-017	COMPUTADORA	S/N	\$24,998.00	\$14,000.00	
MARCA	MODELO	FECHA ADQUISICION			
DELL/GHR	S/M	SF			
ÁREA DE ADSCRIPCION	CONDICIONES DEL BIEN				
TESORERIA	BUENO				
OBSERVACIONES	SEGÚN		TOTAL:	\$14,000.00	
N/A	https://ctonline.mx/	https://www.ofix.COM.mx/			

CEDULA DE REGISTRO					
N° DE INVENTARIO	DESCRIPCION DEL BIEN	N° DE SERIE	VALOR ESTIMADO	VALOR ACTUAL	REGISTRO FOTOGRÁFICO
MOV-22-25-TES-018	COMPUTADORA	S/N	\$24,998.00	\$14,000.00	
MARCA	MODELO	FECHA ADQUISICION			
DELL/GHR	S/M	SF			
ÁREA DE ADSCRIPCION	CONDICIONES DEL BIEN				
TESORERIA	BUENO				
OBSERVACIONES	SEGÚN		TOTAL:	\$14,000.00	
N/A	https://ctonline.mx/	https://www.ofix.COM.mx/			

CEDULA DE REGISTRO					
N° DE INVENTARIO	DESCRIPCION DEL BIEN	N° DE SERIE	VALOR ESTIMADO	VALOR ACTUAL	REGISTRO FOTOGRÁFICO
MOV-22-25-TES-019	COMPUTADORA	S/N	\$24,998.00	\$14,000.00	
MARCA	MODELO	FECHA ADQUISICION			
DELL/GHR	S/M	SF			
ÁREA DE ADSCRIPCION	CONDICIONES DEL BIEN				
TESORERIA	BUENO				
OBSERVACIONES	SEGÚN		TOTAL:	\$14,000.00	
N/A	https://ctonline.mx/	https://www.ofix.COM.mx/			

CEDULA DE REGISTRO					
N° DE INVENTARIO	DESCRIPCION DEL BIEN	N° DE SERIE	VALOR ESTIMADO	VALOR ACTUAL	REGISTRO FOTOGRÁFICO
MOV-22-25-TES-021	COMPUTADORA	XAH2022717	\$19,517.00	\$12,000.00	
MARCA	MODELO	FECHA ADQUISICION			
DELL	N7104	04/05/2022			
ÁREA DE ADSCRIPCION	CONDICIONES DEL BIEN				
TESORERIA	BUENO				
OBSERVACIONES	SEGÚN		TOTAL:	\$12,000.00	
N/A	https://ctonline.mx/	https://www.ofix.COM.mx/			

CEDULA DE REGISTRO					
N° DE INVENTARIO	DESCRIPCION DEL BIEN	N° DE SERIE	VALOR ESTIMADO	VALOR ACTUAL	REGISTRO FOTOGRÁFICO
MOV-22-25-TES-022	LAPTOP	BPXNLG3	\$26,549.11	\$16,000.00	
MARCA	MODELO	FECHA ADQUISICION			
DELL	THINLIGHT	17/01/2022			
ÁREA DE ADSCRIPCION	CONDICIONES DEL BIEN				
TESORERIA	BUENO				
OBSERVACIONES	SEGÚN		TOTAL:	\$16,000.00	
N/A	https://ctonline.mx/	https://www.ofix.COM.mx/			

11

CEDULA DE REGISTRO					
N° DE INVENTARIO	DESCRIPCION DEL BIEN	N° DE SERIE	VALOR ESTIMADO	VALOR ACTUAL	REGISTRO FOTOGRÁFICO
MOV-22-25-TES-024	MULTIFUNCIONAL	3351P951937	\$28,500.00	\$16,000.00	
MARCA	MODELO	FECHA ADQUISICION			
RICOH	IM430F	11/03/2022			
ÁREA DE ADSCRIPCION	CONDICIONES DEL BIEN				
TESORERIA	BUENO				
OBSERVACIONES	SEGÚN		TOTAL:	\$16,000.00	
N/A	https://ctonline.mx/	https://www.ofix.COM.mx/			

12

CEDULA DE REGISTRO					
N° DE INVENTARIO	DESCRIPCION DEL BIEN	N° DE SERIE	VALOR ESTIMADO	VALOR ACTUAL	REGISTRO FOTOGRÁFICO
MOV-22-25-TES-032	MINISPLIT	3351P951937	\$19,900.00	\$16,000.00	
MARCA	MODELO	FECHA ADQUISICION			
MIRAGE	36000 BTU	29/04/2023			
ÁREA DE ADSCRIPCION	CONDICIONES DEL BIEN				
TESORERIA	BUENO				
OBSERVACIONES	SEGÚN		TOTAL:	\$16,000.00	
N/A	https://www.homedepot.co/	https://www.ofix.COM.mx/			

MUNICIPIO DE OLUTA, VERACRUZ. 2022-2025
 AVALUO DE BIENES MUEBLES

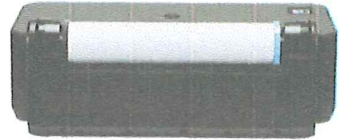
13

CEDULA DE REGISTRO					
N° DE INVENTARIO	DESCRIPCION DEL BIEN	N° DE SERIE	VALOR ESTIMADO	VALOR ACTUAL	REGISTRO FOTOGRÁFICO
MOV-22-25-OP-012	MULTIFUNCIONAL	3351P951937	\$15,300.00	\$9,000.00	
MARCA	MODELO	S/S			
KYOCERA	S/M	04/04/2023			
ÁREA DE ADSCRIPCION	CONDICIONES DEL BIEN				
OBRAS PUBLICAS	BUENO				
OBSERVACIONES	SEGÚN		TOTAL:	\$9,000.00	
N/A	https://ctonline.mx/	https://www.ofix.COM.mx/			


MUNICIPIO DE OLUTA, VERACRUZ. 2022-2025
 AVALUO DE BIENES MUEBLES

14




CEDULA DE REGISTRO					
N° DE INVENTARIO	DESCRIPCION DEL BIEN	N° DE SERIE	VALOR ESTIMADO	VALOR ACTUAL	REGISTRO FOTOGRÁFICO
MOV-22-25-OP-014	PLOTTER A COLOR	PCIA4706059	\$17,899.00	\$10,000.00	
MARCA	MODELO	FECHA ADQUISICION			
HP	T250	04/10/2022			
ÁREA DE ADSCRIPCION	CONDICIONES DEL BIEN				
TESORERIA	BUENO				
OBSERVACIONES	SEGÚN		TOTAL:	\$10,000.00	
N/A	https://ctonline.mx/	https://www.ofix.COM.mx/			

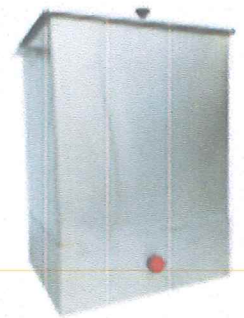
CEDULA DE REGISTRO					
N° DE INVENTARIO	DESCRIPCION DEL BIEN	N° DE SERIE	VALOR ESTIMADO	VALOR ACTUAL	REGISTRO FOTOGRÁFICO
MOV-22-25-COM-007	REPETIDOR	91819B14FDFA	\$29,000.00	\$16,000.00	
MARCA	MODELO	FECHA ADQUISICION			
KENWOOD	TKR750	23/11/2022			
ÁREA DE ADSCRIPCION	CONDICIONES DEL BIEN				
COMANDANCIA	BUENO				
OBSERVACIONES	SEGÚN		TOTAL:	\$16,000.00	
N/A	https://ctonline.mx/	https://www.ofix.COM.mx/			


CEDULA DE REGISTRO					
N° DE INVENTARIO	DESCRIPCION DEL BIEN	N° DE SERIE	VALOR ESTIMADO	VALOR ACTUAL	REGISTRO FOTOGRÁFICO
MOV-22-25-COM-010	COMPUTADORA	S/S	\$9,997.50	\$9,000.00	
MARCA	MODELO	FECHA ADQUISICION			
DELL	E24	27/10/2023			
ÁREA DE ADSCRIPCION	CONDICIONES DEL BIEN				
COMANDANCIA	BUENO				
OBSERVACIONES	SEGÚN		TOTAL:	\$9,000.00	
N/A	https://ctonline.mx/	https://www.ofix.COM.mx/			


CEDULA DE REGISTRO					
N° DE INVENTARIO	DESCRIPCION DEL BIEN	N° DE SERIE	VALOR ESTIMADO	VALOR ACTUAL	REGISTRO FOTOGRÁFICO
MOV-22-25-LP-009	COMPUTADORA	S/S	\$9,997.50	\$9,000.00	
MARCA	MODELO	FECHA ADQUISICION			
DELL	E24	27/10/2023			
ÁREA DE ADSCRIPCION	CONDICIONES DEL BIEN				
LIMPIA PUBLICA	BUENO				
OBSERVACIONES	SEGÚN		TOTAL:	\$9,000.00	
N/A	https://ctonline.mx/	https://www.ofix.COM.mx/			

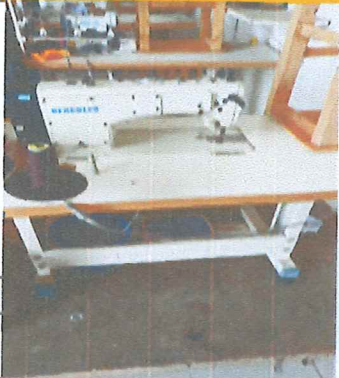
CEDULA DE REGISTRO					
N° DE INVENTARIO	DESCRIPCION DEL BIEN	N° DE SERIE	VALOR ESTIMADO	VALOR ACTUAL	REGISTRO FOTOGRÁFICO
MOV-22-25-DMPRE-012	COMPUTADORA	S/S	\$9,997.50	\$9,000.00	
MARCA	MODELO	FECHA ADQUISICION			
DELL	E24	27/10/2023			
ÁREA DE ADSCRIPCION	CONDICIONES DEL BIEN				
DISPENSARIO MEDICO PRESIDENCIA	BUENO				
OBSERVACIONES	SEGÚN		TOTAL:	\$9,000.00	
N/A	https://ctonline.mx/	https://www.ofix.COM.mx/			


CEDULA DE REGISTRO					
N° DE INVENTARIO	DESCRIPCION DEL BIEN	N° DE SERIE	VALOR ESTIMADO	VALOR ACTUAL	REGISTRO FOTOGRÁFICO
MOV-22-25-DMREC-013	MULTIFUNCIONAL	LBWA1ZZ1CA	\$13,800.00	\$9,000.00	
MARCA	MODELO	FECHA ADQUISICION			
KYOCERA	M2540	04/10/2022			
ÁREA DE ADSCRIPCION	CONDICIONES DEL BIEN				
DISPENSARIO MEDICO RECEPCION	BUENO				
OBSERVACIONES	SEGÚN		TOTAL:	\$9,000.00	
N/A	https://ctonline.mx/	https://www.ofix.COM.mx/			

CEDULA DE REGISTRO					
N° DE INVENTARIO	DESCRIPCION DEL BIEN	N° DE SERIE	VALOR ESTIMADO	VALOR ACTUAL	REGISTRO FOTOGRÁFICO
MOV-22-25-DMFIS-014	COMPRESERO	S/S	\$13,224.00	\$9,000.00	
MARCA	MODELO	FECHA ADQUISICION			
THERMOPLUS	S/M	S/F			
ÁREA DE ADSCRIPCION	CONDICIONES DEL BIEN				
DISPENSARIO MEDICO FISIOTERAPIA	BUENO				
OBSERVACIONES	SEGÚN		TOTAL:	\$9,000.00	
N/A	https://www.beracahmedica.mx/				

CEDULA DE REGISTRO					
N° DE INVENTARIO	DESCRIPCION DEL BIEN	N° DE SERIE	VALOR ESTIMADO	VALOR ACTUAL	REGISTRO FOTOGRÁFICO
MOV-22-25-DMTRA-004	COMPUTADORA	S/S	\$29,997.00	\$17,000.00	
MARCA	MODELO	FECHA ADQUISICION			
HP	INTEL PENTIUM J5040	S/F			
ÁREA DE ADSCRIPCION	CONDICIONES DEL BIEN				
DISPENSARIO MEDICO CONTRALORIA	BUENO				
OBSERVACIONES	SEGÚN		TOTAL:	\$17,000.00	
N/A	https://ctonline.mx/	https://www.ofix.COM.mx/			

CEDULA DE REGISTRO					
N° DE INVENTARIO	DESCRIPCION DEL BIEN	N° DE SERIE	VALOR ESTIMADO	VALOR ACTUAL	REGISTRO FOTOGRÁFICO
MOV-22-25-DIF-046	MAQUINA DE COSTURA OVER 5 HILOS	S/S	\$10,735.00	\$10,000.00	
MARCA	MODELO	FECHA ADQUISICION			
HERCULES	CON ACCESORIOS	21/01/2023			
ÁREA DE ADSCRIPCION	CONDICIONES DEL BIEN				
DIF	BUENO				
OBSERVACIONES	SEGÚN		TOTAL:	\$10,000.00	
N/A	https://www.casadiaz.com.mx/				

CEDULA DE REGISTRO					
N° DE INVENTARIO	DESCRIPCION DEL BIEN	N° DE SERIE	VALOR ESTIMADO	VALOR ACTUAL	REGISTRO FOTOGRÁFICO
MOV-22-25-DIF-046	MAQUINA DE COSTURA OVER 5 HILOS	S/S	\$11,250.00	\$10,000.00	
MARCA	MODELO	FECHA ADQUISICION			
HERCULES	CON ACCESORIOS	21/01/2023			
ÁREA DE ADSCRIPCION	CONDICIONES DEL BIEN				
DIF	BUENO				
OBSERVACIONES	SEGÚN		TOTAL:	\$10,000.00	
N/A	https://www.casadiaz.com.mx/				

CEDULA DE REGISTRO					
N° DE INVENTARIO	DESCRIPCION DEL BIEN	N° DE SERIE	VALOR ESTIMADO	VALOR ACTUAL	REGISTRO FOTOGRÁFICO
MOV-22-25-DIF-050	INCUBADORA 1000 HUEVOS	S/S	\$11,250.00	\$10,000.00	
MARCA	MODELO	FECHA ADQUISICION			
HUACUJA	4800	01/03/2023			
ÁREA DE ADSCRIPCION	CONDICIONES DEL BIEN				
DIF	BUENO				
OBSERVACIONES	SEGÚN		TOTAL:	\$10,000.00	
N/A	https://gruposaich.com/producto/incubadora-1000-huevos/				



AVALUO

EQUIPO DE TRANSPORTE

PROPIETARIO:

Municipio de OLUTA, Veracruz.



Fecha: 30 DE ENERO DE 2024

COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

M. LUCIANO SALAS CONTRERAS

CED. PROF. 12108978



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. 30 DE ENERO DE 2024

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 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 **30 DE ENERO DE 2024**, 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.	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



COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

M. LUCIANO SALAS CONTRERAS

CED. PROF. 12108978



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: **30 DE ENERO DE 2024**
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



COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

M. LUCIANO SALAS CONTRERAS
CED. PROF. 12108978



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/unaopspf/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> 			



COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

M. LUCIANO SALAS CONTRERAS
CED. PROF. 12108978



AVALUO

EQUIPO DE TRANSPORTE

PROPIETARIO:

Municipio de OLUTA, Veracruz.



Fecha: 30 DE ENERO DE 2024
COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES, A.C.
M. LUCIANO SALAS CONTRERAS
CED. PROF. 12108978



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. **30 DE ENERO DE 2024**

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 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 **30 DE ENERO DE 2024**, 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



COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

M. LUCIANO SALAS CONTRERAS
CED. PROF. 12108978



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: **30 DE ENERO DE 2024**
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



COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

M. LUCIANO SALAS CONTRERAS
CED. PROF. 12108978



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/unaopspf/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>			



COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

M. LUCIANO SALAS CONTRERAS

CED. PROF. 12108978



AVALUO

EQUIPO DE TRANSPORTE

PROPIETARIO:

Municipio de OLUTA, Veracruz.



Fecha: 30 DE JUNIO DE 2023

COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES A.C.

M. LUCIANO SALAS CONTRERAS

CED. PROF. 12108978



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. **30 DE JUNIO 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 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 **30 DE ENERO DE 2024**, 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



COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES A.C.

COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

M. LUCIANO SALAS CONTRERAS
CED. PROF. 12108978



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: **30 DE JUNIO 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



COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

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



COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

M. LUCIANO SALAS CONTRERAS
CED. PROF. 12108978



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 MÍNIMOS PARA DESECHO DE BIENES MUEBLES QUE GENEREN LAS ENTIDADES DE LA ADMON
PUBLICA FEDERAL
<http://www.funcionpublica.gob.mx/unaopspf/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>			



COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES A.C.

COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

M. LUCIANO SALAS CONTRERAS
CED. PROF. 12108978



AVALUO

EQUIPO DE TRANSPORTE

PROPIETARIO:

Municipio de OLUTA, Veracruz.



Fecha: 30 DE ENERO DE 2024

COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

M. LUCIANO SALAS CONTRERAS

CED. PROF. 12108978



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. **30 DE ENERO DE 2024**

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 **30 DE ENERO DE 2024**, 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



COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

M. LUCIANO SALAS CONTRERAS
CED. PROF. 12108978



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: **30 DE ENERO DE 2024**
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



COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

M. LUCIANO SALAS CONTRERAS
CED. PROF. 12108978



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/unaopspf/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>			



COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

M. LUCIANO SALAS CONTRERAS
CED. PROF. 12108978



AVALUO

EQUIPO DE TRANSPORTE

PROPIETARIO:

Municipio de OLUTA, Veracruz.



Fecha: 30 DE ENERO DE 2024



COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

M. LUCIANO SALAS CONTRERAS

CED. PROF. 12108978



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. **30 DE ENERO DE 2024**

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 **30 DE ENERO DE 2024**, 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



COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES A.C.

COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

M. LUCIANO SALAS CONTRERAS
CED. PROF. 12108978



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: **30 DE ENERO DE 2024**
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

COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES, A.C.
M. LUCIANO SALAS CONTRERAS
CED. PROF. 12108978



MEMORIA FOTOGRAFICA



ANEXO

MERCADO PRIMARIO:

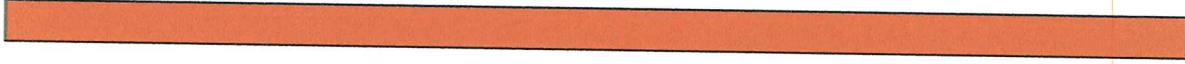
www.nissan.com.mx
www.ford.mx
www.chevrolet.com.mx
www.vw.com.mx
www.dodge.com.mx

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>			



COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES, A.C.
M. LUCIANO SALAS CONTRERAS
CED. PROF. 12108978



AVALUO

EQUIPO DE TRANSPORTE

PROPIETARIO:

Municipio de OLUTA, Veracruz.



Fecha: 30 DE ENERO DE 2024

COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

M. LUCIANO SALAS CONTRERAS
CED. PROF. 12108978



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.

30 DE ENERO DE 2024

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 **30 DE ENERO DE 2024**, 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



COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

M. LUCIANO SALAS CONTRERAS
CED. PROF. 12108978



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: **30 DE ENERO DE 2024**
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

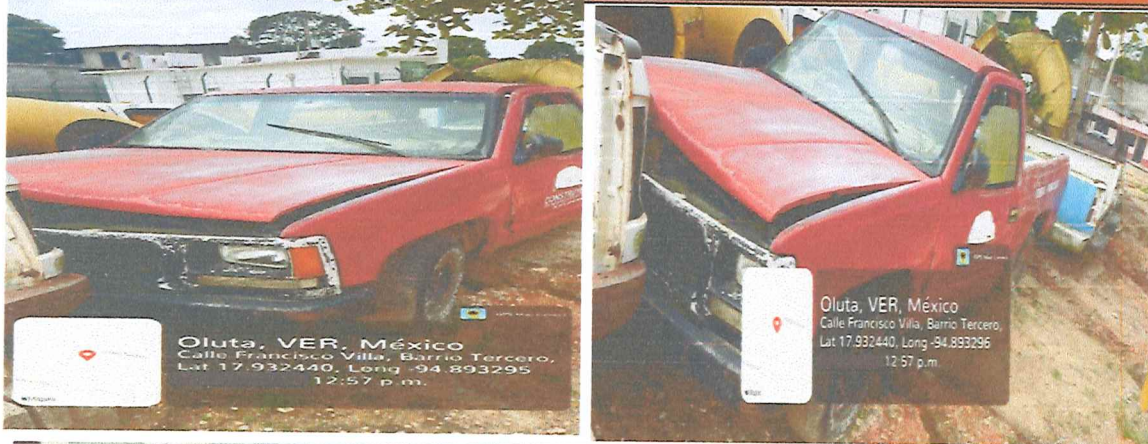


COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

M. LUCIANO SALAS CONTRERA
CED. PROF. 12108978



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/unaopspf/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>			



COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

M. LUCIANO SALAS CONTRERAS
CED. PROF. 12108978



AVALUO

EQUIPO DE TRANSPORTE

PROPIETARIO:

Municipio de OLUTA, Veracruz.



Fecha: 30 DE ENERO DE 2024



COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

M. LUCIANO SALAS CONTRERAS

07 PICK UP CED. PROF. 12108978



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. **30 DE ENERO DE 2024**

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 **30 DE ENERO DE 2024**, 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



COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES A.C

COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

M. LUCIANO SALAS CONTRERAS

CED. PROF. 12108978



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: **30 DE ENERO DE 2024**
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



COLEGIO VERACRUZANO DE VALUADORES PROFESIONALES, A.C.



COLEGIO VERACRUZANO DE VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

M. LUCIANO SALAS CONTRERAS
CED. PROF. 12108978



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>			



COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

M. LUCIANO SALAS CONTRERAS
CED. PROF. 12108978



AVALUO

EQUIPO DE TRANSPORTE

PROPIETARIO:

Municipio de OLUTA, Veracruz.



Fecha: 30 DE ENERO DE 2024

COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES A.C.

M. LUCIANO SALAS CONTRERAS

CED. PROF. 12108978



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. **30 DE ENERO DE 2024**

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.

CALIFICACIÓN DEL MANTENIMIENTO.
(CUANDO SEA FORMAL)

FORMAL	
INFORMAL	X

EXCELENTE	
BUENO	
RÉGULAR	
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 **30 DE ENERO DE 2024**, 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.	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



COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

M. LUCIANO SALAS CONTRERAS
CED. PROF. 12108978



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: **30 DE ENERO DE 2024**
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



COLEGIO VERACRUZANO DE VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

M. LUCIANO SALAS CONTRERAS
CED. PROF. 12108978



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/unaopspf/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>			



COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

M. LUCIANO SALAS CONTRERAS
CED. PROF. 12108978

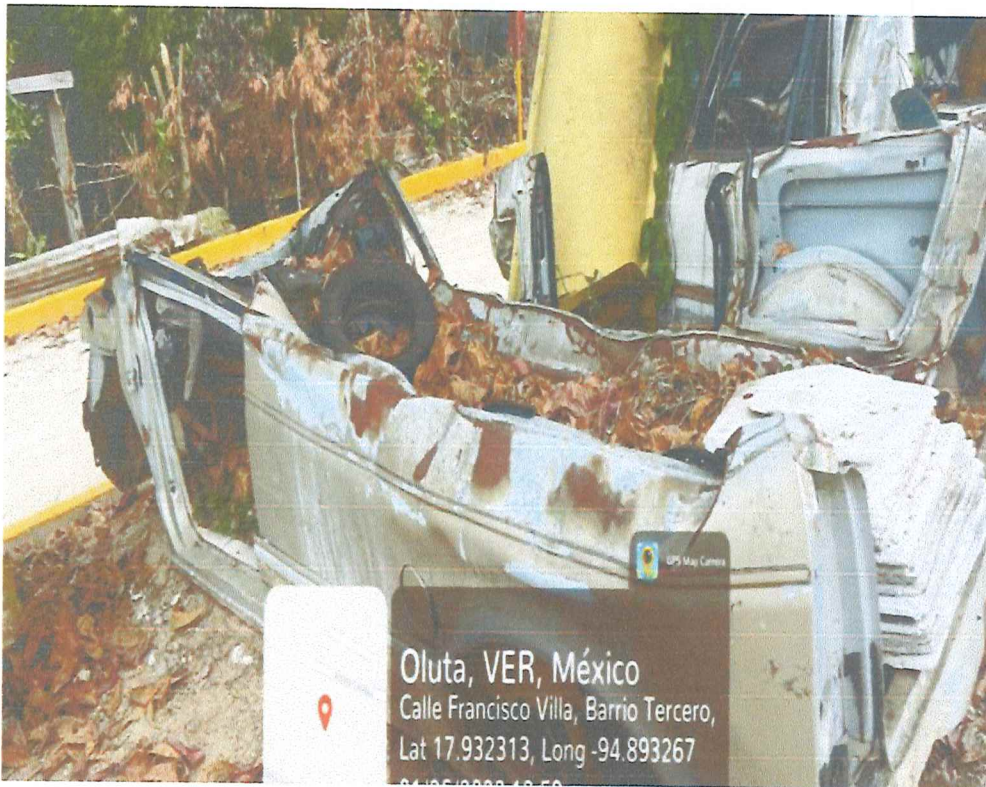


AVALUO

EQUIPO DE TRANSPORTE

PROPIETARIO:

Municipio de OLUTA, Veracruz.



Fecha: 30 DE ENERO DE 2024

COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

M. LUCIANO SALAS CONTRERAS
CED. PROF. 12108978



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. **30 DE ENERO DE 2024**

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 **30 DE ENERO DE 2024**, 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



COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES A.C.

COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

M. LUCIANO SALAS CONTRERAS

CED. PROF. 12108978



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: **30 DE ENERO DE 2024**
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



COLEGIO VERACRUZANO DE VALUADORES PROFESIONALES, A.C.



COLEGIO VERACRUZANO DE VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

COLEGIO VERACRUZANO DE VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

M. LUCIANO SALAS CONTRERAS
CED. PROF. 12108978



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>			



COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES A.C.

COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

M. LUCIANO SALAS CONTRERAS
CED. PROF. 12108978



AVALUO

EQUIPO DE TRANSPORTE

PROPIETARIO:

Municipio de OLUTA, Veracruz.



Fecha: 30 DE ENERO DE 2024



COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

M. LUCIANO SALAS CONTRERAS

CED. PROF. 12108978



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.

30 DE ENERO DE 2024

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 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 **30 DE ENERO DE 2024**, 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



COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

M. LUCIANO SALAS CONTRERAS

CED. PROF. 12108978



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: **30 DE ENERO DE 2024**
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



COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES, A.C.



COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

M. LUCIANO SALAS CONTRERAS
 CED. PROF. 12108978

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/unaopspf/unaop1.htm>



CONDICIONES GENERALES

FICHA TÉCNICA DEL AVALUÓ			
Propietario	H. AYUNTAMIENTO DE OLUTA, VER.		
VEHICULO:	CARAVAN		
Modelo			
Color	ROJO	Placas	
Uso	PUBLICO	Año	
OBSERVACIONES			
<h1>CHATARRA</h1>			



COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

M. LUCIANO SALAS CONTRERAS
CED. PROF. 12108978



AVALUO

EQUIPO DE TRANSPORTE

PROPIETARIO:

Municipio de OLUTA, Veracruz.



Fecha: 30 DE ENERO DE 2024

COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES A.C.

M. LUCIANO SALAS CONTRERAS

CED. PROF. 12108978



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. **30 DE ENERO DE 2024**

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 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 **30 DE ENERO DE 2024**, 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



COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES A.C

COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES, A.C

M. LUCIANO SALAS CONTRERA/
CED. PROF. 12108978



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: **30 DE ENERO DE 2024**
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



COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

M. LUCIANO SALAS CONTRERAS
CED. PROF. 12108978



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/unaopspf/unaop1.htm>



CONDICIONES GENERALES

FICHA TÉCNICA DEL AVALUÓ			
Propietario	H. AYUNTAMIENTO DE OLUTA, VER.		
VEHICULO:	PIPA MERCEDEZ BENZ 1992		
Modelo			
Color	BLANCO	Placas	1992
Uso	PUBLICO	Año	
OBSERVACIONES			
<h1>CHATARRA</h1>			



COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

M. LUCIANO SALAS CONTRERAS
CED. PROF. 12108978



AVALUO

EQUIPO DE TRANSPORTE

PROPIETARIO:

Municipio de OLUTA, Veracruz.



Fecha: 30 DE ENERO DE 2024



COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

M. LUCIANO SALAS CONTRERAS

CED. PROF. 12108978



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. **30 DE ENERO DE 2024**

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 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 **30 DE ENERO DE 2024**, 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



COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

M. LUCIANO SALAS CONTRERAS

12 TRACKER CED. PROF. 12108978



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: **30 DE ENERO DE 2024**
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



COLEGIO VERACRUZANO DE VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

M. LUCIANO SALAS CONTRERAS
CED. PROF. 12108978



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>			



COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

M. LUCIANO SALAS CONTRERAS
CED. PROF. 12108978



AVALUO

EQUIPO DE TRANSPORTE

PROPIETARIO:

Municipio de OLUTA, Veracruz.



Fecha: 30 DE ENERO DE 2024

COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

M. LUCIANO SALAS CONTRERAS
CED. PROF. 12108978



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. **30 DE ENERO DE 2024**

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.

CALIFICACIÓN DEL MANTENIMIENTO.
(CUANDO SEA FORMAL)

FORMAL	
INFORMAL	X

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 **30 DE ENERO DE 2024**, 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



COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES A.C.

COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

M. LUCIANO SALAS CONTRERAS
CED. PROF. 12108978



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: **30 DE ENERO DE 2024**
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



COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES, A.C.



COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

M. LUCIANO SALAS CONTRERAS
CED. PROF. 12108978



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/unaopspf/unaop1.htm>



CONDICIONES GENERALES

FICHA TÉCNICA DEL AVALUÓ			
Propietario	H. AYUNTAMIENTO DE OLUTA, VER.		
VEHICULO:	PICK UP FORD C MEDIA		
Modelo			
Color	NEGRA	Placas	
Uso	PUBLICO	Año	
OBSERVACIONES			
<h1>CHATARRA</h1>			



COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES A.C.

COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

M. LUCIANO SALAS CONTRERAS
CED. PROF. 12108978



AVALUO

EQUIPO DE TRANSPORTE

PROPIETARIO:

Municipio de OLUTA, Veracruz.



Fecha: 30 DE ENERO DE 2024

COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

M. LUCIANO SALAS CONTRERAS

CED. PROF. 12108978



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. **30 DE ENERO DE 2024**

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 **30 DE ENERO DE 2024**, 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.	60,000		
Valor Comercial.	60,000		
Valor de Capitalización de Ingresos.	NO APLICA		
	VRN	VM	VC
	\$	\$	\$
VEHICULO	350,000	60,000	60,000
PICK UP SILVERADO 2018 BLANCO 2018			
TOTALES:	350,000	60,000	60,000



COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES A.C.

COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

M. LUCIANO SALAS CONTRERAS
CED. PROF. 12108978



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: **30 DE ENERO DE 2024**
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) **\$60,000.00**
(SESENTA MIL PESOS 00/100 M.N.)

VALUADOR

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



COLEGIO VERACRUZANO DE VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

M. LUCIANO SALAS CONTRERAS
CED. PROF. 12108978



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/unaopspf/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	YH1861
Uso	PUBLICO	Año	2018
OBSERVACIONES			
<p>CONDICIONES REGULARES LLANTAS MEDIA VIDA PINTURA MAL ESTADO</p> <p>MOTOR REGULAR ESTADO</p>			



COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

M. LUCIANO SALAS CONTRERAS
CED. PROF. 12108978



AVALUO

EQUIPO DE TRANSPORTE

PROPIETARIO:

Municipio de OLUTA, Veracruz.



Fecha: 30 DE ENERO DE 2024



COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES A.C

COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

M. LUCIANO SALAS CONTRERAS

CED. PROF. 12108978

15 RANGER FORD PATRULLA

Página 1 de 8



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. **30 DE ENERO DE 2024**

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 **30 DE ENERO DE 2024**, 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.	25,000		
Valor Comercial.	25,000		
Valor de Capitalización de Ingresos.	NO APLICA		
	VRN	VM	VC
	\$	\$	\$
VEHICULO	350,000	25,000	25,000
FORD RANGER BLANCO AZUL 2014			
TOTALES:	350,000	25,000	25,000



COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

M. LUCIANO SALAS CONTRERAS
CED. PROF. 12108978



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: **30 DE ENERO DE 2024**
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) **\$25,000.00**
(VEINTICINCO MIL 00/100 M.N.)

VALUADOR

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



COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES, A.C.



COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

M. LUCIANO SALAS CONTRERAS
CED. PROF. 12108978



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/unaopspf/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>MALAS CONDICIONES LLANTAS MAL ESTADO MOTOR MAL ESTADO PINTURA REGULAR ESTADO LAMINACION REGULAR ESTADO</p>			



COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

M. LUCIANO SALAS CONTRERAS
CED. PROF. 12108978

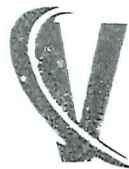


AVALUO

EQUIPO DE TRANSPORTE

PROPIETARIO:

Municipio de OLUTA, Veracruz.



Fecha: 30 DE ENERO DE 2024

COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES A.C.

M. LUCIANO SALAS CONTRERAS

CED. PROF. 12108978



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. **30 DE ENERO DE 2024**

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 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 **30 DE ENERO DE 2024**, 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.	40,000		
Valor Comercial.	40,000		
Valor de Capitalización de Ingresos.	NO APLICA		
	VRN	VM	VC
	\$	\$	\$
VEHICULO	360,000	40,000	40,000
FORD F 150 DOBLE CABINA			
TOTALES:	360,000	40,000	40,000



COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

M. LUCIANO SALAS CONTRERAS
CED. PROF. 12108978



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: **30 DE ENERO DE 2024**
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) **\$40,000.00**
(CUARENTA MIL PESOS 00/100 M.N.)

VALUADOR

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



COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

M. LUCIANO SALAS CONTRERAS
CED. PROF. 12108978



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/unaopspf/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>			



COLEGIO VERACRUZANO DE VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

M. LUCIANO SALAS CONTRERAS
CED. PROF. 12108978



AVALUO

EQUIPO DE TRANSPORTE

PROPIETARIO:

Municipio de OLUTA, Veracruz.



Fecha: 30 DE ENERO DE 2024



COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

M. LUCIANO SALAS CONTRERAS

CED. PROF. 12108978



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. **30 DE ENERO DE 2024**

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	
RÉGULAR	
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 **30 DE ENERO DE 2024**, 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.	200		
Valor Comercial.	200		
Valor de Capitalización de Ingresos.	NO APLICA		
	VRN	VM	VC
	\$	\$	\$
VEHICULO	35,000	200	200
MOTO HONDA			
TOTALES:	35,000	200	200



COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES A.C.

COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

M. LUCIANO SALAS CONTRERAS.

CED. PROF. 12108978



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: **30 DE ENERO DE 2024**
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) **\$200.00**
(DOSCIENTOS PESOS 00/100 M.N.)

VALUADOR

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



COLEGIO VERACRUZANO DE VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

M. LUCIANO SALAS CONTRERAS
CED. PROF. 12108978



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/unaopspf/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			



COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES A.C.

COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

M. LUCIANO SALAS CONTRERAS
CED. PROF. 12108978



AVALUO

EQUIPO DE TRANSPORTE

PROPIETARIO:

Municipio de OLUTA, Veracruz.



Fecha: 30 DE ENERO DE 2024

COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

M. LUCIANO SALAS CONTRERAS

CED. PROF. 12108978



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.

30 DE ENERO DE 2024

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 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 **30 DE ENERO DE 2024**, 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.	200		
Valor Comercial.	200		
Valor de Capitalización de Ingresos.	NO APLICA		
	VRN	VM	VC
	\$	\$	\$
VEHICULO	35,000	200	200
MOTO HONDA			
TOTALES:	35,000	200	200



COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

M. LUCIANO SALAS CONTRERAS
CED. PROF. 12108978



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: **30 DE ENERO DE 2024**
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) **\$200.00**
(UN MIL PESOS 00/100 .N.)

VALUADOR

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



COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

M. LUCIANO SALAS CONTRERAS
CED. PROF. 12108978



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/unaopspf/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			



COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

M. LUCIANO SALAS CONTRERAS
CED. PROF. 12108978



AVALUO

EQUIPO DE TRANSPORTE

PROPIETARIO:

Municipio de OLUTA, Veracruz.



Fecha: 30 DE ENERO DE 2024
COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

M. LUCIANO SALAS CONTRERAS
CED. PROF. 12108978



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. **30 DE ENERO DE 2024**

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 **30 DE ENERO DE 2024**, 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



COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

M. LUCIANO SALAS CONTRERAS
CED. PROF. 12108978



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: **30 DE ENERO DE 2024**
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)

VALUADOR

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



COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

M. LUCIANO SALAS CONTRERAS
CED. PROF. 12108978



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 MÍNIMOS PARA DESECHO DE BIENES MUEBLES QUE GENEREN LAS ENTIDADES DE LA ADMON
PUBLICA FEDERAL

<http://www.funcionpublica.gob.mx/unaopspf/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 MAL ESTADO MANTENIMIENTO SUSPENSION			



COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

M. LUCIANO SALAS CONTRERAS
CED. PROF. 12108978



AVALUO

EQUIPO DE TRANSPORTE

PROPIETARIO:

Municipio de OLUTA, Veracruz.



Fecha: 30 DE ENERO DE 2024



COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

M. LUCIANO SALAS CONTRERAS

CED. PROF. 12108978



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. **30 DE ENERO DE 2024**

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 **30 DE ENERO DE 2024**, 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



COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES A.C.

M. LUCIANO SALAS CONTRERAS
CED. PROF. 12108978



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: 30 DE ENERO DE 2024
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



COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

M. LUCIANO SALAS CONTRERAS
CED. PROF. 12108978



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/unaopspf/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			



COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES A.C.

COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

M. LUCIANO SALAS CONTRERAS
CED. PROF. 12108978



AVALUO

EQUIPO DE TRANSPORTE

PROPIETARIO:

Municipio de OLUTA, Veracruz.



Fecha: 30 DE ENERO DE 2024

COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

M. LUCIANO SALAS CONTRERAS
CED. PROF. 12108978



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. **30 DE ENERO DE 2024**

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 **30 DE ENERO DE 2024**, 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



COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

M. LUCIANO SALAS CONTRERAS
CED. PROF. 12108978



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: **30 DE ENERO DE 2024**
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



COLEGIO VERACRUZANO DE VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

M. LUCIANO SALAS CONTRERAS
CED. PROF. 12108978



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 MÍNIMOS PARA DESECHO DE BIENES MUEBLES QUE GENEREN LAS ENTIDADES DE LA ADMON
PUBLICA FEDERAL

<http://www.funcionpublica.gob.mx/unaopspf/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 MALAS 1.- LLANTAS MEDIA VIDA 2.- MANTENIMIENTO MOTOR 3.- MANTENIMIENTO SUSPENSION			



COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

M. LUCIANO SALAS CONTRERAS
CED. PROF. 12108978



AVALUO

EQUIPO DE TRANSPORTE

PROPIETARIO:

Municipio de OLUTA, Veracruz.



Fecha: 30 DE ENERO DE 2024

COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

M. LUCIANO SALAS CONTRERAS
CED. PROF. 12108978



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.

30 DE ENERO DE 2024

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	
RÉGULAR	
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 **30 DE ENERO DE 2024**, 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



COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

M. LUCIANO SALAS CONTRERAS
CED. PROF. 12108978



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: **30 DE ENERO DE 2024**
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



COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

M. LUCIANO SALAS CONTRERAS
CED. PROF. 12108978



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			
MALAS CONDICIONES 1.- LLANTAS MEDIA VIDA 2.- MANTENIMIENTO MOTOR 3.- MANTENIMIENTO SUSPENSION			



COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

M. LUCIANO SALAS CONTRERAS
CED. PROF. 12108978



AVALUO

EQUIPO DE TRANSPORTE

PROPIETARIO:

Municipio de OLUTA, Veracruz.



COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

Fecha: 30 DE ENERO DE 2024

COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

M. LUCIANO SALAS CONTRERAS

CED. PROF. 12108978



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. **30 DE ENERO DE 2024**

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 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 **30 DE ENERO DE 2024**, 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.	45,000		
Valor Comercial.	45,000		
Valor de Capitalización de Ingresos.	NO APLICA		
	VRN	VM	VC
	\$	\$	\$
VEHICULO	250,000	45,000	45,000
FORD RANGER DOBLE CABINA			
TOTALES:	250,000	45,000	45,000





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: **30 DE ENERO DE 2024**
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) **\$45,000.00**
(CUARENTA Y CINCO MIL PESOS 00/100 M.N.)

VALUADOR



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



COLEGIO VERACRUZANO DE
 VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

M. LUCIANO SALAS CONTRERAS
CED. PROF. 12108978



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			



COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

M. LUCIANO SALAS CONTRERAS
CED. PROF. 12108978



AVALUO

EQUIPO DE TRANSPORTE

PROPIETARIO:

Municipio de OLUTA, Veracruz.



Fecha: 30 DE ENERO DE 2024

COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

M. LUCIANO SALAS CONTRERAS

CED. PROF. 12108978



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.

30 DE ENERO DE 2024

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.

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 **30 DE ENERO DE 2024**, 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.	25,000		
Valor Comercial.	25,000		
Valor de Capitalización de Ingresos.	NO APLICA		
	VRN	VM	VC
	\$	\$	\$
VEHICULO	210,000	25,000	25,000
ECO SPORT			
TOTALES:	210,000	25,000	25,000



COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

M. LUCIANO SALAS CONTRERAS
CED. PROF. 12108978



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: **30 DE ENERO DE 2024**
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) **\$25,000.00**
(VEINTICINCO MIL PESOS 00/100 M.N.)

VALUADOR

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



COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

M. LUCIANO SALAS CONTRERAS
CED. PROF. 12108978

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			
MALAS CONDICIONES INTERIOR REGULAR ESTADO PINTURA REGULAR ESTAD LLANTAS REGULAR ESTADO MANTENIMIENTO AL MOTOR			



COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES, A.C.
M. LUCIANO SALAS CONTRERAS
CED. PROF. 12108978



AVALUO

EQUIPO DE TRANSPORTE

PROPIETARIO:

Municipio de OLUTA, Veracruz.



Fecha: 30 DE ENERO DE 2024



COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

M. LUCIANO SALAS CONTRERAS

CED. PROF. 12108078

25 COMPACTADOR

Página 1 de 8



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.

30 DE ENERO DE 2024

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 **30 DE ENERO DE 2024**, 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.	400,000		
Valor Comercial.	400,000		
Valor de Capitalización de Ingresos.	NO APLICA		
	VRN	VM	VC
	\$	\$	\$
VEHICULO	1,200,000	400,000	400,000
CARRO COMPACTADOR FREIGHTLINER			
TOTALES:	1,200,000	400,000	400,000



COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

M. LUCIANO SALAS CONTRERAS

CEL. PROF. 17108973



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: **30 DE ENERO DE 2024**

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



COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

M. LUCIANO SALAS CONTRERAS
CED. PROF. 12108978



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/unaopspf/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			



COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

M. LUCIANO SALAS CONTRERAS
CED. PROF. 12108978



AVALUO

EQUIPO DE TRANSPORTE

PROPIETARIO:

Municipio de OLUTA, Veracruz.



Fecha: 30 DE ENERO DE 2024

COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

M. LUCIANO SALAS CONTRERAS
CED. PROF. 12108978



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. **30 DE ENERO DE 2024**

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 **30 DE ENERO DE 2024**, 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



COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES A.C.

COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

M. LUCIANO SALAS CONTRERAS

26 PICK UP SILVERADO AUT. CED. PROF. 12108978



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: **30 DE ENERO DE 2024**
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



COLEGIO VERACRUZANO DE VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

M. LUCIANO SALAS CONTRERAS
CED. PROF. 12108978



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/unaopspf/unaop1.htm>



CONDICIONES GENERALES

FICHA TÉCNICA DEL AVALUÓ			
Propietario	H. AYUNTAMIENTO DE OLUTA, VER.		
VEHICULO:	PICK UP SILVERADO DOBLE CABINA VERDE		
SERIE	2GCEC19T911 329303		
Color	VERDE	Placas	
Uso	PUBLICO	Año	2001
OBSERVACIONES			
CHATARRA			



COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

M. LUCIANO SALAS CONTRERAS
CED. PROF. 12108978



AVALUO

EQUIPO DE TRANSPORTE

PROPIETARIO:

Municipio de OLUTA, Veracruz.



Fecha: 30 DE ENERO DE 2024



COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

M. LUCIANO SALAS CONTRERAS

CED. PROF. 12108978



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.

30 DE ENERO DE 2024

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 **30 DE ENERO DE 2024**, 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.	15,000		
Valor Comercial.	15,000		
Valor de Capitalización de Ingresos.	NO APLICA		
	VRN	VM	VC
	\$	\$	\$
VEHICULO	170,000	15,000	15,000
PICK UP F 150 BLANCA			
TOTALES:	170,000	15,000	15,000



COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

M. LUCIANO SALAS CONTRERAS

CED. PROF. 12108978



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:

30 DE ENERO DE 2024

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) **\$15,000.00**
(QUINCE MIL PESOS 00/100 M.N.)

VALUADOR

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



COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

M. LUCIANO SALAS CONTRERAS
CED. PROF. 12108978



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/unaopspf/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			
1.- FALTA DE MANTENIMIENTO MAYOR 2.- LLANTAS MAL ESTADO 3.- TIRA ACEITE DE MOTOR 4.- SUSPENSION DAÑADA			



COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

M. LUCIANO SALAS CONTRERAS
CED. PROF. 12108978



AVALUO

EQUIPO DE TRANSPORTE

PROPIETARIO:

Municipio de OLUTA, Veracruz.



Fecha: 30 DE ENERO DE 2024



COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

M. LUCIANO SALAS CONTRERAS

CED. PROF. 12108978



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.

30 DE ENERO DE 2024

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.

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: **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 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 **30 DE ENERO DE 2024**, 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.	1,600,000		
Valor Comercial.	1,600,000		
Valor de Capitalización de Ingresos.	NO APLICA		
	VRN	VM	VC
	\$	\$	\$
VEHICULO	2,220,000	1,600,000	1,600,000
COMPACTADOR INTERNATIONAL			
TOTALES:	2,220,000	1,600,000	1,600,000



COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

M. LUCIANO SALAS CONTRERAS

CED. PROF. 12108978



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: **30 DE ENERO DE 2024**
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) **\$1,600,000.00**
(UN MILLON SEISCIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.)

VALUADOR

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



COLEGIO VERACRUZANO DE VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

M. LUCIANO SALAS CONTRERAS
CED. PROF. 12108978



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/unaopspf/unaop1.htm>



CONDICIONES GENERALES

FICHA TÉCNICA DEL AVALUÓ			
Propietario	H. AYUNTAMIENTO DE OLUTA, VER.		
VEHICULO:	COMPACTADOR INTERNATIONAL		
SERIE	3HAEUMMR3P L530031		
Color	BLANCO	Placas	
Uso	PUBLICO	Año	2023
OBSERVACIONES			
REGULARES CONDICIONES			



COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

M. LUCIANO SALAS CONTRERAS

CED. PROF. 12108978



AVALUO

EQUIPO DE TRANSPORTE

PROPIETARIO:

Municipio de OLUTA, Veracruz.



Fecha: 30 DE ENERO DE 2024

COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

M. LUCIANO SALAS CONTRERAS

CED. PROF. 12108978



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.

30 DE ENERO DE 2024

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 NISSAN NP300

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: **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 **30 DE ENERO DE 2024**, 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.	50,000		
Valor Comercial.	50,000		
Valor de Capitalización de Ingresos.	NO APLICA		
	VRN	VM	VC
	\$	\$	\$
VEHICULO	89,000	50,000	50,000
CAMIONETA NISSAN NP300			
TOTALES:	89,000	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: **30 DE ENERO DE 2024**
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



COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

M. LUCIANO SALAS CONTRERAS
CED. PROF. 12108978



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/unaopspf/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			
REGULARES CONDICIONES			



COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

M. LUCIANO SALAS CONTRERAS
CED. PROF. 12108978



AVALUO

EQUIPO DE TRANSPORTE

PROPIETARIO:

Municipio de OLUTA, Veracruz.



Fecha: 30 DE ENERO DE 2024
COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

M. LUCIANO SALAS CONTRERAS
CED. PROF. 12108978



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. **30 DE ENERO DE 2024**

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 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 **30 DE ENERO DE 2024**, 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.	300,000		
Valor Comercial.	300,000		
Valor de Capitalización de Ingresos.	NO APLICA		
	VRN	VM	VC
	\$	\$	\$
VEHICULO	491,100	300,000	300,000
CAMIONETA FORD F150			
TOTALES:	491,100	300,000	300,000



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: 30 DE ENERO DE 2024
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) \$300,000.00
(TRESCIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.)

VALUADOR



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



COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

M. LUCIANO SALAS CONTRERAS
CED. PROF. 12108978



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/unaopspf/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: 30 DE ENERO DE 2024



COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

M. LUCIANO SALAS CONTRERAS

CED. PROF. 12108978



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. **30 DE ENERO DE 2024**

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 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 **30 DE ENERO DE 2024**, 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.	350,000		
Valor Comercial.	350,000		
Valor de Capitalización de Ingresos.	NO APLICA		
	VRN	VM	VC
	\$	\$	\$
VEHICULO	491,100	350,000	350,000
CAMIONETA PATRULLA L200			
TOTALES:	491,100	350,000	350,000



COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

M. LUCIANO SALAS CONTRERAS
CED. PROF. 12108978



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: **30 DE ENERO DE 2024**
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) **\$350,000.00**
(TRESCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS 00/100 M.N.)

VALUADOR

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



COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

M. LUCIANO SALAS CONTRERAS
 CED. PROF. 12108978

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/unaopspf/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			



COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES A.C.

COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

M. LUCIANO SALAS CONTRERAS
CED. PROF. 12108978



AVALUO

EQUIPO DE TRANSPORTE

PROPIETARIO:

Municipio de OLUTA, Veracruz.



Fecha: 30 DE ENERO DE 2024

COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

M. LUCIANO SALAS CONTRERAS
CED. PROF. 12108978



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. **30 DE ENERO DE 2024**

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 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 **30 DE ENERO DE 2024**, 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.	80,000		
Valor Comercial.	80,000		
Valor de Capitalización de Ingresos.	NO APLICA		
	VRN	VM	VC
	\$	\$	\$
VEHICULO	108,630	80,000	80,000
TRACTOR JARDINERO S140			
TOTALES:	108,630	80,000	80,000



COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

M. LUCIANO SALAS CONTRERAS
CED. PROF. 12108978



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: **30 DE ENERO DE 2024**
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



COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

M. LUCIANO SALAS CONTRERAS
CED. PROF. 12108978



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/unaopspf/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			



COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

M. LUCIANO SALAS CONTRERAS
CED. PROF. 12108978



AVALUO

EQUIPO DE TRANSPORTE

PROPIETARIO:

Municipio de OLUTA, Veracruz.



Fecha: 30 DE ENERO DE 2024

COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

M. LUCIANO SALAS CONTRERAS

CED. PROF. 12108978



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. **30 DE ENERO DE 2024**

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:

MOTOCICLETA HONDA 150 CC 2023

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 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 **30 DE ENERO DE 2024**, 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.	39,990		
Valor de Mercado.	30,000		
Valor Comercial.	30,000		
Valor de Capitalización de Ingresos.	NO APLICA		
	VRN	VM	VC
	\$	\$	\$
VEHICULO	39,990	30,000	30,000
MOTOCICLETA HONDA 150 CC 2023			
TOTALES:	39,990	30,000	30,000



COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

A. LUCIANO SALAS CONTRERAS
CED. PROF. 12108978



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: **30 DE ENERO DE 2024**
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



COLEGIO VERACRUZANO DE VALUADORES PROFESIONALES, A.C.
LUCIANO SALAS CONTRERAS
CED. PROF. 12108978



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/unaopspf/unaop1.htm>



CONDICIONES GENERALES

FICHA TÉCNICA DEL AVALUÓ			
Propietario	H. AYUNTAMIENTO DE OLUTA, VER.		
VEHICULO:	MOTOCICLETA HONDA 150 CC 2023		
SERIE			
Color	NEGRO	Placas	
Uso	PUBLICO	Año	2023
OBSERVACIONES			
BUENAS CONDICIONES			



COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

M. LUCIANO SALAS CONTRERAS

CEB. PROF. 12108978



AVALUO

EQUIPO DE TRANSPORTE

PROPIETARIO:

Municipio de OLUTA, Veracruz.



Fecha: 30 DE ENERO DE 2024



COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

M. LUCIANO SALAS CONTRERAS

CED. PROF. 12108978



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.

30 DE ENERO DE 2024

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:

TOYOTA HILUX BLANCA 2019

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 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 **30 DE ENERO DE 2024**, 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.	370,000		
Valor de Mercado.	340,000		
Valor Comercial.	340,000		
Valor de Capitalización de Ingresos.	NO APLICA		
	VRN	VM	VC
	\$	\$	\$
VEHICULO	370,000	340,000	340,000
TOYOTA HILUX BLANCA 2019			
TOTALES:	370,000	340,000	340,000



COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

M. LUCIANO SALAS CONTRERAS

CED. PROF. 12108978



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: **30 DE ENERO DE 2024**
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) \$340,000.00
(TRESCIENTOS CUARENTA MIL PESOS 00/100 M.N.)

VALUADOR

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



COLEGIO VERACRUZANO DE VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

M. LUCIANO SALAS CONTRERAS
CED. PROF. 12108978



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/unaopspf/unaop1.htm>



CONDICIONES GENERALES

FICHA TÉCNICA DEL AVALUÓ			
Propietario	H. AYUNTAMIENTO DE OLUTA, VER.		
VEHICULO:	TOYOTA HILUX BLANCA 2019		
SERIE			
Color	BLANCA	Placas	
Uso	PUBLICO	Año	2019
OBSERVACIONES			
BUENAS CONDICIONES			
			



COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES A.C.

COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES, A.C.
M. LUCIANO SALAS CONTRERAS
CED. PROF. 12108978

ACTUALIZACION DE INVENTARIO Y AVALUO DE BIENES INMUEBLES 2024



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

Area ó Departamento:

MUNICIPIO DE OLUTA, VER.

FECHA: 30 de enero de 2024

No. De Inv.	Descripcion	DOMICILIO	SUPERFICIE M2	VALOR CATASTRAL	VALOR COMERCIAL SEGÚN AVALUO 2023
MOV-22-25-BI-001	PALACIO MUNICIPAL	MIGUEL HIDALGO ESQ. IGNACIO ZARAGOZA	458.00	984,962.00	4,420,000.00
MOV-22-25-BI-002	PANTEON MUNICIPAL	PROLONGACIÓN MIGUEL HIDALGO	16,030.52	2,433,931.00	3,060,000.00
MOV-22-25-BI-003	PARQUE CENTRAL	MIGUEL HIDALGO ESQ. IGNACIO ZARAGOZA	2,709.00	2,083,935.00	4,270,000.00
MOV-22-25-BI-004	TALLER MUNICIPAL	FRANCISCO VILLA	1,291.08	NO PROPORCIONADO	990,000.00
MOV-22-25-BI-005	POZOS PUBLICOS	CARLOS GROSSMAN INTERIOR	894.00	308,877.00	1,160,000.00
MOV-22-25-BI-006	UNIDAD DEPORTIVA OLMECA	CARRETERA OLUTA-ACAYUCAN	8,761.00	NO PROPORCIONADO	6,520,000.00
MOV-22-25-BI-007	CAMPO DEPORTIVO	CARRETERA OLUTA-ACAYUCAN	14,355.00	NO PROPORCIONADO	3,480,000.00
MOV-22-25-BI-008	KINDER LOS LAURELES	AVENIDA CONSTITUCIÓN	393.31	NO PROPORCIONADO	1,010,000.00
MOV-22-25-BI-009	ESC. PRIMARIA JOSEFA ORTÍZ DE DOMÍNGUEZ	FRAMBOYANES	2,476.94	NO PROPORCIONADO	5,280,000.00
MOV-22-25-BI-010	DIF	IGNACIO ZARAGOZA ESQ. FRANCISCO VILLA	1,762.71	NO PROPORCIONADO	5,170,000.00
MOV-22-25-BI-011	DISPENSARIO MEDICO	BENITO JUAREZ	1,866.00	NO PROPORCIONADO	6,790,000.00
SUBTOTAL					42,150,000.00

C. MAURICIO ALARCÓN CASTILLO
 PRESIDENTE MUNICIPAL

PRESIDENCIA

C. MARÍA DE LA CRUZ ALEMÁN JIMÉNEZ
 SINDICA ÚNICA

L.C. RAFAEL BERNABE COMEZAÑA
 CONTRALOR INTERNO

CONTRALORÍA

Area ó Departamento:

MUNICIPIO DE OLUTA, VER.

FECHA: 30 de enero de 2024

No. De Inv.	Descripcion	DOMICILIO	SUPERFICIE M2	VALOR CATASTRAL	VALOR COMERCIAL SEGÚN AVALUO 2023
MOV-22-25-BI-012	CAP-DIF LEONA VICARIO	LÁZARO CÁRDENAS ESQ. PRIMER CALLEJÓN DE LÁZARO CÁRDENAS	207.00	313,864.00	1,160,000.00
MOV-22-25-BI-013	CAP-DIF JOSEFA ORTÍZ DE DOMÍNGUEZ	CALLEJÓN JOSEFA ORTÍZ DE DOMÍNGUEZ ESQ. ADOLFO RUÍZ CORTINES	271.00	374,052.00	1,090,000.00
MOV-22-25-BI-014	CAMPO DEPORTIVO EMILIANO ZAPATA	EMILIANO ZAPATA	17,697.20	NO PROPORCIONADO	4,900,000.00
MOV-22-25-BI-015	BIBLIOTECA PÚBLICA	IGNACIO COMONFORT ESQ. MIGUEL HIDALGOESQ. MORELOS	403.00	2,484,506.00	3,550,000.00
MOV-22-25-BI-016	JARDIN DE NIÑOS MICKEY MOUSE	CALLE TITO BELTRAN	378.44	NO PROPORCIONADO	970,000.00
MOV-22-25-BI-017	JARDIN DE NIÑOS FRANCISCO GABILONDO SOLER	CALLE LA PARTIDA	2,609.44	NO PROPORCIONADO	2,650,000.00
MOV-22-25-BI-018	FRACCIONAMIENTO	DOMICILIO CONOCIDO	20,000.00	NO PROPORCIONADO	4,850,000.00
MOV-22-25-BI-019	BASURERO MUNICIPAL	DOMICILIO CONOCIDO	20,000.00	NO PROPORCIONADO	2,610,000.00
MOV-22-25-BI-020	AREAS VERDES EL RECREO	CALLE TITO BELTRAN	376.00	NO PROPORCIONADO	230,000.00
MOV-22-25-BI-021	CASA DE CULTURA	CALLE LA PARTIDA	2,609.44	NO PROPORCIONADO	5,770,000.00
		SUBTOTAL			27,780,000.00
		SUBTOTAL			69,930,000.00

C. MAURICIO ALARCÓN CASTILLO
PRESIDENTE MUNICIPAL

PRESIDENCIA

C. MARIA DE LA CRUZ ALEMÁN JIMÉNEZ
SINDICA ÚNICA

SINDICATURA

L.C. RAFAEL BERNABE COMEZAÑA
CONTRALOR INTERNO

CONTRALORÍA



Estados Unidos Mexicanos
 Secretaría de Educación Pública
 Dirección General de Profesiones
 Cédula Profesional Electrónica

Número de Cédula Profesional
 12108978



Clave Única de Registro de Población
 SACL640107HVZLNC02



Entidad Federativa de Registro
 CIUDAD DE MÉXICO

Libro	Foja	Número	Tipo
1210	499	15	C1

Se expide a:

Datos del profesionista

LUCIANO

Nombre(s)

SALAS

Primer apellido

CONTRERAS

Segundo apellido

Quien cumplió con los requisitos establecidos en la Ley Reglamentaria del Artículo 5o. Constitucional, relativo al ejercicio de las profesiones en la Ciudad de México y su Reglamento, la cédula con efectos de patente para ejercer profesionalmente en el nivel de:

MAESTRÍA EN VALUACIÓN INMOBILIARIA,
 INDUSTRIAL Y DE BIENES NACIONALES

Nombre del programa

619536

Clave

Datos de la institución educativa

INSTITUTO TECNOLÓGICO DE LA CONSTRUCCIÓN

Nombre o denominación

300219

Clave

Datos de expedición y firma electrónica

16/10/2020

Fecha

14:04:22

Hora

Se expide la presente cédula electrónica de conformidad con el artículo 32 del Reglamento de la Ley Reglamentaria del Artículo 5o. Constitucional, relativo al Ejercicio de las Profesiones en la Ciudad de México y demás relativos y aplicables.

El presente acto administrativo cuenta con la firma electrónica avanzada del servidor público competente, amparada por un certificado vigente a la fecha de su elaboración y es válido de conformidad con lo dispuesto en la Ley de Firma Electrónica Avanzada.

Firma electrónica

Cadena original

[[12108978|1210|499|15|C1|16/10/2020 00:00:00|9|CIUDAD DE MÉXICO|SACL640107HVZLNC02|LUCIANO|SALAS|CONTRERAS|7305|300219|INSTITUTO TECNOLÓGICO DE LA CONSTRUCCIÓN|21103|619536|MAESTRÍA EN VALUACIÓN INMOBILIARIA, INDUSTRIAL Y DE BIENES NACIONALES]]

Firma electrónica avanzada del servidor público facultado

N1ZJUS8rAcErtmJbVqFHY4hAvanDlu0VZ1kSbbJnJZPnHzg+1rgCGF8c.IUW0q34wSZFgmTpkwM9CkpZp4WHkdIhoebDnOAurvaAPpGQnigXXUDRz1eKjN2Djfa4752eSE98sz1eL2qinAD+YpsqgJS5eBxY6HarbDlnJ7uU74njUW0x6m5evCzkdVBUHnqE5yJMDbXkLmNbkZsC5VGDGXJA14byUan7rdUexpHnaty1rbC+UC3CcuU3wONGKMo5vlARBvzpu1wMHgBRzWphQdMg0MooVd5Hw6fkUoXkheHjdAs5SaORJX1XQ11SecaQGCVA==

DR. JUSTINO EDUARDO ANDRADE SANCHEZ
 DIRECTOR GENERAL DE PROFESIONES

Sello digital de tiempo SEP

nYH9H77PXZNgFX9yq9vPeoZZk3Q77erv09zADp/2xAjq4nSU78iDSYUNbuj97EnRiW/XxpXk0oazuuvqBqSjXRLeFXuZR/1K5/MVw1RocVYN0hOskFuUISVb+HUYFbGuS0RkZkEJskToEm3JNnr1iUns15PEUYIBDAz+zRr1bf0hxVLSZRhbP0skFa2veCMhbpZrjGSDvYnqaV8uRqRvhYblZNIwubiS43bndDuUo7igtuHkyr3ITbv0a9l0B0ZyQyQ592oQU7crYRzUILD0Bv+2agZpxmjgghFOyYUqymXjnyK04kNfropRR3kKdUS1b7kk6fSpA==

QR para validar la información



La presente cédula electrónica, su integridad y autenticidad se podrá comprobar en www.gob.mx/cadulaprofesional

Identificador electrónico - cédula

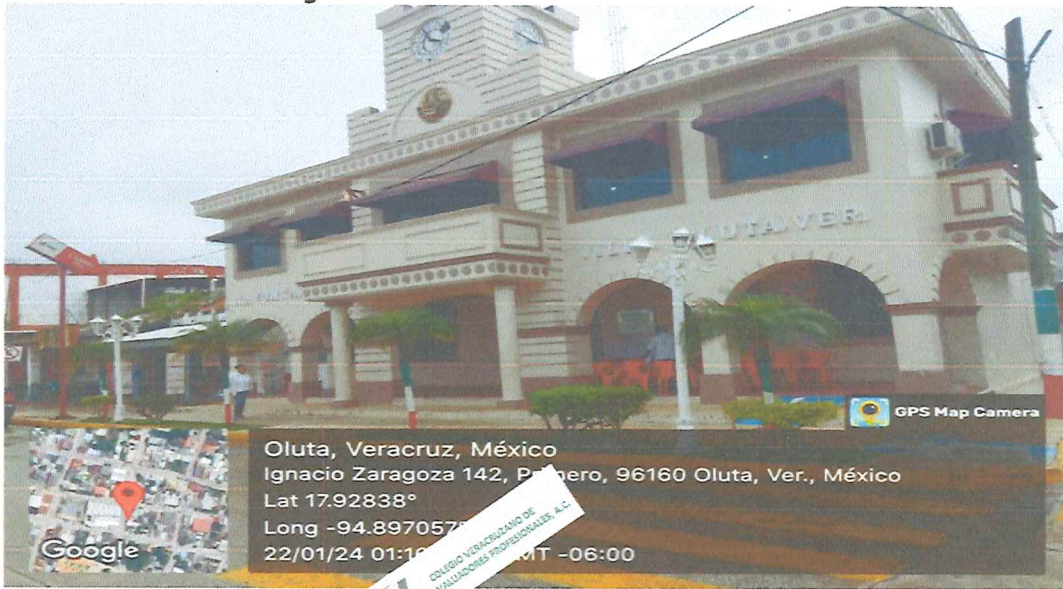




COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

M. LUCIANO SALAS CONTRERAS
Servicios Profesionales en Valuación
Investigación Técnica Inmobiliaria
Cédula: 12108978 Maestría en Valuación
INSTITUTO TECNOLÓGICO DE LA CONSTRUCCIÓN
DOCUMENTO: MOV-2024-BI-001

Trabajo Valuatorio Bien Inmueble



Oluta, Veracruz, México
Ignacio Zaragoza 142, Primero, 96160 Oluta, Ver., México
Lat 17.92838°
Long -94.897057°
22/01/24 01:16:00 GMT -06:00

PALACIO MUNICIPAL

EN EL ESTADO FÍSICO EN QUE SE ENCUENTRA ACTUALMENTE

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

VALOR CONCLUSIVO: **\$ 4,420,000.00**

VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE

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



COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES A.C.

COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

M. LUCIANO SALAS CONTRERAS
CED. PROF. 12108978



ESTIMACIÓN DE VALOR

MOV-2024-BI-001

I.- ANTECEDENTES

SOLICITANTE DE LA ESTIMACION: MAURICIO ALCÓN 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: 30 DE ENERO DEL 2024
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. : CIUDAD o MUNICIPIO: OLUTA **ESTADO:** VERACRUZ LLAVE **C.P. :** 96160
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, 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	HOТЕLES	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 Geostatístico, 1995; Inédito; Carta topográfica 1:50,000



ESTIMACIÓN DE VALOR

MOV-2024-BI-001

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

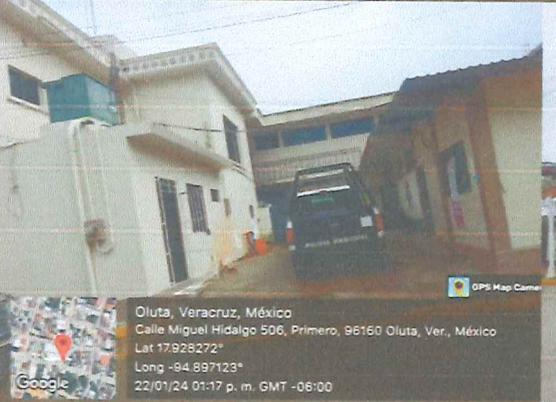
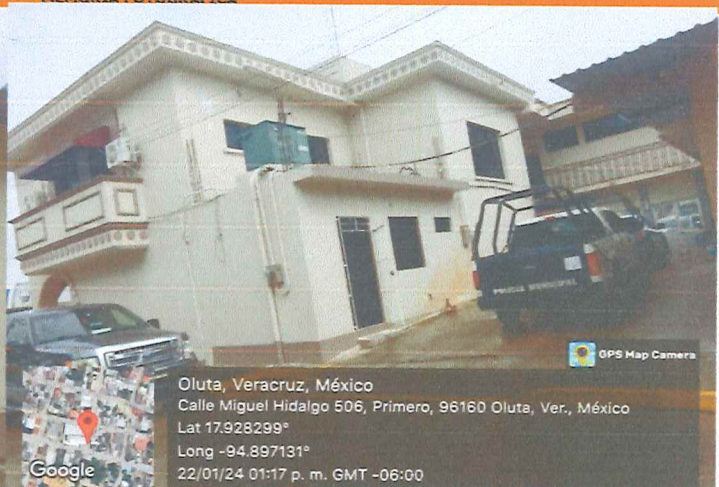
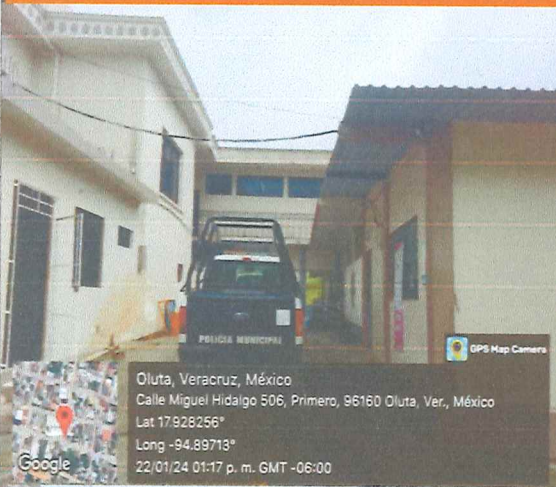
SURESTE

SUROESTE

NOROESTE

SUPERFICIE 458.00 m2

MEMORIA FOTOGRAFICA



AREA TOTAL SEGUN CONSIDERACIÓN:

458.00 m2

SUPERFICIE CONSTRUIDA:

458.00 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-2024-BI-001

IV.- DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

USO ACTUAL Y DISTRIBUCIÓN DEL INMUEBLE:
PÚBLICO

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.	Área o Corredor	Superficie m ²	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	Superficie	Final		
VALOR PROMEDIO:		500.00	m²							Relación Terr/Constr.=	0.00
										>1	

VIDA ÚTIL 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	Área	Indi viso	V.R.N. \$/m ²	FACTORES			Edad aprox. en Años	Valor Parcial
					Fco	Fed	Fre		
I	CONSTRUCCIÓN	415.00	100%	\$ 8,000.00	1.00	0.95	0.95	16	\$3,154,000.00
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		415.00	m²	LA EDAD SE TOMA APARTIR DE LO APRECIADO A SU ESTADO DE CONSERVACION					\$3,154,000.00

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: \$ 4,211,980.00

Proportionalidad

Construcción	Instalaciones	Terreno
74.88%	0.00%	25.12%

Valor expresado en números redondos

DESGLOSE DE COMPONENTES	
Terreno	\$1,057,980.00
Construcción	\$3,154,000.00
Instalaciones	\$0.00

INSTALACIONES ESPECIALES: Se consideran:

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: \$ 4,420,000.00

VALOR COMERCIAL DETERMINADO \$ 4,420,000.00



COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

M. LUCIANO SALAS CONTRERAS
CED. PROF. 12108978



ESTIMACIÓN DE VALOR

MOV-2024-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 opinión de valor , que es la presentación del inventario y avalúo de bienes inmuebles que conforman el patrimonio del municipio de (OLUTA, VER.).

VIII.- CONCLUSION DE LA OPINION DE VALOR

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

30 DE ENERO DEL 2024

Valor Comercial, números Redondos	\$4,420,000.00	
-----------------------------------	----------------	--



VALUADOR



COLEGIO VERACRUZANO DE VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

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

COLEGIO VERACRUZANO DE VALUADORES PROFESIONALES A.C

M. LUCIANO SALAS CONTRERAS
CED. PROF. 12108978



ESTIMACIÓN DE VALOR

MOV-2024-BI-001

ANEXO



AYUNTAMIENTO DE OLUTA, VER.

5.7 CÉDULA DE BIENES INMUEBLES (PATRIMONIO MUNICIPAL)

TIPO DE INMUEBLE		IDENTIFICACION DEL 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 ALARITA	OESTE IGNACIO ZARAGOZA
SUPERFICIE TOTAL 458 (M ²)		SUPERFICIE CONSTRUIDA 418 (M ²)	
CLASIFICACION 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"/> ENERGIA ELECTRICA <input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTACION <input type="checkbox"/> OTROS, DETALLAR			
APROVECHAMIENTO DEL INMUEBLE			
<input checked="" type="checkbox"/> AL 100% <input type="checkbox"/> MAS DEL 50% <input type="checkbox"/> MENOS DEL 50% <input type="checkbox"/> SIN APROVECHAR			
MEDIO DE ADQUISICION			
<input checked="" type="checkbox"/> DONACION <input type="checkbox"/> COMPRA <input type="checkbox"/> OTROS, DETALLAR			
SITUACION LEGAL			
NUMERO DE ESCRITURA O CONVENIO	NUMERO DE REGISTRO DE LA PROPIEDAD	CUENTA CATASTRAL	FECHA DEL ULTIMO AVALUO
2164		08 119 001 03 002 006	
EL INMUEBLE TIENE ALGUN GRAVAMEN PENDIENTE		VALOR DEL INMUEBLE	
<input type="checkbox"/> SI (ESPECIFICAR) <input checked="" type="checkbox"/> NO		584 962.00	
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



COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

M. LUCIANO SALAS CONTRERAS
CED. PROF. 12108978



COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

LUCIANO SALAS CONTRERAS

Servicios Profesionales en Valuación

Investigación Técnica Inmobiliaria

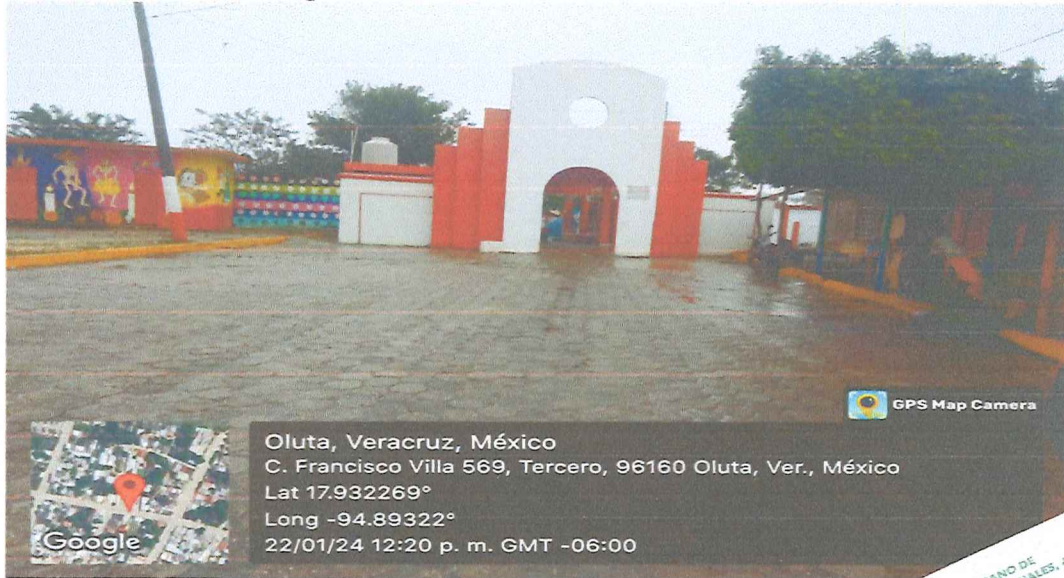
Cédula: 12108978 MAESTRIA EN VALUACIÓN

INMOBILIARIA, INDUSTRIAL Y DE BIENES NACIONALES

INSTITUTO TECNOLÓGICO DE LA CONSTRUCCIÓN

DOCUMENTO: MOV-2024-BI-002

Trabajo Valuatorio Bien Inmueble



Oluta, Veracruz, México
C. Francisco Villa 569, Tercero, 96160 Oluta, Ver., México
Lat 17.932269°
Long -94.89322°
22/01/24 12:20 p. m. GMT -06:00

PANTEON MUNICIPAL

EN EL ESTADO FISICO EN QUE SE ENCUENTRA ACTUALMENTE

PROLONGACIÓN MIGUEL HIDALGO
MUNICIPIO DE OLUTA
ESTADO DE VERACRUZ LLAVE

COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

VALOR CONCLUSIVO:

\$ 3,060,000.00

VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE

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



COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES A.C.

COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

M. LUCIANO SALAS CONTRERAS

CED. PROF. 12108978



ESTIMACIÓN DE VALOR

MOV-2024-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: 30 DE ENERO DE 2024

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. :
CIUDAD o MUNICIPIO: OLUTA ESTADO: VERACRUZ LLAVE C.P. : 96160
H. AYTTO. DE: OLUTA

No. REGISTRO ESTATAL:

PERSONA QUE ACOMPAÑÓ LA VISITA:

II.- CARACTERISTICAS URBANAS

CLASIFICACION DE LA ZONA: MEDIO

POBLACION : 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-2024-BI-002

III.- TERRENO

DESCRIPCIÓN DEL DOCUMENTO OFICIAL:

ORIENTACION: AL SUR

PROPORCIONA CEDULA CATASTRAL

INSTRUMENTO QUE AMPARA LA PROPIEDAD DEL INMUEBLE.

CATASTRO:

X

ESCRITURAS PÚBLICAS:

CONTRATO PRIVADO DE COMPRA-VENTA:

X

LEVANTAMIENTO FÍSICO:

DATOS PROPORCIONADOS POR EL SOLICITANTE:

PLANO ARQUITECTÓNICO:

COLINDANTES DEL TERRENO:

NO SE CONTÓ CON DOCUMENTACION RELEVANTE

NORESTE

SURESTE

SUROESTE

NOROESTE

SUPERFICIE 16,030.52 m2

MEMORIA FOTOGRAFICA



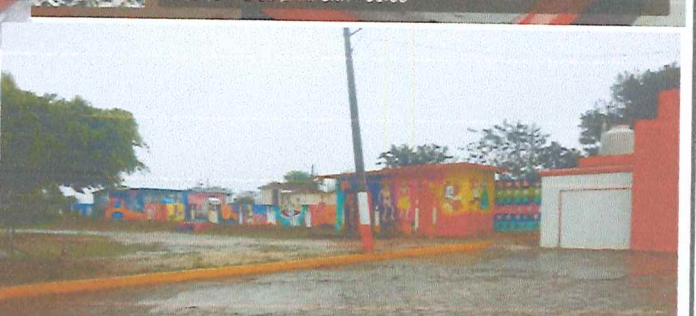
Oluta, Veracruz, México
Calle Morelos 2014, López Mateos, 96160 Oluta, Ver., México
Lat 17.925398°
Long -94.888956°
22/01/24 12:20 p. m. GMT -06:00



Oluta, Veracruz, México
Calle Morelos 2014, López Mateos, 96160 Oluta, Ver., México
Lat 17.925398°
Long -94.888956°
22/01/24 12:20 p. m. GMT -06:00



Oluta, Veracruz, México
Calle Morelos 2014, López Mateos, 96160 Oluta, Ver., México
Lat 17.925414°
Long -94.888995°
22/01/24 12:20 p. m. GMT -06:00



Oluta, Veracruz, México
C. Francisco Villa 569, Tercero, 96160 Oluta, Ver., México
Lat 17.932269°
Long -94.89322°
22/01/24 12:20 p. m. GMT -06:00

AREA TOTAL SEGUN CONSIDERACIÓN:

16,030.52 m2

SUPERFICIE CONSTRUIDA:

415.00

m2

APROX.

TOPOGRAFIA Y CONFIGURACION:

LOTE URBANO CON TOPOGRAFIA 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-2024-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	100.00	1.00	1.10	1.05	1.00	1.00	1.16	1.00%	\$1,851,525.06
TOTAL :		16,030.52	m²	Zona	Ubicación	Frente	Fondo	Supficie.	Final		
VALOR PROMEDIO:		500.00	m²							Relación Terr/Constr.=	0.00
VIDA UTIL		80	<i>En el estado de conservación actual</i>								

V.R.N. = VALOR REPOSICIÓN NUEVO.

En el estado de conservación actual

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%	\$ 3,000.00	0.95	0.89	0.85	16	\$1,058,488.97
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		415.00	m²	LA EDAD SE TOMA APARTIR DE LO APRECIADO A SU ESTADO DE CONSERVACION					\$1,058,488.97

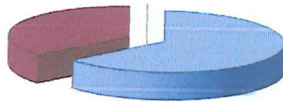
LA EDAD SE TOMA A PARTIR DE LO APRECIADO A SU ESTADO DE CONSERVACION

VALOR POR EL ENFOQUE DE COSTOS:

Suma de conceptos A+B+C: \$ 2,910,014.03

Valor expresado en números redondos

Proporcionalidad



DESGLOSE DE COMPONENTES

Terreno	\$1,851,525.06
Construcción	\$1,058,488.97
Instalaciones	\$0.00

INSTALACIONES ESPECIALES: Se consideran:

Construcción	Instalaciones	Terreno
36.37%	0.00%	63.63%

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 ASIENDE A LA CANTIDAD DE:

\$ 3,060,000.00

VALOR COMERCIAL DETERMINADO

\$ 3,060,000.00



COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

M. LUCIANO SALAS CONTRERAS

CED. PROF. 12108978



ESTIMACIÓN DE VALOR

MOV-2024-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 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 fisicamente.

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.- CONCLUSION DE LA OPINION DE VALOR

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

30 DE ENERO DE 2024

Valor Comercial, números Redondos	\$3,060,000.00	
-----------------------------------	----------------	--



VALUADOR



COLEGIO VERACRUZANO DE VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

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

M. LUCIANO SALAS CONTRERAS

CED. PROF. 12108978



ESTIMACIÓN DE VALOR

MOV-2024-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 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 AVALUO
		08 119 001 01 010 001	
EL INMUEBLE TIENE ALGÚN GRAVAMEN PENDIENTE		VALOR DEL INMUEBLE	
<input type="checkbox"/> SÍ (ESPECIFICAR)		<input checked="" type="checkbox"/> NO	
		2,433,931.00	
OBSERVACIONES			
Sin Superficie 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



COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

M. LUCIANO SALAS CONTRERAS
CED. PROF. 12108978



COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

LUCIANO SALAS CONTRERAS

Servicios Profesionales en Valuación

Investigación Técnica Inmobiliaria

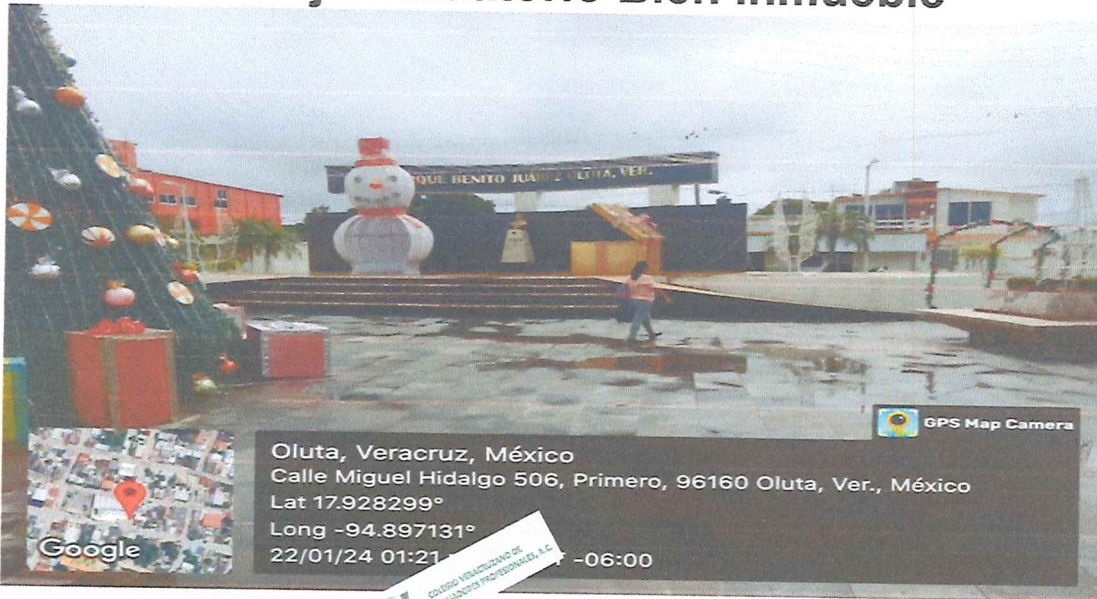
Cédula: 12108978 MAESTRIA EN VALUACIÓN

INMOBILIARIA, INDUSTRIAL Y DE BIENES NACIONALES

INSTITUTO TECNOLÓGICO DE LA CONSTRUCCIÓN

DOCUMENTO: MOV-2024-BI-003

Trabajo Valuatorio Bien Inmueble



EN EL ESTALO FISICO EN QUE SE ENCUENTRA ACTUALMENTE

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

VALOR CONCLUSIVO:

\$ 4,270,000.00

VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE

(CUATRO MILLONES DOSCIENTOS SETENTA MIL PESOS 00/100 M.N.)



COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

**M. LUCIANO SALAS CONTRERAS
CED. PROF. 12108978**



ESTIMACIÓN DE VALOR

MOV-2024-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: 30 DE ENERO DEL 2024

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. : CIUDAD o MUNICIPIO: OLUTA **ESTADO:** VERACRUZ LLAVE **C.P. :** 96160

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

PERSONA QUE ACOMPAÑÓ LA VISITA:

II.- CARACTERISTICAS URBANAS

CLASIFICACION DE LA ZONA: MEDIO

POBLACION : 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-2024-BI-003

III.- TERRENO

DESCRIPCIÓN 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

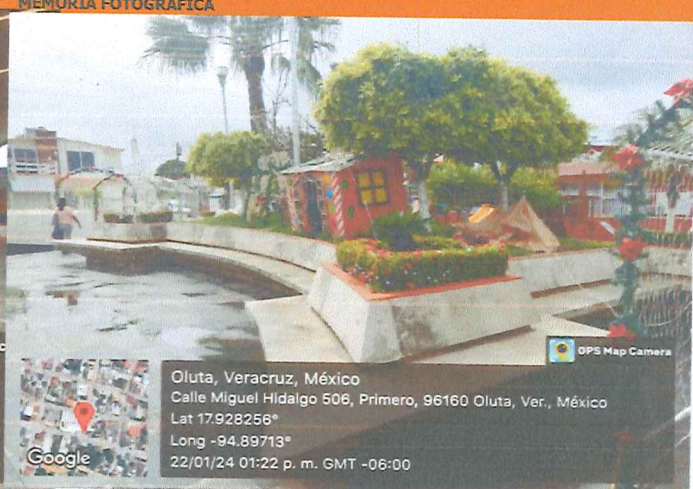
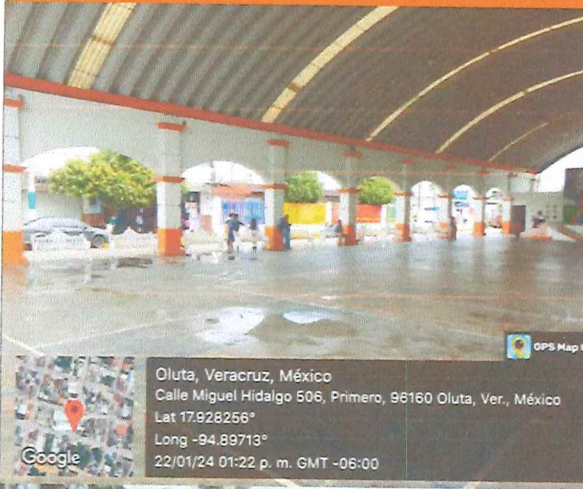
SURESTE

SUROESTE

NOROESTE

SUPERFICIE 2,709.00 m²

MEMORIA FOTOGRAFICA



ÁREA TOTAL SEGUN CONSIDERACIÓN:

2,709.00 m²

SUPERFICIE CONSTRUÍDA:

800.00 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-2024-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	Superficie m ²	Precio Unit.	Factores de Eficiencia					Fre	Indiviso	Valor Parcial
				Fzo	Fub	Ffr	Ffo	Fsu			
1	Urbano	2,709.00	1,000.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00%	\$2,709,000.00
TOTAL :		2,709.00	m²	Zona	Ubicación	Frente	Fondo	Superficie	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	800.00	100%	\$ 2,000.00	0.95	0.89	0.85	16	\$1,360,307.11
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		800.00	m²	LA EDAD SE TOMA APARTIR DE LO APRECIADO A SU ESTADO DE CONSERVACION					\$1,360,307.11

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

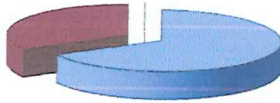
VALOR POR EL ENFOQUE DE COSTOS:

Suma de conceptos A+B+C :

\$ 4,069,307.11

Valor expresado en números redondos

Proporcionalidad



DESGLOSE DE COMPONENTES

Terreno	\$2,709,000.00
Construcción	\$1,360,307.11
Instalaciones	\$0.00

INSTALACIONES ESPECIALES: Se consideran:

Construcción	Instalaciones	Terreno
33.43%	0.00%	66.57%

VI.- RESUMEN DE LOS VALORES OBTENIDOS

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

\$ 4,270,000.00

VALOR COMERCIAL DETERMINADO

\$ 4,270,000.00



COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES A.C.

COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

M. LUCIANO SALAS CONTRERAS

CED. PROF. 12108978



ESTIMACIÓN DE VALOR

MOV-2024-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 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.- CONCLUSION DE LA OPINION DE VALOR

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

30 DE ENERO DEL 2024

Valor Comercial, números Redondos	\$4,270,000.00
-----------------------------------	----------------



VALUADOR

COLEGIO VERACRUZANO DE VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

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

M. LUCIANO SALAS CONTRERAS
CED. PROF. 12108978



ESTIMACIÓN DE VALOR

MOV-2024-BI-003

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			
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: <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"/> ENERGIA ELECTRICA <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 03 008 001	
EL INMUEBLE TIENE ALGÚN GRAVAMEN PENDIENTE			VALOR DEL INMUEBLE
<input type="checkbox"/> SI (ESPECIFICAR) <input checked="" type="checkbox"/> NO			2,083,935.00
OBSERVACIONES <i>Sin Reporte 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

9/10/2024



COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

M. LUCIANO SALAS CONTRERAS
CED. PROF. 12108978



**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-2024-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: **\$ 990,000.00**
VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE

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



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

**M. LUCIANO SALAS CONTRERAS
CED. PROF. 12108978**



ESTIMACIÓN DE VALOR

MOV-2024-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: 30 DE ENERO DE 2024

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 : CIUDAD o MUNICIPIO: OLUTA **ESTADO:** VERACRUZ LLAVE **C.P. :** 96160

No. REGISTRO ESTATAL: **H. AYTO. 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-2024-BI-004

III.- TERRENO

DESCRIPCION DEL DOCUMENTO OFICIAL: PROPORCIONA CEDULA CATASTRAL **ORIENTACION:** AL SUR

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 DOCUMENTACION RELEVANTE

NORESTE
SURESTE SUPERFICIE 1,291.08 m2
SUROESTE
NOROESTE

MEMORIA FOTOGRAFICA



Oluta, Veracruz, México
C. Francisco Villa 569, Tercero, 96160 Oluta, Ver., México
Lat 17.932149°
Long -94.893316°
22/01/24 11:49 a. m. GMT -06:00

Oluta, Veracruz, México
C. Francisco Villa 569, Tercero, 96160 Oluta, Ver., México
Lat 17.932169°
Long -94.893262°
22/01/24 11:49 a. m. GMT -06:00



Oluta, Veracruz, México
C. Francisco Villa 569, Tercero, 96160 Oluta, Ver., México
Lat 17.932169°
Long -94.893262°
22/01/24 11:49 a. m. GMT -06:00



Oluta, Veracruz, México
C. Francisco Villa 569, Tercero, 96160 Oluta, Ver., México
Lat 17.932149°
Long -94.893316°
22/01/24 11:49 a. m. GMT -06:00

AREA TOTAL SEGUN CONSIDERACIÓN: 1,291.08 m2 **SUPERFICIE CONSTRUÍDA:** 20.00 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-2024-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	Superficie m2	Precio Unit.	Factores de Eficiencia					Fre	Indiviso	Valor Parcial
				Fzo	Fub	Ffr	Ffo	Fsu			
1	Urbano	1,291.08	600.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00%	\$774,648.00
TOTAL :		1,291.08	m²	Zona	Ubicación	Fronte	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%	\$ 4,000.00	0.95	0.89	0.85	16	\$170,038.39
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 APARTIR DE LO APRECIADO A SU ESTADO DE CONSERVACION					\$170,038.39

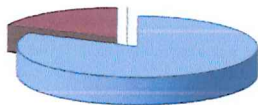
LA EDAD SE TOMA A PARTIR DE LO APRECIADO A SU ESTADO DE CONSERVACION

VALOR POR EL ENFOQUE DE COSTOS:

Suma de conceptos A+B+C: \$ 944,686.39

Valor expresado en números redondos

Proporcionalidad



DESGLOSE DE COMPONENTES

Terreno	\$774,648.00
Construcción	\$170,038.39
Instalaciones	\$0.00

INSTALACIONES ESPECIALES: Se consideran:

Construcción	Instalaciones	Terreno
18.00%	0.00%	82.00%

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:

\$ 990,000.00

VALOR COMERCIAL DETERMINADO

\$ 990,000.00



COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES A.C.

COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

M. LUCIANO SALAS CONTRERAS

CED. PROF. 12108978



ESTIMACIÓN DE VALOR

MOV-2024-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 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.- CONCLUSION DE LA OPINION DE VALOR

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

30 DE ENERO DE 2024

Valor Comercial, números Redondos	\$990,000.00	
-----------------------------------	--------------	--



VALUADOR



M LIC. LUCIANO SALAS CONTRERAS
Cédula Profesional: 12108978 Maestría en Valuación
COLEGIO VERACRUZANO DE VALUADORES PROFESIONALES A.C

COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

M. LUCIANO SALAS CONTRERAS
CED. PROF. 12108978



ESTIMACIÓN DE VALOR

MOV-2024-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/ON SIN NOMBRE	ESTE: C/ON 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"/> ENERGIA 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 Reporte 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



COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

M. LUCIANO SALAS CONTRERAS
CED. PROF. 12108978



**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-2024-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:

\$ 1,160,000.00

VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE

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



COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES A.C

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

M. LUCIANO SALAS CONTRERAS
CED. PROF. 12108978



ESTIMACIÓN DE VALOR

MOV-2024-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: 30 DE ENERO DEL 2024

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. : CIUDAD o MUNICIPIO: OLUTA **ESTADO:** VERACRUZ LLAVE **C.P. :** 96160

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 Geocestadístico, 1995; Inédito; Carta topográfica 1:50,000



ESTIMACIÓN DE VALOR

MOV-2024-BI-005

III.- TERRENO

DESCRIPCIÓN DEL DOCUMENTO OFICIAL:

ORIENTACION: AL SUR

PROPORCIONA CEDULA CATASTRAL

INSTRUMENTO QUE AMPARA LA PROPIEDAD DEL INMUEBLE.

CATASTRO:

CONTRATO PRIVADO DE COMPRA-VENTA:

DATOS PROPORCIONADOS POR EL SOLICITANTE:

X
X

ESCRITURAS PÚBLICAS:

LEVANTAMIENTO FÍSICO:

PLANO ARQUITECTÓNICO:

COLINDANTES DEL TERRENO:

NO SE CONTÓ CON DOCUMENTACION RELEVANTE

NORESTE
SURESTE
SUROESTE
NOROESTE

SUPERFICIE 894.00 m2

MEMORIA FOTOGRAFICA



Oluta, Veracruz, México
Calle Emiliano Zapata 1526, Tercero, 96160 Oluta, Ver., México
Lat 17.929884°
Long -94.888986°
22/01/24 01:03 p. m. GMT -06:00

Oluta, Veracruz, México
Calle Hermenegildo Galeana 1112, Tercero, 96160 Oluta, Ver., México
Lat 17.931742°
Long -94.890555°
22/01/24 01:03 p. m. GMT -06:00



Oluta, Veracruz, México
Calle Hermenegildo Galeana 1112, Tercero, 96160 Oluta, Ver., México
Lat 17.931749°
Long -94.890561°
22/01/24 01:03 p. m. GMT -06:00

Oluta, Veracruz, México
Calle Emiliano Zapata 1526, Tercero, 96160 Oluta, Ver., México
Lat 17.929884°
Long -94.888966°
22/01/24 01:03 p. m. GMT -06:00

AREA TOTAL SEGUN CONSIDERACIÓN:

894.00 m2

SUPERFICIE CONSTRUÍDA: 50.00

m2 APROX.

TOPOGRAFIA Y CONFIGURACION:

LOTE URBANO CON TOPOGRAFIA 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-2024-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	Superficie m2	Precio Unit.	Factores de Eficiencia					Fre	Indiviso	Valor Parcial
				Fzo	Fub	Ffr	Ffo	Fsu			
I	Urbano	894.00	1,000.00	1.00	1.05	1.00	1.00	1.00	1.05	1.00%	\$938,700.00
TOTAL:		894.00	m²	Zona	Ubicación	Frente	Fondo	Supficie.	Final		
VALOR PROMEDIO:		500.00	m²							Relación Terr/Constr.=	0.00

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%	\$ 4,000.00	0.95	0.89	0.85	16	\$170,038.39
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 APARTIR DE LO APRECIADO A SU ESTADO DE CONSERVACION					\$170,038.39

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

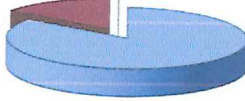
VALOR POR EL ENFOQUE DE COSTOS:

Suma de conceptos A+B+C:

\$ 1,108,738.39

Valor expresado en números redondos

Proporcionalidad



DESGLOSE DE COMPONENTES

Terreno	\$938,700.00
Construcción	\$170,038.39
Instalaciones	\$0.00

INSTALACIONES ESPECIALES: Se consideran:

Construcción	Instalaciones	Terreno
15.34%	0.00%	84.66%

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:

\$ 1,160,000.00

VALOR COMERCIAL DETERMINADO

\$ 1,160,000.00



COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES A.C.

COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

M. LUCIANO SALAS CONTRERAS

CEL. PROF. 12108978



ESTIMACIÓN DE VALOR

MOV-2024-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 reposición) 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:

30 DE ENERO DEL 2024

Valor Comercial, números Redondos	\$1,160,000.00	
-----------------------------------	----------------	--



VALUADOR

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

COLEGIO VERACRUZANO DE VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

M. LUCIANO SALAS CONTRERAS
CED. PROF. 12108978



ESTIMACIÓN DE VALOR

MOV-2024-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/UN 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 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 checked="" 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 AVALUO
		08 119 001 01 022 011	
EL INMUEBLE TIENE ALGÚN GRAVAMEN PENDIENTE			VALOR DEL INMUEBLE
<input type="checkbox"/> SI (ESPECIFICAR)			300 877.00
<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

810018



COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

M. LUCIANO SALAS CONTRERAS

C.E. PROF. 12108978



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-2024-BI-006

Trabajo Valuatorio Bien Inmueble



COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

UNIDAD DEPORTIVA OLMECA

EN EL ESTADO FÍSICO EN QUE SE ENCUENTRA ACTUALMENTE

CARRETERA OLUTA-ACAYUCAN

MUNICIPIO DE OLUTA

ESTADO DE VERACRUZ LLAVE

VALOR CONCLUSIVO:

\$ 6,520,000.00

VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE

(SEIS MILLONES QUINIENTOS VEINTE MIL PESOS 00/100 M.N.)



COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES A.C.

COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

M. LUCIANO SALAS CONTRERAS

CED. PROF. 12108978



ESTIMACIÓN DE VALOR

MOV-2024-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: 30 DE ENERO DE 2024

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. : CIUDAD o MUNICIPIO: OLUTA **ESTADO:** VERACRUZ LLAVE **C.P. :** 96160

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-2024-BI-006

III. - TERRENO

DESCRIPCION DEL DOCUMENTO OFICIAL:

ORIENTACION: AL SUR

PROPORCIONA CEDULA CATASTRAL

INSTRUMENTO QUE AMPARA LA PROPIEDAD DEL INMUEBLE.

CATASTRO:

CONTRATO PRIVADO DE COMPRA-VENTA:

DATOS PROPORCIONADOS POR EL SOLICITANTE:

X
X

ESCRITURAS PÚBLICAS:

LEVANTAMIENTO FÍSICO:

PLANO ARQUITECTÓNICO:

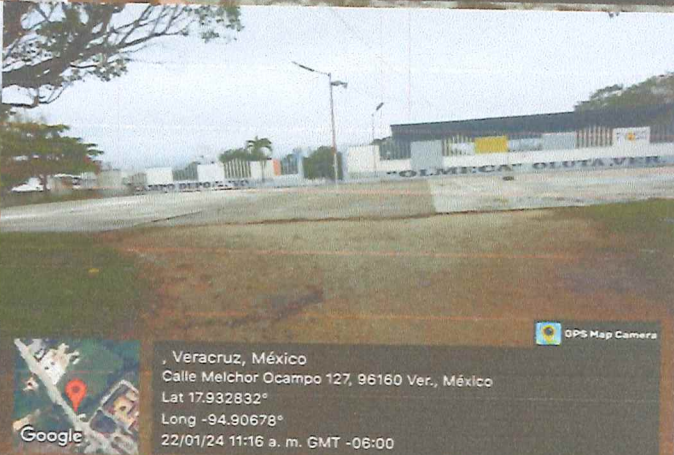
COLINDANTES DEL TERRENO:

NO SE CONTÓ CON DOCUMENTACION RELEVANTE

NORESTE
SURESTE
SUROESTE
NOROESTE

SUPERFICIE **8,761.00** m2

MEMORIA FOTOGRAFICA



AREA TOTAL SEGUN CONSIDERACIÓN:

TOPOGRAFIA Y CONFIGURACION:

CARACTERISTICAS PANORAMICAS:

DENSIDAD HABITACIONAL:

INTENSIDAD DE CONSTRUCCION:

SERVIDUMBRES Y RESTRICCIONES:

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

LOTE URBANO CON TOPOGRAFÍA PLANO Y DE FORMA GEOMÉTRICA REGULAR.

VISTA PANORÁMICA AL FRENTE DE SU UBICACIÓN

100/150 HAB/HA

LA AUTORIZADA

LAS APLICABLES POR LAS AUTORIDADES MUNICIPALES



ESTIMACIÓN DE VALOR

MOV-2024-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	Fronte	Fondo	Supficie.	Final		
VALOR PROMEDIO:		500.00	m²						Relación Terr/Constr.=		0.00

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%	\$ 4,500.00	0.95	0.89	0.85	16	\$1,147,759.12
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					\$1,147,759.12

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

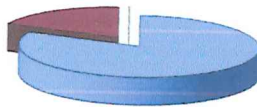
VALOR POR EL ENFOQUE DE COSTOS:

Suma de conceptos A+B+C:

\$ 6,207,236.62

Valor expresado en números redondos

Proporcionalidad



DESGLOSE DE COMPONENTES

Terreno	\$5,059,477.50
Construcción	\$1,147,759.12
Instalaciones	\$0.00

INSTALACIONES ESPECIALES: Se consideran:

Construcción	Instalaciones	Terreno
18.49%	0.00%	81.51%

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:

\$ 6,520,000.00

VALOR COMERCIAL DETERMINADO

\$ 6,520,000.00



COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

M. LUCIANO SALAS CONTRERAS

CEP. PROF. 12108978



ESTIMACIÓN DE VALOR

MOV-2024-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.- CONCLUSION DE LA OPINION DE VALOR

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

30 DE ENERO DE 2024

Valor Comercial, números Redondos	\$6,520,000.00
-----------------------------------	----------------

VALUADOR



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



COLEGIO VERACRUZANO DE VALUADORES PROFESIONALES A.C

COLEGIO VERACRUZANO DE VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

M. LUCIANO SALAS CONTRERAS
CED. PROF. 12108978



ESTIMACIÓN DE VALOR

MOV-2024-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"/> MAS 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"/> SÍ (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

RECIBE

NOMBRE Y FIRMA

6144006



COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

M. LUCIANO SALAS CONTRERAS

CED. PROF. 12108978



COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

LUCIANO SALAS CONTRERAS

Servicios Profesionales en Valuación

Investigación Técnica Inmobiliaria

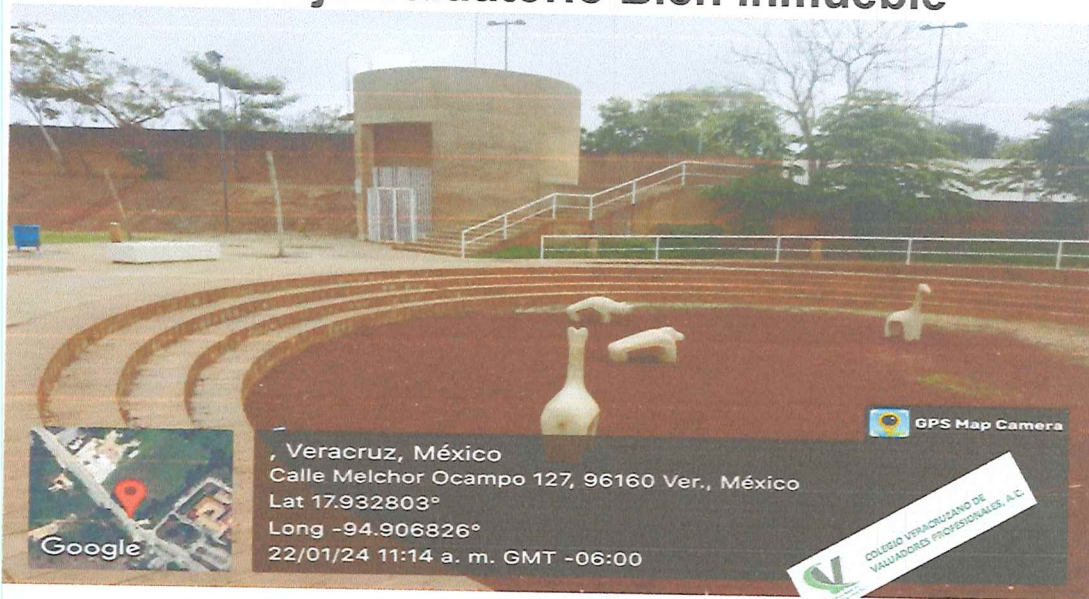
Cédula: 12108978 MAESTRIA EN VALUACIÓN

INMOBILIARIA, INDUSTRIAL Y DE BIENES NACIONALES

INSTITUTO TECNOLÓGICO DE LA CONSTRUCCIÓN

DOCUMENTO: MOV-2024-BI-007

Trabajo Valuatorio Bien Inmueble



CAMPO DEPORTIVO

EN EL ESTADO FÍSICO EN QUE SE ENCUENTRA ACTUALMENTE

CARRETERA OLUTA-ACAYUCAN

MUNICIPIO DE OLUTA

ESTADO DE VERACRUZ LLAVE

VALOR CONCLUSIVO:

\$ 3,480,000.00

VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE

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



COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES A.C.

COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

M. LUCIANO SALAS CONTRERAS

CED. PROF. 12108978



ESTIMACIÓN DE VALOR

MOV-2024-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: 30 DE ENERO DE 2024

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. : CIUDAD o MUNICIPIO: OLUTA **ESTADO:** VERACRUZ LLAVE **C.P. :** 96160

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

PERSONA QUE ACOMPAÑÓ LA VISITA:

II.- CARACTERISTICAS URBANAS

CLASIFICACION DE LA ZONA: MEDIO

POBLACION : 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-2024-BI-007

III.- TERRENO

DESCRIPCION DEL DOCUMENTO OFICIAL:

ORIENTACION: AL SUR

PROPORCIONA CEDULA CATASTRAL

INSTRUMENTO QUE AMPARA LA PROPIEDAD DEL INMUEBLE.

CATASTRO:

CONTRATO PRIVADO DE COMPRA-VENTA:

DATOS PROPORCIONADOS POR EL SOLICITANTE:

X
X

ESCRITURAS PÚBLICAS:

LEVANTAMIENTO FÍSICO:

PLANO ARQUITECTÓNICO:

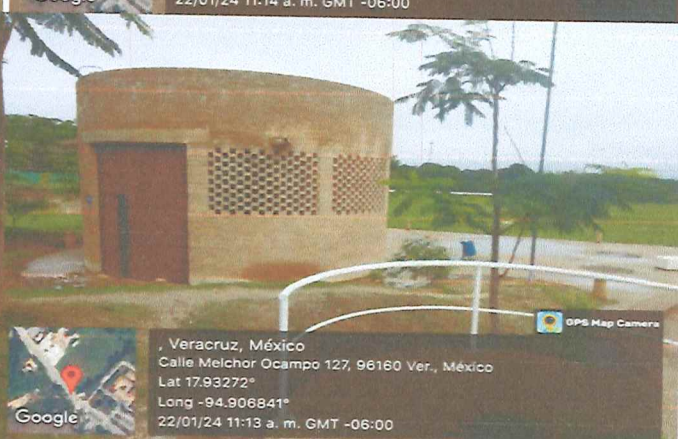
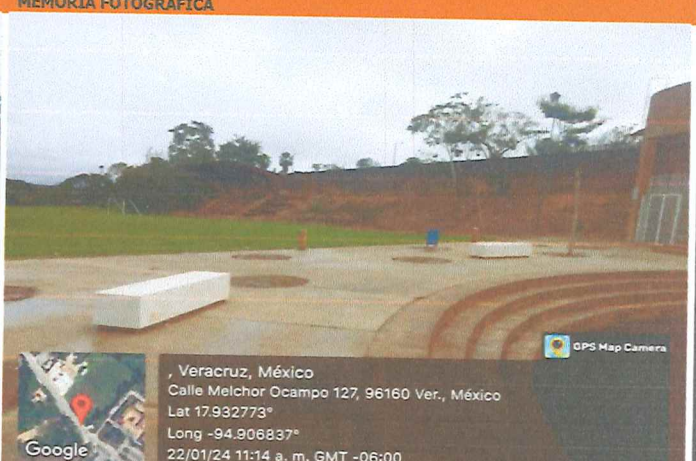
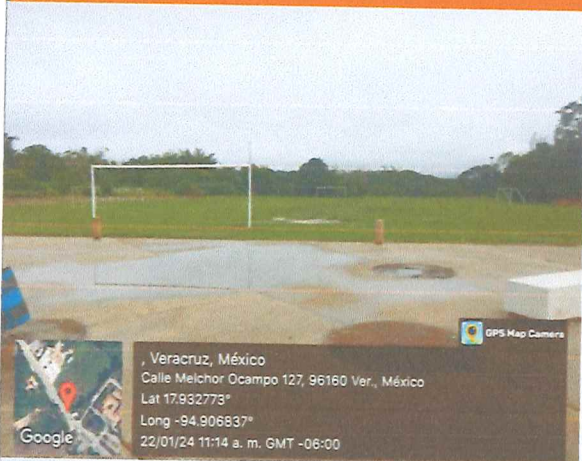
COLINDANTES DEL TERRENO:

NO SE CONTÓ CON DOCUMENTACION RELEVANTE

NORESTE
SURESTE
SUROESTE
NOROESTE

SUPERFICIE 14,355.00 m2

MEMORIA FOTOGRAFICA



AREA TOTAL SEGUN CONSIDERACIÓN:

14,355.00 m2

SUPERFICIE CONSTRUIDA:

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-2024-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.

Frec.	Area o Corredor	Superficie m2	Precio Unit.	Factores de Eficiencia					Fre	Indiviso	Valor Parcial
				Fzo	Fub	Ffr	Ffo	Fsu			
1	Urbano	14,355.00	200.00	1.00	1.10	1.05	1.00	1.00	1.16	1.00%	\$3,316,005.00
TOTAL:		14,355.00	m²	Zona	Ubicación	Fronte	Fondo	Superficie	Final		
VALOR PROMEDIO:		500.00	m²							Relación Terr/Constr.=	0.00
VIDA UTIL		80	<i>En el estado de conservación actual</i>								

V.R.N. = VALOR REPOSICIÓN NUEVO.

En el estado de conservación actual

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: \$ 3,316,005.00

Valor expresado en números redondos

Proporcionalidad



DESGLOSE DE COMPONENTES

Terreno	\$3,316,005.00
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 FISICO, EN NUMEROS REDONDOS, DEL BIEN INMUEBLE ANALIZADO, AL DIA DE LA FECHA ASCIENDE A LA CANTIDAD DE:

\$ 3,480,000.00

VALOR COMERCIAL DETERMINADO

\$ 3,480,000.00



COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

M. LUCIANO SALAS CONTRERAS
CED. PROF. 12108978



ESTIMACIÓN DE VALOR

MOV-2024-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 ubicación del inmueble, utilizando para el presente caso, el enfoque de costos (valor físico o valor neto de repocisión) que incluye los costos actuales que rigen la zona de (OLUTA, VER) . El enfoque de ingresos (capitalización 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 opinión de valor , que es la presentación del inventario y avalúo de bienes inmuebles que conforman el patrimonio del municipio de (OLUTA, VER.).

VIII.- CONCLUSION DE LA OPINION DE VALOR

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

30 DE ENERO DE 2024

Valor Comercial, números Redondos	\$3,480,000.00
-----------------------------------	----------------



VALUADOR



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

COLEGIO VERACRUZANO DE VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

M. LUCIANO SALAS CONTRERAS
CED. PROF. 12108978



ESTIMACIÓN DE VALOR

MOV-2024-BI-007

ANEXO



AYUNTAMIENTO DE OLUTA, VER.

5.7 CÉDULA DE BIENES INMUEBLES (PATRIMONIO MUNICIPAL)

IDENTIFICACION 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: 116.36 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)	
CLASIFICACION DE LA ZONA: <input type="checkbox"/> RUSTICO <input type="checkbox"/> URBANO <input checked="" type="checkbox"/> EJIDAL			
USUARIO Y OCUPANTE:			
<input type="checkbox"/> OBRERAS <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"/> ENERGIA ELECTRICA <input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTACION <input type="checkbox"/> OTROS, DETALLAR			
APROVECHAMIENTO DEL INMUEBLE			
<input checked="" type="checkbox"/> AL 100% <input type="checkbox"/> MAS DEL 50% <input type="checkbox"/> MENOS DEL 50% <input type="checkbox"/> SIN APROVECHAR			
MEDIO DE ADQUISICION:			
<input checked="" type="checkbox"/> DONACION <input type="checkbox"/> COMPRA <input type="checkbox"/> OTROS, DETALLAR			
SITUACION 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 DÚNCAN
PRESIDENTE MUNICIPAL 2018-2021

RECIBE

NOMBRE Y FIRMA



COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

M. LUCIANO SALAS CONTRERAS
CED. PROF. 12108978



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-2024-BI-008

Trabajo Valuatorio Bien Inmueble



Colonia Olmeca, Veracruz, México
P.º de la Reforma 38, 96160 Col. Olmeca, Ver., México
Lat 17.937245°
Long -94.907137°
22/01/24 11:08 a. m. GMT -06:00

GPS Map Camera

KINDER LOS LAURELES

EN EL ESTADO FISICO EN QUE SE ENCUENTRA ACTUALMENTE

*AVENIDA CONSTITUCIÓN
MUNICIPIO DE OLUTA
ESTADO DE VERACRUZ LLAVE*

VALOR CONCLUSIVO:

\$ 1,010,000.00

VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE

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



COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

M. LUCIANO SALAS CONTRERAS
CED. PROF. 12108978



ESTIMACIÓN DE VALOR

MOV-2024-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: 30 DE ENERO DE 2024
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. : CIUDAD o MUNICIPIO: OLUTA **ESTADO:** VERACRUZ LLAVE **C.P. :** 96160
No. REGISTRO ESTATAL: **H. AYTTO. DE:** OLUTA
PERSONA QUE ACOMPAÑÓ LA VISITA:

II.- CARACTERISTICAS URBANAS

CLASIFICACIÓN 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-2024-BI-008

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 DOCUMENTACION RELEVANTE

NORESTE

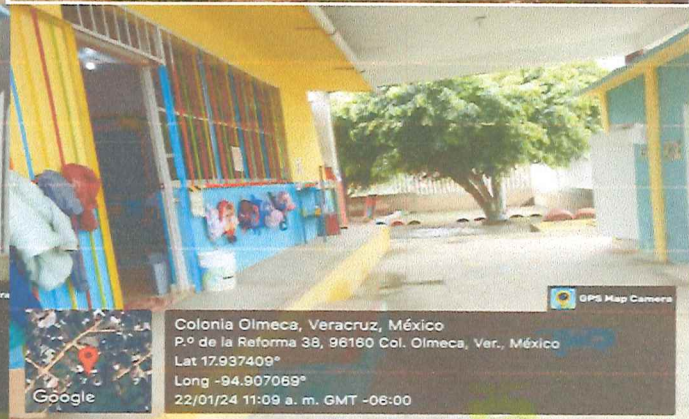
SURESTE

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-2024-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	Superficie m2	Precio Unit.	Factores de Eficiencia					Fre	Indiviso	Valor Parcial
				Fzo	Fub	Ffr	Ffo	Fsu			
1	Urbano	393.00	1,000.00	1.00	1.10	1.05	1.00	1.00	1.16	1.00%	\$453,915.00
TOTAL :		393.00	m²	Zona	Ubicación	Frente	Fondo	Superficie	Final		
VALOR PROMEDIO:		500.00	m²						Relación Terr/Constr.=		0.00

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	70.00	100%	\$ 8,500.00	0.95	0.89	0.85	16	\$505,864.21
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		70.00	m²	LA EDAD SE TOMA A PARTIR DE LO APRECIADO A SU ESTADO DE CONSERVACION					\$505,864.21

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

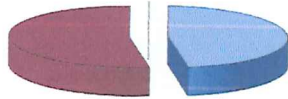
VALOR POR EL ENFOQUE DE COSTOS:

Suma de conceptos A+B+C:

\$ 959,779.21

Valor expresado en números redondos

Proporcionalidad



DESGLOSE DE COMPONENTES

Terreno	\$453,915.00
Construcción	\$505,864.21
Instalaciones	\$0.00

INSTALACIONES ESPECIALES: Se consideran:

Construcción	Instalaciones	Terreno
52.71%	0.00%	47.29%

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:

\$ 1,010,000.00

VALOR COMERCIAL DETERMINADO

\$ 1,010,000.00



COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES A.C.

COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

M. LUCIANO SALAS CONTRERAS
CED. PROF. 12108978



ESTIMACIÓN DE VALOR

MOV-2024-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 información 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.- CONCLUSION DE LA OPINION DE VALOR

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

30 DE ENERO DE 2024

Valor Comercial, números Redondos	\$1,010,000.00	
-----------------------------------	----------------	--

VALUADOR



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



COLEGIO VERACRUZANO DE VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

M. LUCIANO SALAS CONTRERAS

CED. PROF. 12108978



ESTIMACIÓN DE VALOR

MOV-2024-BI-008

ANEXO



AYUNTAMIENTO DE OLUTA, VER.

5.7 CÉDULA DE BIENES INMUEBLES (PATRIMONIO MUNICIPAL)

IDENTIFICACION 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			
UBICACION 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 18	OESTE AVENIDA CONSTITUCION
SUPERFICIE TOTAL 393.307(M ²)		SUPERFICIE CONSTRUIDA 50(M ²)	
CLASIFICACION DE LA ZONA: <input type="checkbox"/> RUSTICO <input type="checkbox"/> URBANO <input checked="" type="checkbox"/> URBAL			
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"/> ENERGIA ELECTRICA <input type="checkbox"/> PAVIMENTACION <input type="checkbox"/> OTROS, DETALLAR			
APROVECHAMIENTO DEL INMUEBLE <input checked="" type="checkbox"/> AL 100% <input type="checkbox"/> MAS DEL 50% <input type="checkbox"/> MENOS DEL 50% <input type="checkbox"/> SIN APROVECHAR			
MEDIO DE ADQUISICION			
<input type="checkbox"/> DONACION <input checked="" type="checkbox"/> COMPRA <input type="checkbox"/> OTROS, DETALLAR			
SITUACION LEGAL			
NÚMERO DE ESCRITURA O CONVENIO 11803	NÚMERO DE REGISTRO DE LA PROPIEDAD 807 SECC 1 25070002	CUENTA CATASTRAL	FECHA DEL ÚLTIMO AVALUO
EL INMUEBLE TIENE ALGÚN GRAVAMEN PENDIENTE <input type="checkbox"/> SI (ESPECIFICAR) <input checked="" type="checkbox"/> NO		VALOR DEL INMUEBLE	
OBSERVACIONES <i>En soporte legal</i>			

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

ENTREGA

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

[Signature]
RECEBE
NOMBRE Y FIRMA
[Signature]



COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

M. LUCIANO SALAS CONTRERAS
CED. PROF. 12108978



COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

LUCIANO SALAS CONTRERAS

Servicios Profesionales en Valuación

Investigación Técnica Inmobiliaria

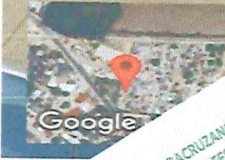
Cédula: 12108978 MAESTRIA EN VALUACIÓN

INMOBILIARIA, INDUSTRIAL Y DE BIENES NACIONALES

INSTITUTO TECNOLÓGICO DE LA CONSTRUCCIÓN

DOCUMENTO: MOV-2024-BI-009

Trabajo Valuatorio Bien Inmueble



Oluta, Veracruz, México
Calle Morelos 2168, López Mateos, 96160 Oluta, Ver., México
+ 17.925385°
-94.888816°
/24 12:24 p. m. GMT -06:00

GPS Map Camera



ESC. PRIMARIA JOSEFA ORTÍZ DE DOMÍNGUEZ

EN EL ESTADO FISICO EN QUE SE ENCUENTRA ACTUALMENTE

FRAMBOYANES
MUNICIPIO DE OLUTA
ESTADO DE VERACRUZ LLAVE

VALOR CONCLUSIVO:

\$ 5,280,000.00

VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE

(CINCO MILLONES DOSCIENTOS OCHENTA MIL PESOS 00/100 M.N.)



COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

M. LUCIANO SALAS CONTRERAS

CED. PROF. 12108978



ESTIMACIÓN DE VALOR

MOV-2024-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: 30 DE ENERO DE 2024

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. : CIUDAD O MUNICIPIO: OLUTA ESTADO: VERACRUZ LLAVE C.P. : 96160

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

PERSONA QUE ACOMPAÑÓ LA VISITA:

II.- CARACTERÍSTICAS 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 Geostatístico, 1995; Inédito; Carta topográfica 1:50,000



ESTIMACIÓN DE VALOR

MOV-2024-BI-009

III.- TERRENO

DESCRIPCIÓN DEL DOCUMENTO OFICIAL:		ORIENTACIÓN: 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	2,476.94 m2

MEMORIA FOTOGRAFICA



AREA TOTAL SEGUN CONSIDERACIÓN:	<u>2,476.94</u> m2	SUPERFICIE CONSTRUIDA:	<u>200.00</u> 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-2024-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	1,000.00	1.00	1.10	1.05	1.00	1.00	1.16	1.00%	\$2,860,865.70												
TOTAL:		2,476.94	m²	Zona	Ubicación	Frete	Fondo	Supficie	Final														
VALOR PROMEDIO:			500.00	m²						Relación Terr/Constr.=	0.00												
<table style="width:100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 10%;">VIDA UTIL</td> <td style="width: 10%;">80</td> <td colspan="10" style="text-align: right;"><i>En el estado de conservación actual</i></td> </tr> </table>												VIDA UTIL	80	<i>En el estado de conservación actual</i>									
VIDA UTIL	80	<i>En el estado de conservación actual</i>																					
V.R.N. = VALOR REPOSICIÓN NUEVO.																							
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%	\$ 8,500.00	0.95	0.89	0.85	16	\$2,167,989.46														
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					\$2,167,989.46														
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:			\$ 5,028,855.16														
<p>Proporcionalidad</p>						<table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr style="background-color: #f4a460;"> <th colspan="2">DESGLOSE DE COMPONENTES</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Terreno</td> <td style="text-align: right;">\$2,860,865.70</td> </tr> <tr> <td>Construcción</td> <td style="text-align: right;">\$2,167,989.46</td> </tr> <tr> <td>Instalaciones</td> <td style="text-align: right;">\$0.00</td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: center;">INSTALACIONES ESPECIALES: Se consideran:</p>						DESGLOSE DE COMPONENTES		Terreno	\$2,860,865.70	Construcción	\$2,167,989.46	Instalaciones	\$0.00				
DESGLOSE DE COMPONENTES																							
Terreno	\$2,860,865.70																						
Construcción	\$2,167,989.46																						
Instalaciones	\$0.00																						
Construcción		Instalaciones		Terreno																			
43.11%		0.00%		56.89%																			
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:										\$ 5,280,000.00													

VALOR COMERCIAL DETERMINADO **\$ 5,280,000.00**



COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

M. LUCIANO SALAS CONTRERAS
CED. PROF. 12108978



ESTIMACIÓN DE VALOR

MOV-2024-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 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 opinión de valor , que es la presentación del inventario y avalúo de bienes inmuebles que conforman el patrimonio del municipio de (OLUTA, VER.).

VIII.- CONCLUSION DE LA OPINION DE VALOR

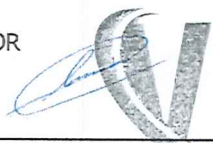
Los valores estimados en el presente trabajo valuatorio, estan calculados con cifras al::

30 DE ENERO DE 2024

Valor Comercial, números Redondos	\$5,280,000.00
-----------------------------------	----------------



VALUADOR



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

COLEGIO VERACRUZANO DE VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

M. LUCIANO SALAS CONTRERAS
CED. PROF. 12108978



ESTIMACIÓN DE VALOR

MOV-2024-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: 66.50 MTS	NORTE: AREAS VERDES	ESTE: LA PARTIDA
SUR: 37.00 MTS	OESTE: 48.30 MTS	SUR: MARIA HERNANDEZ VALENCIA	OESTE: FRAMBOYANES
SUPERFICIE TOTAL		SUPERFICIE CONSTRUIDA 200(M ²)	
2,476.94(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"/> SÍ (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 BUNCAN



RECIBE
NOMBRE Y FIRMA
COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

M. LUCIANO SALAS CONTRERAS
CED. PROF. 12108978



COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

LUCIANO SALAS CONTRERAS

Servicios Profesionales en Valuación

Investigación Técnica Inmobiliaria

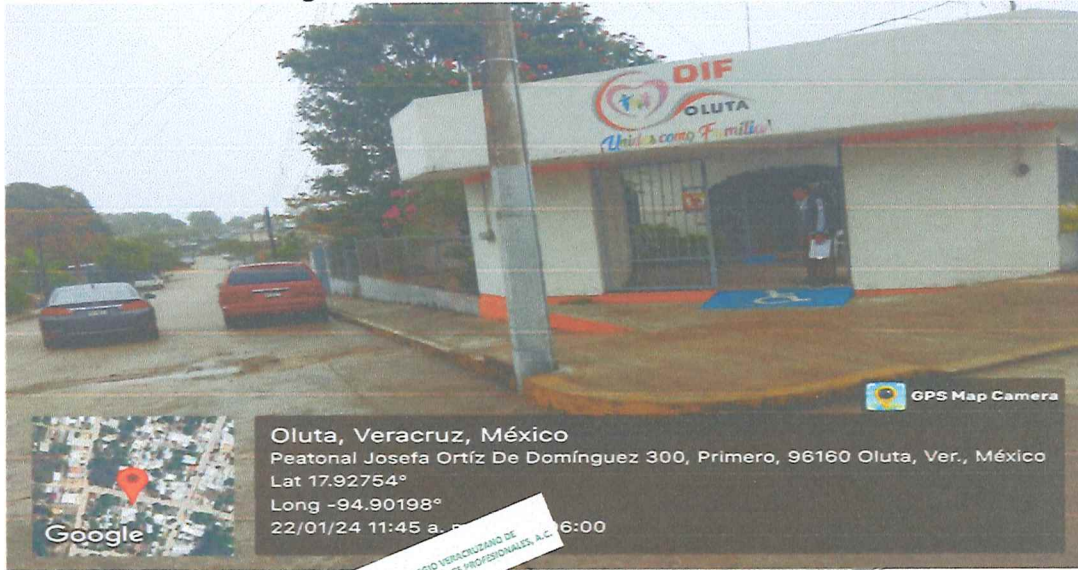
Cédula: 12108978 MAESTRIA EN VALUACIÓN

INMOBILIARIA, INDUSTRIAL Y DE BIENES NACIONALES

INSTITUTO TECNOLÓGICO DE LA CONSTRUCCIÓN

DOCUMENTO: MOV-2024-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:

\$ 5,170,000.00

VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE

(CINCO MILLONES CIENTO SETENTA MIL PESOS 00/100 M.N.)



COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

M. LUCIANO SALAS CONTRERAS

CED. PROF. 12108978



ESTIMACIÓN DE VALOR

MOV-2024-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: 121.08978 MAESTRIA EN VALUACIÓN, INMOBILIARIA, INDUSTRIAL Y DE BIENES NACIONALES
FECHA DE VISITA: 30 DE ENERO DE 2024
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. : CIUDAD o MUNICIPIO: OLUTA **ESTADO:** VERACRUZ LLAVE **C.P. :** 96160
No. REGISTRO ESTATAL: **H. AYTO. 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 Geoesstadístico, 1995; Inédito; Carta topográfica 1:50,000



ESTIMACIÓN DE VALOR

MOV-2024-BI-010

III.- TERRENO

DESCRIPCION DEL DOCUMENTO OFICIAL:

ORIENTACION: AL SUR

PROPORCIONA CEDULA CATASTRAL

INSTRUMENTO QUE AMPARA LA PROPIEDAD DEL INMUEBLE.

CATASTRO:

X

ESCRITURAS PÚBLICAS:

CONTRATO PRIVADO DE COMPRA-VENTA:

LEVANTAMIENTO FÍSICO:

DATOS PROPORCIONADOS POR EL SOLICITANTE:

X

PLANO ARQUITECTÓNICO:

COLINDANTES DEL TERRENO:

NO SE CONTÓ CON DOCUMENTACION RELEVANTE

NORESTE

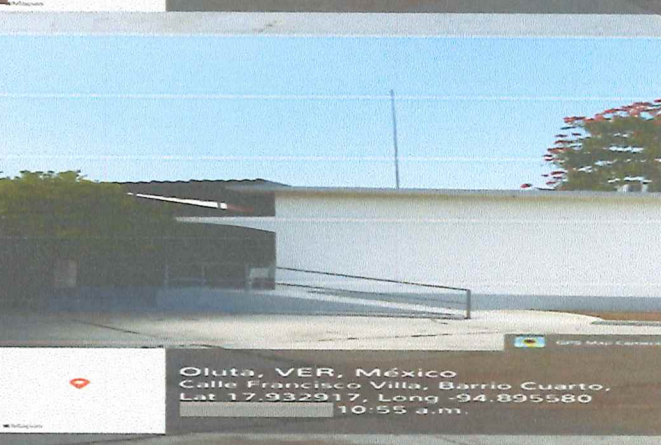
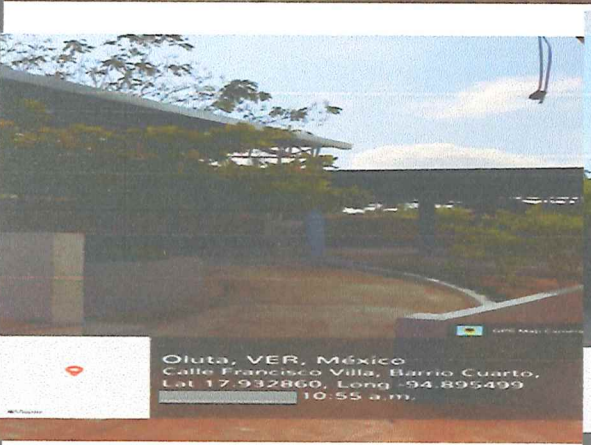
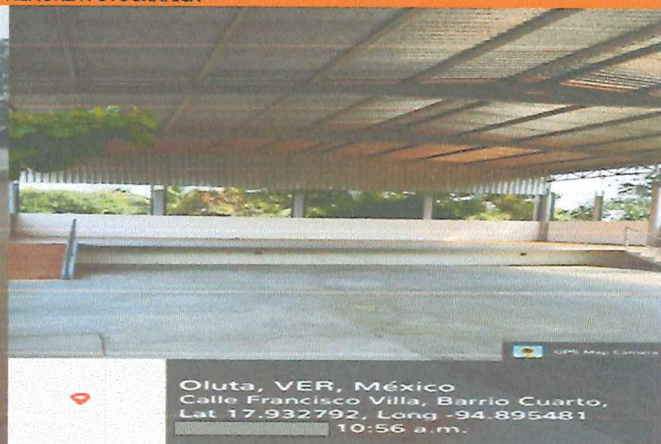
SURESTE

SUROESTE

NOROESTE

SUPERFICIE 1,762.71 m2

MEMORIA FOTOGRAFICA



AREA TOTAL SEGUN CONSIDERACIÓN:

1,762.71 m2

SUPERFICIE CONSTRUIDA: 400.00 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-2024-BI-010

IV.- DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE											
USO ACTUAL Y DISTRIBUCIÓN DEL INMUEBLE:											
PUBLICO											
V.- ENFOQUE POR COSTOS DIRECTOS											
A) DEL TERRENO											
Avenida Importante											
<i>Anuncios internet, Inmobiliarias y directamente en la Zona de Ubicación del Inmueble, al día de la fecha.</i>											
Fracc.	Area o Corredor	Supficie m ²	Precio Unit.	Factores de Eficiencia					Fre	Indiviso	Valor Parcial
				Fzo	Fub	Ffr	Ffo	Fsu			
1	Urbano	1,762.71	1,000.00	1.00	1.10	1.05	1.00	1.00	1.16	1.00%	\$2,035,930.05
TOTAL :		1,762.71	m ²	Zona	Ubicación	Frente	Fondo	Supficie.	Final		
VALOR PROMEDIO:		500.00	m ²							Relación Terr/Constr.=	0.00
>1											
VIDA UTIL 80 <i>En el estado de conservación actual</i>											
V.R.N. = VALOR REPOSICIÓN NUEVO.				V.N.R. = VALOR NETO DE REPOSICIÓN.				V.N.R.			
TIPO	TIPO	Area	Indí viso	V.R.N. \$/m ²	FACTORES			Edad aprox. en Años	Valor Parcial		
					Fco	Fed	Fre				
I	CONSTRUCCION	400.00	100%	\$ 8,500.00	0.95	0.89	0.85	16	\$2,890,652.61		
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		400.00	m ²	LA EDAD SE TOMA A PARTIR DE LO APRECIADO A SU ESTADO DE CONSERVACION					\$2,890,652.61		
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:			\$ 4,926,582.66		
<p style="text-align: center;">Proportionalidad</p>						Valor expresado en números redondos					
						DESGLOSE DE COMPONENTES					
Terreno						\$2,035,930.05					
Construcción						\$2,890,652.61					
Instalaciones						\$0.00					
INSTALACIONES ESPECIALES: Se consideran:											
Construcción		Instalaciones		Terreno							
58.67%		0.00%		41.33%							
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:										\$ 5,170,000.00	

VALOR COMERCIAL DETERMINADO

\$ 5,170,000.00



COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

M. LUCIANO SALAS CONTRERAS

CED. PROF. 12108978



ESTIMACIÓN DE VALOR

MOV-2024-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 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.- CONCLUSION DE LA OPINION DE VALOR

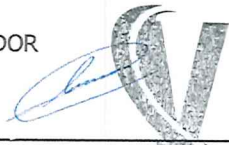
Los valores estimados en el presente trabajo valuatorio, estan calculados con cifras al::

30 DE ENERO DE 2024

Valor Comercial, números Redondos	\$5,170,000.00
-----------------------------------	----------------



VALUADOR



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

COLEGIO VERACRUZANO DE VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

M. LUCIANO SALAS CONTRERAS
CED. PROF. 12108978



ESTIMACIÓN DE VALOR

MOV-2024-BI-010

ANEXO



AYUNTAMIENTO DE OLUTA, VER.

5.7 CEDULA 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 INQUEL BELLO GARCÍA Y PEDRO GONZÁLEZ VALENCIA	ESTE LUCIANA GONZÁLEZ DE AGUIÑO
SUR 26.75 Y 16.00 MTS	DESTE 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			
NÚMERO DE ESCRITURA O CONVENIO	NÚMERO DE REGISTRO DE LA PROPIEDAD	CUENTA CATASTRAL	FECHA DEL ÚLTIMO AVALÚO
EL INMUEBLE TIENE ALGUN GRAVAMEN PENDIENTE <input type="checkbox"/> SÍ (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
MUNICIPAL 2018-2021

RECIBE
NOMBRE Y FIRMA

844446



COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

M. LUCIANO SALAS CONTRERAS
CED. PROF. 12108978



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-2024-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:

\$ 6,790,000.00

VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE

(SEIS MILLONES SETECIENTOS NOVENTA MIL PESOS 00/100 M.N.)



COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

M. LUCIANO SALAS CONTRERAS

CED. FROF. 12108978



ESTIMACIÓN DE VALOR

MOV-2024-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: 30 DE ENERO DE 2024
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. : BARRIO PRIMERO **C.P. :** 96160
CIUDAD o MUNICIPIO: OLUTA **ESTADO:** VERACRUZ LLAVE
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: 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-2024-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"/>	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 DOCUMENTACION RELEVANTE	
NORESTE			
SURESTE			
SUROESTE			
NOROESTE			
		SUPERFICIE	<u>1.312.00</u> m ²

MEMORIA FOTOGRAFICA



ÁREA TOTAL SEGUN CONSIDERACIÓN:	<u>1.312.00</u> m ²	SUPERFICIE CONSTRUÍDA:	<u>685.00</u> m ²	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-2024-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	Superficie m2	Precio Unit.	Factores de Eficiencia					Fre	Indiviso	Valor Parcial
				Fzo	Fub	Ffr	Ffo	Fsu			
1	Urbano	1,312.00	1,000.00	1.00	1.10	1.05	1.00	1.00	1.16	1.00%	\$1,515,360.00
TOTAL :		1,312.00	m²	Zona	Ubicación	Frente	Fondo	Superficie	Final		
VALOR PROMEDIO:		500.00	m²						Relación Terr/Constr.=		0.00

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	Indí viso	V.R.N. \$/m ²	FACTORES			Edad aprox. en Años	Valor Parcial
					Fco	Fed	Fre		
I	CONSTRUCCION	685.00	100%	\$ 8,500.00	0.95	0.89	0.85	16	\$4,950,242.59
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		685.00	m²	LA EDAD SE TOMA APARTIR DE LO APRECIADO A SU ESTADO DE CONSERVACION					\$4,950,242.59

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

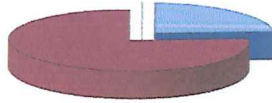
VALOR POR EL ENFOQUE DE COSTOS:

Suma de conceptos A+B+C:

\$ 6,465,602.59

Valor expresado en números redondos

Proporcionalidad



DESGLOSE DE COMPONENTES

Terreno	\$1,515,360.00
Construcción	\$4,950,242.59
Instalaciones	\$0.00

INSTALACIONES ESPECIALES: Se consideran:

Construcción	Instalaciones	Terreno
76.56%	0.00%	23.44%

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:

\$ 6,790,000.00

VALOR COMERCIAL DETERMINADO

\$ 6,790,000.00



COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

M. LUCIANO SALAS CONTRERAS

CED. PROF. 12108978



ESTIMACIÓN DE VALOR

MOV-2024-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.- CONCLUSION DE LA OPINION DE VALOR

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

30 DE ENERO DE 2024

Valor Comercial, números Redondos	\$6,790,000.00	
-----------------------------------	----------------	--



VALUADOR

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



COLEGIO VERACRUZANO DE VALUADORES PROFESIONALES, A.C.




M. LUCIANO SALAS CONTRERAS
CED. PROF. 12108978




ESTIMACIÓN DE VALOR

MOV-2024-BI-011

ANEXO

CÉDULA CATASTRAL
FOLIO: 20

UBICACIÓN GEOGRÁFICA		CLAVE CATASTRAL							
MUNICIPIO OLUTA		SUBA	REP	EG	REG	SEAF	LAPE	CURCUM	DIR
LOCALIDAD OLUTA		08	119	001	03	003	033	00	000 2
APPELLIDO PATERNO		APPELLIDO MATERNO		NOMBRE(S)					
MUNICIPIO DE OLUTA									
DISPENSARIO MEDICO MUNICIPAL									
<p>SE LE NOTIFICA EL REGISTRO Y EL VALOR CATASTRAL, CON MOTIVO DE LA:</p> <p><input checked="" type="radio"/> SOLICITUD DE REGISTRO CATASTRAL A INSTANCIA DEL PROPIETARIO O POSEEDOR <input checked="" type="radio"/></p> <p><input type="radio"/> INCORPORACIÓN AL SISTEMA DE INFORMACIÓN CATASTRAL A INSTANCIA DE LA AUTORIDAD CATASTRAL <input type="radio"/></p> <p><input type="radio"/> ACTUALIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN CATASTRAL</p>									
BENITO JUAREZ S/N		BARRIO PRIMERO							
CON LOS DATOS TÉCNICOS SIGUIENTES									
DATOS DEL TERRENO				DATOS DE LAS CONSTRUCCIONES					
TIPO DE TERRENO	FRONTE	CONDICIÓN FÍSICA	ESQUINA	TIPO	E	T	A	ÁREA m ²	
URBANO <input checked="" type="radio"/>	PROFUNDIDAD <input type="radio"/>	PREVISTA <input type="radio"/>	<input type="radio"/>	05	1	1	2016	346	
SUBURBANO <input type="radio"/>	TOPOGRAFÍA <input type="radio"/>	IMPREVISTA <input type="radio"/>	<input type="radio"/>	03	1	1	2020	339	
RURAL <input type="radio"/>	EXC. DE ÁREA <input type="radio"/>	VIAS DE COM. <input type="radio"/>	<input type="radio"/>						
TIPO DE SUELO	INFRAESTRUCTURA <input type="radio"/>	AGOSTADERO <input type="radio"/>	<input type="radio"/>						
TEMPORAL <input type="radio"/>	SUPERFICIE m ²		1.312						
REGO <input type="radio"/>									
HUMEDAD <input type="radio"/>									
ÁRIDO <input type="radio"/>									
PANTANOSO <input type="radio"/>									
VALOR CATASTRAL	<input checked="" type="radio"/>	VALOR CATASTRAL PROVISIONAL	<input type="radio"/>						
VALOR DEL TERRENO	\$ 436,148.00	<p>ATTESTAMENTO "SUFRANIO EFECTIVO NO REELECCIÓN" OLUTA, VER., ENERO 26 DE 2024. AUTORIDAD CATASTRAL DIRECTOR DE CATASTRO C. HECTOR MIGUEL VALENZUELA MORALES</p> 							
VALOR DE LA(S) CONSTRUCCIONES)	\$ 2,196,060.00								
VALOR CATASTRAL TOTAL	\$ 2,632,208.00								

COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES A.C.

M. LUCIANO SALAS CONTRERAS
CED. PROF. 12108978



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-2024-BI-012

Trabajo Valuatorio Bien Inmueble



Oluta, Veracruz, México
Lázaro Cárdenas 7, Santa Lucía, 96160 Oluta, Ver., México
Lat 17.924538°
Long -94.890051°
22/01/24 12:34 p. m. GMT -06:00

GPS Map Camera

COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

CAP- DIF LEONA VICARIO

EN EL ESTADO FISICO EN QUE SE ENCUENTRA ACTUALME. .E

LÁZARO CÁRDENAS ESQ. PRIMER CALLEJÓN DE LÁZARO CÁRDENAS
MUNICIPIO DE OLUTA
ESTADO DE VERACRUZ LLAVE

VALOR CONCLUSIVO:

\$ 1,160,000.00

VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE

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



COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

M. LUCIANO SALAS CONTRERAS

CED. PROF. 12108978



ESTIMACIÓN DE VALOR

MOV-2024-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: 30 DE ENERO DE 2024

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

POBLACION : 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 Geoespacial, 1995; Inédito; Carta topográfica 1:50,000



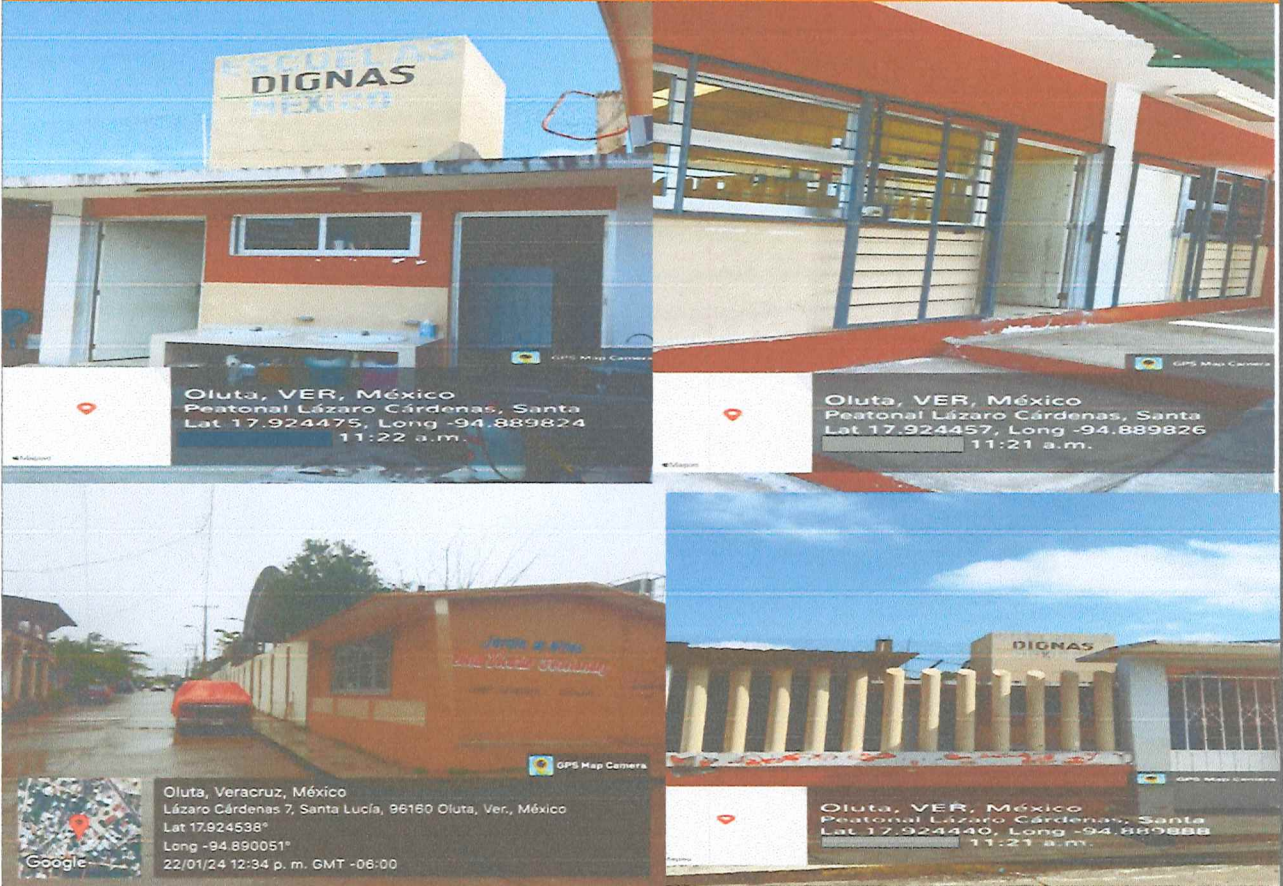
ESTIMACIÓN DE VALOR

MOV-2024-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"/>	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 DOCUMENTACION RELEVANTE	
NORESTE		SUPERFICIE	<u>207.00</u> m2
SURESTE			
SUROESTE			
NOROESTE			

MEMORIA FOTOGRAFICA



AREA TOTAL SEGUN CONSIDERACIÓN:	<u>207.00</u> m2	SUPERFICIE CONSTRUÍDA:	<u>120.00</u> 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-2024-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	Superficie m ²	Precio Unit.	Factores de Eficiencia					Fre	Indiviso	Valor Parcial
				Fzo	Fub	Ffr	Ffo	Fsu			
1	Urbano	207.00	1,000.00	1.00	1.10	1.05	1.00	1.00	1.16	1.00%	\$239,085.00
TOTAL :		207.00		Zona	Ubicación	Frete	Fondo	Superficie	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	120.00	100%	\$ 8,500.00	0.95	0.89	0.85	16	\$867,195.78
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		120.00							\$867,195.78

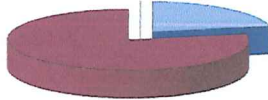
LA EDAD SE TOMA A PARTIR DE LO APRECIADO A SU ESTADO DE CONSERVACION

VALOR POR EL ENFOQUE DE COSTOS:

Suma de conceptos A+B+C: \$ 1,106,280.78

Valor expresado en números redondos

Proporcionalidad



DESGLOSE DE COMPONENTES

Terreno	\$239,085.00
Construcción	\$867,195.78
Instalaciones	\$0.00

INSTALACIONES ESPECIALES: Se consideran:

Construcción	Instalaciones	Terreno
78.39%	0.00%	21.61%

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:

\$ 1,160,000.00

VALOR COMERCIAL DETERMINADO

\$ 1,160,000.00



COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

M. LUCIANO SALAS CONTRERAS

CED. PROF. 12108978



ESTIMACIÓN DE VALOR

MOV-2024-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 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 fisicamente.

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.- CONCLUSION DE LA OPINION DE VALOR

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

30 DE ENERO DE 2024

Valor Comercial, números Redondos	\$1,160,000.00
-----------------------------------	----------------



VALUADOR

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



COLEGIO VERACRUZANO DE VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

M. LUCIANO SALAS CONTRERA
CED. PROF. 12108978



ESTIMACIÓN DE VALOR

MOV-2024-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"/> DOMICILIO <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 <input type="checkbox"/> SÍ (ESPECIFICAR) <input checked="" type="checkbox"/> NO		VALOR DEL INMUEBLE 313,854.00	
OBSERVACIONES <i>sin soporte legal</i>			

INFORMACIÓN AL: 31 DE DICIEMBRE DE 2024
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

500005



COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

M. LUCIANO SALAS CONTRERAS

CED. PROF. 12108978



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-2024-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:

\$ 1,090,000.00

VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE

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



COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES A.C.

COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

M. LUCIANO SALAS CONTRERAS

CED. PROF. 12108978



ESTIMACIÓN DE VALOR

MOV-2024-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: 30 DE ENERO DE 2024

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. : CIUDAD o MUNICIPIO: OLUTA ESTADO: VERACRUZ LLAVE C.P. : 96160

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-2024-BI-013

III.- TERRENO

DESCRIPCIÓN DEL DOCUMENTO OFICIAL:

ORIENTACION: AL SUR

PROPORCIONA CEDULA CATASTRAL

INSTRUMENTO QUE AMPARA LA PROPIEDAD DEL INMUEBLE.

CATASTRO:
CONTRATO PRIVADO DE COMPRA-VENTA:
DATOS PROPORCIONADOS POR EL SOLICITANTE:

X
X

ESCRITURAS PÚBLICAS:
LEVANTAMIENTO FÍSICO:
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 CONSTRUÍDA: 100.00 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-2024-BI-013

IV.- DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

USO ACTUAL Y DISTRIBUCIÓN DEL INMUEBLE:
PÚBLICO

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.	Área o Corredor	Superficie m ²	Precio Unit.	Factores de Eficiencia					Fre	Indiviso	Valor Parcial	
				Fzo	Fub	Ffr	Ffo	Fsu				
1	Urbano	271.00	1,000.00	1.00	1.10	1.05	1.00	1.00	1.16	1.00%	\$313,005.00	
TOTAL:		271.00	m²									
VALOR PROMEDIO:		500.00	m²								Relación Terr/Constr.=	0.00
											>1	

VIDA ÚTIL 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	Área	Índice	V.R.N. \$/m ²	FACTORES			Edad aprox. en Años	Valor Parcial	
					Fco	Fed	Fre			
I	CONSTRUCCIÓN	100.00	100%	\$ 8,500.00	0.95	0.89	0.85	16	\$722,663.15	
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		100.00	m²							\$722,663.15

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

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

Suma de conceptos A+B+C: \$ 1,035,668.15

Valor expresado en números redondos

Proportionalidad

Construcción	Instalaciones	Terreno
69.78%	0.00%	30.22%

DESGLOSE DE COMPONENTES

Terreno	\$313,005.00
Construcción	\$722,663.15
Instalaciones	\$0.00

INSTALACIONES ESPECIALES: Se consideran:

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:	\$ 1,090,000.00
--	------------------------

VALOR COMERCIAL DETERMINADO \$ 1,090,000.00



COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

M. LUCIANO SALAS CONTRERAS

CED. PROF. 12108978



ESTIMACIÓN DE VALOR

MOV-2024-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 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.- CONCLUSION DE LA OPINION DE VALOR

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

30 DE ENERO DE 2024

Valor Comercial, números Redondos	\$1,090,000.00	
-----------------------------------	----------------	--



VALUADOR

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

COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES A.C

COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

M. LUCIANO SALAS CONTRERAS

CED. PROF. 12108978



ESTIMACIÓN DE VALOR

MOV-2024-BI-013

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 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: MALURA SAN JUAN ALFONSO	ESTE: MALURA 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: <input type="checkbox"/> RUSTICO <input checked="" type="checkbox"/> URBANO <input type="checkbox"/> EJ/DAL			
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"/> MAS 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 03 038 013	
EL INMUEBLE TIENE ALGÚN GRAVAMEN PENDIENTE <input type="checkbox"/> SI (ESPECIFICAR) <input checked="" type="checkbox"/> NO			VALOR DEL INMUEBLE 374,052.00
OBSERVACIONES Sin soporte base			

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

ENTREGA

L.C. MARIA LOISA PRIETO DUNCAN
2018-2021

RECIBE
NOMBRE Y FIRMA

866336



COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

M. LUCIANO SALAS CONTRERAS
CED. PROF. 12108978



**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 TECNOLOGICO DE LA CONSTRUCCION

DOCUMENTO: MOV-2024-BI-014

Trabajo Valuatorio Bien Inmueble



CAMPO DEPORTIVO EMILIANO ZAPATA

EN EL ESTADO FÍSICO EN QUE SE ENCUENTRA ACTUALMENTE

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

VALOR CONCLUSIVO:

\$ 4,900,000.00

VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE

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



COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

**M. LUCIANO SALAS CONTRERAS
CED. PROF. 12108978**



ESTIMACIÓN DE VALOR

MOV-2024-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: 121.08978 MAESTRIA EN VALUACIÓN, INMOBILIARIA, INDUSTRIAL Y DE BIENES NACIONALES

FECHA DE VISITA: 30 DE ENERO DE 2024

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. : CIUDAD o MUNICIPIO: OLUTA **ESTADO:** VERACRUZ LLAVE **C.P. :** 96160

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

PERSONA QUE ACOMPAÑÓ LA VISITA:

II.- CARACTERISTICAS URBANAS

CLASIFICACION DE LA ZONA: MEDIO

POBLACION : 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-2024-BI-014

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 DOCUMENTACION RELEVANTE		
NORESTE			
SURESTE			
SUROESTE			
NOROESTE			
		SUPERFICIE	<u>17,697.20</u> m2

MEMORIA FOTOGRAFICA



AREA TOTAL SEGUN CONSIDERACIÓN:	<u>17,697.20</u> m2	SUPERFICIE CONSTRUÍDA:	<u>150.00</u> 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-2024-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.

Frec.	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	Indí viso	V.R.N. \$/m ²	FACTORES			Edad aprox. en Años	Valor Parcial
					Fco	Fed	Fre		
I	CONSTRUCCION	150.00	100%	\$ 4,500.00	0.95	0.89	0.85	16	\$573,879.56
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		150.00	m²						\$573,879.56

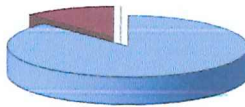
LA EDAD SE TOMA A PARTIR DE LO APRECIADO A SU ESTADO DE CONSERVACION

VALOR POR EL ENFOQUE DE COSTOS:

Suma de conceptos A+B+C: \$ 4,661,932.76

Valor expresado en números redondos

Proporcionalidad



DESGLOSE DE COMPONENTES

Terreno	\$4,088,053.20
Construcción	\$573,879.56
Instalaciones	\$0.00

INSTALACIONES ESPECIALES: Se consideran:

Construcción	Instalaciones	Terreno
12.31%	0.00%	87.69%

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:

\$ 4,900,000.00

VALOR COMERCIAL DETERMINADO

\$ 4,900,000.00





ESTIMACIÓN DE VALOR

MOV-2024-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.- CONCLUSION DE LA OPINION DE VALOR

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

30 DE ENERO DE 2024

Valor Comercial, números Redondos	\$4,900,000.00	
-----------------------------------	----------------	--



VALUADOR

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



COLEGIO VERACRUZANO DE VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

M. LUCIANO SALAS CONTRERAS
CED. PROF. 12108978



ESTIMACIÓN DE VALOR

MOV-2024-BI-014

ANEXO



AYUNTAMIENTO DE OLUITA, 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 125.81 MTS	ESTE 130.84 MTS	NORTE FRANCISCO VILLA	ESTE GUILLERMO PRIETO
SUR 122.00 Y 15.18 MTS	OESTE 122.00 Y 12 Y 15.15 MTS	SUR EMILIANO ZAPATA	OESTE C/UN 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"/> DOMICILIAS <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"/> ENERGIA ELECTRICA <input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTACION <input type="checkbox"/> OTROS DETALLAR			
APROVECHAMIENTO DEL INMUEBLE <input checked="" type="checkbox"/> AL 100% <input type="checkbox"/> MAS DEL 50% <input type="checkbox"/> MENOS DEL 50% <input type="checkbox"/> SIN APROVECHAR			
MEDIO DE ADQUISICIÓN			
<input checked="" type="checkbox"/> DONACION <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 Superficie 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

000097



COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES A.C.

COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

M. LUCIANO SALAS CONTRERAS

CED. PROF. 12108978



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

LUCIANO SALAS CONTRERAS

Servicios Profesionales en Valuación

Investigación Técnica Inmobiliaria

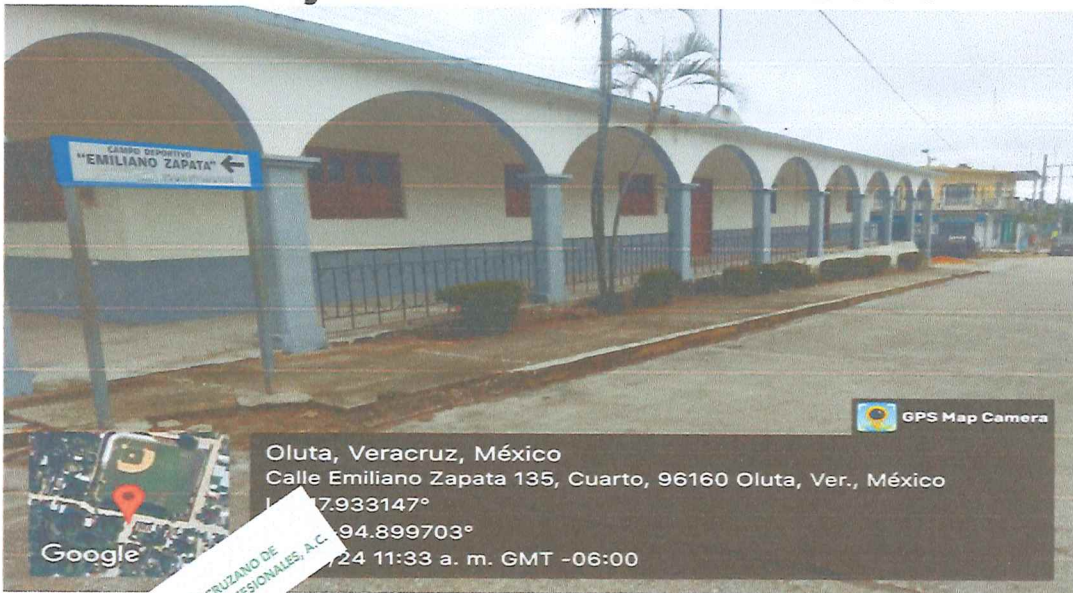
Cédula: 12108978 MAESTRIA EN VALUACIÓN

INMOBILIARIA, INDUSTRIAL Y DE BIENES NACIONALES

INSTITUTO TECNOLÓGICO DE LA CONSTRUCCIÓN

DOCUMENTO: MOV-2024-BI-015

Trabajo Valuatorio Bien Inmueble



Google

COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

Oluta, Veracruz, México
Calle Emiliano Zapata 135, Cuarto, 96160 Oluta, Ver., México
17.933147°
-94.899703°
24 11:33 a. m. GMT -06:00

GPS Map Camera

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:

\$ 3,550,000.00

VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE

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



COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

**M. LUCIANO SALAS CONTRERAS
CED. PROF. 12108978**



ESTIMACIÓN DE VALOR

MOV-2024-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: 30 DE ENERO DE 2024
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. : CIUDAD o MUNICIPIO: OLUTA **ESTADO:** VERACRUZ LLAVE **C.P. :** 96160
No. REGISTRO ESTATAL: **H. AYTTO. DE:** OLUTA

PERSONA QUE ACOMPAÑÓ LA VISITA:

II.- CARACTERISTICAS URBANAS

CLASIFICACION DE LA ZONA: MEDIO
POBLACION : 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 Geoespacial, 1995; Inédito; Carta topográfica 1:50,000



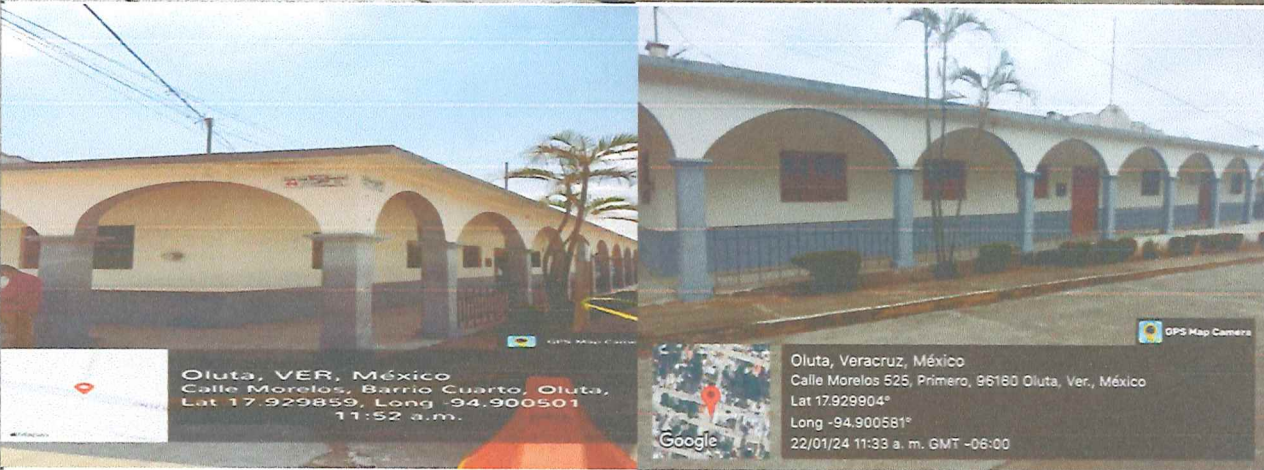
ESTIMACIÓN DE VALOR

MOV-2024-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"/>	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 DOCUMENTACION RELEVANTE	
NORESTE			
SURESTE		SUPERFICIE	<u>403.00</u> m2
SUROESTE			
NOROESTE			

MEMORIA FOTOGRAFICA



AREA TOTAL SEGUN CONSIDERACIÓN:	<u>403.00</u> m2	SUPERFICIE CONSTRUÍDA:	<u>403.00</u> 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-2024-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	Superficie m ²	Precio Unit.	Factores de Eficiencia					Fre	Indiviso	Valor Parcial
				Fzo	Fub	Ffr	Ffo	Fsu			
1	Urbano	403.00	1,000.00	1.00	1.10	1.05	1.00	1.00	1.16	1.00%	\$465,465.00
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%	\$ 8,500.00	0.95	0.89	0.85	16	\$2,912,332.50
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						\$2,912,332.50

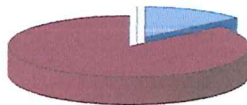
LA EDAD SE TOMA A PARTIR DE LO APRECIADO A SU ESTADO DE CONSERVACION

VALOR POR EL ENFOQUE DE COSTOS:

Suma de conceptos A+B+C: \$ 3,377,797.50

Valor expresado en números redondos

Proporcionalidad



DESGLOSE DE COMPONENTES

Terreno	\$465,465.00
Construcción	\$2,912,332.50
Instalaciones	\$0.00

INSTALACIONES ESPECIALES: Se consideran:

Construcción	Instalaciones	Terreno
86.22%	0.00%	13.78%

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:

\$ 3,550,000.00

VALOR COMERCIAL DETERMINADO

\$ 3,550,000.00



COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

M. LUCIANO SALAS CONTRERAS

CED. PROF. 12108978



ESTIMACIÓN DE VALOR

MOV-2024-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 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 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.- CONCLUSION DE LA OPINION DE VALOR

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

30 DE ENERO DE 2024

Valor Comercial, números Redondos	\$3,550,000.00
-----------------------------------	----------------



VALUADOR



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

COLEGIO VERACRUZANO DE VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

M. LUCIANO SALAS CONTRERAS
CED. PROF. 12108978



ESTIMACIÓN DE VALOR

MOV-2024-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
		06 119 001 03 000 003	
EL INMUEBLE TIENE ALGÚN GRAVAMEN PENDIENTE			VALOR DEL INMUEBLE
<input type="checkbox"/> SÍ (ESPECIFICAR) <input checked="" type="checkbox"/> NO			2,484,506.00
OBSERVACIONES <i>Sin soporte legal</i>			

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

ENTREGA

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

RECIBE

NOMBRE Y FIRMA

864000



COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

M. LUCIANO SALAS CONTRERAS
CED. PROF. 12108978



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-2024-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: \$ 970,000.00

VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE

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



COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

**M. LUCIANO SALAS CONTRERAS
CED. PROF. 12108978**



ESTIMACIÓN DE VALOR

MOV-2024-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: 30 DE ENERO DE 2024

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. : 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

POBLACION : 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 Geostatístico, 1995; Inédito; Carta topográfica 1:50,000



ESTIMACIÓN DE VALOR

MOV-2024-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"/>	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 DOCUMENTACION RELEVANTE	
NORESTE			
SURESTE			
SUROESTE			
NOROESTE			
		SUPERFICIE	<u>378.44</u> 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-2024-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.

F _{reco.}	Area o Corredor	Supficie m ²	Precio Unit.	Factores de Eficiencia					Fre	Indiviso	Valor Parcial
				Fzo	Fub	Ffr	Ffo	Fsu			
1	Urbano	378.44	800.00	1.00	1.10	1.05	1.00	1.00	1.16	1.00%	\$349,678.56
TOTAL:		378.44	m²	Zona	Ubicación	Frente	Fondo	Supficie.	Final		
VALOR PROMEDIO:		500.00	m²							Relación Terr/Constr.=	0.00

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%	\$ 8,500.00	0.95	0.89	0.85	16	\$578,130.52
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					\$578,130.52

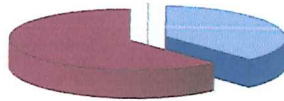
LA EDAD SE TOMA A PARTIR DE LO APRECIADO A SU ESTADO DE CONSERVACION

VALOR POR EL ENFOQUE DE COSTOS:

Suma de conceptos A+B+C: \$ 927,809.08

Valor expresado en números redondos

Proporcionalidad



DESGLOSE DE COMPONENTES

Terreno	\$349,678.56
Construcción	\$578,130.52
Instalaciones	\$0.00

INSTALACIONES ESPECIALES: Se consideran:

Construcción	Instalaciones	Terreno
62.31%	0.00%	37.69%

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



COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

M. LUCIANO SALAS CONTRERAS

CED. PROF. 12108978



ESTIMACIÓN DE VALOR

MOV-2024-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 físico o valor neto de reposición) 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.- CONCLUSION DE LA OPINION DE VALOR

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

30 DE ENERO DE 2024

Valor Comercial, números Redondos	\$970,000.00	
-----------------------------------	--------------	--



VALUADOR



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

COLEGIO VERACRUZANO DE VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

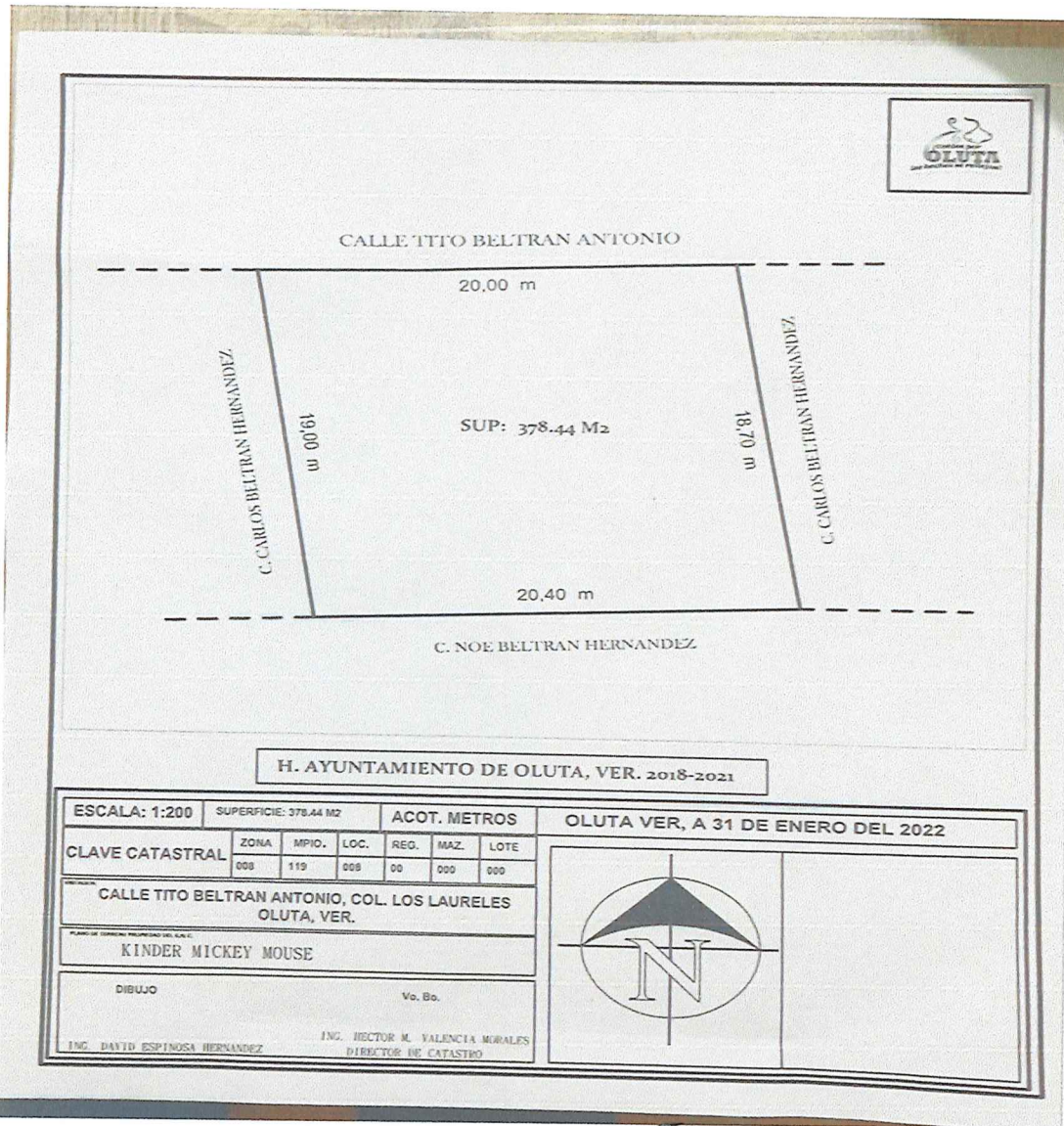
M. LUCIANO SALAS CONTRERAS
CED. PROF. 12108978



ESTIMACIÓN DE VALOR

MOV-2024-BI-016

ANEXO



COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

M. LUCIANO SALAS CONTRERAS
CED. PROF. 12108978



COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

LUCIANO SALAS CONTRERAS

Servicios Profesionales en Valuación

Investigación Técnica Inmobiliaria

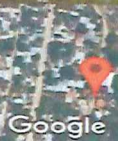
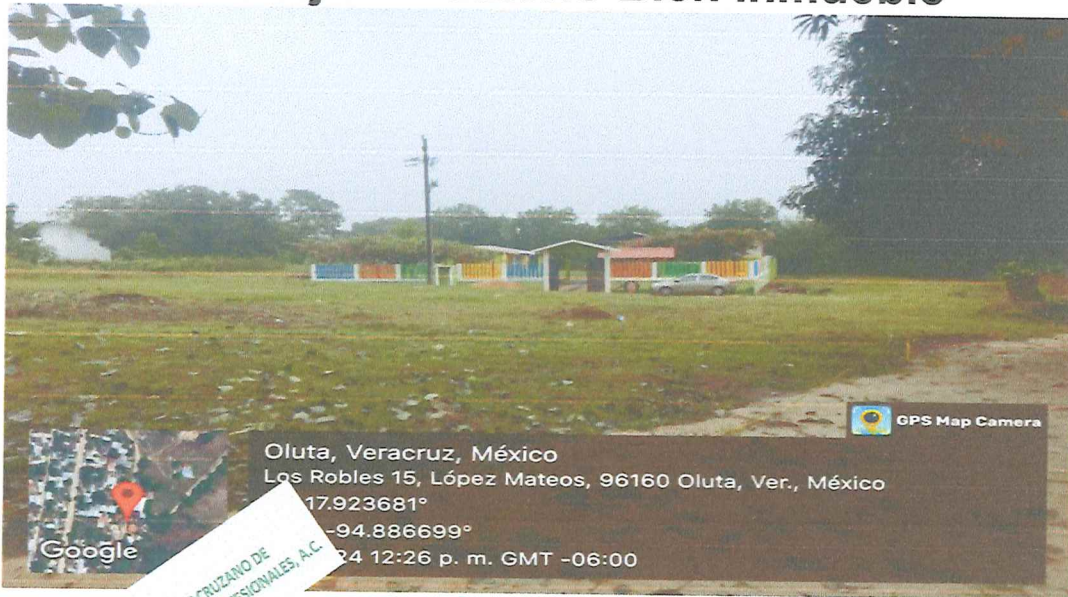
Cédula: 12108978 MAESTRIA EN VALUACIÓN

INMOBILIARIA, INDUSTRIAL Y DE BIENES NACIONALES

INSTITUTO TECNOLÓGICO DE LA CONSTRUCCIÓN

DOCUMENTO: MOV-2024-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:

\$ 2,650,000.00

VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE

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



COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

M. LUCIANO SALAS CONTRERAS
CED. PROF. 12108978



ESTIMACIÓN DE VALOR

MOV-2024-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: 30 DE ENERO DE 2024

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. : CIUDAD o MUNICIPIO: OLUTA **ESTADO:** VERACRUZ LLAVE **C.P. :** 96160

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-2024-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"/>	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 DOCUMENTACION RELEVANTE	
NORESTE			
SURESTE			
SUROESTE			
NOROESTE			
		SUPERFICIE	<u>2,609.44</u> m2

MEMORIA FOTOGRAFICA



AREA TOTAL SEGUN CONSIDERACIÓN:	<u>2,609.44</u> m2	SUPERFICIE CONSTRUÍDA:	<u>150.00</u> m2	APROX.
TOPOGRAFIA Y CONFIGURACION:	LÓTE 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-2024-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

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	Indí viso	V.R.N. \$/m ²	FACTORES			Edad aprox. en Años	Valor Parcial
					Fco	Fed	Fre		
I	CONSTRUCCION	150.00	100%	\$ 8,000.00	0.95	0.89	0.85	16	\$1,020,230.33
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 APARTIR DE LO APRECIADO A SU ESTADO DE CONSERVACION					\$1,020,230.33

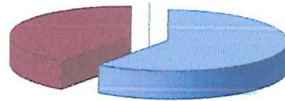
LA EDAD SE TOMA A PARTIR DE LO APRECIADO A SU ESTADO DE CONSERVACION

VALOR POR EL ENFOQUE DE COSTOS:

Suma de conceptos A+B+C: \$ 2,527,181.93

Valor expresado en números redondos

Proporcionalidad



DESGLOSE DE COMPONENTES

Terreno	\$1,506,951.60
Construcción	\$1,020,230.33
Instalaciones	\$0.00

INSTALACIONES ESPECIALES: Se consideran:

Construcción	Instalaciones	Terreno
40.37%	0.00%	59.63%

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 ASIENDE A LA CANTIDAD DE:

\$ 2,650,000.00

VALOR COMERCIAL DETERMINADO

\$ 2,650,000.00



COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

M. LUCIANO SALAS CONTRERAS
CED. PROF. 12108978



ESTIMACIÓN DE VALOR

MOV-2024-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 opinión de valor , que es la presentación del inventario y avalúo de bienes inmuebles que conforman el patrimonio del municipio de (OLUTA, VER.).

VIII.- CONCLUSION DE LA OPINION DE VALOR

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

30 DE ENERO DE 2024

Valor Comercial, números Redondos	\$2,650,000.00	
--	-----------------------	--



VALUADOR

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



COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

M. LUCIANO SALAS CONTRERAS

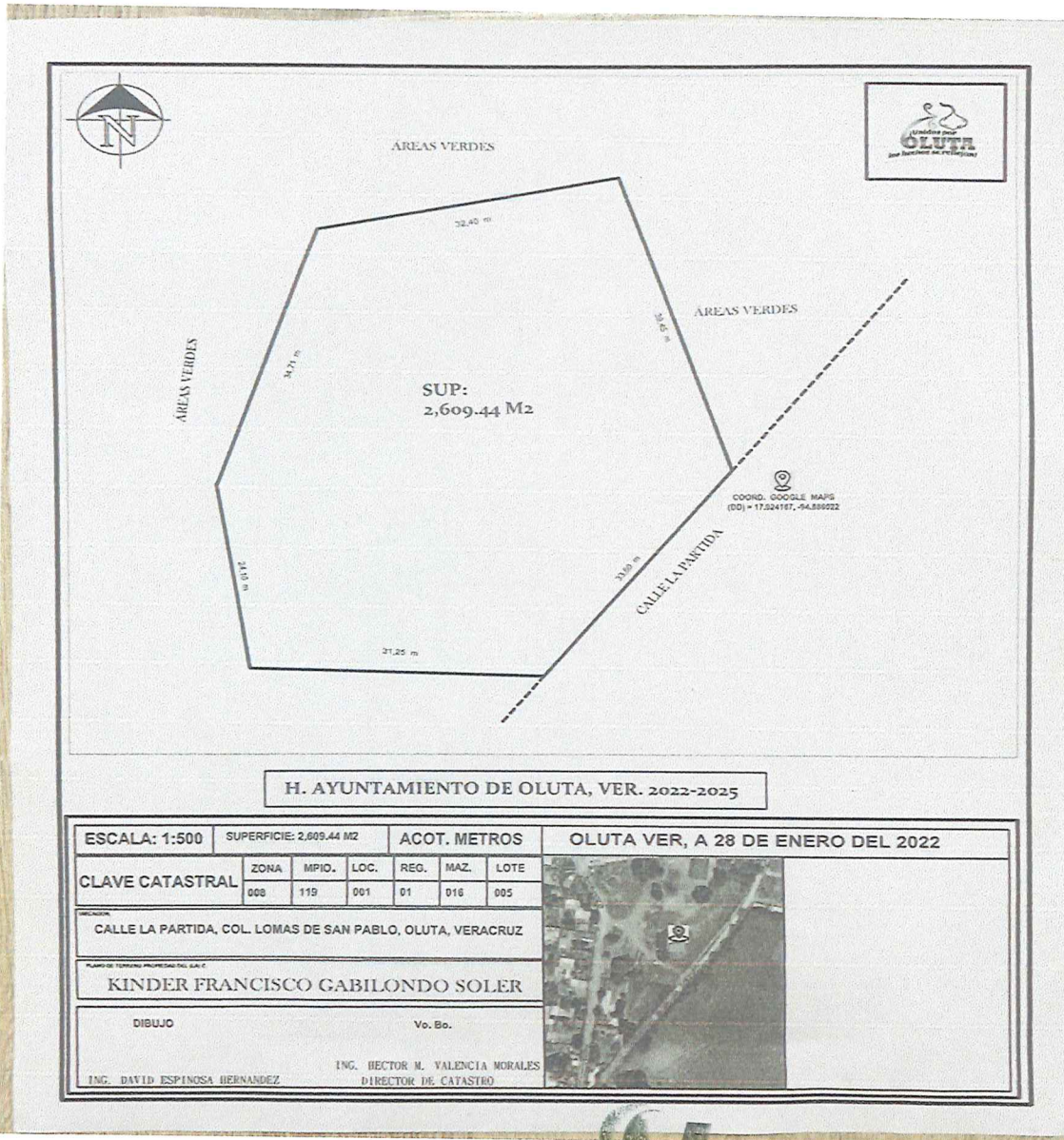
CED. PROF. 12108978



ESTIMACIÓN DE VALOR

MOV-2024-BI-017

ANEXO



COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

M. LUCIANO SALAS CONTRERAS
CED. PROF. 12108978



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-2024-BI-018

Trabajo Valuatorio Bien Inmueble



FRACCIONAMIENTO

EN EL ESTADO FÍSICO 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.)



COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

M. LUCIANO SALAS CONTRERAS
CED. PROF. 12108978



ESTIMACIÓN DE VALOR

MOV-2024-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: 30 DE ENERO DE 2024

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. : CIUDAD o MUNICIPIO: OLUTA **ESTADO:** VERACRUZ LLAVE **C.P. :** 96160

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: 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 Geoesstadístico, 1995; Inédito; Carta topogr. 20



ESTIMACIÓN DE VALOR

MOV-2024-BI-018

III.- TERRENO

DESCRIPCIÓN 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	<u>20.000.00</u> m2
SUROESTE			
NOROESTE			

MEMORIA FOTOGRAFICA



AREA TOTAL SEGUN CONSIDERACIÓN:	<u>20.000.00</u> m2	SUPERFICIE CONSTRUÍDA:	<u>0.00</u> 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-2024-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.

F _{prec.}	Area o Corredor	Superficie m ²	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	Superficie	Final		

VALOR PROMEDIO:	500.00	m ²	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.

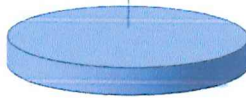
TIPO	TIPO	Area	Indi viso	V.R.N. \$/m ²	FACTORES			Edad aprox. en Años	Valor Parcial
					Fco	Fed	Fre		
I	CONSTRUCCION	0.00	100%	\$ 2,000.00	0.95	0.89	0.85	16	\$0.00
II	TIPO II	0.00	100%	\$ -	0.90	0.55	0.50	45	\$0.00
III		0.00	100%	\$ -	0.00	1.00	0.00	0	\$0.00
TOTAL		0.00	m²	LA EDAD SE TOMA APARTIR DE 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: \$ 4,620,000.00

Proporcionalidad



Valor expresado en números redondos

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 NÚMEROS 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



COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

M. LUCIANO SALAS CONTRERAS
CED. PROF. 12108978



ESTIMACIÓN DE VALOR

MOV-2024-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.- CONCLUSION DE LA OPINION DE VALOR

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

30 DE ENERO DE 2024

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

COLEGIO VERACRUZANO DE VALUADORES PROFESIONALES A.C

COLEGIO VERACRUZANO DE VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

M. LUCIANO SALAS CONTRERAS

CED. PROF. 12108978



ESTIMACIÓN DE VALOR

MOV-2024-BI-018

ANEXO

CAMPOY, bajo protesta de decir verdad y advertidos por mí de las penas en que incurrir 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: -----

-----**CLAUSULAS**-----

PRIMERA. 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**

COLEGIO VERACRUZANO DE VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

COLEGIO VERACRUZANO DE VALUADORES PROFESIONALES A.C.

M. LUCIANO SALAS CONTRERAS

CED. PROF. 12108978



COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

LUCIANO SALAS CONTRERAS

Servicios Profesionales en Valuación

Investigación Técnica Inmobiliaria

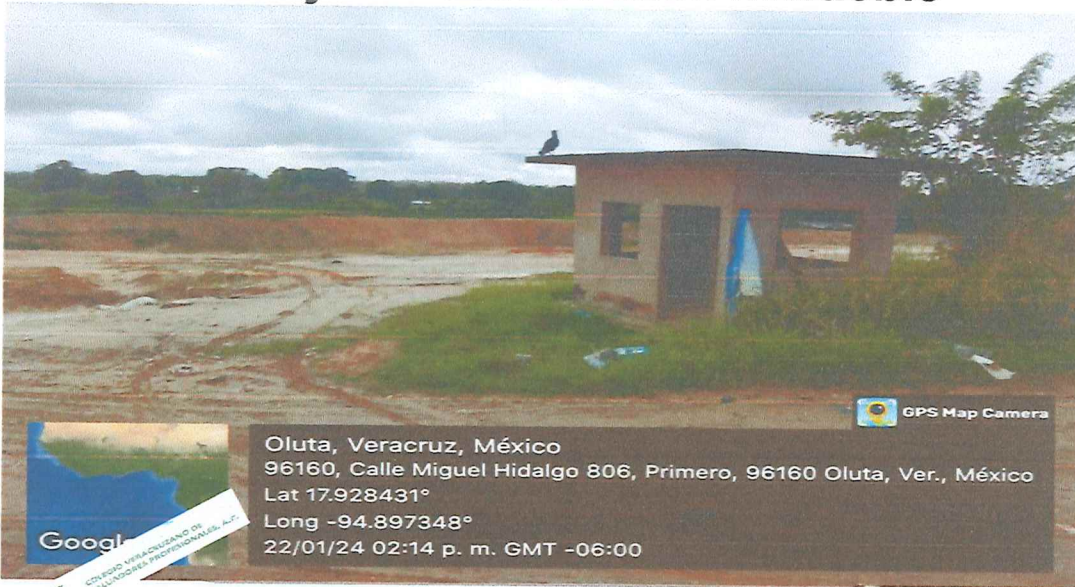
Cédula: 12108978 MAESTRIA EN VALUACIÓN

INMOBILIARIA, INDUSTRIAL Y DE BIENES NACIONALES

INSTITUTO TECNOLÓGICO DE LA CONSTRUCCIÓN

DOCUMENTO: MOV-2024-BI-019

Trabajo Valuatorio Bien Inmueble



LOTE 2 MZA 2

EN EL ESTADO FÍSICO EN QUE SE ENCUENTRA ACTUALMENTE

CARRETERA OLUTA - TEXISTEPEC

MUNICIPIO DE OLUTA

ESTADO DE VERACRUZ LLAVE

VALOR CONCLUSIVO:

\$ 2,610,000.00

VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE

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



COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

M. LUCIANO SALAS CONTRERAS

CED. PROF. 12108978



ESTIMACIÓN DE VALOR

MOV-2024-BI-019

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: 30 DE ENERO DE 2024

INMUEBLE QUE SE ESTIMA: LOTE 2 MZA 2

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 - TEXISTEPEC

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

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

No. REGISTRO ESTATAL:

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 - TEXISTEPEC

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 :

INCLUIDA EN LAS FOTOS

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



ESTIMACIÓN DE VALOR

MOV-2024-BI-019

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 DOCUMENTACION RELEVANTE	
NORESTE			
SURESTE			
SUROESTE			
NOROESTE			
		SUPERFICIE	<u>71,825.00</u> m2

MEMORIA FOTOGRAFICA



AREA TOTAL SEGUN CONSIDERACIÓN: 71,825.00 m2 **SUPERFICIE CONSTRUIDA:** 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-2024-BI-019

IV.- DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE																			
USO ACTUAL Y DISTRIBUCIÓN DEL INMUEBLE:																			
PUBLICO																			
V.- ENFOQUE POR COSTOS DIRECTOS																			
A) DEL TERRENO																			
Avenida Importante																			
<i>Anuncios Internet, Inmobiliarias y directamente en la Zona de Ubicación del Inmueble, al día de la fecha.</i>																			
Fracc.	Area o Corredor	Superficie m ²	Precio Unit.	Factores de Eficiencia					Fre	Indiviso	Valor Parcial								
				Fzo	Fub	Ffr	Ffo	Fsu											
1	Urbano	71,825.00	30.00	1.00	1.10	1.05	1.00	1.00	1.16	1.00%	\$2,488,736.25								
TOTAL:		71,825.00	220	Zona	Ubicación	Frente	Fondo	Superficie	Final										
VALOR PROMEDIO:		500.00	m²							Relación Terr/Constr.=	0.00								
>1																			
VIDA UTIL 80 <i>En el estado de conservación actual</i>																			
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	CONSTRUCCIÓN	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 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: \$ 2,488,736.25													
Proportionalidad						Valor expresado en números redondos													
						<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">DESGLOSE DE COMPONENTES</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Terreno</td> <td>\$2,488,736.25</td> </tr> <tr> <td>Construcción</td> <td>\$0.00</td> </tr> <tr> <td>Instalaciones</td> <td>\$0.00</td> </tr> </tbody> </table>						DESGLOSE DE COMPONENTES		Terreno	\$2,488,736.25	Construcción	\$0.00	Instalaciones	\$0.00
DESGLOSE DE COMPONENTES																			
Terreno	\$2,488,736.25																		
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:	\$ 2,610,000.00

VALOR COMERCIAL DETERMINADO \$ 2,610,000.00



COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

M. LUCIANO SALAS CONTRERAS
CED. PROF. 12108978



ESTIMACIÓN DE VALOR

MOV-2024-BI-019

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.- CONCLUSION DE LA OPINION DE VALOR

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

30 DE ENERO DE 2024

Valor Comercial, números Redondos	\$2,610,000.00	
-----------------------------------	----------------	--



VALUADOR

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

COLEGIO VERACRUZANO DE VALUADORES PROFESIONALES A.C.

COLEGIO VERACRUZANO DE VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

M. LUCIANO SALAS CONTRERAS
CED. PROF. 12108978



ESTIMACIÓN DE VALOR

MOV-2024-BI-019

ANEXO

CÉDULA CATASTRAL
FOLIO: 22

UBICACIÓN GEOGRÁFICA		CLAVE CATASTRAL							
MUNICIPIO: OLUTA		DIRA	MUN.	LOC.	REG.	MANZ.	LOTE	CERTEJINAMIENTO	
URBIDAD: OLUTA		08	119	001	00	000	412	00	000 8
APELLIDO PATERNO		APELLIDO MATERNO		NOMBRES					
MUNICIPIO DE OLUTA		NOMBRE		INDEFINIDO					
SE LE NOTIFICA EL REGISTRO Y EL VALOR CATASTRAL CON MOTIVO DE LA:									
<input checked="" type="radio"/> SOLICITUD DE REGISTRO CATASTRAL		A INSTANCIA DEL PROPIETARIO O POSEEDOR <input checked="" type="radio"/>							
<input type="radio"/> INCORPORACIÓN AL SISTEMA DE INFORMACIÓN CATASTRAL		A INSTANCIA DE LA AUTORIDAD CATASTRAL <input type="radio"/>							
<input type="radio"/> ACTUALIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN CATASTRAL									
CALLE O AVENIDA		CALLE O AVENIDA		CALLE O FRACCIONAMIENTO					
CARRET OLUTA-TEXISTEPEC		SANTA MARIA							
CON LOS DATOS TÉCNICOS SIGUIENTES									
DATOS DEL TERRENO				DATOS DE LAS CONSTRUCCIONES					
TIPO DE TERRENO		DIRECCIÓN		DIRECCIÓN		TIPO			
URBANO <input type="radio"/>	FRENTE <input type="radio"/>	ESQUINA <input type="radio"/>		T	E	T	A	ÁREA m ²	
SUBURBANO <input type="radio"/>	PROFUNDIDAD <input type="radio"/>	TIPO DE AVALUCO							
RURAL <input checked="" type="radio"/>	CONDICIÓN FÍSICA IMPREVISTA <input type="radio"/>	TÉCNICO <input type="radio"/>							
TIPO DE SUELO		CON DATOS LEGALES O MANIFESTADOS <input type="radio"/>							
TEMPORAL <input checked="" type="radio"/>	TOPOGRAFÍA <input type="radio"/>	SUPERFICIE Mas. <input type="radio"/>							
REGO <input type="radio"/>	EXC. DE ÁREA <input type="radio"/>	07-18-25							
HUMEDAD <input type="radio"/>	VÍAS DE COM. <input type="radio"/>								
ÁRIDO <input type="radio"/>	INFRAESTRUCTURA <input type="radio"/>								
PANTANOSO <input type="radio"/>	AGOSTADERO <input type="radio"/>								
VALOR CATASTRAL <input checked="" type="radio"/>		VALOR CATASTRAL PROVISIONAL <input type="radio"/>							
VALOR DEL TERRENO \$	229,840.00	ATENTAMENTE OLUTA VER, EN PRO 26 DE 2024 AUTORIDAD CATASTRAL DIRECCIÓN DE CATÁSTRO C. HECTOR MICHAEL VALENZUELA MORALES							
VALOR DE LA(S) CONSTRUCCIONES \$	00								
VALOR CATASTRAL TOTAL \$	229,840.00								
CALLE O AVENIDA		CÓDIGO POSTAL							
CARRET OLUTA-TEXISTEPEC		96160							
CALLE O FRACCIONAMIENTO		URBIDAD O POBLACION							
SANTA MARIA		OLUTA VER							

COLEGIO VERACRUZANO DE
 VALUADORES PROFESIONALES, A.C.
M. LUCIANO SALAS CONTRERAS
CED. PROF. 12108978



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-020

Trabajo Valuatorio Bien Inmueble



AREA VERDE EL RECREO

EN EL ESTADO FISICO EN QUE SE ENCUENTRA ACTUALMENTE

*AGUADA ESQ. RICARDO PRIETO
MUNICIPIO DE OLUTA
ESTADO DE VERACRUZ LLAVE*

VALOR CONCLUSIVO:

\$ 230,000.00

VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE

(DOSCIENTOS TREINTA MIL PESOS 00/100 M.N.)



COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

M. LUCIANO SALAS CONTRERAS

CED. PROF. 12108978



ESTIMACIÓN DE VALOR

MOV-2023-BI-020

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: AREA VERDE EL RECREO
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: AGUADA ESQ. RICARDO PRIETO
FRACC. / COL. : CIUDAD o MUNICIPIO: OLUTA **ESTADO:** VERACRUZ LLAVE **C.P. :** 96160
No. REGISTRO ESTATAL: H. AYTTO. DE: OLUTA

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: AGUADA ESQ. RICARDO PRIETO
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 :

INCLUIDA EN LAS FOTOS

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



ESTIMACIÓN DE VALOR

MOV-2023-BI-020

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 DOCUMENTACION RELEVANTE		
NORESTE			
SURESTE			
SUROESTE	SUPERFICIE <u>376.00</u> m2		
NOROESTE			

MEMORIA FOTOGRAFICA



AREA TOTAL SEGUN CONSIDERACIÓN:	<u>376.00</u> m2	SUPERFICIE CONSTRUÍDA:	<u>0.00</u> 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-020

IV.- DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE																	
USO ACTUAL Y DISTRIBUCIÓN DEL INMUEBLE:																	
PUBLICO																	
V.- ENFOQUE POR COSTOS DIRECTOS																	
A) DEL TERRENO																	
Avenida Importante										<i>Anuncios internet, Inmobiliarias y directamente en la Zona de Ubicación del Inmueble, al día de la fecha.</i>							
Fracc.	Area o Corredor	Superficie m2	Precio Unit.	Factores de Eficiencia					Fre	Indiviso	Valor Parcial						
				Fzo	Fub	Ffr	Ffo	Fsu									
1	Urbano	376.00	500.00	1.00	1.10	1.05	1.00	1.00	1.16	1.00%	\$217,140.00						
TOTAL :		376.00	220	Zona	Ubicación	Fronte	Fondo	Superficie	Final								
VALOR PROMEDIO:		500.00		m ²						Relación Terr/Constr.=	0.00						
>1																	
VIDA UTIL 80 <i>En el estado de conservación actual</i>																	
V.R.N. = VALOR REPOSICIÓN NUEVO.																	
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	m ²	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:			\$ 217,140.00								
Proporcionalidad 						Valor expresado en números redondos DESGLOSE DE COMPONENTES <table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>Terreno</td> <td style="text-align: right;">\$217,140.00</td> </tr> <tr> <td>Construcción</td> <td style="text-align: right;">\$0.00</td> </tr> <tr> <td>Instalaciones</td> <td style="text-align: right;">\$0.00</td> </tr> </table>						Terreno	\$217,140.00	Construcción	\$0.00	Instalaciones	\$0.00
Terreno	\$217,140.00																
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 NÚMEROS REDONDOS, DEL BIEN INMUEBLE ANALIZADO, AL DÍA DE LA FECHA ASCIENDE A LA CANTIDAD DE:										\$ 230,000.00							

VALOR COMERCIAL DETERMINADO	\$ 230,000.00
------------------------------------	----------------------



COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

M. LUCIANO SALAS CONTRERAS
CED. PROF. 12108978



ESTIMACIÓN DE VALOR

MOV-2023-BI-020

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 reposición) 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 ubicacion 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 ubicacion, 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 opinión de valor , que es la presentación del inventario y avalúo de bienes inmuebles que conforman el patrimonio del municipio de (OLUTA, VER.).

VIII.- CONCLUSION 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	\$230,000.00	
-----------------------------------	--------------	--



VALUADOR



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

COLEGIO VERACRUZANO DE VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

M. LUCIANO SALAS CONTRERAS

CED. PROF. 12108978



ESTIMACIÓN DE VALOR

MOV-2023-BI-020

ANEXO

CÉDULA CATASTRAL
FOLIO 24

UBICACIÓN GEOGRÁFICA		DATOS CATASTRALES								
MUNICIPIO: OLUTA		CLAVE MUNICIPIO	CLAVE MUNICIPIO	CLAVE MUNICIPIO	CLAVE MUNICIPIO	CLAVE MUNICIPIO	CLAVE MUNICIPIO	CLAVE MUNICIPIO	CLAVE MUNICIPIO	
MUNICIPIO: OLUTA		08	119	001	00	001	907	00	000 5	
APPELLIDO PATERNO		APPELLIDO MATERNO			NUMERACIÓN					
MUNICIPIO DE OLUTA										
INDEFINIDO										
SE LE NOTIFICA EL REGISTRO Y EL VALOR CATASTRAL CON MOTIVO DE LA:										
<input type="radio"/> INCLUSIÓN DE REGISTRO CATASTRAL					A INSTANCIA DEL PROPIETARIO O POSEEDOR					
<input type="radio"/> INCORPORACIÓN AL SISTEMA DE INFORMACIÓN CATASTRAL					A INSTANCIA DE LA AUTORIDAD CATASTRAL					
<input type="radio"/> ACTUALIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN CATASTRAL					A INSTANCIA DE LA AUTORIDAD CATASTRAL					
CALLE O AVENIDA		CALLE O AVENIDA			CALLE O AVENIDA					
AGUADA ESQ RICARDO PRIETO		CALLE O AVENIDA			EL RECREO					
DATOS DEL TERRENO										
TIPO DE TERRENO		DIRECCIÓN		ACERTE		DATOS DE LAS CONSTRUCCIONES				
URBANO	<input type="radio"/>	FRENTE	<input type="radio"/>	ESQUINA	<input type="radio"/>	TIPO	E	T	A	ÁREA m ²
SUBURBANO	<input checked="" type="radio"/>	PROFUNDIDAD	<input type="radio"/>	TIPO DE AVALUO						
RURAL	<input type="radio"/>	CONDICIÓN FÍSICA IMPREVISTA	<input type="radio"/>	TECNICO						
TIPO DE SUELO		TOPOGRAFÍA		CON DATOS LEGALES O MANIFESTADOS						
TEMPORAL	<input type="radio"/>	EXC. DE ÁREA		SUPERFICIE m ²						
RIEGO	<input type="radio"/>	VIAS DE COM		376						
HUMEDAD	<input type="radio"/>	INFRAESTRUCTURA								
AGUADO	<input type="radio"/>	AGOSTADERO								
PANTANOSO	<input type="radio"/>									
VALOR CATASTRAL		VALOR CATASTRAL PROVISIONAL								
VALOR DEL TERRENO	\$75,200.00	ATENTAMENTE "SUPLENTE EFECTIVO, NO REELECCIONADO" OLUTA, VER., ENERO 26 DE 2024 AUTORIDAD CATASTRAL DIRECTOR DE CATASTRO C. HECTOR MIGUEL VIGENCIA MORALES								
VALOR DE LA(S) CONSTRUCCION(ES)	\$0.00									
VALOR CATASTRAL TOTAL	\$75,200.00									
CALLE O AVENIDA	CODIGO POSTAL									
MIGUEL HIDALGO S/N	90160									
ESCALERA O PROCEDIMIENTO	CUIDAD O POBLACION									
CENTRO	OLUTA									



COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

M. LUCIANO SALAS CONTRERAS
CED. PROF. 12108978



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-2024-BI-021

Trabajo Valuatorio Bien Inmueble



CASA DE LA CULTURA

EN EL ESTADO FISICO EN QUE SE ENCUENTRA ACTUALMENTE

NICOLAS BRAVO SN
MUNICIPIO DE OLUTA
ESTADO DE VERACRUZ LLAVE

VALOR CONCLUSIVO:

\$ 5,770,000.00

VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE

(CINCO MILLONES SETECIENTOS SETENTA MIL PESOS 00/100 M.N.)



COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

M. LUCIANO SALAS CONTRERAS

CED. PROF. 12108978



ESTIMACIÓN DE VALOR

MOV-2024-BI-021

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: 30 DE ENERO DE 2024

INMUEBLE QUE SE ESTIMA: CASA DE LA CULTURA

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: NICOLAS BRAVO SN

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

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

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

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: NICOLAS BRAVO 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 :

INCLUIDA EN LAS FOTOS

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



ESTIMACIÓN DE VALOR

MOV-2024-BI-021

III.- TERRENO

DESCRIPCION DEL DOCUMENTO OFICIAL:

ORIENTACION: AL SUR

PROPORCIONA CEDULA CATASTRAL

INSTRUMENTO QUE AMPARA LA PROPIEDAD DEL INMUEBLE.

CATASTRO:

X

ESCRITURAS PÚBLICAS:

CONTRATO PRIVADO DE COMPRA-VENTA:

X

LEVANTAMIENTO FÍSICO:

DATOS PROPORCIONADOS POR EL SOLICITANTE:

PLANO ARQUITECTÓNICO:

COLINDANTES DEL TERRENO:

NO SE CONTÓ CON DOCUMENTACION RELEVANTE

NORESTE

SURESTE

SUROESTE

NOROESTE

SUPERFICIE 1.628.00 m2

MEMORIA FOTOGRAFICA



AREA TOTAL SEGUN CONSIDERACIÓN:

1,628.00 m2

SUPERFICIE CONSTRUÍDA: 500.00 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-2024-BI-021

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.

F _{acc.}	Area o Corredor	Supficie m ²	Precio Unit.	Factores de Eficiencia					Fre	Indiviso	Valor Parcial
				Fzo	Fub	Ffr	Ffo	Fsu			
1	Urbano	1,628.00	1,000.00	1.00	1.10	1.05	1.00	1.00	1.16	1.00%	\$1,880,340.00
TOTAL :		1,628.00	220	Zona	Ubicación	Fronte	Fondo	Supficie.	Final		
VALOR PROMEDIO:		500.00		m ²					Relación Terr/Constr.=		0.00

VIDA UTIL 80

En el estado de conservación actual

V.R.N. = VALOR REPOSICION NUEVO.

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

V.N.R.

TIPO	TIPO	Area	Indi viso	V.R.N. \$/m ²	FACTORES			Edad aprox. en Años	Valor Parcial
					Fco	Fed	Fre		
I	CONSTRUCCION	500.00	100%	\$ 8,500.00	0.95	0.89	0.85	16	\$3,613,315.76
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		500.00							\$3,613,315.76

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

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

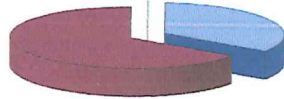
VALOR POR EL ENFOQUE DE COSTOS:

Suma de conceptos A+B+C:

\$ 5,493,655.76

Valor expresado en números redondos

Proporcionalidad



DESGLOSE DE COMPONENTES

Terreno	\$1,880,340.00
Construcción	\$3,613,315.76
Instalaciones	\$0.00

INSTALACIONES ESPECIALES: Se consideran:

Construcción	Instalaciones	Terreno
65.77%	0.00%	34.23%

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:

\$ 5,770,000.00

VALOR COMERCIAL DETERMINADO

\$ 5,770,000.00



ESTIMACIÓN DE VALOR

MOV-2024-BI-021

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.- CONCLUSION DE LA OPINION DE VALOR

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

30 DE ENERO DE 2024

Valor Comercial, números Redondos	\$5,770,000.00	
-----------------------------------	----------------	--



VALUADOR



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

COLEGIO VERACRUZANO DE VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

M. LUCIANO SALAS CONTRERAS
CED. PROF. 12108978



ESTIMACIÓN DE VALOR

MOV-2024-BI-021

ANEXO





CÉDULA CATASTRAL
FOLIO: 19

UBICACIÓN GEOGRÁFICA		CLAVE CATASTRAL										
MUNICIPIO OLUTA		CIUDADES	MUNICIPIO	SECCION	RESERVA	MANZANA	LOTE	CARGAMENTO	SUBSECCION	SECCION	SUBSECCION	
LOCALIDAD OLUTA		08	119	001	03	003	074	00	000	4		
APPELLIDO PATERNO		APPELLIDO MATERNO		NOMBRES								
MUNICIPIO DE OLUTA												
CASA DE CULTURA												
SE LE NOTIFICA EL REGISTRO Y EL VALOR CATASTRAL, CON MOTIVO DE LA:												
<input type="radio"/> SOLICITUD DE REGISTRO CATASTRAL		<input checked="" type="radio"/> A INSTANCIA DEL PROPIETARIO O POSEEDOR										
<input type="radio"/> INCORPORACIÓN AL SISTEMA DE INFORMACIÓN CATASTRAL		<input type="radio"/> A INSTANCIA DE LA AUTORIDAD CATASTRAL										
<input type="radio"/> ACTUALIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN CATASTRAL												
CALLE O AVENIDA		MUNICIPIO		COLUMNA O FRACCIONAMIENTO								
NICOLAS BRAVO S/N		BARRIO PRIMERO										
CON LOS DATOS TÉCNICOS SIGUIENTES												
DATOS DEL TERRENO				DATOS DE LAS CONSTRUCCIONES								
TIPO DE PISO	DESBENTAJADO		SERVIDO		TIPO	E	T	A	ÁREA m ²			
URBANO	<input checked="" type="radio"/>	FRENTE	<input type="radio"/>	ESQUINA	<input type="radio"/>	05	1	1	2022	500		
SUBURBANO	<input type="radio"/>	PROFUNDIDAD	<input type="radio"/>	TIPO DE AVALÚO								
RURAL	<input type="radio"/>	CONDICIÓN FÍSICA IMPREVISTA	<input type="radio"/>	TÉCNICO		<input checked="" type="radio"/>						
TIPO DE SUELO		TOPOGRAFÍA	<input type="radio"/>	CON DATOS LEGALES O MANIFESTADOS		<input type="radio"/>						
TEMPORAL	<input type="radio"/>	EXC. DE ÁREA	<input type="radio"/>	SUPERFICIE m ²								
RIEGO	<input type="radio"/>	VÍAS DE COM.	<input type="radio"/>	1.628								
HUMEDAD	<input type="radio"/>	INFRAESTRUCTURA	<input type="radio"/>									
ARIDO	<input type="radio"/>	AGOSTADERO	<input type="radio"/>									
PANTANOSO	<input type="radio"/>											
VALOR CATASTRAL	<input checked="" type="radio"/>	VALOR CATASTRAL PROVISIONAL	<input type="radio"/>									
VALOR DEL TERRENO \$	968,660.00	<p>ATENTAMENTE</p> <p>"SUFRAGIO EFECTIVO, NO REELECCIÓN"</p> <p>OLUTA, VER, ENERO 26 DE 2024</p> <p>AUTORIDAD CATASTRAL</p> <p>DIRECTOR DE CATASTRO</p> <p>C. HECTOR MIGUEL VALENCIA MORALES</p>										
VALOR DE LA(S) CONSTRUCCION(ES) \$	2,100,000.00											
VALOR CATASTRAL TOTAL \$	3,068,660.00											

COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

M. LUCIANO SALAS CONTRERAS
CED. PROF. 12108978