Oluta, Ver., a 27 de enero de 2025
Oficio No. SRIA/2025/011

DIP. TANYA CAROLA VIVEROS CHAZARO
PRESIDENTA DE LA MESA DIRECTIVA DE LA LXVI LEGISLATURA
DEL CONGRESO DEL ESTADO DE VERACRUZ DE IGNACIO DE LA LLAVE
XALAPA, ENRIQUEZ, VERACRUZ
P R E S E N T E

Sirva el presente ocurso, para enviarle un cordial y afectuosa saludo deseándole el mayor de los éxitos en la encomienda que dignamente representa.

El que suscribe **C. MAURICIO ALARCON CASTILLO,** Presidente Municipal Constitucional del Municipio de Oluta, Veracruz, ante Usted, me permito remitir para su conocimiento el acta de aprobación del cabildo, **ACTA DE CABILDO ORDINARIA SRIA/2025/011, APROBACIÓN DE ACTUALIZACION DEL INVENTARIO GENERAL Y AVALUO DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES DEL MUNICIPIO, CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2025,**, manifestando que todo se llevó de acuerdo a lo establecido en el artículo 33,36, fracción XXI de la Ley Orgánica del Municipio Libre del Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave.

Sin otro asunto que tratar, me despido de Usted quedando a sus finas atenciones.

A T E N T A M E N T E

C. MAURICIO ALARCON CASTILLO
Presidente Municipal Constitucional

ACTA DE CABILDO ORDINARIA SRIA/2025/011

EN EL MUNICIPIO DE OLUTA VERACRUZ DE IGNACIO DE LA LLAVE, SIENDO LAS 9:00 HORAS DEL DÍA VEINTISIETE DE ENERO DEL AÑO DOS MIL VEINTICINCO; REUNIDOS EN LA SALA DE CABILDOS DEL HONORABLE AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL, UBICADO EN EL PALACIO MUNICIPAL, SITO EN EL DOMICILIO LEGAL EN LA CALLE HIDALGO S/N, COLONIA CENTRO, CÓDIGO POSTAL 96160, DEL MUNICIPIO DE OLUTA, VERACRUZ, SE HACE CONSTAR QUE SE ENCUENTRAN REUNIDOS LOS EDILES **CC. MAURICIO ALARCÓN CASTILLO**, PRESIDENTE MUNICIPAL CONSTITUCIONAL, **MARÍA DE LA CRUZ ALEMÁN JIMÉNEZ,** SINDICA ÚNICA, **CLAUDIA PATRICIA MATA MORALES**, REGIDORA ÚNICA, **JULIA MILLÁN GÓMEZ**, SECRETARIA DEL H. AYUNTAMIENTO Y **LEIDY CRISTINA DOROTEO TIBURCIO**, TESORERA MUNICIPAL 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, 31, 32, 36 FRACCIÓN I, II. Y 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 DE LA ORDEN DEL DÍA.

TERCERO. – PRESENTACION PARA SU REVISION Y EN SU CASO APROBACION DE LA ACTUALIZACION DEL INVENTARIO GENERAL Y AVALUO DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES DEL MUNICIPIO, CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2025, CON FUNDAMENTO EN LOS ARTICULOS 37,45,105, Y 115 DE LA LEY ORGANICA PARA EL MUNICIPIO LIBRE, ARTICULOS 444,445, 447, 448, 449 Y 450 DEL CODIGO HACENDARIO MUNICIPAL Y ARTICULO 70 DE LA LEY GENERAL DE TRANSPARENCIA Y ACCESO A LA INFORMACION PUBLICA.

CUARTO. - CLAUSURA DE LA SESIÓN.

----------DESAHOGO DE LA ORDEN DEL DÍA----------

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

EN USO DE LA VOZ LA CIUDADANO JULIA MILLAN GOMEZ, SECRETARIA DEL H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL PASO LISTA DE ASISTENCIA Y DA CUENTA AL PRESIDENTE MUNICIPAL **C. MAURICIO ALARCON CASTILLO,** QUE SE ENCUENTRAN PRESENTES TRES EDILES DE TRES, POR LO CUAL EXISTE QUORUM 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. – LA **C. JULIA MILLAN GOMEZ**, SECRETARIA DEL H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DIO LECTURA Y APROBACIÓN DEL ORDEN DEL DÍA, SOMETIÉNDOLO A LA CONSIDERACIÓN DE ESTE CUERPO EDILICIO, MISMO QUE FUE APROBADO POR UNANIMIDAD DE VOTOS EN TÉRMINOS DEL ARTÍCULO 28, SEGUNDO PÁRRAFO DE LA LEY ORGÁNICA DEL MUNICIPIO LIBRE PARA EL ESTADO DE VERACRUZ- -

TERCERO. - EN EL DESAHOGO DEL TERCER PUNTO EL **C. MAURICIO ALARCÓN CASTILLO,** PRESIDENTE MUNICIPAL CONSTITUCIONAL, MANIFIESTA QUE SE DEBE REVISAR Y APROBAR LA ACTUALIZACION DEL INVENTARIO GENERAL Y AVALUO DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES DEL MUNICIPIO, CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2025 CON FUNDAMENTO EN LOS ARTICULOS 37,45,105, Y 115 DE LA LEY ORGANICA PARA EL MUNICIPIO LIBRE, ARTICULOS 444,445, 447, 448, 449 Y 450 DEL CODIGO HACENDARIO MUNICIPAL Y ARTICULO 70 DE LA LEY GENERAL DE TRANSPARENCIA Y ACCESO A LA INFORMACION PUBLICA.

HECHO LO ANTERIOR EL PRESIDENTE MUNICIPAL CONSTITUCIONAL **C. MAURICIO ALARCON CASTILLO,** EN USO DE LA VOZ PREGUNTA A LOS INTEGRNTES DEL CABILDO SI CONSIDERAN SUFICIENTEMENTE DISCUTIDO ESTE PUNTO, EN EL ENTENDIDO QUE SI HUBIERA ALGUNA DUDA SERA CONTESTADA POR ESCRITO EN EL TERMINO DE 10 DIAS HABILES, ENVIANDO UNA COPIA AL CONGRESO DEL ESTADO DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN LOS ARTICULOS 37, FRACCIONES IX, X Y 187 FRACCION XI DE LA LEY ORGANICA DEL MUNICIPIO LIBRE DEL ESTADO DE VERACRUZ.

POR TAL MOTIVO PIDE A LA **C. JULIA MILLÁN GÓMEZ,** SECRETARIA DEL H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL PREGUNTE A LOS INTEGRANTES DEL CABILDO SI ESTÁN DE ACUERDO CON LA PROPUESTA REALIZADA POR EL PRESIDENTE MUNICIPAL **C. MAURICIO ALARCÓN CASTILLO**, MANIFESTANDO CADA UNO DE LOS INTEGRANTES DEL CABILDO QUE ESTÁN A FAVOR QUEDANDO DE LA SIGUIENTE MANERA:

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

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

SE APRUEBA Y SE TIENE POR PRESENTADA LA ACTUALIZACION DEL INVENTARIO GENERAL Y AVALUO DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES DEL MUNICIPIO, CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2025, CON FUNDAMENTO EN LOS ARTICULOS 37,45,105, Y 115 DE LA LEY ORGANICA PARA EL MUNICIPIO LIBRE, ARTICULOS 444,445, 447, 448, 449 Y 450 DEL CODIGO HACENDARIO MUNICIPAL Y ARTICULO 70 DE LA LEY GENERAL DE TRANSPARENCIA Y ACCESO A LA INFORMACION PUBLICA

CUARTO. - CLAUSURA DE LA SESIÓN. ----------

NO HABIENDO OTRO PUNTO QUE TRATAR, Y AGOTADOS LOS ASUNTOS EN EL ORDEN DEL DIA, EL **C. MAURICIO ALARCÓN CASTILLO**, PRESIDENTE MUNICIPAL CONSTITUCIONAL DA POR CONCLUIDA LA PRESENTE SESIÓN SIENDO LAS DIEZ HORAS CON CUARENTA Y CINCO MINUTOS DEL DÍA DE SU FECHA, POR LO QUE SE CIERRA LA PRESENTE ACTA DÁNDOLE LECTURA, RATIFICÁNDOLA EN SU CONTENIDO Y FIRMÁNDOLA LOS INTEGRANTES DEL HONORABLE AYUNTAMIENTO. ----------

ATENTAMENTE
H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE OLUTA, VERACRUZ.

C. MAURICIO ALARCÓN CASTILLO
PRESIDENTE MUNICIPAL CONSTITUCIONAL

LIC. MARIA DE LA CRUZ ALEMAN
SINDICA UNICA

C. CLAUDIA PATRICIA MATA MORALES
REGIDORA UNICA

LIC. JULIA MILLAN GOMEZ
SECRETARIA DEL H. AYUNTAMIENTO

¡Unidos por OLUTA los hechos se reflejan!

GOBIERNO MUNICIPAL

MUNICIPIO DE OLUTA, VER.

H. AYUNTAMIENTO DE OLUTA

INVENTARIO DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES 2025

¡Unidos por OLUTA los hechos se reflejan!
GOBIERNO MUNICIPAL

MUNICIPIO DE OLUTA, VER.

H. AYUNTAMIENTO DE OLUTA

AVALUO DE BIENES MUEBLES 2025

¡Unidos por OLUTA los hechos se reflejan!
GOBIERNO MUNICIPAL

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

H. AYUNTAMIENTO DE OLUTA

Fecha: **25 de enero de 2025**

	No. De Inv.	CANT.	Descripcion	Marca	Modelo	Color	Serie	FECHA ADQUISICION	Factura	Estado	VALOR ACTUAL	AREA	
1	MOV-22-25-SEC-011	1	PC ALL IN ONE DELL INSPIRON	DELL	5410	NEGRO	B54RPQ3	16/02/2024	PCIA594822	BUENO	9,000.00	SECRETARIA	
2	MOV-22-25-TES-016	1	PC ESCRITORIO DELL VOSTRO	DELL/GHR	3681	NEGRO	S/S	28/05/2022	PCIA433084	BUENO	9,000.00	TESORERÍA	
3	MOV-22-25-TES-017	1	PC ESCRITORIO DELL VOSTRO	DELL/GHR	3681	NEGRO	S/S	28/05/2022	PCIA433083	BUENO	9,000.00	TESORERÍA	
4	MOV-22-25-TES-018	1	PC ESCRITORIO DELL VOSTRO	DELL/GHR	3681	NEGRO	S/S	28/05/2022	PCIA433085	BUENO	9,000.00	TESORERÍA	
5	MOV-22-25-TES-021	1	LAPTOP DELL	DELL	THIN LIGHT	PLATA	BPXNLG3	17/01/2022	.WAV19366	BUENO	9,000.00	TESORERÍA	
6	MOV-22-25-TES-023	1	MULTIFUNCIONAL ROCOH	RICOH	IM430F	BLANCO	3351P951937	11/03/2022	7006D820FA4	BUENO	9,000.00	TESORERÍA	
7	MOV-22-25-OP-014	1	PC I5 RAM 1TB DE SSD	BALAMRUSH	DESKTOP 3TAP077	NEGRO	S/N	13/05/2024	CFFA08BB49B	BUENO	9,000.00	OBRAS PÚBLICAS	
										SUBTOTAL	63,000.00		

¡Unidos por OLUTA los hechos se reflejan!
GOBIERNO MUNICIPAL

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

H. AYUNTAMIENTO DE OLUTA

Fecha: **25 de enero de 2025**

	No. De Inv.	CANT.	Descripcion	Marca	Modelo	Color	Serie	FECHA ADQUISICION	Factura	Estado	VALOR ACTUAL	OBSERVACIONES	
8	MOV-22-25-OP-015	1	PLOTTER IMPRESORA	DESINGN JET	T250	NEGRO	CN3CM4M0N3	21/11/2024	BTA3EB04A60C	BUENO	12,000.00	OBRAS PÚBLICAS	
9	MOV-22-25-COM-007	1	REPETIDOR	KENWOOD	TKR750	NEGRO	XAH202217	23/11/2022	91819B14FDFA	BUENO	9,000.00	COMANDANCIA	
10	MOV-22-25-PC-011	1	BOMBA MOTOR A GASOLINA 5.5 HP	HONDA GX160	DROP AUTOCEBANTE	NEGRO	S/S	14/05/2024	EE08949987	BUENO	9,000.00	PROTECCIÓN CIVIL	
11	MOV-22-25-DMREC-008	1	MINISPLIT PLATINO 36000 BTU	BENELUX	EV1460	BLANCO	R410A	29/04/2023	0331EC67F6C6	BUENO	12,000.00	DISPENSARIO MÉDICO RECEPCIÓN	
12	MOV-22-25-DIFCOS-009	1	MAQUINAS DE COSTURA OVER 5 HILOS	HERCUKES	HE860A 5	BLANCO	20230213097	08/09/2023	4A8428198E55	BUENO	8,000.00	DIF COSTURA	
13	MOV-22-25-FAGRO-001	1	INCUBADORA 1000 HUEVOS	HUACUJA	4800	BLANCO	S/S	01/03/2023	12EF7BEB304A	BUENO	22,000.00	FOMENTO AGROPECUARIO	
14	MOV-22-25-CC-030	1	PC ALL IN ONE DELL INSPIRON	DELL	5410	NEGRO	CYXNPQ3	16/02/2024	PCIA594822	BUENO	9,000.00	CASA DE CULTURA	
										SUBTOTAL	81,000.00		

¡Unidos por OLUTA los hechos se reflejan!
GOBIERNO MUNICIPAL

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

H. AYUNTAMIENTO DE OLUTA

Fecha: **25 de enero de 2025**

	No. De Inv.	CANT.	Descripcion	Marca	Modelo	Color	Serie	FECHA ADQUISICION	Factura	Estado	VALOR ACTUAL	OBSERVACIONES	
15	MOV-22-25-COMS-002	1	CAMARA DIGITAL	CANNON	EOS90D	NEGRO	482056000227	23/08/2023	A44A62BF5C11	BUENO	24,000.00	COMUNICACIÓN SOCIAL	
16	MOV-22-25-CAT-014	1	COMPUTADORA DE ESCRITORIO DELL VOSTRO	DELL/GHR	3681	NEGRO	S/S	28/05/2022	PCIA433081	BUENO	9,000.00	CATASTRO	
17	MOV-22-25-RC-008	1	COMPUTADORA DE ESCRITORIO ALL IN ONE	HP 200	ALL IN ONE G4	NEGRO	8CC15512Y4X	28/05/2022	PCIA433080	BUENO	8,000.00	REGISTRO CIVIL	

SUBTOTAL	41,000.00
TOTAL	185,000.00

LUCIANO SALAS CONTRERAS
CED. PROF. 12108978

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

¡Unidos por OLUTA los hechos se reflejan!
GOBIERNO MUNICIPAL

H. AYUNTAMIENTO DE OLUTA, VER

INVENTARIO: DE EQUIPO DE TRANSPORTE

H. AYUNTAMIENTO DE OLUTA

Fecha: 25 de enero de 2025

No. De Inv.	Descripcion	Marca	Modelo	COLOR	Numero de Serie	Factura	ESTADO	AVALUO 2025	FOTO
MOV-22-25-PV-001	VOLTEO	MERCEDES BENZ	1993	BLANCO	3AM68513650	S/N	CHATARRA	3,000.00	
MOV-22-25-PV-002	CAMIONETA SILVERADO	CHEVROLET	S/M	BLANCO	S/S	S/N	CHATARRA	1,000.00	
MOV-22-25-PV-003	CAMIONETA LUX	CHEVROLET	S/M	BLANCO	S/S	S/N	CHATARRA	2,000.00	
MOV-22-25-PV-004	PICK UP F150	FORD	S/M	BLANCO	3ETRFL7289MA08554	S/N	CHATARRA	2,000.00	
MOV-22-25-PV-005	PICK UP	CHEVROLET	2001	BLANCO	1GCEC14W91Z262565	S/N	CHATARRA	1,000.00	
MOV-22-25-PV-006	PICK UP	CHEVROLET	1998	ROJO	1GCEC2478W2190442	5532	CHATARRA	2,000.00	
							SUBTOTAL	11,000.00	

C. MAURICIO ALARCÓN CASTILLO
PRESIDENTE MUNICIPAL

C. MARIA DE LA CRUZ ALEMÁN JIMÉNEZ
SINDICA UNICA

L.C. RAFAEL BERNABE COMEZAÑA
CONTRALOR INTERNO

PRESIDENCIA 2022-2025
SINDICATURA 2022-2025
CONTRALORÍA 2022-2025

¡Unidos por OLUTA los hechos se reflejan!
GOBIERNO MUNICIPAL

H. AYUNTAMIENTO DE OLUTA, VER

INVENTARIO: DE EQUIPO DE TRANSPORTE

H. AYUNTAMIENTO DE OLUTA

Fecha: 25 de enero de 2025

No. De Inv.	Descripcion	Marca	Modelo	COLOR	Numero de Serie	Factura	ESTADO	AVALUO 2025	FOTO
MOV-22-25-PV-007	PICK UP	CHEVROLET	S/M	BLANCO	S/S	S/N	CHATARRA	1,000.00	
MOV-22-25-PV-008	DODGE	SPIRIT	S/M	BLANCO	S/S	S/N	CHATARRA	1,000.00	
MOV-22-25-PV-009	CHASIS CARAVAN	CARAVAN	S/M	BEIGE	S/S	S/N	CHATARRA	500.00	
MOV-22-25-PV-010	CHRYSLER	CARAVAN	S/M	MARRON	284GK453XMR237956	S/N	CHATARRA	1,000.00	
MOV-22-25-PV-011	PIPA	MERCEDES BENZ	1992	BLANCO	C13170BMBM0010500	S/N	CHATARRA	4,000.00	
MOV-22-25-PV-012	TRACKER	CHEVROLET	2005	ROJO	8A6116AT15R204731	AYUN|00107	CHATARRA	3,000.00	
							SUBTOTAL	10,500.00	

C. MAURICIO ALARCÓN CASTILLO
PRESIDENTE MUNICIPAL

C. MARIA DE LA CRUZ ALEMÁN JIMÉNEZ
SINDICA UNICA

L.C. RAFAEL BERNABE COMEZAÑA
CONTRALOR INTERNO

PRESIDENCIA
SINDICATURA
CONTRALORÍA

¡Unidos por OLUTA los hechos se reflejan!
GOBIERNO MUNICIPAL

H. AYUNTAMIENTO DE OLUTA, VER

INVENTARIO: DE EQUIPO DE TRANSPORTE

H. AYUNTAMIENTO DE OLUTA

Fecha: 25 de enero de 2025

No. De Inv.	Descripcion	Marca	Modelo	COLOR	Numero de Serie	Factura	ESTADO	AVALUO 2025	FOTO
MOV-22-25-PV-013	PICK UP CABINA Y MEDIA F 150 TRITON	FORD	2012	NEGRO	2GCEC19T911329303	S/N	CHATARRA	5,000.00	
MOV-22-25-PV-014	PICK UP SILVERADO 2500	CHEVROLET	2018	BLANCO	1GCNC9S9JZ360937	FVA-14792	REGULAR	50,000.00	
MOV-22-25-PV-015	RANGER	FORD	2013	BLANCO-AZUL	8AFERSAA006165199	AN00000923	MALO	25,000.00	
MOV-22-25-PV-016	F-150 CREW CAB	FORD	2016	BLANCO-AZUL	1FTEW1C84GFA26829	AN000002493	MALO	40,000.00	
MOV-22-25-PV-017	MOTO	HONDA	2016	NEGRO-BLANCO	3H1KD4174FD008663	UCI1667	CHATARRA	200.00	
MOV-22-25-PV-018	MOTO	HONDA	2015	NEGRO-BLANCO	3H1KD4173FD003668	UCI1668	CHATARRA	200.00	
MOV-22-25-PV-019	MOTO	HONDA	2019	NEGRO-BLANCO	3H1KD4171XD404775	UCI1220	REGULAR	4,000.00	
							SUBTOTAL	124,400.00	

C. MAURICIO ALARCÓN CASTILLO
PRESIDENTE MUNICIPAL

C. MARIA DE LA CRUZ ALEMÁN JIMÉNEZ
SINDICA UNICA

L.C. RAFAEL BERNABE COMEZAÑA
CONTRALOR INTERNO

PRESIDENCIA 2022-2025

SINDICATURA 2022-2025

CONTRALORÍA 2022-2025

GOBIERNO MUNICIPAL

H. AYUNTAMIENTO DE OLUTA, VER

INVENTARIO: DE EQUIPO DE TRANSPORTE

H. AYUNTAMIENTO DE OLUTA

Fecha: 25 de enero de 2025

No. De Inv.	Descripcion	Marca	Modelo	COLOR	Numero de Serie	Factura	ESTADO	AVALUO 2025	FOTO
MOV-22-25-PV-020	MOTO	HONDA	2016	NEGRO-BLANCO	3H1KD4173GD105117	UCI3059	REGULAR	4,000.00	
MOV-22-25-PV-021	MOTO	HONDA	2016	BLANCO-AZUL	3H1K04173G01055156	UCI3058	REGULAR	5,000.00	
MOV-22-25-PV-022	MOTO	HONDA	2019	BLANCO-AZUL	3H1KD4170K0405710	UCI1221	REGULAR	6,000.00	
MOV-22-25-PV-023	RANGER	FORD	2014	BLANCO	8AFRR5AA0E6197024	AN000001013	REGULAR	45,000.00	
MOV-22-25-PV-024	ECO SPORT	FORD	2008	BLANCO	98FUT35F685984875	17743	REGULAR	20,000.00	
MOV-22-25-PV-025	COMPACTADOR	FREIGHTLINER	M201635K	BLANCO	3ALACYCS48DZ85837	S/N	REGULAR	400,000.00	
							SUBTOTAL	430,000.00	

C. MAURICIO ALARCÓN CASTILLO
PRESIDENTE MUNICIPAL

PRESIDENCIA 2022-2025

C. MARIA DE LA CRUZ ALEMÁN JIMÉNEZ
SINDICA UNICA

SINDICATURA 2022-2025

L.C. RAFAEL BERNABE COMEZAÑA
CONTRALOR INTERNO

CONTRALORÍA 2022-2025

¡Unidos por OLUTA los hechos se reflejan!
GOBIERNO MUNICIPAL

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

H. AYUNTAMIENTO DE OLUTA

Fecha: 25 de enero de 2025

No. De Inv.	Descripcion	Marca	Modelo	COLOR	Numero de Serie	Factura	ESTADO	AVALUO 2025	FOTO
MOV-22-25-PV-026	PICK UP SILVERADO AUT 2500	CHEVROLET	2001	VERDE	2GCEC19T911329303	S/N	CHATARAA	15,000.00	
MOV-22-25-PV-027	PICK UP F 150	FORD	2014	BLANCA	1FTFX1 EF5EFB81738	12250	MALA	12,000.00	
MOV-22-25-PV-028	COMPACTADOR	INTERNATIONAL	2023	BLANCO	3HAEUMMR3PL530031	UI1598	BUENO	1,400,000.00	
MOV-22-25-PV-029	CAMIONETA NP300	NISSAN	2009	BLANCO	3N6DD25T59K050285	7C7C4C5522F 8	REGULAR	45,000.00	
MOV-22-25-PV-030	CAMIONETA FORD LINEA F150	FORD	2014	GRIS	1FTFX1EF5EFB81736	12250	REGULAR	150,000.00	
MOV-22-25-PV-031	CAMIONETA PATRULLA L200	MITSUBISHI	2023	BLANCO/AZUL	MMBMLV5G0H022324	UVI2626	BUENO	300,000.00	
							SUBTOTAL	1,922,000.00	

C. MAURICIO ALARCÓN CASTILLO
PRESIDENTE MUNICIPAL

C. MARIA DE LA CRUZ ALEMÁN JIMÉNEZ
SINDICA UNICA

L.C. RAFAEL BERNABE COMEZAÑA
CONTRALOR INTERNO

PRESIDENCIA
SINDICATURA
CONTRALORÍA

H. AYUNTAMIENTO DE OLUTA, VER

INVENTARIO: DE EQUIPO DE TRANSPORTE

¡Unidos por Oluta los hechos se reflejan!
GOBIERNO MUNICIPAL

H. AYUNTAMIENTO DE OLUTA

Fecha: 25 de enero de 2025

No. De Inv.	Descripcion	Marca	Modelo	COLOR	Numero de Serie	Factura	ESTADO	AVALUO 2025	FOTO
MOV-22-25-PV-032	TRACTOR JARDINERO S140	JOHN DEERE	2022	VERDE	1GXS140AKNN100563	F7980A424778	BUENO	60,000.00	
MOV-22-25-PV-033	MOCICLETA HONDA	HONDA	2023	NEGRO-BLANCO	LWBKA0294P1803647	UMY559	BUENO	24,000.00	
MOV-22-25-PV-034	TOYOTA HILUX	TOYOTA	2018	BLANCA	MR0EX8CB8K1402859	2168	BUENO	230,000.00	
MOV-22-25-PV-035	MOTOC CLETA GBF150S	HONDA	2024	NEGRO-BLANCO	KC45E2006331	940CB17957EF	BUENO	35,000.00	
MOV-22-25-PV-036	MOTOC CLETA GBF150S	HONDA	2024	NEGRO-BLANCO	KC45E 2006213	A17R6A93FDE1	BUENO	35,000.00	
MOV-22-25-PV-037	MOTOCICLETA GL150	HONDA	2025	BLANCO/AZUL	KA02E5251795	1F2985A3A362	BUENO	36,990.00	
MOV-22-25-PV-038	TRACTOR CON RASTA AGRICOLA Y TUMBABURRO	JOHN DEERE	5065E	VERDE	1PY5065EKPM028	ACAA-000128	BUENO	380,000.00	

SUBTOTAL	800,990.00
TOTAL	3,348,890.00

C. MAURICIO ALARCÓN CASTILLO
PRESIDENTE MUNICIPAL

C. MARIA DE LA CRUZ ALEMÁN JIMÉNEZ
SINDICA UNICA

L.C. RAFAEL BERNABE COMEZAÑA
CONTRALOR INTERNO

PRESIDENCIA

SINDICATURA

CONTRALORÍA

¡Unidos por OLUTA los hechos se reflejan!
GOBIERNO MUNICIPAL

H. AYUNTAMIENTO DE OLUTA, VER

INVENTARIO: DE BIENES INMUEBLES

H. AYUNTAMIENTO DE OLUTA

Area ó Departamento: **MUNICIPIO DE OLUTA, VER.** **FECHA:** **25 de enero de 2025**

No. De Inv.	Descripcion	DOMICILIO	SUPERFICIE M2	VALOR CATASTRAL	VALOR COMERCIAL SEGÚN AVALUO 2025
MOV-22-25-BI-001	PALACIO MUNICIPAL	MIGUEL HIDALGO ESQ. IGNACIO ZARAGOZA	458.00	984,962.00	6,360,000.00
MOV-22-25-BI-002	PANTEON MUNICIPAL	PROLONGACIÓN MIGUEL HIDALGO	16,030.52	2,433,931.00	3,430,000.00
MOV-22-25-BI-003	PARQUE CENTRAL	MIGUEL HIDALGO ESQ. IGNACIO ZARAGOZA	2,709.00	2,083,935.00	5,700,000.00
MOV-22-25-BI-004	TALLER MUNICIPAL	FRANCISCO VILLA	1,291.08	NO PROPORCIONADO	1,260,000.00
MOV-22-25-BI-005	POZOS PUBLICOS	CARLOS GROSSMAN INTERIOR	894.00	308,877.00	1,360,000.00
MOV-22-25-BI-006	UNIDAD DEPORTIVA OLMECA	CARRETERA OLUTA-ACAYUCAN	8,761.00	NO PROPORCIONADO	7,710,000.00
MOV-22-25-BI-007	CAMPO DEPORTIVO	CARRETERA OLUTA-ACAYUCAN	14,355.00	NO PROPORCIONADO	3,700,000.00
MOV-22-25-BI-008	KINDER LOS LAURELES	AVENIDA CONSTITUCIÓN	393.31	NO PROPORCIONADO	1,100,000.00
MOV-22-25-BI-009	ESC. PRIMARIA JOSEFA ORTÍZ DE DOMÍNGUEZ	FRAMBOYANES	2,476.94	NO PROPORCIONADO	5,880,000.00
MOV-22-25-BI-010	DIF	IGNACIO ZARAGOZA ESQ. FRANCISCO VILLA	1,762.71	NO PROPORCIONADO	5,600,000.00
MOV-22-25-BI-011	DISPENSARIO MEDICO	BENITO JUAREZ	1,866.00	NO PROPORCIONADO	7,530,000.00
		SUBTOTAL			**49,630,000.00**

C. MAURICIO ALARCÓN CASTILLO
PRESIDENTE MUNICIPAL

C. MARIA DE LA CRUZ ALEMÁN JIMÉNEZ
SINDICA UNICA

L.C. RAFAEL BERNABE COMEZAÑA
CONTRALOR INTERNO

¡Unidos por OLUTA los hechos se reflejan!
GOBIERNO MUNICIPAL

H. AYUNTAMIENTO DE OLUTA, VER

INVENTARIO: DE BIENES INMUEBLES

H. AYUNTAMIENTO DE OLUTA

Area ó Departamento: **MUNICIPIO DE OLUTA, VER.** **FECHA:** **25 de enero de 2025**

No. De Inv.	Descripcion	DOMICILIO	SUPERFICIE M2	VALOR CATASTRAL	VALOR COMERCIAL SEGÚN AVALUO 2025
MOV-22-25-BI-012	CAP-DIF LEONA VICARIO	LÁZARO CÁRDENAS ESQ. PRIMER CALLEJÓN DE LÁZARO CÁRDENAS	207.00	313,864.00	1,200,000.00
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	1,470,000.00
MOV-22-25-BI-014	CAMPO DEPORTIVO EMILIANO ZAPATA	EMILIANO ZAPATA	17,697.20	NO PROPORCIONADO	5,400,000.00
MOV-22-25-BI-015	BIBLIOTECA PÚBLICA	IGNACIO COMONFORT ESQ. MIGUEL HIDALGOESQ. MORELOS	403.00	2,484,506.00	4,000,000.00
MOV-22-25-BI-016	JARDIN DE NIÑOS MICKEY MOUSE	CALLE TITO BELTRAN	378.44	NO PROPORCIONADO	1,100,000.00
MOV-22-25-BI-017	JARDIN DE NIÑOS FRANCISCO GABILONDO SOLER	CALLE LA PARTIDA	2,609.44	NO PROPORCIONADO	3,100,000.00
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	270,000.00
MOV-22-25-BI-021	CASA DE CULTURA	CALLE LA PARTIDA	2,609.44	NO PROPORCIONADO	6,400,000.00
		SUBTOTAL			**30,400,000.00**
		SUBTOTAL			**80,030,000.00**

C. MAURICIO ALARCÓN CASTILLO
PRESIDENTE MUNICIPAL

C. MARIA DE LA CRUZ ALEMÁN JIMÉNEZ
SINDICA UNICA

L.C. RAFAEL BERNABE COMEZAÑA
CONTRALOR INTERNO

CONTRALORÍA

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 predeterminido 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 09 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.

El valor de la UMA para el año 2025 es de **$113.14**, por lo que considerando los 70 UMAS de valor para los bienes muebles que seran incorporados al inventario (PATRIMONIO):
SERÁ DE : **$7,919.80**

VALUADOR

COLEGIO VERACRUZANO DE VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

M. LUCIANO SALAS CONTRERAS
CED. PROF. 12108978

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

COLEGIO VERACRUZANO DE VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

MUNICIPIO DE OLUTA, VERACRUZ. 2022-2025
AVALUO DE BIENES MUEBLES
1

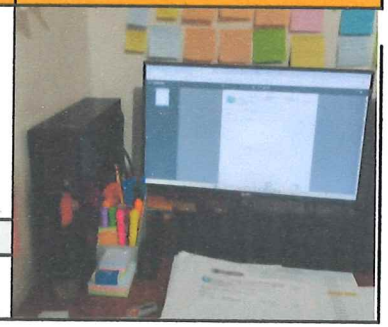
LUCIANO SALAS CONTRERAS
CED. PROF. 12108978

CEDULA DE REGISTRO					
N° DE INVENTARIO	DESCRIPCION DEL BIEN	N° DE SERIE	VALOR ESTIMADO	VALOR ACTUAL	REGISTRO FOTOGRÁFICO
MOV-22-25-SEC-011	LAPTOP	B54RPQ3			
MARCA	MODELO	FECHA ADQUISICION			
DELL INSPIRON	**5410**	16/02/2024			
ÁREA DE ADSCRIPCION	CONDICIONES DEL BIEN		$9,000.00	$9,000.00	
SECRETARÍA	BUENO				
OBSERVACIONES	SEGÚN		TOTAL:	$9,000.00	
N/A	https://ctonline.mx/ https://www.ofix.COM.mx/				

COLEGIO VERACRUZANO DE VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

MUNICIPIO DE OLUTA, VERACRUZ. 2022-2025
AVALUO DE BIENES MUEBLES
2

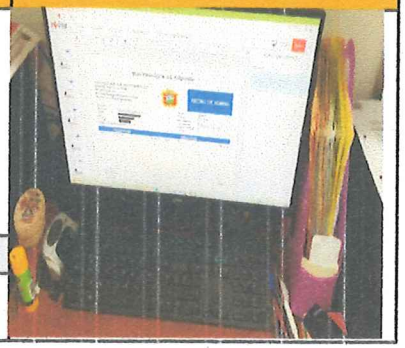
LUCIANO SALAS CONTRERAS
CED. PROF. 12108978

CEDULA DE REGISTRO					
N° DE INVENTARIO	DESCRIPCION DEL BIEN	N° DE SERIE	VALOR ESTIMADO	VALOR ACTUAL	REGISTRO FOTOGRÁFICO
MOV-22-25-TES-016	COMPUTADORA	S/N			
MARCA	MODELO	FECHA ADQUISICION			
DELL VOSTRO	**DELL/GHR**	28/05/2022			
ÁREA DE ADSCRIPCION	CONDICIONES DEL BIEN		$9,000.00	$9,000.00	
TESORERIA	BUENO				
OBSERVACIONES	SEGÚN		TOTAL:	$9,000.00	
N/A	https://ctonline.mx/ https://www.ofix.COM.mx/				

COLEGIO VERACRUZANO DE VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

MUNICIPIO DE OLUTA, VERACRUZ. 2022-2025
AVALUO DE BIENES MUEBLES
3

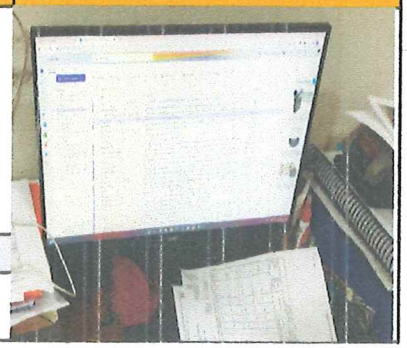
LUCIANO SALAS CONTRERAS
CED. PROF. 12108978

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			
MARCA	MODELO	FECHA ADQUISICION			
DELL/GHR	S/M	SF			
ÁREA DE ADSCRIPCION	CONDICIONES DEL BIEN		$9,000.00	$9,000.00	
TESORERIA	BUENO				
OBSERVACIONES	SEGÚN		TOTAL:	$9,000.00	
N/A	https://ctonline.mx/ https://www.ofix.COM.mx/				

COLEGIO VERACRUZANO DE VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

MUNICIPIO DE OLUTA, VERACRUZ. 2022-2025
AVALUO DE BIENES MUEBLES
4

LUCIANO SALAS CONTRERAS
CED. PROF. 12108978

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			
MARCA	MODELO	FECHA ADQUISICION			
DELL/GHR	S/M	SF			
ÁREA DE ADSCRIPCION	CONDICIONES DEL BIEN		$9,000.00	$9,000.00	
TESORERIA	BUENO				
OBSERVACIONES	SEGÚN		TOTAL:	$9,000.00	
N/A	https://ctonline.mx/ https://www.ofix.COM.mx/				

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

COLEGIO VERACRUZANO DE VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

MUNICIPIO DE OLUTA, VERACRUZ. 2022-2025
AVALUO DE BIENES MUEBLES
5

LUCIANO SALAS CONTRERAS
CED. PROF. 12108978

CEDULA DE REGISTRO					
N° DE INVENTARIO	DESCRIPCION DEL BIEN	N° DE SERIE	VALOR ESTIMADO	VALOR ACTUAL	REGISTRO FOTOGRÁFICO
MOV-22-25-TES-021	LAPTOP	BPXNLG3	$9,000.00	$9,000.00	
MARCA	MODELO	FECHA ADQUISICION			
DELL	THINLIGHT	17/01/2022			
ÁREA DE ADSCRIPCION	CONDICIONES DEL BIEN				
TESORERIA	BUENO				
OBSERVACIONES	SEGÚN		TOTAL:	$9,000.00	
N/A	https://ctonline.mx/ https://www.ofix.COM.mx/				

COLEGIO VERACRUZANO DE VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

MUNICIPIO DE OLUTA, VERACRUZ. 2022-2025
AVALUO DE BIENES MUEBLES
6

LUCIANO SALAS CONTRERAS
CED. PROF. 12108978

CEDULA DE REGISTRO					
N° DE INVENTARIO	DESCRIPCION DEL BIEN	N° DE SERIE	VALOR ESTIMADO	VALOR ACTUAL	REGISTRO FOTOGRÁFICO
MOV-22-25-TES-023	MULTIFUNCIONAL	3351P951937	$9,000.00	$9,000.00	
MARCA	MODELO	FECHA ADQUISICION			
RICOH	IM430F	11/03/2022			
ÁREA DE ADSCRIPCION	CONDICIONES DEL BIEN				
TESORERIA	BUENO				
OBSERVACIONES	SEGÚN		TOTAL:	$9,000.00	
N/A	https://ctonline.mx/ https://www.ofix.COM.mx/				

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

CEDULA DE REGISTRO					
N° DE INVENTARIO	DESCRIPCION DEL BIEN	N° DE SERIE	VALOR ESTIMADO	VALOR ACTUAL	REGISTRO FOTOGRÁFICO
MOV-22-25-OP-014	PC ENSAMBLADA	3351P951937	$9,000.00	$9,000.00	
MARCA	MODELO	S/S			
S/M	DESKTOP	13/05/2024			
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/				

COLEGIO VERACRUZANO DE VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

MUNICIPIO DE OLUTA, VERACRUZ. 2022-2025
AVALUO DE BIENES MUEBLES
8
LUCIANO SALAS CONTRERAS
CED. PROF. 12108978

CEDULA DE REGISTRO					
N° DE INVENTARIO	DESCRIPCION DEL BIEN	N° DE SERIE	VALOR ESTIMADO	VALOR ACTUAL	REGISTRO FOTOGRÁFICO
MOV-22-25-OP-015	PLOTTER IMPRESORA	PCIA4706059	$12,000.00	$12,000.00	
MARCA	MODELO	FECHA ADQUISICION			
HP	T250	21/11/2024			
ÁREA DE ADSCRIPCION	CONDICIONES DEL BIEN				
TESORERIA	BUENO				
OBSERVACIONES	SEGÚN		TOTAL:	$12,000.00	
N/A	https://ctonline.mx/ https://www.ofix.COM.mx/				

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

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	$9,000.00	$9,000.00	
MARCA	MODELO	FECHA ADQUISICION			
KENWOOD	TKR750	23/11/2022			
ÁREA DE ADSCRIPCION	CONDICIONES DEL BIEN				
COMANDANCIA	BUENO				
OBSERVACIONES	SEGÚN		TOTAL:	$9,000.00	
N/A	https://ctonline.mx/	https://www.ofix.COM.mx/			

COLEGIO VERACRUZANO DE VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

MUNICIPIO DE OLUTA, VERACRUZ. 2022-2025
AVALUO DE BIENES MUEBLES
10
LUCIANO SALAS CONTRERAS
CED. PROF. 12108978

CEDULA DE REGISTRO					
N° DE INVENTARIO	DESCRIPCION DEL BIEN	N° DE SERIE	VALOR ESTIMADO	VALOR ACTUAL	REGISTRO FOTOGRÁFICO
MOV-22-25-PC-011	BOMBA MOTOR A GASOLINA 5.5 HP	3F441Q3	$9,000.00	$9,000.00	
MARCA	MODELO	FECHA ADQUISICION			
HONDA	DROP AUTOCEBANTE	14/05/2024			
ÁREA DE ADSCRIPCION	CONDICIONES DEL BIEN				
PROTECCION CIVIL	BUENO				
OBSERVACIONES	SEGÚN		TOTAL:	$9,000.00	
N/A	https://ctonline.mx/	https://www.ofix.COM.mx/			

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

COLEGIO VERACRUZANO DE VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

MUNICIPIO DE OLUTA, VERACRUZ. 2022-2025
AVALUO DE BIENES MUEBLES
11

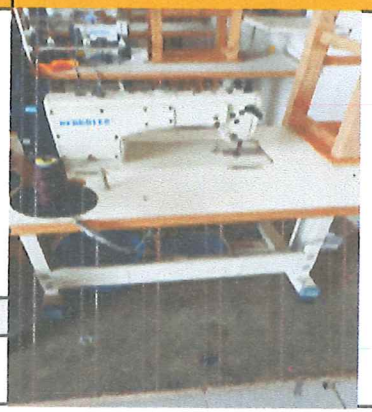
LUCIANO SALAS CONTRERAS
CED. PROF. 12108978

CEDULA DE REGISTRO					
N° DE INVENTARIO	DESCRIPCION DEL BIEN	N° DE SERIE	VALOR ESTIMADO	VALOR ACTUAL	REGISTRO FOTOGRÁFICO
MOV-22-25-DMREC-008	MINISPLIT PLATINO 36000 BTU	R410A			
MARCA	MODELO	FECHA ADQUISICION			
BENELUX	EV1460	29/04/2023			
ÁREA DE ADSCRIPCION	CONDICIONES DEL BIEN		$12,000.00	$12,000.00	
DISPENSARIO MEDICO RECEPCION	BUENO				
OBSERVACIONES	SEGÚN		TOTAL:	$12,000.00	
N/A	https://www.homedepot.cor https://www.ofix.COM.mx/				

COLEGIO VERACRUZANO DE VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

MUNICIPIO DE OLUTA, VERACRUZ. 2022-2025
AVALUO DE BIENES MUEBLES
12

LUCIANO SALAS CONTRERAS
CED. PROF. 12108978

CEDULA DE REGISTRO					
N° DE INVENTARIO	DESCRIPCION DEL BIEN	N° DE SERIE	VALOR ESTIMADO	VALOR ACTUAL	REGISTRO FOTOGRÁFICO
MOV-22-25-DIF-046	2 MAQUINA DE COSTURA OVER 5 HILOS	S/S			
MARCA	MODELO	FECHA ADQUISICION			
HERCULES	CON ACCESORIOS	21/01/2023			
ÁREA DE ADSCRIPCION	CONDICIONES DEL BIEN		$18,000.00	$18,000.00	
DIF	BUENO				
OBSERVACIONES	SEGÚN		TOTAL:	$18,000.00	
N/A	https://www.casadiaz.com.mx/				

COLEGIO VERACRUZANO DE VALUADORES PROFECIONALES, C.C.
M. LUCIANO SALAS CONTRERAS
CED. PROF.

COLEGIO VERACRUZANO DE VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

MUNICIPIO DE OLUTA, VERACRUZ. 2022-2025
AVALUO DE BIENES MUEBLES
13

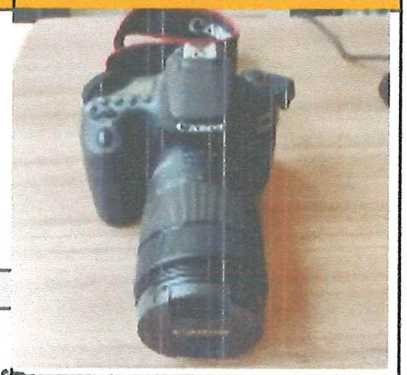
LUCIANO SALAS CONTRERAS
CED. PROF. 12108978

CEDULA DE REGISTRO					
N° DE INVENTARIO	DESCRIPCION DEL BIEN	N° DE SERIE	VALOR ESTIMADO	VALOR ACTUAL	REGISTRO FOTOGRÁFICO
MOV-22-25-FAGRO-001	INCUBADORA 1000 HUEVOS	S/S	$22,000.00	$22,000.00	
MARCA	MODELO	FECHA ADQUISICION			
HUACUJA	4800	01/03/2023			
ÁREA DE ADSCRIPCION	CONDICIONES DEL BIEN				
FOMENTO AGROPECUARIO	BUENO				
OBSERVACIONES	SEGÚN		TOTAL:	$22,000.00	
N/A	https://gruposaich.com/producto/incubadora-1000-huevos/				

COLEGIO VERACRUZANO DE VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

MUNICIPIO DE OLUTA, VERACRUZ. 2022-2025
AVALUO DE BIENES MUEBLES
14

LUCIANO SALAS CONTRERAS
CED. PROF. 12108978

CEDULA DE REGISTRO					
N° DE INVENTARIO	DESCRIPCION DEL BIEN	N° DE SERIE	VALOR ESTIMADO	VALOR ACTUAL	REGISTRO FOTOGRÁFICO
MOV-22-25-COMS-002	MULTIFUNCIONAL	482056000227	$24,000.00	$24,000.00	
MARCA	MODELO	FECHA ADQUISICION			
CANNON	EOS90D	23/08/2023			
ÁREA DE ADSCRIPCION	CONDICIONES DEL BIEN				
COMUNICACIÓN SOCIAL	BUENO				
OBSERVACIONES	SEGÚN		TOTAL:	$24,000.00	
N/A	https://ctonline.mx/ https://www.ofix.COM.mx/				

COLEGIO VERACRUZANO DE VALUADORES PROFECIONALES, C.V.
M. LUCIANO SALAS CONTRERAS
CED PROF. 12108978

CEDULA DE REGISTRO					
N° DE INVENTARIO	DESCRIPCION DEL BIEN	N° DE SERIE	VALOR ESTIMADO	VALOR ACTUAL	REGISTRO FOTOGRÁFICO
MOV-22-25-CC-030	PC ALL IN ONE	CYXNPQ3			
MARCA	MODELO	FECHA ADQUISICION			
DELL	5410	16/02/2024			
ÁREA DE ADSCRIPCION	CONDICIONES DEL BIEN		$9,000.00	$9,000.00	
CASA DE CULTURA	BUENO				
OBSERVACIONES	SEGÚN		TOTAL:	$9,000.00	
N/A	https://ctonline.mx/ https://www.ofix.COM.mx/				

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

CEDULA DE REGISTRO					
N° DE INVENTARIO	DESCRIPCION DEL BIEN	N° DE SERIE	VALOR ESTIMADO	VALOR ACTUAL	REGISTRO FOTOGRÁFICO
MOV-22-25-CAT-014	COMPUTADORA DE ESCRITORIO	S/N	$9,000.00	$9,000.00	
MARCA	MODELO	FECHA ADQUISICION			
DELL VOSTRO	3681	28/05/2022			
ÁREA DE ADSCRIPCION	CONDICIONES DEL BIEN				
CATASTRO	BUENO				
OBSERVACIONES	SEGÚN		TOTAL:	$9,000.00	
N/A	https://ctonline.mx/	https://www.ofix.COM.mx/			

COLEGIO VERACRUZANO DE VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

MUNICIPIO DE OLUTA, VERACRUZ. 2022-2025
AVALUO DE BIENES MUEBLES
17
LUCIANO SALAS CONTRERAS
CED. PROF. 12108978

CEDULA DE REGISTRO					
N° DE INVENTARIO	DESCRIPCION DEL BIEN	N° DE SERIE	VALOR ESTIMADO	VALOR ACTUAL	REGISTRO FOTOGRÁFICO
MOV-22-25-RC-008	COMPUTADORA DE ESCRITORIO	8CC15512Y4X	$8,000.00	$8,000.00	
MARCA	MODELO	FECHA ADQUISICION			
HP 200	ALL IN ONE G4	28/05/2022			
ÁREA DE ADSCRIPCION	CONDICIONES DEL BIEN				
REGISTRO CIVIL	BUENO				
OBSERVACIONES	SEGÚN		TOTAL:	$8,000.00	
N/A	https://ctonline.mx/	https://www.ofix.COM.mx/			

¡Unidos por OLUTA los hechos se reflejan!

GOBIERNO MUNICIPAL

MUNICIPIO DE OLUTA, VER.

H. AYUNTAMIENTO DE OLUTA

AVALUO DE PARQUE VEHICULAR 2025

AVALUO

EQUIPO DE TRANSPORTE

PROPIETARIO:

Municipio de OLUTA, Veracruz.

Fecha: **30 DE ENERO DE 2025**

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 2025**

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 identificacion del vehiculo.

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 2025, 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 vahículo y ese factor se utiliza para afectar el precio de un bien equivalente nuevo.
Se tomaron en cuenta las obsolescencias funcional y económica, que también fueron consideradas en la depreciación, siendo las aplicables al caso.
Se utiliza también el Enfoque de Mercado, partiendo de investigaciones de algunas ventas recientes y valiosas opiniones de vendedores profesionales de vehículos usados.
A partir del análisis de dicha información, por comparación y homologación de las características de vehículos similares y comparables se estimó el Valor de Mercado (Valor de compra último precio).
Para la conclusión de Valor Comercial se tomaron los resultados obtenidos mediante el Enfoque de Mercado.

El presente avalúo consta de un total de 8 páginas, donde se reporta el:
a).- Dictamen de Valores,
b).- Inventario con fotografía.
c).- Anexo fotográfico.

VI.- RESUMEN DE VALORES.

Valor de Reposición Nuevo.	200,000
Valor de Mercado.	3,000
Valor Comercial.	**3,000**
Valor de Capitalización de Ingresos.	**NO APLICA**

	VRN $	VM $	VC $
VEHICULO	200,000	3,000	3,000
VOLTEO MERCEDEZ BENZ 1993			
TOTALES:	200,000	3,000	**3,000**

VII.- CONCLUSIÓN DE VALOR.

DECLARACIONES.

Las declaraciones de hechos y datos contenidas en este informe son verdaderas y correctas.
Los análisis, opiniones y conclusiones reportados están acotados por las suposiciones y condiciones limitantes reportadas y son mis propios análisis, opiniones y conclusiones profesionales e imparciales.
El Valuador que firma no tiene interés presente o futuro en la propiedad que es objeto de este informe, y no tiene intereses personales o parcialidad con respecto a las partes involucradas.
Mi compensación económica no está condicionada al informe de un valor predeterminado o dirigido a un valor que favorece la causa del cliente, el monto del valor estimado, a obtener un resultado estipulado, o la ocurrencia de un evento subsecuente.
He realizado una inspección personal de los bienes que son objeto de este reporte.
Nadie ha proporcionado asistencia profesional significativa al perito que firma este reporte.
El presente avalúo consta de un total de 8 páginas, por lo que no será válido si falta una parte de este.
El avalúo solo es válido para el propósito que se indica en los antecedentes.

FECHA EFECTIVA DE VALORES.

La fecha a la cual se estima el valor del bien descrito en este avalúo es el: **30 DE ENERO DE 2025**
Vigencia de Valor : 180 dias 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.

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		
SERIE	3AM68513650		
Color	BLANCO	**Placas**	SP
Uso	PUBLICO	**Año**	1993
OBSERVACIONES			
CHATARRA			

AVALUO

EQUIPO DE TRANSPORTE

PROPIETARIO:

Municipio de OLUTA, Veracruz.

Fecha: **30 DE ENERO DE 2025**

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 2025**

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 identificacion del vehiculo.

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 2025, 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 vahículo y ese factor se utiliza para afectar el precio de un bien equivalente nuevo.
Se tomaron en cuenta las obsolescencias funcional y económica, que también fueron consideradas en la depreciación, siendo las aplicables al caso.
Se utiliza también el Enfoque de Mercado, partiendo de investigaciones de algunas ventas recientes y valiosas opiniones de vendedores profesionales de vehículos usados.
A partir del análisis de dicha información, por comparación y homologación de las características de vehículos similares y comparables se estimó el Valor de Mercado (Valor de compra último precio).
Para la conclusión de Valor Comercial se tomaron los resultados obtenidos mediante el Enfoque de Mercado.

El presente avalúo consta de un total de 8 páginas, donde se reporta el:
a).- Dictamen de Valores,
b).- Inventario con fotografía.
c).- Anexo fotográfico.

VI.- RESUMEN DE VALORES.

Valor de Reposición Nuevo.	350,000
Valor de Mercado.	1,000
Valor Comercial.	**1,000**
Valor de Capitalización de Ingresos.	**NO APLICA**

	VRN $	VM $	VC $
VEHICULO	350,000	1,000	1,000
CAMIONETA SILVERADO BLANCA			
TOTALES:	350,000	1,000	**1,000**

VII.- CONCLUSIÓN DE VALOR.

DECLARACIONES.

Las declaraciones de hechos y datos contenidas en este informe son verdaderas y correctas.
Los análisis, opiniones y conclusiones reportados están acotados por las suposiciones y condiciones limitantes reportadas y son mis propios análisis, opiniones y conclusiones profesionales e imparciales.
El Valuador que firma no tiene interés presente o futuro en la propiedad que es objeto de este informe, y no tiene intereses personales o parcialidad con respecto a las partes involucradas.
Mi compensación económica no está condicionada al informe de un valor predeterminado o dirigido a un valor que favorece la causa del cliente, el monto del valor estimado, a obtener un resultado estipulado, o la ocurrencia de un evento subsecuente.
He realizado una inspección personal de los bienes que son objeto de este reporte.
Nadie ha proporcionado asistencia profesional significativa al perito que firma este reporte.
El presente avalúo consta de un total de 8 páginas, por lo que no será válido si falta una parte de este.
El avalúo solo es válido para el propósito que se indica en los antecedentes.

FECHA EFECTIVA DE VALORES.

La fecha a la cual se estima el valor del bien descrito en este avalúo es el: **30 DE ENERO DE 2025**
Vigencia de Valor : 180 dias a partir de la fecha de Emisión del presente dictámen

VALORES.

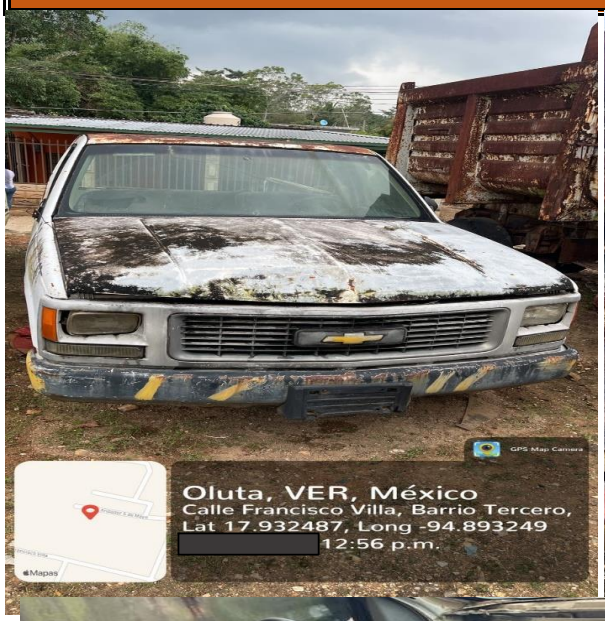
Declaro que en base a mis conocimientos y parecer y en base a los análisis e investigaciones realizadas en el giro de compra-venta de automóviles usados; De acuerdo a mi Leal y Real Saber y Entender, determino que el Valor Comercial, del vehículo descrito en este avalúo es:

· Valor Comercial: (en números redondos) **$1,000.00**
(UN Mil PESOS 00/100 M.N.)

VALUADOR

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

MEMORIA FOTOGRAFICA



ANEXO

MERCADO PRIMARIO:
www.nissan.com.mx
www.ford.mx
www.chevrolet.com.mx
www.vw.com.mx
www.dodge.com.mx
MERCADO SECUNDARIO:
https://www.libroazul.com
https://soloautos.mx
LISTA DE VALORES MINIMOS PARA DESECHO DE BIENES MUEBLES QUE GENEREN LAS ENTIDADES DE LA ADMON PUBLICA FEDERAL
http://**www.funcionpublica.gob.mx/unaopspf**/unaop1.**htm**

CONDICIONES GENERALES

FICHA TÉCNICA DEL AVALUÓ			
Propietario	H. AYUNTAMIENTO DE OLUTA, VER.		
VEHICULO:	CAMIONETA SILVERADO BLANCA		
SERIE	S/S		
Color	BLANCO	**Placas**	S/N
Uso	PUBLICO	**Año**	S/N
OBSERVACIONES			
CHATARRA			

AVALUO

EQUIPO DE TRANSPORTE

PROPIETARIO:

Municipio de OLUTA, Veracruz.

Fecha: **30 DE ENERO DE 2025**

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 2025**

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 identificacion del vehiculo.

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 2025, 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 vahículo y ese factor se utiliza para afectar el precio de un bien equivalente nuevo.
Se tomaron en cuenta las obsolescencias funcional y económica, que también fueron consideradas en la depreciación, siendo las aplicables al caso.
Se utiliza también el Enfoque de Mercado, partiendo de investigaciones de algunas ventas recientes y valiosas opiniones de vendedores profesionales de vehículos usados.
A partir del análisis de dicha información, por comparación y homologación de las características de vehículos similares y comparables se estimó el Valor de Mercado (Valor de compra último precio).
Para la conclusión de Valor Comercial se tomaron los resultados obtenidos mediante el Enfoque de Mercado.

El presente avalúo consta de un total de 8 páginas, donde se reporta el:
a).- Dictamen de Valores,
b).- Inventario con fotografía.
c).- Anexo fotográfico.

VI.- RESUMEN DE VALORES.

Valor de Reposición Nuevo.	150,000
Valor de Mercado.	2,000
Valor Comercial.	**2,000**
Valor de Capitalización de Ingresos.	**NO APLICA**

	VRN $	VM $	VC $
VEHICULO	150,000	2,000	2,000
PICK UP FORD BLANCA			
TOTALES:	150,000	2,000	**2,000**

VII.- CONCLUSIÓN DE VALOR.

DECLARACIONES.

Las declaraciones de hechos y datos contenidas en este informe son verdaderas y correctas.
Los análisis, opiniones y conclusiones reportados están acotados por las suposiciones y condiciones limitantes reportadas y son mis propios análisis, opiniones y conclusiones profesionales e imparciales.
El Valuador que firma no tiene interés presente o futuro en la propiedad que es objeto de este informe, y no tiene intereses personales o parcialidad con respecto a las partes involucradas.
Mi compensación económica no está condicionada al informe de un valor predeterminado o dirigido a un valor que favorece la causa del cliente, el monto del valor estimado, a obtener un resultado estipulado, o la ocurrencia de un evento subsecuente.
He realizado una inspección personal de los bienes que son objeto de este reporte.
Nadie ha proporcionado asistencia profesional significativa al perito que firma este reporte.
El presente avalúo consta de un total de 8 páginas, por lo que no será válido si falta una parte de este.
El avalúo solo es válido para el propósito que se indica en los antecedentes.

FECHA EFECTIVA DE VALORES.

La fecha a la cual se estima el valor del bien descrito en este avalúo es el: **30 DE ENERO DE 2025**
Vigencia de Valor : 180 dias 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:

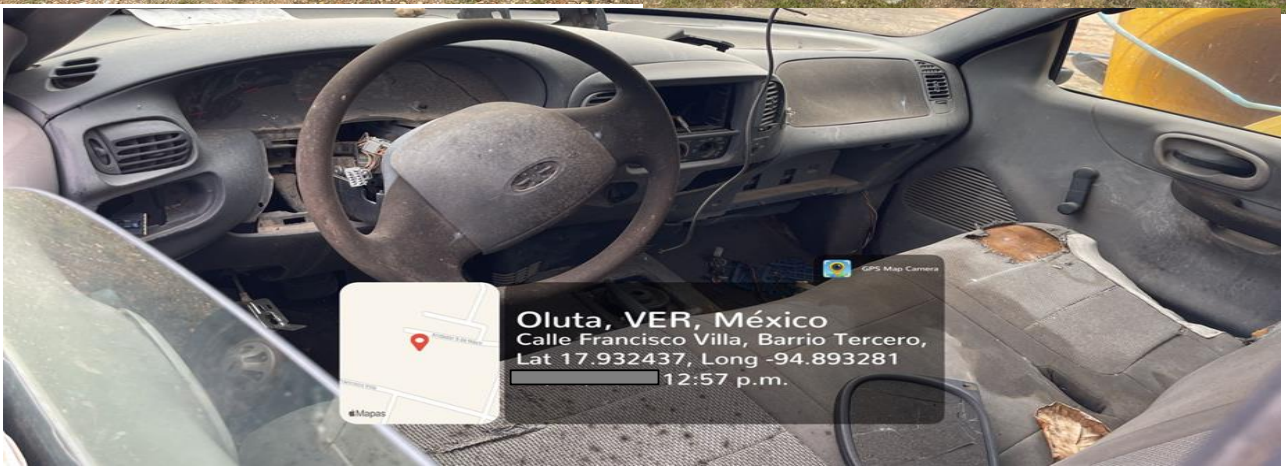
· Valor Comercial: (en números redondos) **$2,000.00**
(DOS Mil Pesos 00/100 M.N.)

VALUADOR

COLEGIO VERACRUZANO DE VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

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

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		
SERIE	3ETRFL7289MA08554		
Color	BLANCO	**Placas**	SP
Uso	PUBLICO	**Año**	SN
OBSERVACIONES			
CHATARRA			

AVALUO

EQUIPO DE TRANSPORTE

PROPIETARIO:

Municipio de OLUTA, Veracruz.

Fecha: **30 DE JUNIO DE 2025**

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 2025**

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 identificacion del vehiculo.

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 2025, 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 vahículo y ese factor se utiliza para afectar el precio de un bien equivalente nuevo.
Se tomaron en cuenta las obsolescencias funcional y económica, que también fueron consideradas en la depreciación, siendo las aplicables al caso.
Se utiliza también el Enfoque de Mercado, partiendo de investigaciones de algunas ventas recientes y valiosas opiniones de vendedores profesionales de vehículos usados.
A partir del análisis de dicha información, por comparación y homologación de las características de vehículos similares y comparables se estimó el Valor de Mercado (Valor de compra último precio).
Para la conclusión de Valor Comercial se tomaron los resultados obtenidos mediante el Enfoque de Mercado.

El presente avalúo consta de un total de 8 páginas, donde se reporta el:
a).- Dictamen de Valores,
b).- Inventario con fotografía.
c).- Anexo fotográfico.

VI.- RESUMEN DE VALORES.

Valor de Reposición Nuevo.	180,000
Valor de Mercado.	2,000
Valor Comercial.	**2,000**
Valor de Capitalización de Ingresos.	**NO APLICA**

	VRN $	VM $	VC $
VEHICULO	180,000	2,000	2,000
CAMIONETA LUX CHEVROLET BLANCA			
TOTALES:	180,000	2,000	**2,000**

VII.- CONCLUSIÓN DE VALOR.

DECLARACIONES.

Las declaraciones de hechos y datos contenidas en este informe son verdaderas y correctas.
Los análisis, opiniones y conclusiones reportados están acotados por las suposiciones y condiciones limitantes reportadas y son mis propios análisis, opiniones y conclusiones profesionales e imparciales.
El Valuador que firma no tiene interés presente o futuro en la propiedad que es objeto de este informe, y no tiene intereses personales o parcialidad con respecto a las partes involucradas.
Mi compensación económica no está condicionada al informe de un valor predeterminado o dirigido a un valor que favorece la causa del cliente, el monto del valor estimado, a obtener un resultado estipulado, o la ocurrencia de un evento subsecuente.
He realizado una inspección personal de los bienes que son objeto de este reporte.
Nadie ha proporcionado asistencia profesional significativa al perito que firma este reporte.
El presente avalúo consta de un total de 8 páginas, por lo que no será válido si falta una parte de este.
El avalúo solo es válido para el propósito que se indica en los antecedentes.

FECHA EFECTIVA DE VALORES.

La fecha a la cual se estima el valor del bien descrito en este avalúo es el: **30 DE JUNIO DE 2025**
Vigencia de Valor : 180 dias 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:

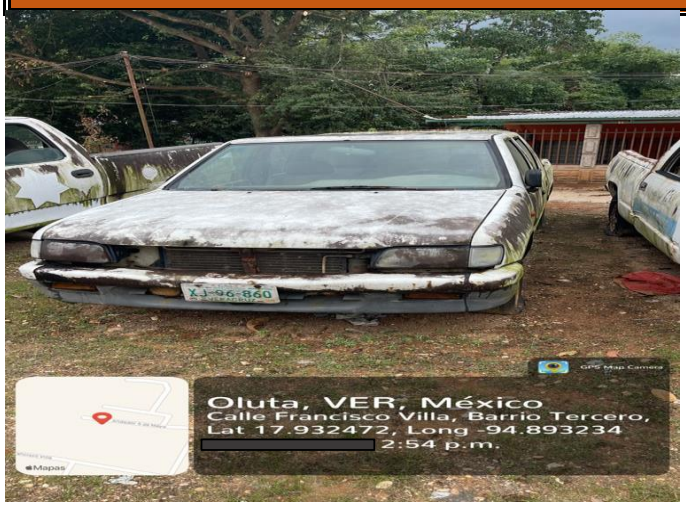
· Valor Comercial: (en números redondos) **$2,000.00**
(DOS MIL PESOS 00/100 M.N.)

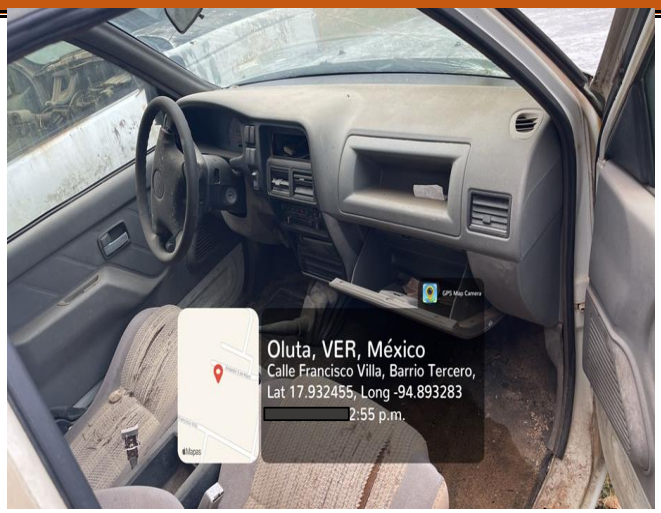
VALUADOR

COLEGIO VERACRUZANO DE VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

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

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 LUX CHEVROLET BLANCA		
SERIE	S/S		
Color	BLANCO	**Placas**	SP
Uso	PUBLICO	**Año**	SN
OBSERVACIONES			
CHATARRA			

AVALUO

EQUIPO DE TRANSPORTE

PROPIETARIO:

Municipio de OLUTA, Veracruz.

Fecha: **30 DE ENERO DE 2025**

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 2025**

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 identificacion del vehiculo.

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 2025, 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 vahículo y ese factor se utiliza para afectar el precio de un bien equivalente nuevo.
Se tomaron en cuenta las obsolescencias funcional y económica, que también fueron consideradas en la depreciación, siendo las aplicables al caso.
Se utiliza también el Enfoque de Mercado, partiendo de investigaciones de algunas ventas recientes y valiosas opiniones de vendedores profesionales de vehículos usados.
A partir del análisis de dicha información, por comparación y homologación de las características de vehículos similares y comparables se estimó el Valor de Mercado (Valor de compra último precio).
Para la conclusión de Valor Comercial se tomaron los resultados obtenidos mediante el Enfoque de Mercado.

El presente avalúo consta de un total de 8 páginas, donde se reporta el:
a).- Dictamen de Valores,
b).- Inventario con fotografía.
c).- Anexo fotográfico.

VI.- RESUMEN DE VALORES.

Valor de Reposición Nuevo.	160,000
Valor de Mercado.	1,000
Valor Comercial.	**1,000**
Valor de Capitalización de Ingresos.	**NO APLICA**

	VRN $	VM $	VC $
VEHICULO	160,000	1,000	1,000
CHEVROLET BLANCA			
TOTALES:	160,000	1,000	**1,000**

VII.- CONCLUSIÓN DE VALOR.

DECLARACIONES.

Las declaraciones de hechos y datos contenidas en este informe son verdaderas y correctas.
Los análisis, opiniones y conclusiones reportados están acotados por las suposiciones y condiciones limitantes reportadas y son mis propios análisis, opiniones y conclusiones profesionales e imparciales.
El Valuador que firma no tiene interés presente o futuro en la propiedad que es objeto de este informe, y no tiene intereses personales o parcialidad con respecto a las partes involucradas.
Mi compensación económica no está condicionada al informe de un valor predeterminado o dirigido a un valor que favorece la causa del cliente, el monto del valor estimado, a obtener un resultado estipulado, o la ocurrencia de un evento subsecuente.
He realizado una inspección personal de los bienes que son objeto de este reporte.
Nadie ha proporcionado asistencia profesional significativa al perito que firma este reporte.
El presente avalúo consta de un total de 8 páginas, por lo que no será válido si falta una parte de este.
El avalúo solo es válido para el propósito que se indica en los antecedentes.

FECHA EFECTIVA DE VALORES.

La fecha a la cual se estima el valor del bien descrito en este avalúo es el: **30 DE ENERO DE 2025**
Vigencia de Valor : 180 dias 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:

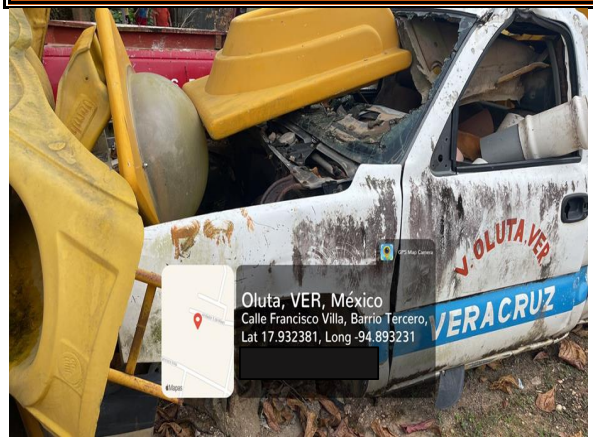
· Valor Comercial: (en números redondos) **$1,000.00**
(UN MIL PESOS 00/100 M.N.)

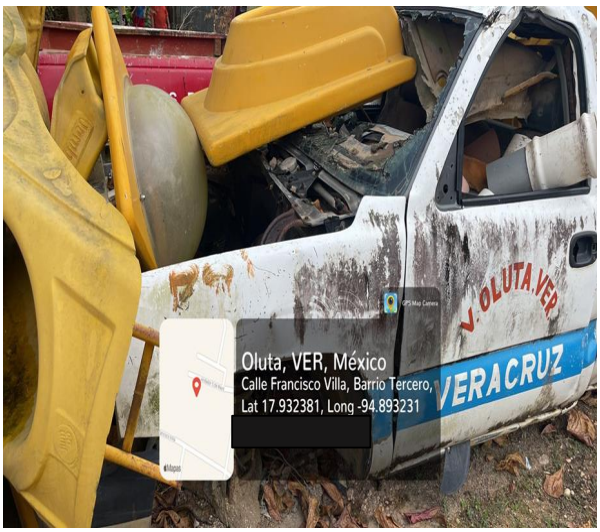
VALUADOR

COLEGIO VERACRUZANO DE VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

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

MEMORIA FOTOGRAFICA





ANEXO

MERCADO PRIMARIO:
www.nissan.com.mx
www.ford.mx
www.chevrolet.com.mx
www.vw.com.mx
www.dodge.com.mx
MERCADO SECUNDARIO:
https://www.libroazul.com
https://soloautos.mx
LISTA DE VALORES MINIMOS PARA DESECHO DE BIENES MUEBLES QUE GENEREN LAS ENTIDADES DE LA ADMON PUBLICA FEDERAL
http://**www.funcionpublica.gob.mx/unaopspf**/unaop1.**htm**

CONDICIONES GENERALES

FICHA TÉCNICA DEL AVALUÓ			
Propietario	H. AYUNTAMIENTO DE OLUTA, VER.		
VEHICULO:	CHEVROLET BLANCA		
SERIE	1GCEC14W91Z262565		
Color	BLANCO	**Placas**	SP
Uso	PUBLICO	**Año**	2001
OBSERVACIONES			
CHATARRA			

AVALUO

EQUIPO DE TRANSPORTE

PROPIETARIO:

Municipio de OLUTA, Veracruz.

Fecha: **30 DE ENERO DE 2025**

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 2025**

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 identificacion del vehiculo.

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 2025, 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 vahículo y ese factor se utiliza para afectar el precio de un bien equivalente nuevo.
Se tomaron en cuenta las obsolescencias funcional y económica, que también fueron consideradas en la depreciación, siendo las aplicables al caso.
Se utiliza también el Enfoque de Mercado, partiendo de investigaciones de algunas ventas recientes y valiosas opiniones de vendedores profesionales de vehículos usados.
A partir del análisis de dicha información, por comparación y homologación de las características de vehículos similares y comparables se estimó el Valor de Mercado (Valor de compra último precio).
Para la conclusión de Valor Comercial se tomaron los resultados obtenidos mediante el Enfoque de Mercado.

El presente avalúo consta de un total de 8 páginas, donde se reporta el:
a).- Dictamen de Valores,
b).- Inventario con fotografía.
c).- Anexo fotográfico.

VI.- RESUMEN DE VALORES.

Valor de Reposición Nuevo.	170,000
Valor de Mercado.	2,000
Valor Comercial.	**2,000**
Valor de Capitalización de Ingresos.	**NO APLICA**

	VRN $	VM $	VC $
VEHICULO	170,000	2,000	2,000
PICK UP CHEVROLET ROJO			
TOTALES:	170,000	2,000	**2,000**

VII.- CONCLUSIÓN DE VALOR.

DECLARACIONES.

Las declaraciones de hechos y datos contenidas en este informe son verdaderas y correctas.
Los análisis, opiniones y conclusiones reportados están acotados por las suposiciones y condiciones limitantes reportadas y son mis propios análisis, opiniones y conclusiones profesionales e imparciales.
El Valuador que firma no tiene interés presente o futuro en la propiedad que es objeto de este informe, y no tiene intereses personales o parcialidad con respecto a las partes involucradas.
Mi compensación económica no está condicionada al informe de un valor predeterminado o dirigido a un valor que favorece la causa del cliente, el monto del valor estimado, a obtener un resultado estipulado, o la ocurrencia de un evento subsecuente.
He realizado una inspección personal de los bienes que son objeto de este reporte.
Nadie ha proporcionado asistencia profesional significativa al perito que firma este reporte.
El presente avalúo consta de un total de 8 páginas, por lo que no será válido si falta una parte de este.
El avalúo solo es válido para el propósito que se indica en los antecedentes.

FECHA EFECTIVA DE VALORES.

La fecha a la cual se estima el valor del bien descrito en este avalúo es el: **30 DE ENERO DE 2025**
Vigencia de Valor : 180 dias 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:

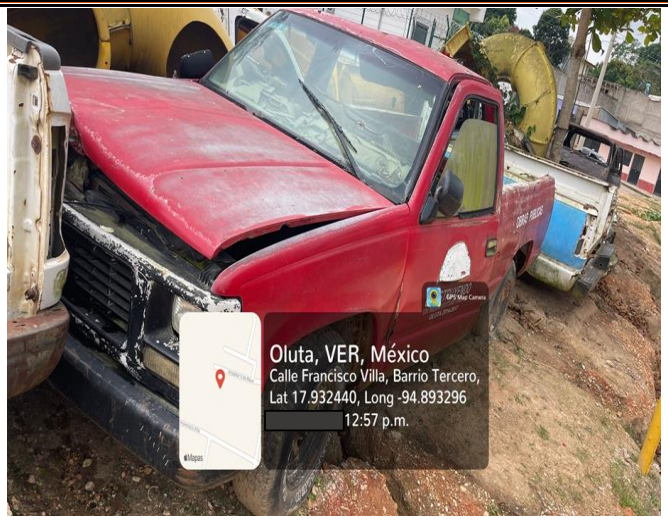
· Valor Comercial: (en números redondos) **$2,000.00**
(DOS MIL PESOS 00/100 M. N.)

COLEGIO VERACRUZANO DE VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

VALUADOR

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

MEMORIA FOTOGRAFICA



ANEXO

MERCADO PRIMARIO:
www.nissan.com.mx
www.ford.mx
www.chevrolet.com.mx
www.vw.com.mx
www.dodge.com.mx
MERCADO SECUNDARIO:
https://www.libroazul.com
https://soloautos.mx
LISTA DE VALORES MINIMOS PARA DESECHO DE BIENES MUEBLES QUE GENEREN LAS ENTIDADES DE LA ADMON PUBLICA FEDERAL
http://**www.funcionpublica.gob.mx/unaopspf**/unaop1.**htm**

CONDICIONES GENERALES

FICHA TÉCNICA DEL AVALUÓ			
Propietario	H. AYUNTAMIENTO DE OLUTA, VER.		
VEHICULO:	PICK UP CHEVROLET ROJO		
SERIE	1GCEC2478W2190442		
Color	ROJO	**Placas**	SP
Uso	PUBLICO	**Año**	1998
OBSERVACIONES			
CHATARRA			

AVALUO

EQUIPO DE TRANSPORTE

PROPIETARIO:

Municipio de OLUTA, Veracruz.

Fecha: **30 DE ENERO DE 2025**

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 2025**

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 identificacion del vehiculo.

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 2025, 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 vahículo y ese factor se utiliza para afectar el precio de un bien equivalente nuevo.
Se tomaron en cuenta las obsolescencias funcional y económica, que también fueron consideradas en la depreciación, siendo las aplicables al caso.
Se utiliza también el Enfoque de Mercado, partiendo de investigaciones de algunas ventas recientes y valiosas opiniones de vendedores profesionales de vehículos usados.
A partir del análisis de dicha información, por comparación y homologación de las características de vehículos similares y comparables se estimó el Valor de Mercado (Valor de compra último precio).
Para la conclusión de Valor Comercial se tomaron los resultados obtenidos mediante el Enfoque de Mercado.

El presente avalúo consta de un total de 8 páginas, donde se reporta el:
a).- Dictamen de Valores,
b).- Inventario con fotografía.
c).- Anexo fotográfico.

VI.- RESUMEN DE VALORES.

Valor de Reposición Nuevo.	170,000
Valor de Mercado.	1,000
Valor Comercial.	**1,000**
Valor de Capitalización de Ingresos.	**NO APLICA**

	VRN $	VM $	VC $
VEHICULO	170,000	1,000	1,000
PICK UP CHEVROLET BLANCA			
TOTALES:	170,000	1,000	**1,000**

VII.- CONCLUSIÓN DE VALOR.

DECLARACIONES.

Las declaraciones de hechos y datos contenidas en este informe son verdaderas y correctas.
Los análisis, opiniones y conclusiones reportados están acotados por las suposiciones y condiciones limitantes reportadas y son mis propios análisis, opiniones y conclusiones profesionales e imparciales.
El Valuador que firma no tiene interés presente o futuro en la propiedad que es objeto de este informe, y no tiene intereses personales o parcialidad con respecto a las partes involucradas.
Mi compensación económica no está condicionada al informe de un valor predeterminado o dirigido a un valor que favorece la causa del cliente, el monto del valor estimado, a obtener un resultado estipulado, o la ocurrencia de un evento subsecuente.
He realizado una inspección personal de los bienes que son objeto de este reporte.
Nadie ha proporcionado asistencia profesional significativa al perito que firma este reporte.
El presente avalúo consta de un total de 8 páginas, por lo que no será válido si falta una parte de este.
El avalúo solo es válido para el propósito que se indica en los antecedentes.

FECHA EFECTIVA DE VALORES.

La fecha a la cual se estima el valor del bien descrito en este avalúo es el: **30 DE ENERO DE 2025**
Vigencia de Valor : 180 dias 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:

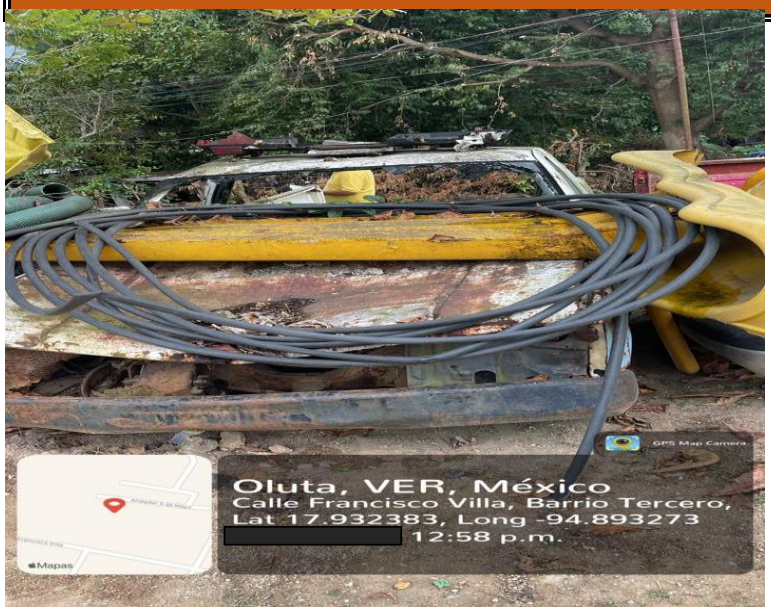
· Valor Comercial: (en números redondos) **$1,000.00**
(UN MIL PESOS 00/100 M.N.)

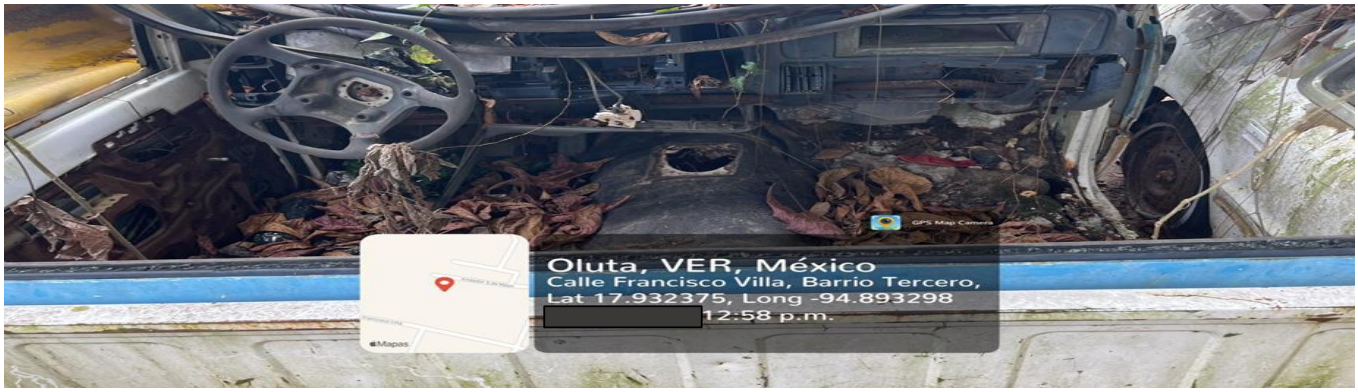
COLEGIO VERACRUZANO DE VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

VALUADOR

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

MEMORIA FOTOGRAFICA





ANEXO

MERCADO PRIMARIO:
www.nissan.com.mx
www.ford.mx
www.chevrolet.com.mx
www.vw.com.mx
www.dodge.com.mx
MERCADO SECUNDARIO:
https://www.libroazul.com
https://soloautos.mx
LISTA DE VALORES MINIMOS PARA DESECHO DE BIENES MUEBLES QUE GENEREN LAS ENTIDADES DE LA ADMON PUBLICA FEDERAL
http://**www.funcionpublica.gob.mx/unaopspf**/unaop1.**htm**

CONDICIONES GENERALES

FICHA TÉCNICA DEL AVALUÓ			
Propietario	H. AYUNTAMIENTO DE OLUTA, VER.		
VEHICULO:	PICK UP CHEVROLET BLANCA		
SERIE	S/S		
Color	BLANCO	**Placas**	SP
Uso	PUBLICO	**Año**	SN
OBSERVACIONES			
CHATARRA			

AVALUO

EQUIPO DE TRANSPORTE

PROPIETARIO:

Municipio de OLUTA, Veracruz.

Fecha: **30 DE ENERO DE 2025**

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 2025**

OBJETO Y PROPÓSITO DEL AVALÚO.

OBJETO. **Investigar el Valor Comercial**

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

PROPIETARIO.

Municipio de OLUTA, Veracruz.

ENTORNO.

BIENES VALUADOS:
DODGE SPIRIT BLANCO

CONDICIÓN GENERAL DE LOS BIENES.

PROCEDENCIA:
NACIONAL

CONDICIÓN GENERAL DEL EQUIPO.
MALAS CONDICIONES

MANTENIMIENTO.
TIPO DE MANTENIMIENTO.

FORMAL	
INFORMAL	**X**

CALIFICACIÓN DEL MANTENIMIENTO.
(CUANDO SEA FORMAL)

EXCELENTE	
BUENO	
REGULAR	
MALO	

TIPO DE MERCADO PARA LOS ACTIVOS VALUADOS.

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

II.- COMENTARIOS GENERALES Y CONDICIONES LIMITANTES.

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

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

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

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 2025, 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 vahículo y ese factor se utiliza para afectar el precio de un bien equivalente nuevo.
Se tomaron en cuenta las obsolescencias funcional y económica, que también fueron consideradas en la depreciación, siendo las aplicables al caso.
Se utiliza también el Enfoque de Mercado, partiendo de investigaciones de algunas ventas recientes y valiosas opiniones de vendedores profesionales de vehículos usados.
A partir del análisis de dicha información, por comparación y homologación de las características de vehículos similares y comparables se estimó el Valor de Mercado (Valor de compra último precio).
Para la conclusión de Valor Comercial se tomaron los resultados obtenidos mediante el Enfoque de Mercado.

El presente avalúo consta de un total de 8 páginas, donde se reporta el:
a).- Dictamen de Valores,
b).- Inventario con fotografía.
c).- Anexo fotográfico.

VI.- RESUMEN DE VALORES.

Valor de Reposición Nuevo.	120,000
Valor de Mercado.	1,000
Valor Comercial.	**1,000**
Valor de Capitalización de Ingresos.	**NO APLICA**

	VRN $	VM $	VC $
VEHICULO	120,000	1,000	1,000
DODGE SPIRIT BLANCO			
TOTALES:	120,000	1,000	**1,000**

VII.- CONCLUSIÓN DE VALOR.

DECLARACIONES.

Las declaraciones de hechos y datos contenidas en este informe son verdaderas y correctas.
Los análisis, opiniones y conclusiones reportados están acotados por las suposiciones y condiciones limitantes reportadas y son mis propios análisis, opiniones y conclusiones profesionales e imparciales.
El Valuador que firma no tiene interés presente o futuro en la propiedad que es objeto de este informe, y no tiene intereses personales o parcialidad con respecto a las partes involucradas.
Mi compensación económica no está condicionada al informe de un valor predeterminado o dirigido a un valor que favorece la causa del cliente, el monto del valor estimado, a obtener un resultado estipulado, o la ocurrencia de un evento subsecuente.
He realizado una inspección personal de los bienes que son objeto de este reporte.
Nadie ha proporcionado asistencia profesional significativa al perito que firma este reporte.
El presente avalúo consta de un total de 8 páginas, por lo que no será válido si falta una parte de este.
El avalúo solo es válido para el propósito que se indica en los antecedentes.

FECHA EFECTIVA DE VALORES.

La fecha a la cual se estima el valor del bien descrito en este avalúo es el: **30 DE ENERO DE 2025**
Vigencia de Valor : 180 dias 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:

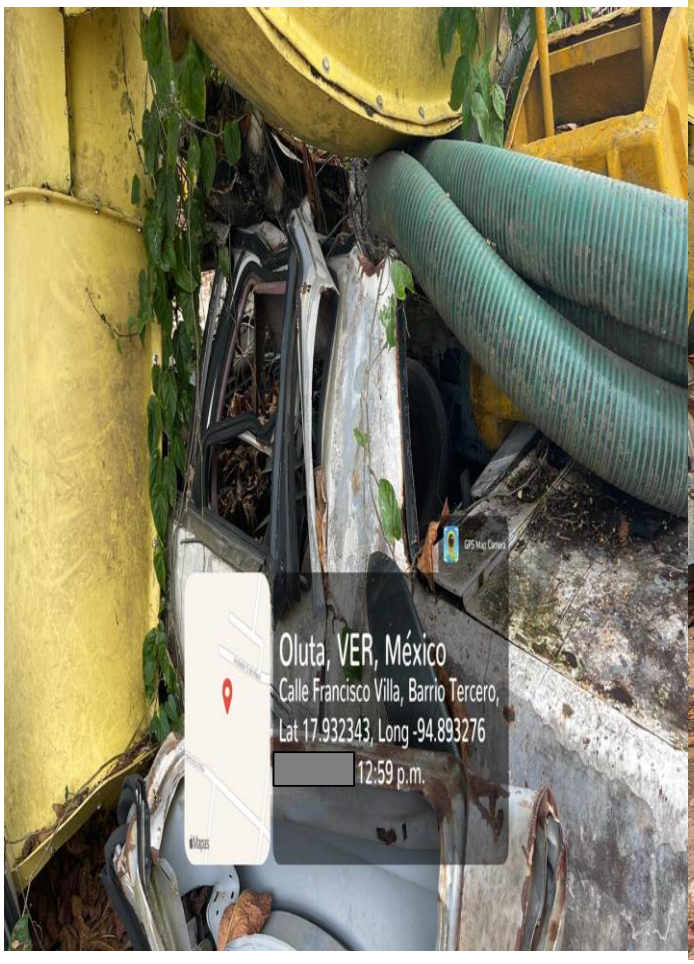
· Valor Comercial: (en números redondos) **$1,000.00**
(UN MIL PESOS 00/100 M.N.)

VALUADOR

COLEGIO VERACRUZANO DE VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

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

MEMORIA FOTOGRAFICA



ANEXO

MERCADO PRIMARIO:
www.nissan.com.mx
www.ford.mx
www.chevrolet.com.mx
www.vw.com.mx
www.dodge.com.mx
MERCADO SECUNDARIO:
https://www.libroazul.com
https://soloautos.mx
LISTA DE VALORES MINIMOS PARA DESECHO DE BIENES MUEBLES QUE GENEREN LAS ENTIDADES DE LA ADMON PUBLICA FEDERAL
http://**www.funcionpublica.gob.mx/unaopspf**/unaop1.**htm**

CONDICIONES GENERALES

FICHA TÉCNICA DEL AVALUÓ			
Propietario	H. AYUNTAMIENTO DE OLUTA, VER.		
VEHICULO:	DODGE SPIRIT BLANCO		
SERIE	S/S		
Color	BLANCO	**Placas**	SP
Uso	PUBLICO	**Año**	SN
OBSERVACIONES			
CHATARRA			

AVALUO

EQUIPO DE TRANSPORTE

PROPIETARIO:

Municipio de OLUTA, Veracruz.

Fecha: **30 DE ENERO DE 2025**

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 2025**

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 identificacion del vehiculo.

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 2025, 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 vahículo y ese factor se utiliza para afectar el precio de un bien equivalente nuevo.
Se tomaron en cuenta las obsolescencias funcional y económica, que también fueron consideradas en la depreciación, siendo las aplicables al caso.
Se utiliza también el Enfoque de Mercado, partiendo de investigaciones de algunas ventas recientes y valiosas opiniones de vendedores profesionales de vehículos usados.
A partir del análisis de dicha información, por comparación y homologación de las características de vehículos similares y comparables se estimó el Valor de Mercado (Valor de compra último precio).
Para la conclusión de Valor Comercial se tomaron los resultados obtenidos mediante el Enfoque de Mercado.

El presente avalúo consta de un total de 8 páginas, donde se reporta el:
a).- Dictamen de Valores,
b).- Inventario con fotografía.
c).- Anexo fotográfico.

VI.- RESUMEN DE VALORES.

Valor de Reposición Nuevo.	110,000
Valor de Mercado.	500
Valor Comercial.	**500**
Valor de Capitalización de Ingresos.	**NO APLICA**

	VRN $	VM $	VC $
VEHICULO	110,000	500	500
CHASIS CARAVAN BLANCO			
TOTALES:	110,000	500	**500**

VII.- CONCLUSIÓN DE VALOR.

DECLARACIONES.

Las declaraciones de hechos y datos contenidas en este informe son verdaderas y correctas.
Los análisis, opiniones y conclusiones reportados están acotados por las suposiciones y condiciones limitantes reportadas y son mis propios análisis, opiniones y conclusiones profesionales e imparciales.
El Valuador que firma no tiene interés presente o futuro en la propiedad que es objeto de este informe, y no tiene intereses personales o parcialidad con respecto a las partes involucradas.
Mi compensación económica no está condicionada al informe de un valor predeterminado o dirigido a un valor que favorece la causa del cliente, el monto del valor estimado, a obtener un resultado estipulado, o la ocurrencia de un evento subsecuente.
He realizado una inspección personal de los bienes que son objeto de este reporte.
Nadie ha proporcionado asistencia profesional significativa al perito que firma este reporte.
El presente avalúo consta de un total de 8 páginas, por lo que no será válido si falta una parte de este.
El avalúo solo es válido para el propósito que se indica en los antecedentes.

FECHA EFECTIVA DE VALORES.

La fecha a la cual se estima el valor del bien descrito en este avalúo es el: **30 DE ENERO DE 2025**
Vigencia de Valor : 180 dias 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

COLEGIO VERACRUZANO DE VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

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

MEMORIA FOTOGRAFICA

ANEXO

MERCADO PRIMARIO:
www.nissan.com.mx
www.ford.mx
www.chevrolet.com.mx
www.vw.com.mx
www.dodge.com.mx
MERCADO SECUNDARIO:
https://www.libroazul.com
https://soloautos.mx
LISTA DE VALORES MINIMOS PARA DESECHO DE BIENES MUEBLES QUE GENEREN LAS ENTIDADES DE LA ADMON PUBLICA FEDERAL
http://**www.funcionpublica.gob.mx/unaopspf**/unaop1.**htm**

CONDICIONES GENERALES

FICHA TÉCNICA DEL AVALUÓ			
Propietario	H. AYUNTAMIENTO DE OLUTA, VER.		
VEHICULO:	CHASIS CARAVAN BLANCO		
SERIE	S/S		
Color	BLANCO	**Placas**	SP
Uso	PUBLICO	**Año**	SN
OBSERVACIONES			
CHATARRA			

AVALUO

EQUIPO DE TRANSPORTE

PROPIETARIO:

Municipio de OLUTA, Veracruz.

Fecha: **30 DE ENERO DE 2025**

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 2025**

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 identificacion del vehiculo.

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 2025, 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 vahículo y ese factor se utiliza para afectar el precio de un bien equivalente nuevo.
Se tomaron en cuenta las obsolescencias funcional y económica, que también fueron consideradas en la depreciación, siendo las aplicables al caso.
Se utiliza también el Enfoque de Mercado, partiendo de investigaciones de algunas ventas recientes y valiosas opiniones de vendedores profesionales de vehículos usados.
A partir del análisis de dicha información, por comparación y homologación de las características de vehículos similares y comparables se estimó el Valor de Mercado (Valor de compra último precio).
Para la conclusión de Valor Comercial se tomaron los resultados obtenidos mediante el Enfoque de Mercado.

El presente avalúo consta de un total de 8 páginas, donde se reporta el:
a).- Dictamen de Valores,
b).- Inventario con fotografía.
c).- Anexo fotográfico.

VI.- RESUMEN DE VALORES.

Valor de Reposición Nuevo.	110,000
Valor de Mercado.	1,000
Valor Comercial.	**1,000**
Valor de Capitalización de Ingresos.	**NO APLICA**

	VRN $	VM $	VC $
VEHICULO	110,000	1,000	1,000
CARAVAN			
TOTALES:	110,000	1,000	**1,000**

VII.- CONCLUSIÓN DE VALOR.

DECLARACIONES.

Las declaraciones de hechos y datos contenidas en este informe son verdaderas y correctas.
Los análisis, opiniones y conclusiones reportados están acotados por las suposiciones y condiciones limitantes reportadas y son mis propios análisis, opiniones y conclusiones profesionales e imparciales.
El Valuador que firma no tiene interés presente o futuro en la propiedad que es objeto de este informe, y no tiene intereses personales o parcialidad con respecto a las partes involucradas.
Mi compensación económica no está condicionada al informe de un valor predeterminado o dirigido a un valor que favorece la causa del cliente, el monto del valor estimado, a obtener un resultado estipulado, o la ocurrencia de un evento subsecuente.
He realizado una inspección personal de los bienes que son objeto de este reporte.
Nadie ha proporcionado asistencia profesional significativa al perito que firma este reporte.
El presente avalúo consta de un total de 8 páginas, por lo que no será válido si falta una parte de este.
El avalúo solo es válido para el propósito que se indica en los antecedentes.

FECHA EFECTIVA DE VALORES.

La fecha a la cual se estima el valor del bien descrito en este avalúo es el: **30 DE ENERO DE 2025**
Vigencia de Valor : 180 dias 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:

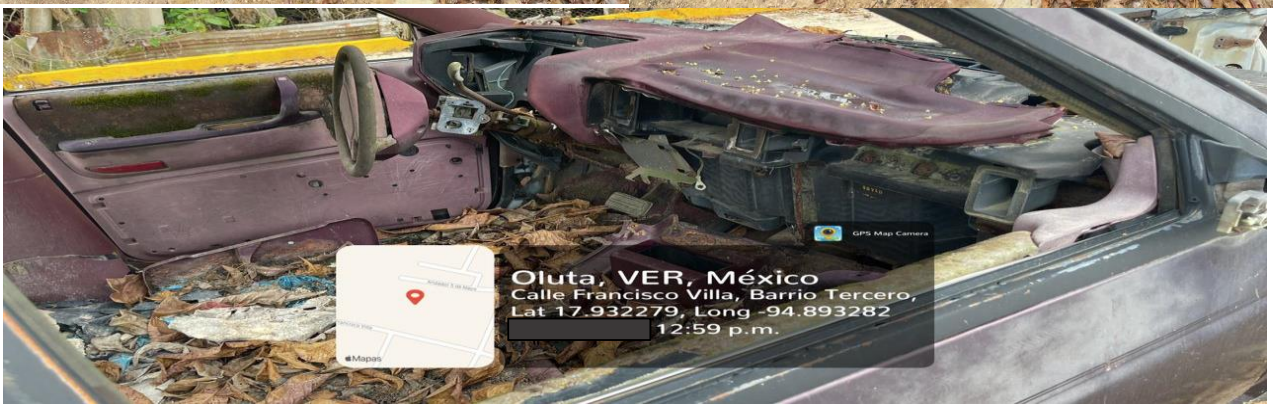
· Valor Comercial: (en números redondos) **$1,000.00**
(UN MIL PESOS 00/100 M.N.)

VALUADOR

COLEGIO VERACRUZANO DE VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

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

MEMORIA FOTOGRAFICA



ANEXO

MERCADO PRIMARIO:
www.nissan.com.mx
www.ford.mx
www.chevrolet.com.mx
www.vw.com.mx
www.dodge.com.mx

MERCADO SECUNDARIO:
https://www.libroazul.com
https://soloautos.mx
LISTA DE VALORES MINIMOS PARA DESECHO DE BIENES MUEBLES QUE GENEREN LAS ENTIDADES DE LA ADMON PUBLICA FEDERAL
http://**www.funcionpublica.gob.mx/unaopspf**/unaop1.**htm**

CONDICIONES GENERALES

FICHA TÉCNICA DEL AVALUÓ			
Propietario	H. AYUNTAMIENTO DE OLUTA, VER.		
VEHICULO:	CARAVAN		
SERIE	284GK453XMR287956		
Color	ROJO	**Placas**	SP
Uso	PUBLICO	**Año**	SM
OBSERVACIONES			
CHATARRA			

AVALUO

EQUIPO DE TRANSPORTE

PROPIETARIO:

Municipio de OLUTA, Veracruz.

Fecha: **30 DE ENERO DE 2025**

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 2025**

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 identificacion del vehiculo.

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 2025, 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 vahículo y ese factor se utiliza para afectar el precio de un bien equivalente nuevo.
Se tomaron en cuenta las obsolescencias funcional y económica, que también fueron consideradas en la depreciación, siendo las aplicables al caso.
Se utiliza también el Enfoque de Mercado, partiendo de investigaciones de algunas ventas recientes y valiosas opiniones de vendedores profesionales de vehículos usados.
A partir del análisis de dicha información, por comparación y homologación de las características de vehículos similares y comparables se estimó el Valor de Mercado (Valor de compra último precio).
Para la conclusión de Valor Comercial se tomaron los resultados obtenidos mediante el Enfoque de Mercado.

El presente avalúo consta de un total de 8 páginas, donde se reporta el:
a).- Dictamen de Valores,
b).- Inventario con fotografía.
c).- Anexo fotográfico.

VI.- RESUMEN DE VALORES.

Valor de Reposición Nuevo.	300,000
Valor de Mercado.	4,000
Valor Comercial.	**4,000**
Valor de Capitalización de Ingresos.	**NO APLICA**

	VRN $	VM $	VC $
VEHICULO	300,000	4,000	4,000
PIPA MERCEDEZ BENZ 1992			
TOTALES:	300,000	4,000	**4,000**

VII.- CONCLUSIÓN DE VALOR.

DECLARACIONES.

Las declaraciones de hechos y datos contenidas en este informe son verdaderas y correctas.
Los análisis, opiniones y conclusiones reportados están acotados por las suposiciones y condiciones limitantes reportadas y son mis propios análisis, opiniones y conclusiones profesionales e imparciales.
El Valuador que firma no tiene interés presente o futuro en la propiedad que es objeto de este informe, y no tiene intereses personales o parcialidad con respecto a las partes involucradas.
Mi compensación económica no está condicionada al informe de un valor predeterminado o dirigido a un valor que favorece la causa del cliente, el monto del valor estimado, a obtener un resultado estipulado, o la ocurrencia de un evento subsecuente.
He realizado una inspección personal de los bienes que son objeto de este reporte.
Nadie ha proporcionado asistencia profesional significativa al perito que firma este reporte.
El presente avalúo consta de un total de 8 páginas, por lo que no será válido si falta una parte de este.
El avalúo solo es válido para el propósito que se indica en los antecedentes.

FECHA EFECTIVA DE VALORES.

La fecha a la cual se estima el valor del bien descrito en este avalúo es el: **30 DE ENERO DE 2025**
Vigencia de Valor : 180 dias 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

COLEGIO VERACRUZANO DE VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

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

MEMORIA FOTOGRAFICA

ANEXO

MERCADO PRIMARIO:
www.nissan.com.mx
www.ford.mx
www.chevrolet.com.mx
www.vw.com.mx
www.dodge.com.mx
MERCADO SECUNDARIO:
https://www.libroazul.com
https://soloautos.mx
LISTA DE VALORES MINIMOS PARA DESECHO DE BIENES MUEBLES QUE GENEREN LAS ENTIDADES DE LA ADMON PUBLICA FEDERAL
http://**www.funcionpublica.gob.mx/unaopspf**/unaop1.**htm**

CONDICIONES GENERALES

FICHA TÉCNICA DEL AVALUÓ			
Propietario	H. AYUNTAMIENTO DE OLUTA, VER.		
VEHICULO:	PIPA MERCEDEZ BENZ 1992		
SERIE	C13170BMBM0010500		
Color	BLANCO	**Placas**	SP
Uso	PUBLICO	**Año**	1992
OBSERVACIONES			
CHATARRA			

AVALUO

EQUIPO DE TRANSPORTE

PROPIETARIO:

Municipio de OLUTA, Veracruz.

Fecha: **30 DE ENERO DE 2025**

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 2025**

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 identificacion del vehiculo.

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 2025, 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 vahículo y ese factor se utiliza para afectar el precio de un bien equivalente nuevo.
Se tomaron en cuenta las obsolescencias funcional y económica, que también fueron consideradas en la depreciación, siendo las aplicables al caso.
Se utiliza también el Enfoque de Mercado, partiendo de investigaciones de algunas ventas recientes y valiosas opiniones de vendedores profesionales de vehículos usados.
A partir del análisis de dicha información, por comparación y homologación de las características de vehículos similares y comparables se estimó el Valor de Mercado (Valor de compra último precio).
Para la conclusión de Valor Comercial se tomaron los resultados obtenidos mediante el Enfoque de Mercado.

El presente avalúo consta de un total de 8 páginas, donde se reporta el:
a).- Dictamen de Valores,
b).- Inventario con fotografía.
c).- Anexo fotográfico.

VI.- RESUMEN DE VALORES.

Valor de Reposición Nuevo.	220,000
Valor de Mercado.	3,000
Valor Comercial.	**3,000**
Valor de Capitalización de Ingresos.	**NO APLICA**

	VRN $	VM $	VC $
VEHICULO	220,000	3,000	3,000
TRACKER CHEVROLET ROJO			
TOTALES:	220,000	3,000	**3,000**

VII.- CONCLUSIÓN DE VALOR.

DECLARACIONES.

Las declaraciones de hechos y datos contenidas en este informe son verdaderas y correctas.
Los análisis, opiniones y conclusiones reportados están acotados por las suposiciones y condiciones limitantes reportadas y son mis propios análisis, opiniones y conclusiones profesionales e imparciales.
El Valuador que firma no tiene interés presente o futuro en la propiedad que es objeto de este informe, y no tiene intereses personales o parcialidad con respecto a las partes involucradas.
Mi compensación económica no está condicionada al informe de un valor predeterminado o dirigido a un valor que favorece la causa del cliente, el monto del valor estimado, a obtener un resultado estipulado, o la ocurrencia de un evento subsecuente.
He realizado una inspección personal de los bienes que son objeto de este reporte.
Nadie ha proporcionado asistencia profesional significativa al perito que firma este reporte.
El presente avalúo consta de un total de 8 páginas, por lo que no será válido si falta una parte de este.
El avalúo solo es válido para el propósito que se indica en los antecedentes.

FECHA EFECTIVA DE VALORES.

La fecha a la cual se estima el valor del bien descrito en este avalúo es el: **30 DE ENERO DE 2025**
Vigencia de Valor : 180 dias 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

COLEGIO VERACRUZANO DE VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

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

MEMORIA FOTOGRAFICA

ANEXO

MERCADO PRIMARIO:
www.nissan.com.mx
www.ford.mx
www.chevrolet.com.mx
www.vw.com.mx
www.dodge.com.mx
MERCADO SECUNDARIO:
https://www.libroazul.com
https://soloautos.mx
LISTA DE VALORES MINIMOS PARA DESECHO DE BIENES MUEBLES QUE GENEREN LAS ENTIDADES DE LA ADMON PUBLICA FEDERAL
http://**www.funcionpublica.gob.mx/unaopspf**/unaop1.**htm**

CONDICIONES GENERALES

FICHA TÉCNICA DEL AVALUÓ			
Propietario	H. AYUNTAMIENTO DE OLUTA, VER.		
VEHICULO:	TRACKER CHEVROLET ROJO		
SERIE	8A6116AT15R204731		
Color	ROJO	**Placas**	SP
Uso	PUBLICO	**Año**	2005
OBSERVACIONES			
CHATARRA			

AVALUO

EQUIPO DE TRANSPORTE

PROPIETARIO:

Municipio de OLUTA, Veracruz.

Fecha: **30 DE ENERO DE 2025**

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 2025**

OBJETO Y PROPÓSITO DEL AVALÚO.

OBJETO. **Investigar el Valor Comercial**

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

PROPIETARIO.

Municipio de OLUTA, Veracruz.

ENTORNO.

BIENES VALUADOS:
PICK UP FORD CABINA Y MEDIA NEGRA

CONDICIÓN GENERAL DE LOS BIENES.

PROCEDENCIA:
NACIONAL

CONDICIÓN GENERAL DEL EQUIPO.
MALAS CONDICIONES

MANTENIMIENTO.
TIPO DE MANTENIMIENTO.

FORMAL	
INFORMAL	**X**

CALIFICACIÓN DEL MANTENIMIENTO.
(CUANDO SEA FORMAL)

EXCELENTE	
BUENO	
REGULAR	
MALO	

TIPO DE MERCADO PARA LOS ACTIVOS VALUADOS.

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

II.- COMENTARIOS GENERALES Y CONDICIONES LIMITANTES.

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

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

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

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 2025, 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 vahículo y ese factor se utiliza para afectar el precio de un bien equivalente nuevo.
Se tomaron en cuenta las obsolescencias funcional y económica, que también fueron consideradas en la depreciación, siendo las aplicables al caso.
Se utiliza también el Enfoque de Mercado, partiendo de investigaciones de algunas ventas recientes y valiosas opiniones de vendedores profesionales de vehículos usados.
A partir del análisis de dicha información, por comparación y homologación de las características de vehículos similares y comparables se estimó el Valor de Mercado (Valor de compra último precio).
Para la conclusión de Valor Comercial se tomaron los resultados obtenidos mediante el Enfoque de Mercado.

El presente avalúo consta de un total de 8 páginas, donde se reporta el:
a).- Dictamen de Valores,
b).- Inventario con fotografía.
c).- Anexo fotográfico.

VI.- RESUMEN DE VALORES.

Valor de Reposición Nuevo.	250,000
Valor de Mercado.	5,000
Valor Comercial.	**5,000**
Valor de Capitalización de Ingresos.	**NO APLICA**

	VRN $	VM $	VC $
VEHICULO	250,000	5,000	5,000
PICK UP FORD CABINA Y MEDIA NEGRA			
TOTALES:	250,000	5,000	**5,000**

VII.- CONCLUSIÓN DE VALOR.

DECLARACIONES.

Las declaraciones de hechos y datos contenidas en este informe son verdaderas y correctas.
Los análisis, opiniones y conclusiones reportados están acotados por las suposiciones y condiciones limitantes reportadas y son mis propios análisis, opiniones y conclusiones profesionales e imparciales.
El Valuador que firma no tiene interés presente o futuro en la propiedad que es objeto de este informe, y no tiene intereses personales o parcialidad con respecto a las partes involucradas.
Mi compensación económica no está condicionada al informe de un valor predeterminado o dirigido a un valor que favorece la causa del cliente, el monto del valor estimado, a obtener un resultado estipulado, o la ocurrencia de un evento subsecuente.
He realizado una inspección personal de los bienes que son objeto de este reporte.
Nadie ha proporcionado asistencia profesional significativa al perito que firma este reporte.
El presente avalúo consta de un total de 8 páginas, por lo que no será válido si falta una parte de este.
El avalúo solo es válido para el propósito que se indica en los antecedentes.

FECHA EFECTIVA DE VALORES.

La fecha a la cual se estima el valor del bien descrito en este avalúo es el: **30 DE ENERO DE 2025**
Vigencia de Valor : 180 dias 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

COLEGIO VERACRUZANO DE VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

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

MEMORIA FOTOGRAFICA

ANEXO

MERCADO PRIMARIO:
www.nissan.com.mx
www.ford.mx
www.chevrolet.com.mx
www.vw.com.mx
www.dodge.com.mx
MERCADO SECUNDARIO:
https://www.libroazul.com
https://soloautos.mx
LISTA DE VALORES MINIMOS PARA DESECHO DE BIENES MUEBLES QUE GENEREN LAS ENTIDADES DE LA ADMON PUBLICA FEDERAL
http://**www.funcionpublica.gob.mx/unaopspf**/unaop1.**htm**

CONDICIONES GENERALES

FICHA TÉCNICA DEL AVALUÓ			
Propietario	H. AYUNTAMIENTO DE OLUTA, VER.		
VEHICULO:	PICK UP FORD CABINA Y MEDIA NEGRA		
SERIE	2GCEC19T911329303		
Color	NEGRO	**Placas**	SP
Uso	PUBLICO	**Año**	2012
OBSERVACIONES			
CHATARRA			

AVALUO

EQUIPO DE TRANSPORTE

PROPIETARIO:

Municipio de OLUTA, Veracruz.

Fecha: **30 DE ENERO DE 2025**

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 2025**

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 identificacion del vehiculo.

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 2025, 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 vahículo 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.	50,000
Valor Comercial.	**50,000**
Valor de Capitalización de Ingresos.	**NO APLICA**

	VRN $	VM $	VC $
VEHICULO	350,000	50,000	50,000
PICK UP SILVERADO 2018 BLANCO 2018			
TOTALES:	350,000	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 2025**
Vigencia de Valor : 180 dias 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

COLEGIO VERACRUZANO DE VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

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

MEMORIA FOTOGRAFICA

ANEXO

MERCADO PRIMARIO:
www.nissan.com.mx
www.ford.mx
www.chevrolet.com.mx
www.vw.com.mx
www.dodge.com.mx
MERCADO SECUNDARIO:
https://www.libroazul.com
https://soloautos.mx
LISTA DE VALORES MINIMOS PARA DESECHO DE BIENES MUEBLES QUE GENEREN LAS ENTIDADES DE LA ADMON PUBLICA FEDERAL
http://**www.funcionpublica.gob.mx/unaopspf**/unaop1.**htm**

CONDICIONES GENERALES

FICHA TÉCNICA DEL AVALUÓ			
Propietario	H. AYUNTAMIENTO DE OLUTA, VER.		
VEHICULO:	PICK UP SILVERADO 2018 BLANCO 2018		
Modelo	1GCNC9S9JZ360937		
Color	BLANCO	**Placas**	YH1861
Uso	PUBLICO	**Año**	2018
OBSERVACIONES			
CONDICIONES REGULARES **LLANTAS MEDIA VIDA** **PINTURA MAL ESTADO** **MOTOR REGULAR ESTADO**			

AVALUO

EQUIPO DE TRANSPORTE

PROPIETARIO:

Municipio de OLUTA, Veracruz.

Fecha: **30 DE ENERO DE 2025**

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 2025**

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 2013

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 identificacion del vehiculo.

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 2025, 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 vahículo 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 2013			
TOTALES:	350,000	25,000	**25,000**

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 2025**
Vigencia de Valor : 180 dias 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

COLEGIO VERACRUZANO DE VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

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

MEMORIA FOTOGRAFICA

ANEXO

MERCADO PRIMARIO:
www.nissan.com.mx
www.ford.mx
www.chevrolet.com.mx
www.vw.com.mx
www.dodge.com.mx
MERCADO SECUNDARIO:
https://www.libroazul.com
https://soloautos.mx
LISTA DE VALORES MINIMOS PARA DESECHO DE BIENES MUEBLES QUE GENEREN LAS ENTIDADES DE LA ADMON PUBLICA FEDERAL
http://**www.funcionpublica.gob.mx/unaopspf**/unaop1.**htm**

CONDICIONES GENERALES

FICHA TÉCNICA DEL AVALUÓ			
Propietario	H. AYUNTAMIENTO DE OLUTA, VER.		
VEHICULO:	FORD RANGER BLANCO AZUL 2013		
SERIE	8AFERSAA006165199		
Color	BLANCO	**Placas**	
Uso	PUBLICO	**Año**	213

OBSERVACIONES

MALAS CONDICIONES
LLANTAS MAL ESTADO
MOTOR MAL ESTADO
PINTURA REGULAR ESTADO
LAMINACION REGULAR ESTADO

AVALUO

EQUIPO DE TRANSPORTE

PROPIETARIO:

Municipio de OLUTA, Veracruz.

Fecha: **30 DE ENERO DE 2025**

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 2025**

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 identificacion del vehiculo.

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 2025, 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 vahículo 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**

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 2025**
Vigencia de Valor : 180 dias 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.)

COLEGIO VERACRUZANO DE VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

VALUADOR

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

MEMORIA FOTOGRAFICA

ANEXO

MERCADO PRIMARIO:
www.nissan.com.mx
www.ford.mx
www.chevrolet.com.mx
www.vw.com.mx
www.dodge.com.mx
MERCADO SECUNDARIO:
https://www.libroazul.com
https://soloautos.mx
LISTA DE VALORES MINIMOS PARA DESECHO DE BIENES MUEBLES QUE GENEREN LAS ENTIDADES DE LA ADMON PUBLICA FEDERAL
http://**www.funcionpublica.gob.mx/unaopspf**/unaop1.**htm**

CONDICIONES GENERALES

FICHA TÉCNICA DEL AVALUÓ			
Propietario	H. AYUNTAMIENTO DE OLUTA, VER.		
VEHICULO:	FORD F 150 DOBLE CABINA		
SERIE	1FTEW1C84GFA26829		
Color	BLANCO/AZUL	**Placas**	SP
Uso	PUBLICO	**Año**	2016

OBSERVACIONES

CONDICIONES MALAS

LAMINACION REGULAR
MOTOR REGULAR ESTADO
PINTURA MALA
LLANTA REGULAR ESTADO
INTERIOR REGULAR ESTADO

AVALUO

EQUIPO DE TRANSPORTE

PROPIETARIO:

Municipio de OLUTA, Veracruz.

Fecha: **30 DE ENERO DE 2025**

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 2025**

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 identificacion del vehiculo.

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 2025, 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 vahículo 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**

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 2025**
Vigencia de Valor : 180 dias 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:

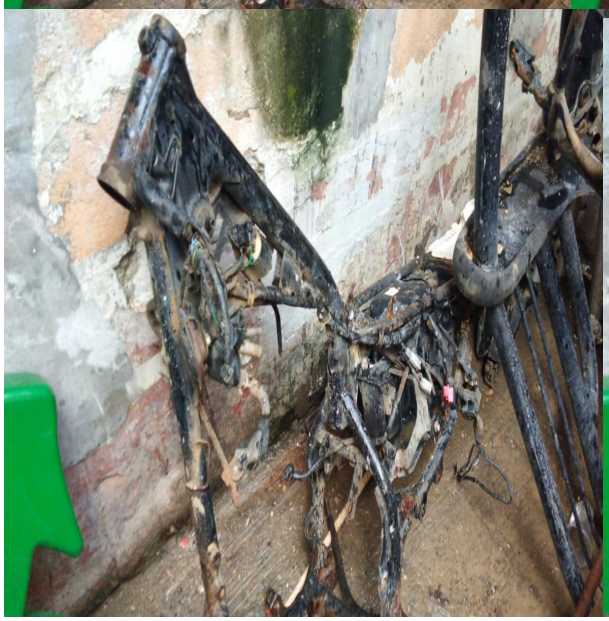
· Valor Comercial: (en números redondos) **$200.00**
(DOSCIENTOS PESOS 00/100 M.N.)

COLEGIO VERACRUZANO DE VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

VALUADOR

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

MEMORIA FOTOGRAFICA



ANEXO

MERCADO PRIMARIO:
www.nissan.com.mx
www.ford.mx
www.chevrolet.com.mx
www.vw.com.mx
www.dodge.com.mx
MERCADO SECUNDARIO:
https://www.libroazul.com
https://soloautos.mx
LISTA DE VALORES MINIMOS PARA DESECHO DE BIENES MUEBLES QUE GENEREN LAS ENTIDADES DE LA ADMON PUBLICA FEDERAL
http://**www.funcionpublica.gob.mx/unaopspf**/unaop1.**htm**

CONDICIONES GENERALES

FICHA TÉCNICA DEL AVALUÓ			
Propietario	H. AYUNTAMIENTO DE OLUTA, VER.		
VEHICULO:	MOTO HONDA		
SERIE	3H1KD4174FD008663		
Color	BLANCO/NEGRO	**Placas**	SP
Uso	PUBLICO	**Año**	2016
OBSERVACIONES			
CHATARRA			

AVALUO

EQUIPO DE TRANSPORTE

PROPIETARIO:

Municipio de OLUTA, Veracruz.

Fecha: **30 DE ENERO DE 2025**

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 2025**

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 identificacion del vehiculo.

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 2025, 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 vahículo 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**

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 2025**
Vigencia de Valor : 180 dias 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 .N.)

COLEGIO VERACRUZANO DE VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

VALUADOR

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

MEMORIA FOTOGRAFICA

ANEXO

MERCADO PRIMARIO:
www.nissan.com.mx
www.ford.mx
www.chevrolet.com.mx
www.vw.com.mx
www.dodge.com.mx
MERCADO SECUNDARIO:
https://www.libroazul.com
https://soloautos.mx
LISTA DE VALORES MINIMOS PARA DESECHO DE BIENES MUEBLES QUE GENEREN LAS ENTIDADES DE LA ADMON PUBLICA FEDERAL
http://**www.funcionpublica.gob.mx/unaopspf**/unaop1.**htm**

CONDICIONES GENERALES

FICHA TÉCNICA DEL AVALUÓ			
Propietario	H. AYUNTAMIENTO DE OLUTA, VER.		
VEHICULO:	MOTO HONDA		
SERIE	3H1KD4173FD003668		
Color	BLANCO	**Placas**	SP
Uso	PUBLICO	**Año**	2015
OBSERVACIONES			
CHATARRA			

AVALUO

EQUIPO DE TRANSPORTE

PROPIETARIO:

Municipio de OLUTA, Veracruz.

Fecha: **30 DE ENERO DE 2025**

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 2025**

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 identificacion del vehiculo.

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 2025, 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 vahículo y ese factor se utiliza para afectar el precio de un bien equivalente nuevo.
Se tomaron en cuenta las obsolescencias funcional y económica, que también fueron consideradas en la depreciación, siendo las aplicables al caso.
Se utiliza también el Enfoque de Mercado, partiendo de investigaciones de algunas ventas recientes y valiosas opiniones de vendedores profesionales de vehículos usados.
A partir del análisis de dicha información, por comparación y homologación de las características de vehículos similares y comparables se estimó el Valor de Mercado (Valor de compra último precio).
Para la conclusión de Valor Comercial se tomaron los resultados obtenidos mediante el Enfoque de Mercado.

El presente avalúo consta de un total de 8 páginas, donde se reporta el:
a).- Dictamen de Valores,
b).- Inventario con fotografía.
c).- Anexo fotográfico.

VI.- RESUMEN DE VALORES.

Valor de Reposición Nuevo.	35,000
Valor de Mercado.	4,000
Valor Comercial.	**4,000**
Valor de Capitalización de Ingresos.	**NO APLICA**

	VRN $	VM $	VC $
VEHICULO	35,000	4,000	4,000
MOTO HONDA			
TOTALES:	35,000	4,000	**4,000**

VII.- CONCLUSIÓN DE VALOR.

DECLARACIONES.

Las declaraciones de hechos y datos contenidas en este informe son verdaderas y correctas.
Los análisis, opiniones y conclusiones reportados están acotados por las suposiciones y condiciones limitantes reportadas y son mis propios análisis, opiniones y conclusiones profesionales e imparciales.
El Valuador que firma no tiene interés presente o futuro en la propiedad que es objeto de este informe, y no tiene intereses personales o parcialidad con respecto a las partes involucradas.
Mi compensación económica no está condicionada al informe de un valor predeterminado o dirigido a un valor que favorece la causa del cliente, el monto del valor estimado, a obtener un resultado estipulado, o la ocurrencia de un evento subsecuente.
He realizado una inspección personal de los bienes que son objeto de este reporte.
Nadie ha proporcionado asistencia profesional significativa al perito que firma este reporte.
El presente avalúo consta de un total de 8 páginas, por lo que no será válido si falta una parte de este.
El avalúo solo es válido para el propósito que se indica en los antecedentes.

FECHA EFECTIVA DE VALORES.

La fecha a la cual se estima el valor del bien descrito en este avalúo es el: **30 DE ENERO DE 2025**
Vigencia de Valor : 180 dias 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

COLEGIO VERACRUZANO DE VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

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

MEMORIA FOTOGRAFICA

ANEXO

MERCADO PRIMARIO:
www.nissan.com.mx
www.ford.mx
www.chevrolet.com.mx
www.vw.com.mx
www.dodge.com.mx
MERCADO SECUNDARIO:
https://www.libroazul.com
https://soloautos.mx
LISTA DE VALORES MINIMOS PARA DESECHO DE BIENES MUEBLES QUE GENEREN LAS ENTIDADES DE LA ADMON PUBLICA FEDERAL
http://**www.funcionpublica.gob.mx/unaopspf**/unaop1.**htm**

CONDICIONES GENERALES

FICHA TÉCNICA DEL AVALUÓ			
Propietario	H. AYUNTAMIENTO DE OLUTA, VER.		
VEHICULO:	MOTO HONDA		
SERIE			
Color	BLANCO	**Placas**	SP
Uso	PUBLICO	**Año**	2019
OBSERVACIONES			
CONDICIONES REGULARES LLANTAS REGULAR MOTOR MAL ESTADO MANTENIMIENTO SUSPENSION			

AVALUO

EQUIPO DE TRANSPORTE

PROPIETARIO:

Municipio de OLUTA, Veracruz.

Fecha: **30 DE ENERO DE 2025**

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 2025**

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 identificacion del vehiculo.

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 2025, 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 vahículo y ese factor se utiliza para afectar el precio de un bien equivalente nuevo.
Se tomaron en cuenta las obsolescencias funcional y económica, que también fueron consideradas en la depreciación, siendo las aplicables al caso.
Se utiliza también el Enfoque de Mercado, partiendo de investigaciones de algunas ventas recientes y valiosas opiniones de vendedores profesionales de vehículos usados.
A partir del análisis de dicha información, por comparación y homologación de las características de vehículos similares y comparables se estimó el Valor de Mercado (Valor de compra último precio).
Para la conclusión de Valor Comercial se tomaron los resultados obtenidos mediante el Enfoque de Mercado.

El presente avalúo consta de un total de 8 páginas, donde se reporta el:
a).- Dictamen de Valores,
b).- Inventario con fotografía.
c).- Anexo fotográfico.

VI.- RESUMEN DE VALORES.

Valor de Reposición Nuevo.	35,000
Valor de Mercado.	4,000
Valor Comercial.	**4,000**
Valor de Capitalización de Ingresos.	**NO APLICA**

	VRN $	VM $	VC $
VEHICULO	35,000	4,000	4,000
MOTO HONDA			
TOTALES:	35,000	4,000	**4,000**

VII.- CONCLUSIÓN DE VALOR.

DECLARACIONES.

Las declaraciones de hechos y datos contenidas en este informe son verdaderas y correctas.
Los análisis, opiniones y conclusiones reportados están acotados por las suposiciones y condiciones limitantes reportadas y son mis propios análisis, opiniones y conclusiones profesionales e imparciales.
El Valuador que firma no tiene interés presente o futuro en la propiedad que es objeto de este informe, y no tiene intereses personales o parcialidad con respecto a las partes involucradas.
Mi compensación económica no está condicionada al informe de un valor predeterminado o dirigido a un valor que favorece la causa del cliente, el monto del valor estimado, a obtener un resultado estipulado, o la ocurrencia de un evento subsecuente.
He realizado una inspección personal de los bienes que son objeto de este reporte.
Nadie ha proporcionado asistencia profesional significativa al perito que firma este reporte.
El presente avalúo consta de un total de 8 páginas, por lo que no será válido si falta una parte de este.
El avalúo solo es válido para el propósito que se indica en los antecedentes.

FECHA EFECTIVA DE VALORES.

La fecha a la cual se estima el valor del bien descrito en este avalúo es el: **30 DE ENERO DE 2025**
Vigencia de Valor : 180 dias 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.)

COLEGIO VERACRUZANO DE VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

VALUADOR

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

MEMORIA FOTOGRAFICA

ANEXO

MERCADO PRIMARIO:
www.nissan.com.mx
www.ford.mx
www.chevrolet.com.mx
www.vw.com.mx
www.dodge.com.mx
MERCADO SECUNDARIO:
https://www.libroazul.com
https://soloautos.mx
LISTA DE VALORES MINIMOS PARA DESECHO DE BIENES MUEBLES QUE GENEREN LAS ENTIDADES DE LA ADMON PUBLICA FEDERAL
http://**www.funcionpublica.gob.mx/unaopspf**/unaop1.**htm**

CONDICIONES GENERALES

FICHA TÉCNICA DEL AVALUÓ			
Propietario	H. AYUNTAMIENTO DE OLUTA, VER.		
VEHICULO:	MOTO HONDA		
SERIE	3H1KD4173GD105117		
Color	BLANCO/NEGRO	**Placas**	SP
Uso	PUBLICO	**Año**	2016
OBSERVACIONES			
CONDICIONES REGULARES 1.- LLANTAS MEDIA VIDA 2.- MANTENIMIENTO MOTOR 3.- MANTENIMIENTO SUSPENSION			

AVALUO

EQUIPO DE TRANSPORTE

PROPIETARIO:

Municipio de OLUTA, Veracruz.

Fecha: **30 DE ENERO DE 2025**

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 2025**

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 identificacion del vehiculo.

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 2025, 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 vahículo 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.	5,000
Valor Comercial.	**5,000**
Valor de Capitalización de Ingresos.	**NO APLICA**

	VRN $	VM $	VC $
VEHICULO	35,000	5,000	5,000
MOTO HONDA			
TOTALES:	35,000	5,000	**5,000**

VII.- CONCLUSIÓN DE VALOR.

DECLARACIONES.

Las declaraciones de hechos y datos contenidas en este informe son verdaderas y correctas.
Los análisis, opiniones y conclusiones reportados están acotados por las suposiciones y condiciones limitantes reportadas y son mis propios análisis, opiniones y conclusiones profesionales e imparciales.
El Valuador que firma no tiene interés presente o futuro en la propiedad que es objeto de este informe, y no tiene intereses personales o parcialidad con respecto a las partes involucradas.
Mi compensación económica no está condicionada al informe de un valor predeterminado o dirigido a un valor que favorece la causa del cliente, el monto del valor estimado, a obtener un resultado estipulado, o la ocurrencia de un evento subsecuente.
He realizado una inspección personal de los bienes que son objeto de este reporte.
Nadie ha proporcionado asistencia profesional significativa al perito que firma este reporte.
El presente avalúo consta de un total de 8 páginas, por lo que no será válido si falta una parte de este.
El avalúo solo es válido para el propósito que se indica en los antecedentes.

FECHA EFECTIVA DE VALORES.

La fecha a la cual se estima el valor del bien descrito en este avalúo es el: **30 DE ENERO DE 2025**
Vigencia de Valor : 180 dias 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.)

COLEGIO VERACRUZANO DE VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

VALUADOR

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

MEMORIA FOTOGRAFICA

ANEXO

MERCADO PRIMARIO:
www.nissan.com.mx
www.ford.mx
www.chevrolet.com.mx
www.vw.com.mx
www.dodge.com.mx
MERCADO SECUNDARIO:
https://www.libroazul.com
https://soloautos.mx
LISTA DE VALORES MINIMOS PARA DESECHO DE BIENES MUEBLES QUE GENEREN LAS ENTIDADES DE LA ADMON PUBLICA FEDERAL
http://**www.funcionpublica.gob.mx/unaopspf**/unaop1.**htm**

CONDICIONES GENERALES

FICHA TÉCNICA DEL AVALUÓ			
Propietario	H. AYUNTAMIENTO DE OLUTA, VER.		
VEHICULO:	MOTO HONDA		
SERIE	3H1KD4170K0405710		
Color	BLANCO	**Placas**	SP
Uso	PUBLICO	**Año**	2016
OBSERVACIONES			
CONDICIONES MALAS 1.- LLANTAS MEDIA VIDA 2.- MANTENIMIENTO MOTOR 3.- MANTENIMIENTO SUSPENSION			

AVALUO

EQUIPO DE TRANSPORTE

PROPIETARIO:

Municipio de OLUTA, Veracruz.

Fecha: **30 DE ENERO DE 2025**

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 2025**

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 identificacion del vehiculo.

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 2025, 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 vahículo 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.	6,000
Valor Comercial.	**6,000**
Valor de Capitalización de Ingresos.	**NO APLICA**

	VRN $	VM $	VC $
VEHICULO	35,000	6,000	6,000
MOTO HONDA			
TOTALES:	35,000	6,000	**6,000**

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 2025**
Vigencia de Valor : 180 dias 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) **$6,000.00**
(SEIS MIL PESOS 00/100 M.N.)

COLEGIO VERACRUZANO DE VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

VALUADOR

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

MEMORIA FOTOGRAFICA

ANEXO

MERCADO PRIMARIO:
www.nissan.com.mx
www.ford.mx
www.chevrolet.com.mx
www.vw.com.mx
www.dodge.com.mx
MERCADO SECUNDARIO:
https://www.libroazul.com
https://soloautos.mx
LISTA DE VALORES MINIMOS PARA DESECHO DE BIENES MUEBLES QUE GENEREN LAS ENTIDADES DE LA ADMON PUBLICA FEDERAL
http://**www.funcionpublica.gob.mx/unaopspf**/unaop1.**htm**

CONDICIONES GENERALES

FICHA TÉCNICA DEL AVALUÓ			
Propietario	H. AYUNTAMIENTO DE OLUTA, VER.		
VEHICULO:	MOTO HONDA		
Modelo	8AFRR5AA0E6197024		
Color	BLANCO/NEGRO	**Placas**	SP
Uso	PUBLICO	**Año**	2019
OBSERVACIONES			
MALAS CONDICIONES 1.- LLANTAS MEDIA VIDA 2.- MANTENIMIENTO MOTOR 3.- MANTENIMIENTO SUSPENSION			

AVALUO

EQUIPO DE TRANSPORTE

PROPIETARIO:

Municipio de OLUTA, Veracruz.

Fecha: **30 DE ENERO DE 2025**

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 2025**

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 identificacion del vehiculo.

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 2025, 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 vahículo 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.	40,000
Valor Comercial.	**40,000**
Valor de Capitalización de Ingresos.	**NO APLICA**

	VRN $	VM $	VC $
VEHICULO	250,000	40,000	40,000
FORD RANGER DOBLE CABINA			
TOTALES:	250,000	40,000	**40,000**

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 2025**
Vigencia de Valor : 180 dias 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:

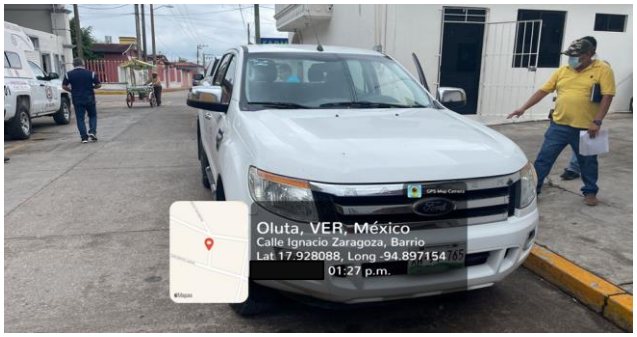
· Valor Comercial: (en números redondos) **$40,000.00**
(CUARENTA MIL PESOS 00/100 M.N.)

COLEGIO VERACRUZANO DE VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

VALUADOR

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

MEMORIA FOTOGRAFICA



ANEXO

MERCADO PRIMARIO:
www.nissan.com.mx
www.ford.mx
www.chevrolet.com.mx
www.vw.com.mx
www.dodge.com.mx
MERCADO SECUNDARIO:
https://www.libroazul.com
https://soloautos.mx
LISTA DE VALORES MINIMOS PARA DESECHO DE BIENES MUEBLES QUE GENEREN LAS ENTIDADES DE LA ADMON PUBLICA FEDERAL
http://**www.funcionpublica.gob.mx/unaopspf**/unaop1.**htm**

CONDICIONES GENERALES

FICHA TÉCNICA DEL AVALUÓ			
Propietario	H. AYUNTAMIENTO DE OLUTA, VER.		
VEHICULO:	FORD RANGER DOBLE CABINA		
SERIE	8AFRR5AA0E6197024		
Color	BLANCO	**Placas**	SP
Uso	PUBLICO	**Año**	2014
OBSERVACIONES			
CONDICIONES REGULARES INTERIOR REGULAR ESTADO MANTENIMIENTO MOTOR PINTURA REGULAR ESTADO			

AVALUO

EQUIPO DE TRANSPORTE

PROPIETARIO:

Municipio de OLUTA, Veracruz.

Fecha: **30 DE ENERO DE 2025**

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 2025**

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 ECO SPORT 2008

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 identificacion del vehiculo.

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 2025, 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 vahículo 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.	20,000
Valor Comercial.	**20,000**
Valor de Capitalización de Ingresos.	**NO APLICA**

	VRN $	VM $	VC $
VEHICULO	210,000	20,000	20,000
FORD ECO SPORT 2008			
TOTALES:	210,000	20,000	**20,000**

VII.- CONCLUSIÓN DE VALOR.

DECLARACIONES.

Las declaraciones de hechos y datos contenidas en este informe son verdaderas y correctas.
Los análisis, opiniones y conclusiones reportados están acotados por las suposiciones y condiciones limitantes reportadas y son mis propios análisis, opiniones y conclusiones profesionales e imparciales.
El Valuador que firma no tiene interés presente o futuro en la propiedad que es objeto de este informe, y no tiene intereses personales o parcialidad con respecto a las partes involucradas.
Mi compensación económica no está condicionada al informe de un valor predeterminado o dirigido a un valor que favorece la causa del cliente, el monto del valor estimado, a obtener un resultado estipulado, o la ocurrencia de un evento subsecuente.
He realizado una inspección personal de los bienes que son objeto de este reporte.
Nadie ha proporcionado asistencia profesional significativa al perito que firma este reporte.
El presente avalúo consta de un total de 8 páginas, por lo que no será válido si falta una parte de este.
El avalúo solo es válido para el propósito que se indica en los antecedentes.

FECHA EFECTIVA DE VALORES.

La fecha a la cual se estima el valor del bien descrito en este avalúo es el: **30 DE ENERO DE 2025**
Vigencia de Valor : 180 dias a partir de la fecha de Emisión del presente dictámen

VALORES.

Declaro que en base a mis conocimientos y parecer y en base a los análisis e investigaciones realizadas en el giro de compra-venta de automóviles usados; De acuerdo a mi Leal y Real Saber y Entender, determino que el Valor Comercial, del vehículo descrito en este avalúo es:

· Valor Comercial: (en números redondos) **$20,000.00**
(VEINTE MIL PESOS 00/100 M.N.)

VALUADOR

COLEGIO VERACRUZANO DE VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

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

MEMORIA FOTOGRAFICA

ANEXO

MERCADO PRIMARIO:
www.nissan.com.mx
www.ford.mx
www.chevrolet.com.mx
www.vw.com.mx
www.dodge.com.mx
MERCADO SECUNDARIO:
https://www.libroazul.com
https://soloautos.mx
LISTA DE VALORES MINIMOS PARA DESECHO DE BIENES MUEBLES QUE GENEREN LAS ENTIDADES DE LA ADMON PUBLICA FEDERAL
http://**www.funcionpublica.gob.mx/unaopspf**/unaop1.**htm**

CONDICIONES GENERALES

FICHA TÉCNICA DEL AVALUÓ			
Propietario	H. AYUNTAMIENTO DE OLUTA, VER.		
VEHICULO:	FORD ECO SPORT 2008		
SERIE	98FUT35F685984875		
Color	BLANCO	**Placas**	SP
Uso	PUBLICO	**Año**	2008
OBSERVACIONES			
MALAS CONDICIONES INTEROR REGULAR ESTADO PINTURA REGULAR ESTAD LLLANTAS REGULAR ESTADO MANTENIMIENTO AL MOTOR			

AVALUO

EQUIPO DE TRANSPORTE

PROPIETARIO:

Municipio de OLUTA, Veracruz.

Fecha: **30 DE ENERO DE 2025**

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 2025**

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 identificacion del vehiculo.

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 2025, 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 vahículo 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.	350,000
Valor Comercial.	**350,000**
Valor de Capitalización de Ingresos.	**NO APLICA**

	VRN $	VM $	VC $
VEHICULO	1,200,000	350,000	350,000
CARRO COMPACTADOR FREIGHTLINER			
TOTALES:	1,200,000	350,000	**350,000**

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 2025**
Vigencia de Valor : 180 dias 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

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		
SERIE	3ALACYCS48DZ85837		
Color	BLANCO	**Placas**	SP
Uso	PUBLICO	**MODELO**	M201635K

OBSERVACIONES

CONDICIONES REGULARES

1.- LLANTAS MEDIA VIDA
2.- MANTENIMIENTO MOTOR
3.- MANTENIMIENTO SUSPENSION
4.- MANTENIMIENTO SISTEMA HIDRAULICO

AVALUO

EQUIPO DE TRANSPORTE

PROPIETARIO:

Municipio de OLUTA, Veracruz.

Fecha: **30 DE ENERO DE 2025**

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 2025**

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 identificacion del vehiculo.

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 2025, 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 vahículo 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.	15,000
Valor Comercial.	**15,000**
Valor de Capitalización de Ingresos.	**NO APLICA**

	VRN $	VM $	VC $
VEHICULO	210,000	15,000	15,000
PICK UP SILVERADO DOBLE CABINA VERDE			
TOTALES:	210,000	15,000	**15,000**

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 2025**
Vigencia de Valor : 180 dias 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:

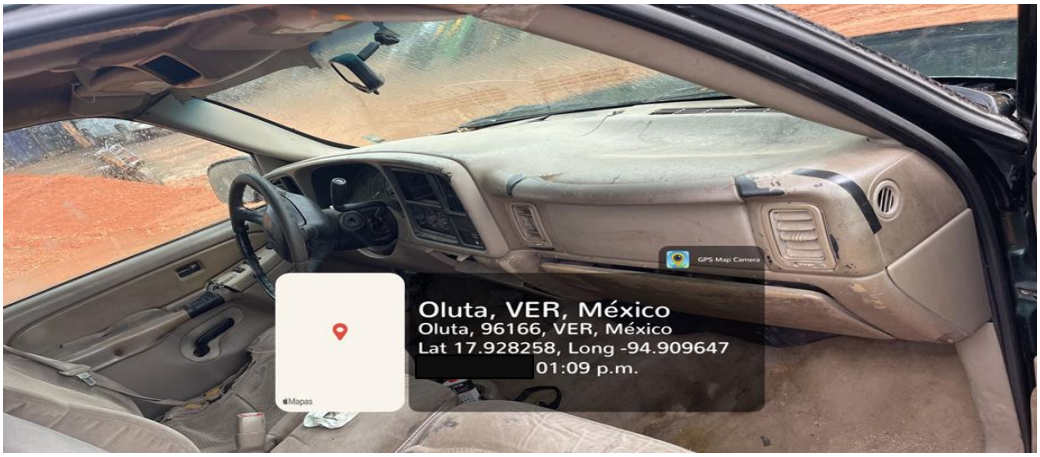
· Valor Comercial: (en números redondos) **$15,000.00**
(QUINCE MIL PESOS 00/100 M.N.)

COLEGIO VERACRUZANO DE VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

VALUADOR

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

MEMORIA FOTOGRAFICA



ANEXO

MERCADO PRIMARIO:
www.nissan.com.mx
www.ford.mx
www.chevrolet.com.mx
www.vw.com.mx
www.dodge.com.mx
MERCADO SECUNDARIO:
https://www.libroazul.com
https://soloautos.mx
LISTA DE VALORES MINIMOS PARA DESECHO DE BIENES MUEBLES QUE GENEREN LAS ENTIDADES DE LA ADMON PUBLICA FEDERAL
http://**www.funcionpublica.gob.mx/unaopspf**/unaop1.**htm**

CONDICIONES GENERALES

FICHA TÉCNICA DEL AVALUÓ			
Propietario	H. AYUNTAMIENTO DE OLUTA, VER.		
VEHICULO:	PICK UP SILVERADO DOBLE CABINA VERDE		
SERIE	2GCEC19T911329303		
Color	VERDE	**Placas**	SP
Uso	PUBLICO	**Año**	2001
OBSERVACIONES			
CHATARRA			

AVALUO

EQUIPO DE TRANSPORTE

PROPIETARIO:

Municipio de OLUTA, Veracruz.

Fecha: **30 DE ENERO DE 2025**

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 2025**

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 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 identificacion del vehiculo.

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 2025, 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 vahículo 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.	12,000
Valor Comercial.	**12,000**
Valor de Capitalización de Ingresos.	**NO APLICA**

	VRN $	VM $	VC $
VEHICULO	170,000	12,000	12,000
FORD PICK UP F 150 BLANCA			
TOTALES:	170,000	12,000	**12,000**

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 2025**
Vigencia de Valor : 180 dias 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) **$12,000.00**
(DOCE MIL PESOS 00/100 M.N.)

COLEGIO VERACRUZANO DE VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

VALUADOR

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

MEMORIA FOTOGRAFICA

ANEXO

MERCADO PRIMARIO:
www.nissan.com.mx
www.ford.mx
www.chevrolet.com.mx
www.vw.com.mx
www.dodge.com.mx
MERCADO SECUNDARIO:
https://www.libroazul.com
https://soloautos.mx
LISTA DE VALORES MINIMOS PARA DESECHO DE BIENES MUEBLES QUE GENEREN LAS ENTIDADES DE LA ADMON PUBLICA FEDERAL
http://**www.funcionpublica.gob.mx/unaopspf**/unaop1.**htm**

CONDICIONES GENERALES

FICHA TÉCNICA DEL AVALUÓ			
Propietario	H. AYUNTAMIENTO DE OLUTA, VER.		
VEHICULO:	FORD PICK UP F 150 BLANCA		
SERIE	1FTFX1 EF5EFB81738		
Color	BLANCO	**Placas**	SP
Uso	PUBLICO	**Año**	2014
OBSERVACIONES			
1.- FALTA DE MANTENIMIENTO MAYOR 2.- LLANTASMAL ESTADO 3.- TIRA ACEITE DE MOTOR 4.- SUSPENSION DAÑADA			

AVALUO

EQUIPO DE TRANSPORTE

PROPIETARIO:

Municipio de OLUTA, Veracruz.

Fecha: **30 DE ENERO DE 2025**

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 2025**

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 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 2025**, 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 vahículo 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.	1,400,000
Valor Comercial.	**1,400,000**
Valor de Capitalización de Ingresos.	**NO APLICA**

	VRN $	VM $	VC $
VEHICULO	2,220,000	1,400,000	1,400,000
COMPACTADOR INTERNATIONAL 2023			
TOTALES:	2,220,000	1,400,000	**1,400,000**

VII.- CONCLUSIÓN DE VALOR.

DECLARACIONES.

Las declaraciones de hechos y datos contenidas en este informe son verdaderas y correctas.
Los análisis, opiniones y conclusiones reportados están acotados por las suposiciones y condiciones limitantes reportadas y son mis propios análisis, opiniones y conclusiones profesionales e imparciales.
El Valuador que firma no tiene interés presente o futuro en la propiedad que es objeto de este informe, y no tiene intereses personales o parcialidad con respecto a las partes involucradas.
Mi compensación económica no está condicionada al informe de un valor predeterminado o dirigido a un valor que favorece la causa del cliente, el monto del valor estimado, a obtener un resultado estipulado, o la ocurrencia de un evento subsecuente.
He realizado una inspección personal de los bienes que son objeto de este reporte.
Nadie ha proporcionado asistencia profesional significativa al perito que firma este reporte.
El presente avalúo consta de un total de 8 páginas, por lo que no será válido si falta una parte de este.
El avalúo solo es válido para el propósito que se indica en los antecedentes.

FECHA EFECTIVA DE VALORES.

La fecha a la cual se estima el valor del bien descrito en este avalúo es el: **30 DE ENERO DE 2025**
Vigencia de Valor : 180 dias 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:

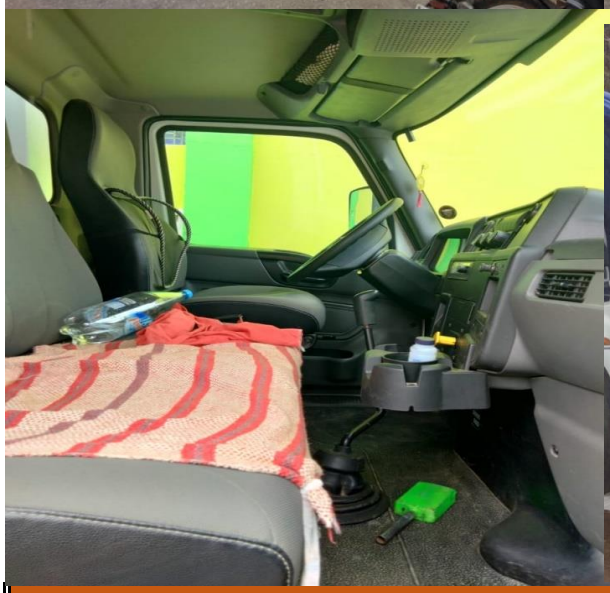
· Valor Comercial: (en números redondos) **$1,400,000.00**
(UN MILLON CUATROCIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.)

COLEGIO VERACRUZANO DE VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

VALUADOR

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

MEMORIA FOTOGRAFICA



ANEXO

MERCADO PRIMARIO:
www.nissan.com.mx
www.ford.mx
www.chevrolet.com.mx
www.vw.com.mx
www.dodge.com.mx
MERCADO SECUNDARIO:
https://www.libroazul.com
https://soloautos.mx
LISTA DE VALORES MINIMOS PARA DESECHO DE BIENES MUEBLES QUE GENEREN LAS ENTIDADES DE LA ADMON PUBLICA FEDERAL
http://**www.funcionpublica.gob.mx/unaopspf**/unaop1.**htm**

CONDICIONES GENERALES

FICHA TÉCNICA DEL AVALUÓ			
Propietario	H. AYUNTAMIENTO DE OLUTA, VER.		
VEHICULO:	COMPACTADOR INTERNATIONAL 2023		
SERIE	3HAEUMMR3PL530031		
Color	BLANCO	**Placas**	SP
Uso	PUBLICO	**Año**	2023
OBSERVACIONES			
BUENAS CONDICIONES			

AVALUO

EQUIPO DE TRANSPORTE

PROPIETARIO:

Municipio de OLUTA, Veracruz.

Fecha: **30 DE ENERO DE 2025**

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 2025**

OBJETO Y PROPÓSITO DEL AVALÚO.

OBJETO. **Investigar el Valor Comercial**

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

PROPIETARIO.

Municipio de OLUTA, Veracruz.

ENTORNO.

BIENES VALUADOS:

CAMOINETA NISSAN NP300 2009

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 2025**, 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 vahículo 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.	45,000
Valor Comercial.	**45,000**
Valor de Capitalización de Ingresos.	**NO APLICA**

	VRN $	VM $	VC $
VEHICULO **CAMOINETA NISSAN NP300 2009**	89,000	45,000	45,000
TOTALES:	89,000	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 2025**
Vigencia de Valor : 180 dias 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.)

COLEGIO VERACRUZANO DE VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

VALUADOR

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

MEMORIA FOTOGRAFICA

ANEXO

MERCADO PRIMARIO:
www.nissan.com.mx
www.ford.mx
www.chevrolet.com.mx
www.vw.com.mx
www.dodge.com.mx
MERCADO SECUNDARIO:
https://www.libroazul.com
https://soloautos.mx
LISTA DE VALORES MINIMOS PARA DESECHO DE BIENES MUEBLES QUE GENEREN LAS ENTIDADES DE LA ADMON PUBLICA FEDERAL
http://**www.funcionpublica.gob.mx/unaopspf**/unaop1.**htm**

CONDICIONES GENERALES

FICHA TÉCNICA DEL AVALUÓ			
Propietario	H. AYUNTAMIENTO DE OLUTA, VER.		
VEHICULO:	CAMOINETA NISSAN NP300 2009		
SERIE	3N6DD25T59K050286		
Color	BLANCO	**Placas**	RS1922A
Uso	PUBLICO	**Año**	2023
OBSERVACIONES			
REGULARES CONDICIONES			

AVALUO

EQUIPO DE TRANSPORTE

PROPIETARIO:

Municipio de OLUTA, Veracruz.

Fecha: **30 DE ENERO DE 2025**

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 2025**

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 MOD. 2014

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 2025**, 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 vahículo 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.	150,000
Valor Comercial.	**150,000**
Valor de Capitalización de Ingresos.	**NO APLICA**

	VRN $	VM $	VC $
VEHICULO **CAMIONETA FORD F150 MOD. 2014**	491,100	150,000	150,000
TOTALES:	491,100	150,000	**150,000**

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 2025**
Vigencia de Valor : 180 dias 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:

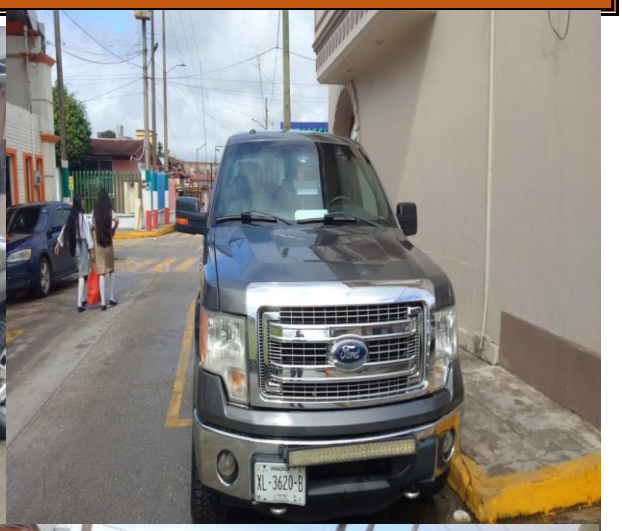
· Valor Comercial: (en números redondos) **$150,000.00**
(CIENTO CINCUENTA MIL PESOS 00/100 M.N.)

COLEGIO VERACRUZANO DE VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

VALUADOR

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

MEMORIA FOTOGRAFICA



ANEXO

MERCADO PRIMARIO:
www.nissan.com.mx
www.ford.mx
www.chevrolet.com.mx
www.vw.com.mx
www.dodge.com.mx
MERCADO SECUNDARIO:
https://www.libroazul.com
https://soloautos.mx
LISTA DE VALORES MINIMOS PARA DESECHO DE BIENES MUEBLES QUE GENEREN LAS ENTIDADES DE LA ADMON PUBLICA FEDERAL
http://**www.funcionpublica.gob.mx/unaopspf**/unaop1.**htm**

CONDICIONES GENERALES

FICHA TÉCNICA DEL AVALUÓ			
Propietario	H. AYUNTAMIENTO DE OLUTA, VER.		
VEHICULO:	CAMIONETA FORD F150 MOD. 2014		
SERIE	1FTFX1EF5EFB81736		
Color	BLANCO	**Placas**	VY4276B
Uso	PUBLICO	**Año**	2014
OBSERVACIONES			
REGULARES CONDICIONES			

AVALUO

EQUIPO DE TRANSPORTE

PROPIETARIO:

Municipio de OLUTA, Veracruz.

Fecha: **30 DE ENERO DE 2025**

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 2025**

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 MITSUBISHI L200 MOD. 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 2025**, 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 vahículo 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 PATRULLA MITSUBISHI L200 MOD. 2023			
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 2025**
Vigencia de Valor : 180 dias 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.)

COLEGIO VERACRUZANO DE VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

VALUADOR

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

MEMORIA FOTOGRAFICA

ANEXO

MERCADO PRIMARIO:
www.nissan.com.mx
www.ford.mx
www.chevrolet.com.mx
www.vw.com.mx
www.dodge.com.mx
MERCADO SECUNDARIO:
https://www.libroazul.com
https://soloautos.mx
LISTA DE VALORES MINIMOS PARA DESECHO DE BIENES MUEBLES QUE GENEREN LAS ENTIDADES DE LA ADMON PUBLICA FEDERAL
http://**www.funcionpublica.gob.mx/unaopspf**/unaop1.**htm**

CONDICIONES GENERALES

FICHA TÉCNICA DEL AVALUÓ			
Propietario	H. AYUNTAMIENTO DE OLUTA, VER.		
VEHICULO:	CAMIONETA PATRULLA MITSUBISHI L200 MOD. 2023		
SERIE	MMBMLV5G0H022324		
Color	BLANCO	**Placas**	SP
Uso	PUBLICO	**Año**	2023
OBSERVACIONES			
BUENAS CONDICIONES			

AVALUO

EQUIPO DE TRANSPORTE

PROPIETARIO:

Municipio de OLUTA, Veracruz.

Fecha: **30 DE ENERO DE 2025**

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 2025**

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 MODELO 2022

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 2025**, 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 vahículo 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.	60,000
Valor Comercial.	**60,000**
Valor de Capitalización de Ingresos.	**NO APLICA**

	VRN $	VM $	VC $
VEHICULO	108,630	60,000	60,000
TRACTOR JARDINERO S140 MODELO 2022			
TOTALES:	108,630	60,000	**60,000**

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 2025**
Vigencia de Valor : 180 dias 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

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 MODELO 2022		
SERIE	1GXS140AKNN100563		
Color	BLANCO	**Placas**	SP
Uso	PUBLICO	**Año**	2022
OBSERVACIONES			
BUENAS CONDICIONES			

AVALUO

EQUIPO DE TRANSPORTE

PROPIETARIO:

Municipio de OLUTA, Veracruz.

Fecha: **30 DE ENERO DE 2025**

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 2025**

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 2025**, 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 vahículo 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.	24,000
Valor Comercial.	**24,000**
Valor de Capitalización de Ingresos.	**NO APLICA**

	VRN $	VM $	VC $
VEHICULO	39,990	24,000	24,000
MOTOCICLETA HONDA 150 CC 2023			
TOTALES:	39,990	24,000	**24,000**

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 2025**
Vigencia de Valor : 180 dias 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) **$24,000.00**
(VEINTI CUATRO 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

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**	SP
Uso	PUBLICO	**Año**	2023
OBSERVACIONES			
BUENAS CONDICIONES			

AVALUO

EQUIPO DE TRANSPORTE

PROPIETARIO:

Municipio de OLUTA, Veracruz.

Fecha: **30 DE ENERO DE 2025**

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 2025**

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 2018

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 2025**, 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 vahículo 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.	500,000
Valor de Mercado.	230,000
Valor Comercial.	**230,000**
Valor de Capitalización de Ingresos.	**NO APLICA**

	VRN $	VM $	VC $
VEHICULO	500,000	230,000	230,000
TOYOTA HILUX BLANCA 2018			
TOTALES:	500,000	230,000	**230,000**

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 2025**
Vigencia de Valor : 180 dias 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) **$230,000.00**
(DOSCIENTOS TREINTA MIL PESOS 00/100 M.N.)

COLEGIO VERACRUZANO DE VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

VALUADOR

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

MEMORIA FOTOGRAFICA

ANEXO

MERCADO PRIMARIO:
www.nissan.com.mx
www.ford.mx
www.chevrolet.com.mx
www.vw.com.mx
www.dodge.com.mx
MERCADO SECUNDARIO:
https://www.libroazul.com
https://soloautos.mx
LISTA DE VALORES MINIMOS PARA DESECHO DE BIENES MUEBLES QUE GENEREN LAS ENTIDADES DE LA ADMON PUBLICA FEDERAL
http://**www.funcionpublica.gob.mx/unaopspf**/unaop1.**htm**

CONDICIONES GENERALES

FICHA TÉCNICA DEL AVALUÓ			
Propietario	H. AYUNTAMIENTO DE OLUTA, VER.		
VEHICULO:	TOYOTA HILUX BLANCA 2018		
SERIE	MR0EX8CB8K1402859		
Color	BLANCA	**Placas**	SP
Uso	PUBLICO	**Año**	2019
OBSERVACIONES			
BUENAS CONDICIONES			

AVALUO

EQUIPO DE TRANSPORTE

PROPIETARIO:

Municipio de OLUTA, Veracruz.

Fecha: **30 DE ENERO DE 2025**

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 2025**

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 GBF150S HONDA 2024

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 2025**, 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 vahículo 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.	42,990
Valor de Mercado.	35,000
Valor Comercial.	**35,000**
Valor de Capitalización de Ingresos.	**NO APLICA**

	VRN $	VM $	VC $
VEHICULO **MOTOCICLETA GBF150S HONDA 2024**	42,990	35,000	35,000
TOTALES:	42,990	35,000	**35,000**

VII.- CONCLUSIÓN DE VALOR.

DECLARACIONES.

Las declaraciones de hechos y datos contenidas en este informe son verdaderas y correctas.
Los análisis, opiniones y conclusiones reportados están acotados por las suposiciones y condiciones limitantes reportadas y son mis propios análisis, opiniones y conclusiones profesionales e imparciales.
El Valuador que firma no tiene interés presente o futuro en la propiedad que es objeto de este informe, y no tiene intereses personales o parcialidad con respecto a las partes involucradas.
Mi compensación económica no está condicionada al informe de un valor predeterminado o dirigido a un valor que favorece la causa del cliente, el monto del valor estimado, a obtener un resultado estipulado, o la ocurrencia de un evento subsecuente.
He realizado una inspección personal de los bienes que son objeto de este reporte.
Nadie ha proporcionado asistencia profesional significativa al perito que firma este reporte.
El presente avalúo consta de un total de 8 páginas, por lo que no será válido si falta una parte de este.
El avalúo solo es válido para el propósito que se indica en los antecedentes.

FECHA EFECTIVA DE VALORES.

La fecha a la cual se estima el valor del bien descrito en este avalúo es el: **30 DE ENERO DE 2025**
Vigencia de Valor : 180 dias a partir de la fecha de Emisión del presente dictámen

VALORES.

Declaro que en base a mis conocimientos y parecer y en base a los análisis e investigaciones realizadas en el giro de compra-venta de automóviles usados; De acuerdo a mi Leal y Real Saber y Entender, determino que el Valor Comercial, del vehículo descrito en este avalúo es:

· Valor Comercial: (en números redondos) **$35,000.00**
(TREINTA Y CINCO MIL PESOS 00/100 M.N.)

VALUADOR

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

MEMORIA FOTOGRAFICA

ANEXO

MERCADO PRIMARIO:
www.nissan.com.mx
www.ford.mx
www.chevrolet.com.mx
www.vw.com.mx
www.dodge.com.mx
MERCADO SECUNDARIO:
https://www.libroazul.com
https://soloautos.mx
LISTA DE VALORES MINIMOS PARA DESECHO DE BIENES MUEBLES QUE GENEREN LAS ENTIDADES DE LA ADMON PUBLICA FEDERAL
http://**www.funcionpublica.gob.mx/unaopspf**/unaop1.**htm**

CONDICIONES GENERALES

FICHA TÉCNICA DEL AVALUÓ			
Propietario	H. AYUNTAMIENTO DE OLUTA, VER.		
VEHICULO:	MOTOCICLETA GBF150S HONDA 2024		
SERIE	KC45E2006331		
Color	BLANCO/NEGRO	**Placas**	SP
Uso	PUBLICO	**Año**	2024
OBSERVACIONES			
BUENAS CONDICIONES			

AVALUO

EQUIPO DE TRANSPORTE

PROPIETARIO:

Municipio de OLUTA, Veracruz.

Fecha: **30 DE ENERO DE 2025**

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 2025**

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 GBF150S HONDA 2024

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 2025**, 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 vahículo 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.	42,990
Valor de Mercado.	35,000
Valor Comercial.	**35,000**
Valor de Capitalización de Ingresos.	**NO APLICA**

	VRN $	VM $	VC $
VEHICULO	42,990	35,000	35,000
MOTOCICLETA GBF150S HONDA 2024			
TOTALES:	42,990	35,000	**35,000**

VII.- CONCLUSIÓN DE VALOR.

DECLARACIONES.

Las declaraciones de hechos y datos contenidas en este informe son verdaderas y correctas.
Los análisis, opiniones y conclusiones reportados están acotados por las suposiciones y condiciones limitantes reportadas y son mis propios análisis, opiniones y conclusiones profesionales e imparciales.
El Valuador que firma no tiene interés presente o futuro en la propiedad que es objeto de este informe, y no tiene intereses personales o parcialidad con respecto a las partes involucradas.
Mi compensación económica no está condicionada al informe de un valor predeterminado o dirigido a un valor que favorece la causa del cliente, el monto del valor estimado, a obtener un resultado estipulado, o la ocurrencia de un evento subsecuente.
He realizado una inspección personal de los bienes que son objeto de este reporte.
Nadie ha proporcionado asistencia profesional significativa al perito que firma este reporte.
El presente avalúo consta de un total de 8 páginas, por lo que no será válido si falta una parte de este.
El avalúo solo es válido para el propósito que se indica en los antecedentes.

FECHA EFECTIVA DE VALORES.

La fecha a la cual se estima el valor del bien descrito en este avalúo es el: **30 DE ENERO DE 2025**
Vigencia de Valor : 180 dias a partir de la fecha de Emisión del presente dictámen

VALORES.

Declaro que en base a mis conocimientos y parecer y en base a los análisis e investigaciones realizadas en el giro de compra-venta de automóviles usados; De acuerdo a mi Leal y Real Saber y Entender, determino que el Valor Comercial, del vehículo descrito en este avalúo es:

· Valor Comercial: (en números redondos) **$35,000.00**
(TREINTA Y CINCO MIL PESOS 00/100 M.N.)

VALUADOR

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

MEMORIA FOTOGRAFICA

ANEXO

MERCADO PRIMARIO:
www.nissan.com.mx
www.ford.mx
www.chevrolet.com.mx
www.vw.com.mx
www.dodge.com.mx
MERCADO SECUNDARIO:
https://www.libroazul.com
https://soloautos.mx
LISTA DE VALORES MINIMOS PARA DESECHO DE BIENES MUEBLES QUE GENEREN LAS ENTIDADES DE LA ADMON PUBLICA FEDERAL
http://**www.funcionpublica.gob.mx/unaopspf**/unaop1.**htm**

CONDICIONES GENERALES

FICHA TÉCNICA DEL AVALUÓ			
Propietario	H. AYUNTAMIENTO DE OLUTA, VER.		
VEHICULO:	MOTOCICLETA GBF150S HONDA 2024		
SERIE	KC45E 2006213		
Color	BLANCO/NEGRO	**Placas**	SP
Uso	PUBLICO	**Año**	2024
OBSERVACIONES			
BUENAS CONDICIONES			

AVALUO

EQUIPO DE TRANSPORTE

PROPIETARIO:

Municipio de OLUTA, Veracruz.

Fecha: **30 DE ENERO DE 2025**

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 2025**

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 GL150 HONDA 2025

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 2025**, 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 vahículo 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.	36,990
Valor de Mercado.	30,000
Valor Comercial.	**30,000**
Valor de Capitalización de Ingresos.	**NO APLICA**

	VRN $	VM $	VC $
VEHICULO	36,990	30,000	30,000
MOTOCICLETA GL150 HONDA 2025			
TOTALES:	36,990	30,000	**30,000**

VII.- CONCLUSIÓN DE VALOR.

DECLARACIONES.

Las declaraciones de hechos y datos contenidas en este informe son verdaderas y correctas.
Los análisis, opiniones y conclusiones reportados están acotados por las suposiciones y condiciones limitantes reportadas y son mis propios análisis, opiniones y conclusiones profesionales e imparciales.
El Valuador que firma no tiene interés presente o futuro en la propiedad que es objeto de este informe, y no tiene intereses personales o parcialidad con respecto a las partes involucradas.
Mi compensación económica no está condicionada al informe de un valor predeterminado o dirigido a un valor que favorece la causa del cliente, el monto del valor estimado, a obtener un resultado estipulado, o la ocurrencia de un evento subsecuente.
He realizado una inspección personal de los bienes que son objeto de este reporte.
Nadie ha proporcionado asistencia profesional significativa al perito que firma este reporte.
El presente avalúo consta de un total de 8 páginas, por lo que no será válido si falta una parte de este.
El avalúo solo es válido para el propósito que se indica en los antecedentes.

FECHA EFECTIVA DE VALORES.

La fecha a la cual se estima el valor del bien descrito en este avalúo es el: **30 DE ENERO DE 2025**
Vigencia de Valor : 180 dias 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

COLEGIO VERACRUZANO DE VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

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

MEMORIA FOTOGRAFICA

ANEXO

MERCADO PRIMARIO:
www.nissan.com.mx
www.ford.mx
www.chevrolet.com.mx
www.vw.com.mx
www.dodge.com.mx
MERCADO SECUNDARIO:
https://www.libroazul.com
https://soloautos.mx
LISTA DE VALORES MINIMOS PARA DESECHO DE BIENES MUEBLES QUE GENEREN LAS ENTIDADES DE LA ADMON PUBLICA FEDERAL
http://**www.funcionpublica.gob.mx/unaopspf**/unaop1.**htm**

CONDICIONES GENERALES

FICHA TÉCNICA DEL AVALUÓ			
Propietario	H. AYUNTAMIENTO DE OLUTA, VER.		
VEHICULO:	MOTOCICLETA GL150 HONDA 2025		
SERIE	KA02E5251795		
Color	BLANCO/NEGRO	**Placas**	SP
Uso	PUBLICO	**Año**	2025
OBSERVACIONES			
BUENAS CONDICIONES			

AVALUO

EQUIPO DE TRANSPORTE

PROPIETARIO:

Municipio de OLUTA, Veracruz.

Fecha: **30 DE ENERO DE 2025**

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 2025**

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 CON RASTA AGRICOLA Y TUMBABURRO JOHN DEERE, MODELO 5065E

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 2025**, 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 vahículo 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.	425,160
Valor de Mercado.	380,000
Valor Comercial.	**380,000**
Valor de Capitalización de Ingresos.	**NO APLICA**

	VRN $	VM $	VC $
VEHICULO	425,160	380,000	380,000
TRACTOR CON RASTA AGRICOLA Y TUMBABURRO JOHN DEERE, MODELO 5065E			
TOTALES:	425,160	380,000	**380,000**

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 2025**
Vigencia de Valor : 180 dias 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) **$380,000.00**
(TRESCIENTOS OCHENTA MIL PESOS 00/100 M.N.)

COLEGIO VERACRUZANO DE VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

VALUADOR

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

MEMORIA FOTOGRAFICA

ANEXO

MERCADO PRIMARIO:
www.nissan.com.mx
www.ford.mx
www.chevrolet.com.mx
www.vw.com.mx
www.dodge.com.mx
MERCADO SECUNDARIO:
https://www.libroazul.com
https://soloautos.mx
LISTA DE VALORES MINIMOS PARA DESECHO DE BIENES MUEBLES QUE GENEREN LAS ENTIDADES DE LA ADMON PUBLICA FEDERAL
http://**www.funcionpublica.gob.mx/unaopspf**/unaop1.**htm**

CONDICIONES GENERALES

FICHA TÉCNICA DEL AVALUÓ			
Propietario	H. AYUNTAMIENTO DE OLUTA, VER.		
VEHICULO:	TRACTOR CON RASTA AGRICOLA Y TUMBABURRO JOHN DEERE, MODELO 5065E		
SERIE	1PY5065EKPM028		
Color	VERDE	**MODELO**	5065E
Uso	PUBLICO	**Año**	2024
OBSERVACIONES			
BUENAS CONDICIONES			

¡Unidos por OLUTA los hechos se reflejan!

GOBIERNO MUNICIPAL

MUNICIPIO DE OLUTA, VER.

H. AYUNTAMIENTO DE OLUTA

AVALUO DE BIENES INMUEBLES 2025

M. LUCIANO SALAS CONTRERAS
Servicios Profesionales en Valuación
Investigación Técnica Inmobiliaria
Cédula: 12108978 Maestría en Valuación
INSTITUTO TECNOLOGICO DE LA CONSTRUCCION
DOCUMENTO: MOV-2025-BI-001

COLEGIO VERACRUZANO DE VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

Trabajo Valuatorio Bien Inmueble

PALACIO MUNICIPAL

EN EL ESTADO FISICO EN QUE SE ENCUENTRA ACTUALMENTE

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

VALOR CONCLUSIVO: **$ 6,360,000.00**
VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE

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

ESTIMACIÓN DE VALOR

MOV-2025-BI-001

I.- ANTECEDENTES

SOLICITANTE DE LA ESTIMACION:	**MAURICIO ALRCÓN CASTILLO , Presidente Municipal de OLUTA, Veracruz**
VALUADOR:	**M.LUCIANO SALAS CONTRERAS**
CEDULA PROFESIONAL:	Cédula: 12108978 MAESTRIA EN VALUACIÓN, INMOBILIARIA, INDUSTRIAL Y DE BIENES NACIONALES
FECHA DE VISITA:	**30 DE ENERO DEL 2025**
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. :	CENTRO **C.P. :** 96160
CIUDAD o MUNICIPIO:	OLUTA **ESTADO:** VERACRUZ LLAVE
No. REGISTRO ESTATAL:	**H. AYTTO. DE:** OLUTA
PERSONA QUE ACOMPAÑÓ LA VISITA:	

II.- CARACTERISTICAS URBANAS

CLASIFICACION DE LA ZONA:	MEDIO
POBLACIÓN :	NORMAL ESCASA
TIPO CONSTRUCCION DOMINANTE EN LA ZONA:	ESCUELAS, PARQUES Y LOCALES COMERCIALES DIFERENTES GIROS
INDICE DE SATURACION EN LA ZONA:	75% **POBLACION:** NORMAL
NIVEL SOCIOECONOMICO DE LA ZONA:	MEDIO BAJO
CONTAMINACION AMBIENTAL:	NO PERCEPTIBLE
USO DEL SUELO:	OFICINAS
VIAS DE ACCESO E IMPORTANCIA:	MIGUEL HIDALGO ESQ. IGNACIO ZARAGOZA, OLUTA, VERACRUZ
SERVICIOS PUBLICOS Y EQUIPAMIENTO URBANO (INMUEBLE):	COMPLETOS
1.- SERVICIOS DE AGUA POTABLE:	EXISTE
2.- DRENAJE Y ALCANTARILLADO:	PROVISTO POR EL MUNICIPIO DE OLUTA, VER.
3.- ELECTRIFICACION:	AEREO
4.- ALUMBRADO PUBLICO:	POR MEDIO DE POSTES DE CONCRETO Y LUMINARIAS DE FOTOCELDA.
5.- VIALIDAD:	EN CADA ESQUINA DE LAS AVENIDAS Y CALLES DE LA ZONA
6.- PAVIMENTOS:	CONCRETO HIDRAULICO
7.- GUARNICION Y BANQUETA:	DE CONCRETO ARMADO Y SIGUIENDO LAS MEDIDAS ESTANDAR ORDENADAS POR LA AUTORIDAD
8.- TELEFONIA:	AEREO
9.- GAS:	SUMINISTRO MEDIANTE TANQUES ESTACIONARIOS (CILINDROS) Y POR MEDIO DE CAMION REPARTIDOR.
10.- TRANSPORTES :	TAXIS Y CAMIONES A UNA DISTANCIA DE 100 m.

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

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

12.-UBICACIÓN GEOGRÁFICA :

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

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

ESTIMACIÓN DE VALOR

MOV-2025-BI-001

III.- TERRENO

DESCRIPCION DEL DOCUMENTO OFICIAL: PROPORCIONA CEDULA CATASTRAL

ORIENTACION: AL SUR

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 DOCUMENNTACION RELEVANTE

NORESTE

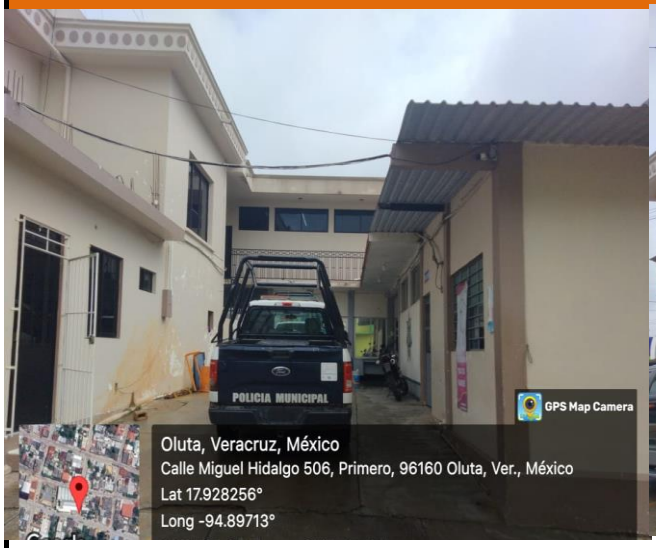
SURESTE

SUROESTE

NOROESTE

SUPERFICIE 458.00 m2

MEMORIA FOTOGRAFICA



AREA TOTAL SEGUN CONSIDERACIÓN: 458.00 m2 **SUPERFICIE CONSTRUÍDA:** 458.00 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-2025-BI-001

IV.- DESCRIPCION GENERAL DEL INMUEBLE

USO ACTUAL Y DISTRIBUCION 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 dia de la fecha.

Fracc.	Area o Corredor	Supficie m2	Precio Unit.	Factores de Eficiencia					Fre	Indiviso	Valor Parcial
				Fzo	Fub	Ffr	Ffo	Fsu			
1	Urbano	458.00	2,500.00	1.00	1.10	1.05	1.00	1.00	**1.16**	1.00%	**$1,322,475.00**
TOTAL :		**458.00**	**m²**	Zona	Ubicación	Frente	Fondo	Supfcie.	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 REPOSICION NUEVO. **V.N.R. = VALOR NETO DE REPOSICION.** **V.N.R.**

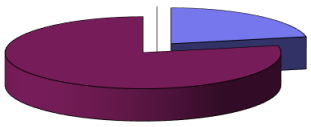
TIPO	TIPO	Area	Indiviso	V.R.N. $/m²	FACTORES			Edad aprox. en Años	Valor Parcial
					Fco	Fed	Fre		
I	CONSTRUCCION	415.00	100%	$ 12,000.00	1.00	0.95	0.95	17	$4,731,000.00
II	TIPO II	0.00	100%	$ -	0.90	0.55	0.50	45	$0.00
III		0.00	100%	$ -	0.00	1.00	0.00	0	$0.00
TOTAL	**415.00**	**m²**	LA EDAD SE TOMA APARTIR DE LO APRECIADO A SU ESTADO DE CONSERVACION						**$4,731,000.00**

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 :*** **$ 6,053,475.00**

Valor expresado en números redondos

Proporcionalidad



Construcción	Instalaciones	Terreno
78.15%	**0.00%**	**21.85%**

DESGLOSE DE COMPONENTES	
Terreno	**$1,322,475.00**
Construcción	**$4,731,000.00**
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 NUMEROS REDONDOS, DEL BIEN INMUEBLE ANALIZADO, AL DIA DE LA FECHA ASCIENDE A LA CANTIDAD DE:	**$ 6,360,000.00**

VALOR COMERCIAL DETERMINADO	**$ 6,360,000.00**

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 fisicas; por asi considerarlo justo y con posibilidades reales de comercialización, en las condiciones actuales de oferta y demanda inmobiliaria de (OLUTA, VER).

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

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

Los valores estimados en el presente trabajo valuatorio, estan calculados con cifras al:: 30 DE ENERO DEL 2025

Valor Comercial, números Redondos	$6,360,000.00	(SEIS MILLONES TRESCIENTOS SESENTA MIL PESOS 00/100 M.N.)

COLEGIO VERACRUZANO DE VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

VALUADOR

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

ANEXO

AYUNTAMIENTO DE OLUTA, VER.

5.7 CÉDULA DE BIENES INMUEBLES (PATRIMONIO MUNICIPAL)

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

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

ENTREGA

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

RECIBE

NOMBRE Y FIRMA

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-2025-BI-002

Trabajo Valuatorio Bien Inmueble

PANTEON MUNICIPAL

EN EL ESTADO FISICO EN QUE SE ENCUENTRA ACTUALMENTE

PROLONGACIÓN MIGUEL HIDALGO
MUNICIPIO DE OLUTA
ESTADO DE VERACRUZ LLAVE

VALOR CONCLUSIVO: **$ 3,430,000.00**
VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE

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

30 DE ENERO DE 2025

ESTIMACIÓN DE VALOR

MOV-2025-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 2025
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. : OLUTA **C.P. :** 96160
CIUDAD o MUNICIPIO: OLUTA **ESTADO:** VERACRUZ LLAVE
No. REGISTRO ESTATAL: **H. AYTTO. DE:** OLUTA

PERSONA QUE ACOMPAÑÓ LA VISITA:

II.- CARACTERISTICAS URBANAS

CLASIFICACION DE LA ZONA:	MEDIO
POBLACIÓN :	NORMAL ESCASA
TIPO CONSTRUCCION DOMINANTE EN LA ZONA:	ESCUELAS, PARQUES Y LOCALES COMERCIALES DIFERENTES GIROS
INDICE DE SATURACION EN LA ZONA:	75% **POBLACION:** NORMAL
NIVEL SOCIOECONOMICO DE LA ZONA:	MEDIO BAJO
CONTAMINACION AMBIENTAL:	NO PERCEPTIBLE
USO DEL SUELO:	OFICINAS
VIAS DE ACCESO E IMPORTANCIA:	PROLONGACIÓN MIGUEL HIDALGO
SERVICIOS PUBLICOS Y EQUIPAMIENTO URBANO (INMUEBLE):	COMPLETOS
1.- SERVICIOS DE AGUA POTABLE:	EXISTE
2.- DRENAJE Y ALCANTARILLADO:	PROVISTO POR EL MUNICIPIO DE OLUTA, VER.
3.- ELECTRIFICACION:	AEREO
4.- ALUMBRADO PUBLICO:	POR MEDIO DE POSTES DE CONCRETO Y LUMINARIAS DE FOTOCELDA.
5.- VIALIDAD:	EN CADA ESQUINA DE LAS AVENIDAS Y CALLES DE LA ZONA
6.- PAVIMENTOS:	CONCRETO HIDRAULICO
7.- GUARNICION Y BANQUETA:	DE CONCRETO ARMADO Y SIGUIENDO LAS MEDIDAS ESTANDAR ORDENADAS POR LA AUTORIDAD
8.- TELEFONIA:	AEREO
9.- GAS:	SUMINISTRO MEDIANTE TANQUES ESTACIONARIOS (CILINDROS) Y POR MEDIO DE CAMION REPARTIDOR.
10.- TRANSPORTES :	TAXIS Y CAMIONES A UNA DISTANCIA DE 100 m.

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

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

12.-UBICACIÓN GEOGRÁFICA :

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

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

ESTIMACIÓN DE VALOR

MOV-2025-BI-002

III.- TERRENO

DESCRIPCION DEL DOCUMENTO OFICIAL: PROPORCIONA CEDULA CATASTRAL

ORIENTACION: AL SUR

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 DOCUMENNTACION RELEVANTE

NORESTE

SURESTE

SUROESTE

NOROESTE

SUPERFICIE 16,030.52 m2

MEMORIA FOTOGRAFICA

AREA TOTAL SEGUN CONSIDERACIÓN: 16,030.52 m2 **SUPERFICIE CONSTRUÍDA:** 415.00 m2 APROX.

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

CARACTERISTICAS PANORAMICAS: VISTA PANORÁMICA AL FRENTE DE SU UBICACIÓN

DENSIDAD HABITACIONAL: 100/150 HAB/HA

INTENSIDAD DE CONSTRUCCION: LA AUTORIZADA

SERVIDUMBRES Y RESTRICCIONES: LAS APLICABLES POR LAS AUTORIDADES MUNICIPALES

ESTIMACIÓN DE VALOR

MOV-2025-BI-002

IV.- DESCRIPCION GENERAL DEL INMUEBLE

USO ACTUAL Y DISTRIBUCION 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 dia 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	Supfcie.	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 REPOSICION NUEVO. **V.N.R. = VALOR NETO DE REPOSICION.** **V.N.R.**

TIPO	TIPO	Area	Indiviso	V.R.N. $/m²	FACTORES			Edad aprox. en Años	Valor Parcial
					Fco	Fed	Fre		
I	CONSTRUCCION	415.00	100%	$ 4,000.00	0.95	0.89	0.85	16	$1,411,318.63
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						**$1,411,318.63**

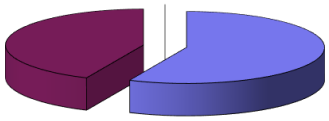
LA EDAD SE TOMA A PARTIR DE LO APRECIADO A SU ESTADO DE CONSERVACION

VALOR POR EL ENFOQUE DE COSTOS:

Suma de conceptos A+B+C : **$ 3,262,843.69**

Valor expresado en números redondos

Proporcionalidad



Construcción	Instalaciones	Terreno
43.25%	**0.00%**	**56.75%**

DESGLOSE DE COMPONENTES	
Terreno	**$1,851,525.06**
Construcción	**$1,411,318.63**
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 NUMEROS REDONDOS, DEL BIEN INMUEBLE ANALIZADO, AL DIA DE LA FECHA ASCIENDE A LA CANTIDAD DE:	**$ 3,430,000.00**

VALOR COMERCIAL DETERMINADO	**$ 3,430,000.00**

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 fisicas; por asi considerarlo justo y con posibilidades reales de comercialización, en las condiciones actuales de oferta y demanda inmobiliaria de (OLUTA, VER).

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

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

Los valores estimados en el presente trabajo valuatorio, estan calculados con cifras al:: 30 DE ENERO DE 2025

Valor Comercial, números Redondos	$3,430,000.00	(TRES MILLONES CUATROCIENTOS TREINTA MIL PESOS 00/100 M.N.)

COLEGIO VERACRUZANO DE VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

VALUADOR

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

ANEXO

AYUNTAMIENTO DE OLUTA, VER.

5.7 CÉDULA DE BIENES INMUEBLES (PATRIMONIO MUNICIPAL)

IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE			
TIPO DE INMUEBLE			
(X) TERRENO	( ) EDIFICIO	( ) DEPARTAMENTO O CONDOMINIO	( ) 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: ( ) RUSTICO	(X) URBANO	( ) EJIDAL	
USUARIO Y OCUPANTE:			
( ) OFICINAS	( ) COMERCIALES	(X) OTROS, ESPECIFICAR:	
SERVICIOS Y EQUIPAMIENTO CON QUE CUENTA EL INMUEBLE:			
(X) AGUA POTABLE	(X) ENERGÍA ELÉCTRICA	(X) PAVIMENTACIÓN	( ) OTROS, DETALLAR:
APROVECHAMIENTO DEL INMUEBLE			
(X) AL 100%	( ) MÁS DEL 50%	(X) MENOS DEL 50%	( ) SIN APROVECHAR
MEDIO DE ADQUISICIÓN			
(X) DONACIÓN	( ) COMPRA	( ) OTROS, DETALLAR	
SITUACIÓN LEGAL			
NÚMERO DE ESCRITURA O CONVENIO	NÚMERO DE REGISTRO DE LA PROPIEDAD	CUENTA CATASTRAL	FECHA DEL ÚLTIMO AVALÚO
		08 119 001 01 010 001	
EL INMUEBLE TIENE ALGÚN GRAVAMEN PENDIENTE		VALOR DEL INMUEBLE	
( ) SI (ESPECIFICAR)	(X) NO	2,433,931.00	
OBSERVACIONES	Sin Soporte Legal		

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

ENTREGA

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

RECIBE

NOMBRE Y FIRMA

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-2025-BI-003

Trabajo Valuatorio Bien Inmueble

PARQUE CENTRAL

EN EL ESTADO FISICO EN QUE SE ENCUENTRA ACTUALMENTE

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

VALOR CONCLUSIVO: **$ 5,700,000.00**

VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE

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

30 DE ENERO DEL 2025

ESTIMACIÓN DE VALOR

MOV-2025-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 2025
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. : OLUTA **C.P. :** 96160
CIUDAD o MUNICIPIO: OLUTA **ESTADO:** VERACRUZ LLAVE
No. REGISTRO ESTATAL: **H. AYTTO. DE:** OLUTA

PERSONA QUE ACOMPAÑÓ LA VISITA:

II.- CARACTERISTICAS URBANAS

CLASIFICACION DE LA ZONA:	MEDIO
POBLACIÓN :	NORMAL ESCASA
TIPO CONSTRUCCION DOMINANTE EN LA ZONA:	ESCUELAS, PARQUES Y LOCALES COMERCIALES DIFERENTES GIROS
INDICE DE SATURACION EN LA ZONA:	75% **POBLACION:** NORMAL
NIVEL SOCIOECONOMICO DE LA ZONA:	MEDIO BAJO
CONTAMINACION AMBIENTAL:	NO PERCEPTIBLE
USO DEL SUELO:	OFICINAS
VIAS DE ACCESO E IMPORTANCIA:	MIGUEL HIDALGO ESQ. IGNACIO ZARAGOZA
SERVICIOS PUBLICOS Y EQUIPAMIENTO URBANO (INMUEBLE):	COMPLETOS
1.- SERVICIOS DE AGUA POTABLE:	EXISTE
2.- DRENAJE Y ALCANTARILLADO:	PROVISTO POR EL MUNICIPIO DE OLUTA, VER.
3.- ELECTRIFICACION:	AEREO
4.- ALUMBRADO PUBLICO:	POR MEDIO DE POSTES DE CONCRETO Y LUMINARIAS DE FOTOCELDA.
5.- VIALIDAD:	EN CADA ESQUINA DE LAS AVENIDAS Y CALLES DE LA ZONA
6.- PAVIMENTOS:	CONCRETO HIDRAULICO
7.- GUARNICION Y BANQUETA:	DE CONCRETO ARMADO Y SIGUIENDO LAS MEDIDAS ESTANDAR ORDENADAS POR LA AUTORIDAD
8.- TELEFONIA:	AEREO
9.- GAS:	SUMINISTRO MEDIANTE TANQUES ESTACIONARIOS (CILINDROS) Y POR MEDIO DE CAMION REPARTIDOR.
10.- TRANSPORTES :	TAXIS Y CAMIONES A UNA DISTANCIA DE 100 m.

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

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

12.-UBICACIÓN GEOGRÁFICA :

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

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

ESTIMACIÓN DE VALOR

MOV-2025-BI-003

III.- TERRENO

DESCRIPCION DEL DOCUMENTO OFICIAL: PROPORCIONA CEDULA CATASTRAL

ORIENTACION: AL SUR

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 DOCUMENNTACION RELEVANTE

NORESTE

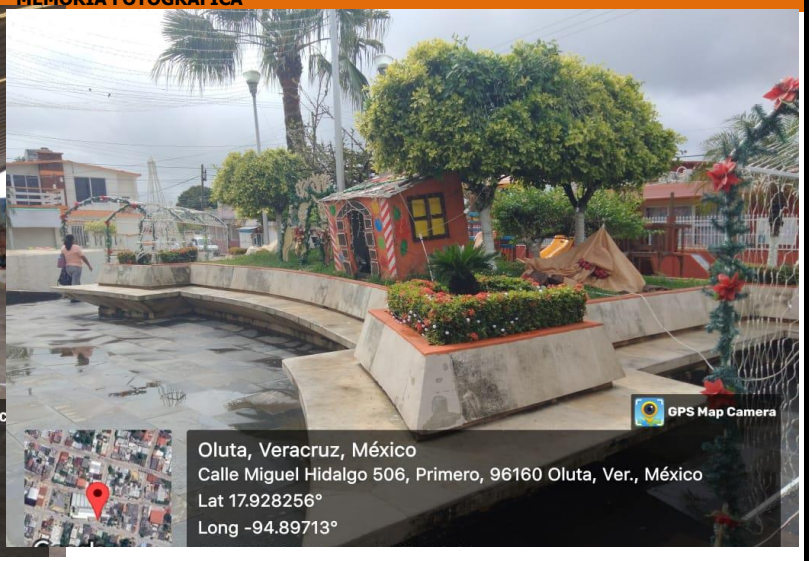
SURESTE

SUROESTE

NOROESTE

SUPERFICIE 2,709.00 m2

MEMORIA FOTOGRAFICA



AREA 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 .

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-2025-BI-003

IV.- DESCRIPCION GENERAL DEL INMUEBLE

USO ACTUAL Y DISTRIBUCION 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 dia de la fecha.

Fracc.	Area o Corredor	Supficie m2	Precio Unit.	Factores de Eficiencia					Fre	Indiviso	Valor Parcial
				Fzo	Fub	Ffr	Ffo	Fsu			
1	Urbano	2,709.00	1,000.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	**1.00**	1.00%	**$2,709,000.00**
TOTAL :		**2,709.00**	**m²**	Zona	Ubicación	Frente	Fondo	Supfcie.	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 REPOSICION NUEVO. **V.N.R. = VALOR NETO DE REPOSICION.** **V.N.R.**

TIPO	TIPO	Area	Indiviso	V.R.N. $/m²	FACTORES Fco	Fed	Fre	Edad aprox. en Años	Valor Parcial
I	CONSTRUCCION	800.00	100%	$ 4,000.00	0.95	0.89	0.85	16	$2,720,614.22
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						**$2,720,614.22**

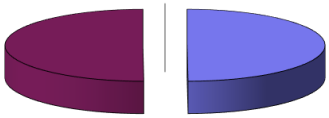
LA EDAD SE TOMA A PARTIR DE LO APRECIADO A SU ESTADO DE CONSERVACION

VALOR POR EL ENFOQUE DE COSTOS:

Suma de conceptos A+B+C : **$ 5,429,614.22**

Valor expresado en números redondos

Proporcionalidad



Construcción	Instalaciones	Terreno
50.11%	**0.00%**	**49.89%**

DESGLOSE DE COMPONENTES	
Terreno	**$2,709,000.00**
Construcción	**$2,720,614.22**
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 NUMEROS REDONDOS, DEL BIEN INMUEBLE ANALIZADO, AL DIA DE LA FECHA ASCIENDE A LA CANTIDAD DE:	**$ 5,700,000.00**

VALOR COMERCIAL DETERMINADO	**$ 5,700,000.00**

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 fisicas; por asi considerarlo justo y con posibilidades reales de comercialización, en las condiciones actuales de oferta y demanda inmobiliaria de (OLUTA, VER).

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

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

Los valores estimados en el presente trabajo valuatorio, estan calculados con cifras al:: 30 DE ENERO DEL 2025

Valor Comercial, números Redondos	$5,700,000.00	(CINCO MILLONES SETECIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.)

COLEGIO VERACRUZANO DE VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

VALUADOR

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

ANEXO

AYUNTAMIENTO DE OLUTA, VER.

5.7 CÉDULA DE BIENES INMUEBLES (PATRIMONIO MUNICIPAL)

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

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-2025-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: **$ 1,260,000.00**
VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE

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

30 DE ENERO DE 2025

ESTIMACIÓN DE VALOR

MOV-2025-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 2025
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. : **C.P. :** 96160
CIUDAD o MUNICIPIO: OLUTA **ESTADO:** VERACRUZ LLAVE
No. REGISTRO ESTATAL: **H. AYTTO. DE:** OLUTA

PERSONA QUE ACOMPAÑÓ LA VISITA:

II.- CARACTERISTICAS URBANAS

CLASIFICACION DE LA ZONA:	MEDIO
POBLACIÓN :	NORMAL ESCASA
TIPO CONSTRUCCION DOMINANTE EN LA ZONA:	ESCUELAS, PARQUES Y LOCALES COMERCIALES DIFERENTES GIROS
INDICE DE SATURACION EN LA ZONA:	75% **POBLACION:** NORMAL
NIVEL SOCIOECONOMICO DE LA ZONA:	MEDIO BAJO
CONTAMINACION AMBIENTAL:	NO PERCEPTIBLE
USO DEL SUELO:	OFICINAS
VIAS DE ACCESO E IMPORTANCIA:	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-2025-BI-004

III.- TERRENO

DESCRIPCION DEL DOCUMENTO OFICIAL: PROPORCIONA CEDULA CATASTRAL

ORIENTACION: AL SUR

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 DOCUMENNTACION RELEVANTE

NORESTE

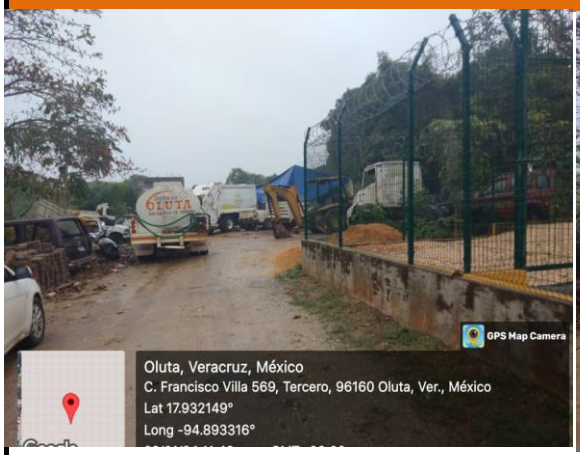
SURESTE

SUROESTE

NOROESTE

SUPERFICIE 1,291.08 m2

MEMORIA FOTOGRAFICA



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-2025-BI-004

IV.- DESCRIPCION GENERAL DEL INMUEBLE

USO ACTUAL Y DISTRIBUCION 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 dia de la fecha.

Fracc.	Area o Corredor	Supficie m2	Precio Unit.	Factores de Eficiencia					Fre	Indiviso	Valor Parcial
				Fzo	Fub	Ffr	Ffo	Fsu			
1	Urbano	1,291.08	800.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	**1.00**	1.00%	**$1,032,864.00**
TOTAL :		**1,291.08**	**m²**	Zona	Ubicación	Frente	Fondo	Supfcie.	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 REPOSICION NUEVO. **V.N.R. = VALOR NETO DE REPOSICION.** **V.N.R.**

TIPO	TIPO	Area	Indiviso	V.R.N. $/m²	FACTORES Fco	Fed	Fre	Edad aprox. en Años	Valor Parcial
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**

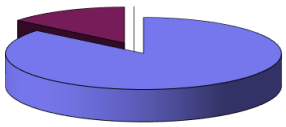
LA EDAD SE TOMA A PARTIR DE LO APRECIADO A SU ESTADO DE CONSERVACION

VALOR POR EL ENFOQUE DE COSTOS:

Suma de conceptos A+B+C : **$ 1,202,902.39**

Valor expresado en números redondos

Proporcionalidad



Construcción	Instalaciones	Terreno
14.14%	**0.00%**	**85.86%**

DESGLOSE DE COMPONENTES	
Terreno	**$1,032,864.00**
Construcción	**$170,038.39**
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 NUMEROS REDONDOS, DEL BIEN INMUEBLE ANALIZADO, AL DIA DE LA FECHA ASCIENDE A LA CANTIDAD DE:	**$ 1,260,000.00**

VALOR COMERCIAL DETERMINADO	**$ 1,260,000.00**

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 fisicas; por asi considerarlo justo y con posibilidades reales de comercialización, en las condiciones actuales de oferta y demanda inmobiliaria de (OLUTA, VER).

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

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

Los valores estimados en el presente trabajo valuatorio, estan calculados con cifras al:: 30 DE ENERO DE 2025

Valor Comercial, números Redondos	$1,260,000.00	(UN MILLON DOSCIENTOS SESENTA MIL PESOS 00/100 M.N.)

COLEGIO VERACRUZANO DE VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

VALUADOR

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

ANEXO

AYUNTAMIENTO DE OLUTA, VER.

5.7 CÉDULA DE BIENES INMUEBLES (PATRIMONIO MUNICIPAL)

IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE			
TIPO DE INMUEBLE			
(X) TERRENO	( ) EDIFICIO	( ) DEPARTAMENTO O CONDOMINIO	( ) OTROS, ESPECIFICAR
NOMBRE DEL INMUEBLE	TALLER MUNICIPAL		
UBICACIÓN	FRANCISCO VILLA		
MEDIDAS:		COLINDANCIAS:	
NORTE: 26.13 MTS	ESTE:49.41 MTS	NORTE:CJON. SIN NOMBRE	ESTE: CJON. 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:	( ) RUSTICO	(X) URBANO	( ) EJIDAL
USUARIO Y OCUPANTE:			
( ) OFICINAS	( ) COMERCIALES	(X) OTROS, ESPECIFICAR:	
SERVICIOS Y EQUIPAMIENTO CON QUE CUENTA EL INMUEBLE:			
(X) AGUA POTABLE	(X) ENERGÍA ELÉCTRICA	(X) PAVIMENTACIÓN	( ) OTROS, DETALLAR:
APROVECHAMIENTO DEL INMUEBLE			
(X) AL 100%	( ) MÁS DEL 50%	( ) MENOS DEL 50%	( ) SIN APROVECHAR
MEDIO DE ADQUISICIÓN			
(X) DONACIÓN	( ) COMPRA	( ) OTROS, DETALLAR	
SITUACIÓN LEGAL			
NÚMERO DE ESCRITURA O CONVENIO	NÚMERO DE REGISTRO DE LA PROPIEDAD	CUENTA CATASTRAL	FECHA DEL ÚLTIMO AVALÚO
EL INMUEBLE TIENE ALGÚN GRAVAMEN PENDIENTE		VALOR DEL INMUEBLE	
( ) SI (ESPECIFICAR)	(X) 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

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-2025-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: **$ 1,360,000.00**

VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE

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

30 DE ENERO DEL 2025

ESTIMACIÓN DE VALOR

MOV-2025-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 2025
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. : OLUTA **C.P. :** 96160
CIUDAD o MUNICIPIO: OLUTA **ESTADO:** VERACRUZ LLAVE
No. REGISTRO ESTATAL: **H. AYTTO. DE:** OLUTA

PERSONA QUE ACOMPAÑÓ LA VISITA:

II.- CARACTERISTICAS URBANAS

CLASIFICACION DE LA ZONA:	MEDIO
POBLACIÓN :	NORMAL ESCASA
TIPO CONSTRUCCION DOMINANTE EN LA ZONA:	ESCUELAS, PARQUES Y LOCALES COMERCIALES DIFERENTES GIROS
INDICE DE SATURACION EN LA ZONA:	75% **POBLACION:** NORMAL
NIVEL SOCIOECONOMICO DE LA ZONA:	MEDIO BAJO
CONTAMINACION AMBIENTAL:	NO PERCEPTIBLE
USO DEL SUELO:	OFICINAS
VIAS DE ACCESO E IMPORTANCIA:	CARLOS GROSSMAN INTERIOR
SERVICIOS PUBLICOS Y EQUIPAMIENTO URBANO (INMUEBLE):	COMPLETOS
1.- SERVICIOS DE AGUA POTABLE:	EXISTE
2.- DRENAJE Y ALCANTARILLADO:	PROVISTO POR EL MUNICIPIO DE OLUTA, VER.
3.- ELECTRIFICACION:	AEREO
4.- ALUMBRADO PUBLICO:	POR MEDIO DE POSTES DE CONCRETO Y LUMINARIAS DE FOTOCELDA.
5.- VIALIDAD:	EN CADA ESQUINA DE LAS AVENIDAS Y CALLES DE LA ZONA
6.- PAVIMENTOS:	CONCRETO HIDRAULICO
7.- GUARNICION Y BANQUETA:	DE CONCRETO ARMADO Y SIGUIENDO LAS MEDIDAS ESTANDAR ORDENADAS POR LA AUTORIDAD
8.- TELEFONIA:	AEREO
9.- GAS:	SUMINISTRO MEDIANTE TANQUES ESTACIONARIOS (CILINDROS) Y POR MEDIO DE CAMION REPARTIDOR.
10.- TRANSPORTES :	TAXIS Y CAMIONES A UNA DISTANCIA DE 100 m.

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

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

12.-UBICACIÓN GEOGRÁFICA :

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

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

ESTIMACIÓN DE VALOR

MOV-2025-BI-005

III.- TERRENO

DESCRIPCION DEL DOCUMENTO OFICIAL: PROPORCIONA CEDULA CATASTRAL

ORIENTACION: AL SUR

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 DOCUMENNTACION RELEVANTE

NORESTE

SURESTE

SUROESTE

NOROESTE

SUPERFICIE 894.00 m2

MEMORIA FOTOGRAFICA

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

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

CARACTERISTICAS PANORAMICAS: VISTA PANORÁMICA AL FRENTE DE SU UBICACIÓN

DENSIDAD HABITACIONAL: 100/150 HAB/HA

INTENSIDAD DE CONSTRUCCION: LA AUTORIZADA

SERVIDUMBRES Y RESTRICCIONES: LAS APLICABLES POR LAS AUTORIDADES MUNICIPALES

ESTIMACIÓN DE VALOR

MOV-2025-BI-005

IV.- DESCRIPCION GENERAL DEL INMUEBLE

USO ACTUAL Y DISTRIBUCION 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 dia de la fecha.

Fracc.	Area o Corredor	Supficie m2	Precio Unit.	Factores de Eficiencia					Fre	Indiviso	Valor Parcial
				Fzo	Fub	Ffr	Ffo	Fsu			
1	Urbano	894.00	1,200.00	1.00	1.05	1.00	1.00	1.00	**1.05**	1.00%	**$1,126,440.00**
TOTAL :		**894.00**	**m²**	Zona	Ubicación	Frente	Fondo	Supfcie.	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 REPOSICION NUEVO. **V.N.R. = VALOR NETO DE REPOSICION.** **V.N.R.**

TIPO	TIPO	Area	Indiviso	V.R.N. $/m²	FACTORES Fco	Fed	Fre	Edad aprox. en Años	Valor Parcial
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**

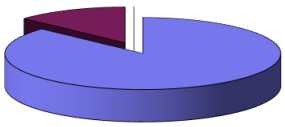
LA EDAD SE TOMA A PARTIR DE LO APRECIADO A SU ESTADO DE CONSERVACION

VALOR POR EL ENFOQUE DE COSTOS:

Suma de conceptos A+B+C : **$ 1,296,478.39**

Valor expresado en números redondos

Proporcionalidad



Construcción	Instalaciones	Terreno
13.12%	**0.00%**	**86.88%**

DESGLOSE DE COMPONENTES	
Terreno	**$1,126,440.00**
Construcción	**$170,038.39**
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 NUMEROS REDONDOS, DEL BIEN INMUEBLE ANALIZADO, AL DIA DE LA FECHA ASCIENDE A LA CANTIDAD DE:	**$ 1,360,000.00**

VALOR COMERCIAL DETERMINADO	**$ 1,360,000.00**

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 fisicas; por asi considerarlo justo y con posibilidades reales de comercialización, en las condiciones actuales de oferta y demanda inmobiliaria de (OLUTA, VER).

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

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

Los valores estimados en el presente trabajo valuatorio, estan calculados con cifras al:: 30 DE ENERO DEL 2025

Valor Comercial, números Redondos	$1,360,000.00	(UN MILLON TRESCIENTOS SESENTA MIL PESOS 00/100 M.N.)

VALUADOR

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

ANEXO

AYUNTAMIENTO DE OLUTA, VER.

5.7 CÉDULA DE BIENES INMUEBLES (PATRIMONIO MUNICIPAL)

IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE			
TIPO DE INMUEBLE			
(X) TERRENO	( ) EDIFICIO	( ) DEPARTAMENTO O CONDOMINIO	( ) OTROS, ESPECIFICAR
NOMBRE DEL INMUEBLE	POZOS PUBLICOS		
UBICACIÓN	CARLOS GROSSMAN INTERIOR		
MEDIDAS:		COLINDANCIAS:	
NORTE: 12MTS Y 8.00 MTS	ESTE:20 MTS	NORTE:CJON. 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: ( ) RUSTICO	(X) URBANO	( ) EJIDAL	
USUARIO Y OCUPANTE:			
( ) OFICINAS	( ) COMERCIALES	(X) OTROS, ESPECIFICAR:	
SERVICIOS Y EQUIPAMIENTO CON QUE CUENTA EL INMUEBLE:			
( ) AGUA POTABLE	( ) ENERGÍA ELÉCTRICA	( ) PAVIMENTACIÓN	( ) OTROS, DETALLAR:
APROVECHAMIENTO DEL INMUEBLE			
( ) AL 100%	( ) MÁS DEL 50%	(X) MENOS DEL 50%	( ) SIN APROVECHAR
MEDIO DE ADQUISICIÓN			
(X) DONACIÓN	( ) COMPRA	( ) OTROS, DETALLAR	
SITUACIÓN LEGAL			
NÚMERO DE ESCRITURA O CONVENIO	NÚMERO DE REGISTRO DE LA PROPIEDAD	CUENTA CATASTRAL	FECHA DEL ÚLTIMO AVALÚO
		08 119 001 01 022 011	
EL INMUEBLE TIENE ALGÚN GRAVAMEN PENDIENTE		VALOR DEL INMUEBLE	
( ) SI (ESPECIFICAR)	(X) NO	308 877.00	
OBSERVACIONES	Sin Soporte Legal		

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

ENTREGA

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

RECIBE

NOMBRE Y FIRMA

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-2025-BI-006

Trabajo Valuatorio Bien Inmueble

UNIDAD DEPORTIVA OLMECA

EN EL ESTADO FISICO EN QUE SE ENCUENTRA ACTUALMENTE

CARRETERA OLUTA-ACAYUCAN
MUNICIPIO DE OLUTA
ESTADO DE VERACRUZ LLAVE

VALOR CONCLUSIVO: **$ 7,710,000.00**

VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE

(SIETE MILLONES SETECIENTOS DIEZ MIL PESOS 00/100 M.N.)

30 DE ENERO DE 2025

ESTIMACIÓN DE VALOR

MOV-2025-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 2025
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. : OLUTA **C.P. :** 96160
CIUDAD o MUNICIPIO: OLUTA **ESTADO:** VERACRUZ LLAVE
No. REGISTRO ESTATAL: **H. AYTTO. DE:** OLUTA

PERSONA QUE ACOMPAÑÓ LA VISITA:

II.- CARACTERISTICAS URBANAS

CLASIFICACION DE LA ZONA:	MEDIO
POBLACIÓN :	NORMAL ESCASA
TIPO CONSTRUCCION DOMINANTE EN LA ZONA:	ESCUELAS, PARQUES Y LOCALES COMERCIALES DIFERENTES GIROS
INDICE DE SATURACION EN LA ZONA:	75% **POBLACION:** NORMAL
NIVEL SOCIOECONOMICO DE LA ZONA:	MEDIO BAJO
CONTAMINACION AMBIENTAL:	NO PERCEPTIBLE
USO DEL SUELO:	OFICINAS
VIAS DE ACCESO E IMPORTANCIA:	CARRETERA OLUTA-ACAYUCAN
SERVICIOS PUBLICOS Y EQUIPAMIENTO URBANO (INMUEBLE):	COMPLETOS
1.- SERVICIOS DE AGUA POTABLE:	EXISTE
2.- DRENAJE Y ALCANTARILLADO:	PROVISTO POR EL MUNICIPIO DE OLUTA, VER.
3.- ELECTRIFICACION:	AEREO
4.- ALUMBRADO PUBLICO:	POR MEDIO DE POSTES DE CONCRETO Y LUMINARIAS DE FOTOCELDA.
5.- VIALIDAD:	EN CADA ESQUINA DE LAS AVENIDAS Y CALLES DE LA ZONA
6.- PAVIMENTOS:	CONCRETO HIDRAULICO
7.- GUARNICION Y BANQUETA:	DE CONCRETO ARMADO Y SIGUIENDO LAS MEDIDAS ESTANDAR ORDENADAS POR LA AUTORIDAD
8.- TELEFONIA:	AEREO
9.- GAS:	SUMINISTRO MEDIANTE TANQUES ESTACIONARIOS (CILINDROS) Y POR MEDIO DE CAMION REPARTIDOR.
10.- TRANSPORTES :	TAXIS Y CAMIONES A UNA DISTANCIA DE 100 m.

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

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

12.-UBICACIÓN GEOGRÁFICA :

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

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

ESTIMACIÓN DE VALOR

MOV-2025-BI-006

III.- TERRENO

DESCRIPCION DEL DOCUMENTO OFICIAL: PROPORCIONA CEDULA CATASTRAL

ORIENTACION: AL SUR

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 DOCUMENNTACION RELEVANTE

NORESTE

SURESTE

SUROESTE

NOROESTE

SUPERFICIE **8,761.00** m2

MEMORIA FOTOGRAFICA

AREA TOTAL SEGUN CONSIDERACIÓN: **8,761.00** **m2** **SUPERFICIE CONSTRUÍDA:** **300.00** **m2** APROX.

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

CARACTERISTICAS PANORAMICAS: VISTA PANORÁMICA AL FRENTE DE SU UBICACIÓN

DENSIDAD HABITACIONAL: 100/150 HAB/HA

INTENSIDAD DE CONSTRUCCION: LA AUTORIZADA

SERVIDUMBRES Y RESTRICCIONES: LAS APLICABLES POR LAS AUTORIDADES MUNICIPALES

ESTIMACIÓN DE VALOR

MOV-2025-BI-006

IV.- DESCRIPCION GENERAL DEL INMUEBLE

USO ACTUAL Y DISTRIBUCION 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 dia 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	600.00	1.00	1.10	1.05	1.00	1.00	**1.16**	1.00%	**$6,071,373.00**
TOTAL :		**8,761.00**	**m²**	Zona	Ubicación	Frente	Fondo	Supfcie.	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 REPOSICION NUEVO. **V.N.R. = VALOR NETO DE REPOSICION.** **V.N.R.**

TIPO	TIPO	Area	Indiviso	V.R.N. $/m²	FACTORES Fco	Fed	Fre	Edad aprox. en Años	Valor Parcial
I	CONSTRUCCION	300.00	100%	$ 5,000.00	0.95	0.89	0.85	16	$1,275,287.92
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 APARTIR DE LO APRECIADO A SU ESTADO DE CONSERVACION						**$1,275,287.92**

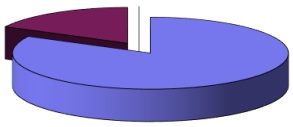
LA EDAD SE TOMA A PARTIR DE LO APRECIADO A SU ESTADO DE CONSERVACION

VALOR POR EL ENFOQUE DE COSTOS:

Suma de conceptos A+B+C : **$ 7,346,660.92**

Valor expresado en números redondos

Proporcionalidad



Construcción	Instalaciones	Terreno
17.36%	**0.00%**	**82.64%**

DESGLOSE DE COMPONENTES	
Terreno	**$6,071,373.00**
Construcción	**$1,275,287.92**
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 NUMEROS REDONDOS, DEL BIEN INMUEBLE ANALIZADO, AL DIA DE LA FECHA ASCIENDE A LA CANTIDAD DE:	**$ 7,710,000.00**

VALOR COMERCIAL DETERMINADO	**$ 7,710,000.00**

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 fisicas; por asi considerarlo justo y con posibilidades reales de comercialización, en las condiciones actuales de oferta y demanda inmobiliaria de (OLUTA, VER).

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

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

Los valores estimados en el presente trabajo valuatorio, estan calculados con cifras al:: 30 DE ENERO DE 2025

Valor Comercial, números Redondos	$7,710,000.00	(SIETE MILLONES SETECIENTOS DIEZ MIL PESOS 00/100 M.N.)

COLEGIO VERACRUZANO DE VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

VALUADOR

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

ANEXO

AYUNTAMIENTO DE OLUTA, VER.

5.7 CÉDULA DE BIENES INMUEBLES (PATRIMONIO MUNICIPAL)

IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE			
TIPO DE INMUEBLE			
(X) TERRENO	( ) EDIFICIO	( ) DEPARTAMENTO O CONDOMINIO	( ) 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:142.00MTS	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: ( ) RUSTICO		( ) URBANO	(X) EJIDAL
USUARIO Y OCUPANTE:			
( ) OFICINAS	( ) COMERCIALES	(X) OTROS, ESPECIFICAR:	
SERVICIOS Y EQUIPAMIENTO CON QUE CUENTA EL INMUEBLE:			
(X) AGUA POTABLE	(X) ENERGÍA ELÉCTRICA	(X) PAVIMENTACIÓN	( ) OTROS, DETALLAR:
APROVECHAMIENTO DEL INMUEBLE			
(X) AL 100%	( ) MÁS DEL 50%	( ) MENOS DEL 50%	( ) SIN APROVECHAR
MEDIO DE ADQUISICIÓN			
(X) DONACIÓN	( ) COMPRA	( ) OTROS, DETALLAR	
SITUACIÓN LEGAL			
NÚMERO DE ESCRITURA O CONVENIO	NÚMERO DE REGISTRO DE LA PROPIEDAD	CUENTA CATASTRAL	FECHA DEL ÚLTIMO AVALÚO
EL INMUEBLE TIENE ALGÚN GRAVAMEN PENDIENTE			VALOR DEL INMUEBLE
( ) SI (ESPECIFICAR)	( ) 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

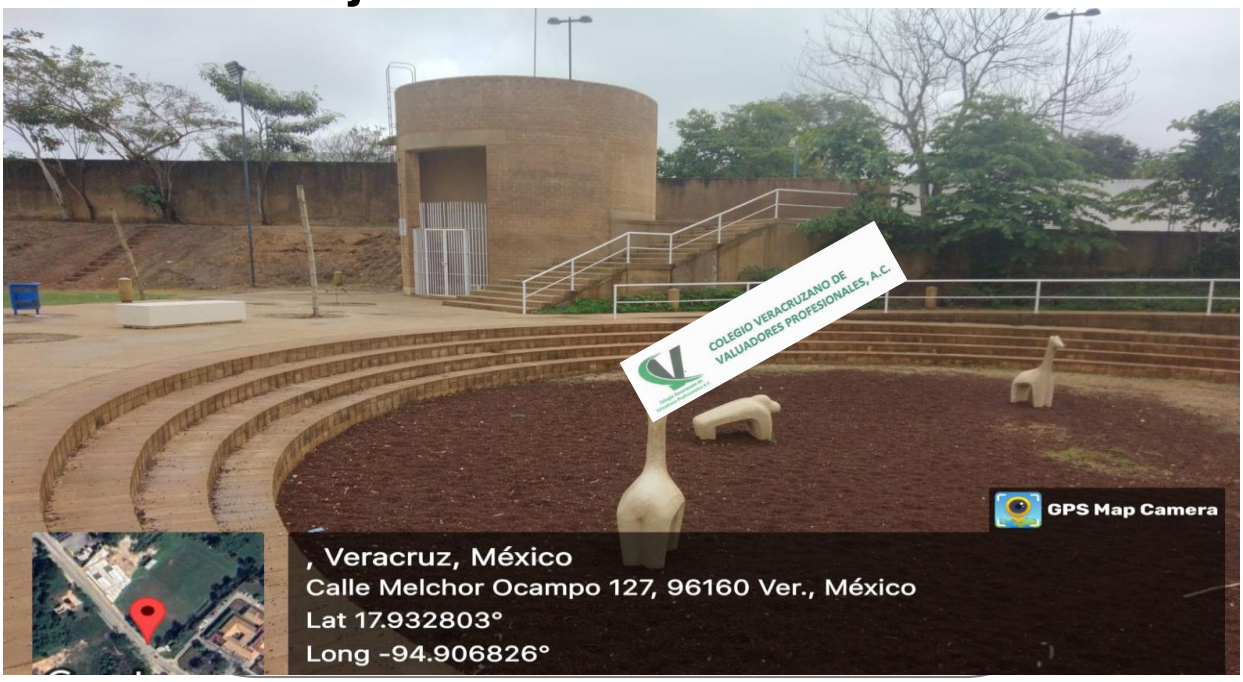
RECIBE

NOMBRE Y FIRMA

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-2025-BI-007

Trabajo Valuatorio Bien Inmueble



CAMPO DEPORTIVO

EN EL ESTADO FISICO EN QUE SE ENCUENTRA ACTUALMENTE

CARRETERA OLUTA-ACAYUCAN
MUNICIPIO DE OLUTA
ESTADO DE VERACRUZ LLAVE

VALOR CONCLUSIVO: **$ 3,700,000.00**
VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE

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

30 DE ENERO DE 2025

ESTIMACIÓN DE VALOR

MOV-2025-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 2025**
INMUEBLE QUE SE ESTIMA:	***CAMPO DEPORTIVO***
PROPOSITO DE LA ESTIMACION:	DETERMINAR EL VALOR COMERCIAL ACTUAL DEL INMUEBLE
OBJETO DE LA ESTIMACION:	DAR CUMPLIMIENTO CON LA PRESENTACIÓN DEL INVENTARIO DE BIENES INMUEBLES QUE CONFORMAN EL PATRIMONIO DEL MUNICIPIO DE OLUTA, VER.
PROPIETARIO DEL INMUEBLE:	**Municipio de OLUTA, Veracruz**
UBICACION DEL INMUEBLE:	***CARRETERA OLUTA-ACAYUCAN***

FRACC. / COL. : **C.P. :** 96160
CIUDAD o MUNICIPIO: OLUTA **ESTADO:** VERACRUZ LLAVE
No. REGISTRO ESTATAL: **H. AYTTO. DE:** OLUTA

PERSONA QUE ACOMPAÑÓ LA VISITA:

II.- CARACTERISTICAS URBANAS

CLASIFICACION DE LA ZONA:	MEDIO
POBLACIÓN :	NORMAL ESCASA
TIPO CONSTRUCCION DOMINANTE EN LA ZONA:	ESCUELAS, PARQUES Y LOCALES COMERCIALES DIFERENTES GIROS
INDICE DE SATURACION EN LA ZONA:	75% **POBLACION:** NORMAL
NIVEL SOCIOECONOMICO DE LA ZONA:	MEDIO BAJO
CONTAMINACION AMBIENTAL:	NO PERCEPTIBLE
USO DEL SUELO:	OFICINAS
VIAS DE ACCESO E IMPORTANCIA:	CARRETERA OLUTA-ACAYUCAN
SERVICIOS PUBLICOS Y EQUIPAMIENTO URBANO (INMUEBLE):	COMPLETOS
1.- SERVICIOS DE AGUA POTABLE:	EXISTE
2.- DRENAJE Y ALCANTARILLADO:	PROVISTO POR EL MUNICIPIO DE OLUTA, VER.
3.- ELECTRIFICACION:	AEREO
4.- ALUMBRADO PUBLICO:	POR MEDIO DE POSTES DE CONCRETO Y LUMINARIAS DE FOTOCELDA.
5.- VIALIDAD:	EN CADA ESQUINA DE LAS AVENIDAS Y CALLES DE LA ZONA
6.- PAVIMENTOS:	CONCRETO HIDRAULICO
7.- GUARNICION Y BANQUETA:	DE CONCRETO ARMADO Y SIGUIENDO LAS MEDIDAS ESTANDAR ORDENADAS POR LA AUTORIDAD
8.- TELEFONIA:	AEREO
9.- GAS:	SUMINISTRO MEDIANTE TANQUES ESTACIONARIOS (CILINDROS) Y POR MEDIO DE CAMION REPARTIDOR.
10.- TRANSPORTES :	TAXIS Y CAMIONES A UNA DISTANCIA DE 100 m.

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

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

12.-UBICACIÓN GEOGRÁFICA :

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

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

ESTIMACIÓN DE VALOR

MOV-2025-BI-007

III.- TERRENO

DESCRIPCION DEL DOCUMENTO OFICIAL: PROPORCIONA CEDULA CATASTRAL

ORIENTACION: AL SUR

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 DOCUMENNTACION RELEVANTE

NORESTE

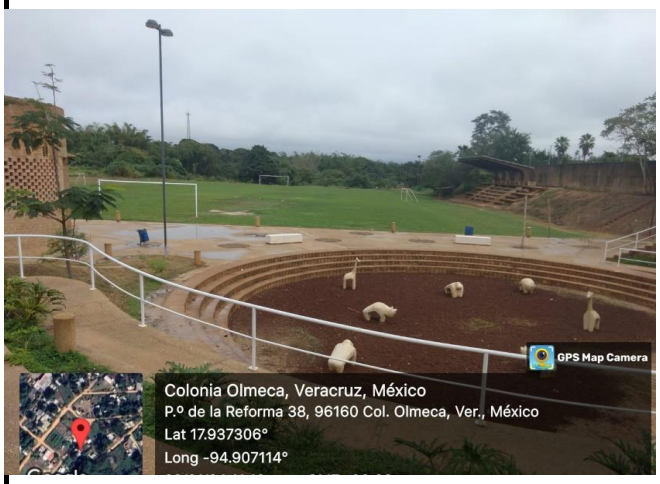
SURESTE

SUROESTE

NOROESTE

SUPERFICIE 14,355.00 m2

MEMORIA FOTOGRAFICA



AREA TOTAL SEGUN CONSIDERACIÓN: 14,355.00 m2 **SUPERFICIE CONSTRUÍDA:** 0.00 m2 APROX.

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

CARACTERISTICAS PANORAMICAS: VISTA PANORÁMICA AL FRENTE DE SU UBICACIÓN

DENSIDAD HABITACIONAL: 100/150 HAB/HA

INTENSIDAD DE CONSTRUCCION: LA AUTORIZADA

SERVIDUMBRES Y RESTRICCIONES: LAS APLICABLES POR LAS AUTORIDADES MUNICIPALES

ESTIMACIÓN DE VALOR

MOV-2025-BI-007

IV.- DESCRIPCION GENERAL DEL INMUEBLE

USO ACTUAL Y DISTRIBUCION 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 dia de la fecha.

Fracc.	Area o Corredor	Supficie m2	Precio Unit.	Factores de Eficiencia					Fre	Indiviso	Valor Parcial
				Fzo	Fub	Ffr	Ffo	Fsu			
1	Urbano	14,355.00	200.00	1.00	1.10	1.05	1.00	1.00	**1.16**	1.00%	**$3,316,005.00**
TOTAL :		**14,355.00**	m^2	Zona	Ubicación	Frente	Fondo	Supfcie.	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 REPOSICION NUEVO. **V.N.R. = VALOR NETO DE REPOSICION.** **V.N.R.**

TIPO	TIPO	Area	Indiviso	V.R.N. $/m²	FACTORES			Edad aprox. en Años	Valor Parcial
					Fco	Fed	Fre		
I	CONSTRUCCION	20.00	100%	$ 12,000.00	0.95	0.89	0.85	16	$204,046.07
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	**20.00**	m^2	LA EDAD SE TOMA APARTIR DE LO APRECIADO A SU ESTADO DE CONSERVACION						**$204,046.07**

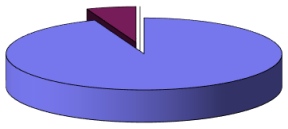
LA EDAD SE TOMA A PARTIR DE LO APRECIADO A SU ESTADO DE CONSERVACION

VALOR POR EL ENFOQUE DE COSTOS:

Suma de conceptos A+B+C : **$ 3,520,051.07**

Valor expresado en números redondos

Proporcionalidad



Construcción	Instalaciones	Terreno
5.80%	**0.00%**	**94.20%**

DESGLOSE DE COMPONENTES	
Terreno	**$3,316,005.00**
Construcción	**$204,046.07**
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 NUMEROS REDONDOS, DEL BIEN INMUEBLE ANALIZADO, AL DIA DE LA FECHA ASCIENDE A LA CANTIDAD DE:	**$ 3,700,000.00**

VALOR COMERCIAL DETERMINADO	**$ 3,700,000.00**

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 fisicas; por asi considerarlo justo y con posibilidades reales de comercialización, en las condiciones actuales de oferta y demanda inmobiliaria de (OLUTA, VER).

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

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

Los valores estimados en el presente trabajo valuatorio, estan calculados con cifras al:: 30 DE ENERO DE 2025

Valor Comercial, números Redondos	$3,700,000.00	(TRES MILLONES SETECIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.)

COLEGIO VERACRUZANO DE VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

VALUADOR

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

ANEXO

AYUNTAMIENTO DE OLUTA, VER.

5.7 CÉDULA DE BIENES INMUEBLES (PATRIMONIO MUNICIPAL)

IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE			
TIPO DE INMUEBLE			
(X) TERRENO	( ) EDIFICIO	( ) DEPARTAMENTO O CONDOMINIO	( ) OTROS, ESPECIFICAR
NOMBRE DEL INMUEBLE	CAMPO DEPORTIVO		
UBICACIÓN	CARRETERA OLUTA-ACAYUCAN		
MEDIDAS:		**COLINDANCIAS:**	
NORTE: 116.38 MTS	ESTE:153.43 MTS	NORTE:MAXIMINO BELTRAN ROSAS	ESTE:HOSP.GRAL. OLUTA-ACAYUCAN
SUR:88.54 MTS	OESTE:136.06 MTS	SUR:CARRETERA OLUTA-ACAYUCAN	OESTE:VICTOR MANUEL PAVON RIOS
SUPERFICIE TOTAL	14,355.00(M^2)	**SUPERFICIE CONSTRUIDA** (M^2)	
CLASIFICACIÓN DE LA ZONA: ( ) RUSTICO	( ) URBANO	(X) EJIDAL	
USUARIO Y OCUPANTE:			
( ) OFICINAS	( ) COMERCIALES	(X) OTROS, ESPECIFICAR:	
SERVICIOS Y EQUIPAMIENTO CON QUE CUENTA EL INMUEBLE:			
( ) AGUA POTABLE	( ) ENERGÍA ELÉCTRICA	(X) PAVIMENTACIÓN	( ) OTROS, DETALLAR:
APROVECHAMIENTO DEL INMUEBLE			
(X) AL 100%	( ) MÁS DEL 50%	( ) MENOS DEL 50%	( ) SIN APROVECHAR
MEDIO DE ADQUISICIÓN			
(X) DONACIÓN	( ) COMPRA	( ) OTROS, DETALLAR	
SITUACIÓN LEGAL			
NÚMERO DE ESCRITURA O CONVENIO	**NÚMERO DE REGISTRO DE LA PROPIEDAD**	**CUENTA CATASTRAL**	**FECHA DEL ÚLTIMO AVALÚO**
EL INMUEBLE TIENE ALGÚN GRAVAMEN PENDIENTE		**VALOR DEL INMUEBLE**	
( ) SI (ESPECIFICAR)	( ) 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

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-2025-BI-008

Trabajo Valuatorio Bien Inmueble

KINDER LOS LAURELES

EN EL ESTADO FISICO EN QUE SE ENCUENTRA ACTUALMENTE

AVENIDA CONSTITUCIÓN
MUNICIPIO DE OLUTA
ESTADO DE VERACRUZ LLAVE

VALOR CONCLUSIVO: **$ 1,100,000.00**

VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE

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

30 DE ENERO DE 2025

ESTIMACIÓN DE VALOR

MOV-2025-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 2025**
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. : OLUTA **C.P. :** 96160
CIUDAD o MUNICIPIO: OLUTA **ESTADO:** VERACRUZ LLAVE
No. REGISTRO ESTATAL: **H. AYTTO. DE:** OLUTA

PERSONA QUE ACOMPAÑÓ LA VISITA:

II.- CARACTERISTICAS URBANAS

CLASIFICACION DE LA ZONA:	MEDIO
POBLACIÓN :	NORMAL ESCASA
TIPO CONSTRUCCION DOMINANTE EN LA ZONA:	ESCUELAS, PARQUES Y LOCALES COMERCIALES DIFERENTES GIROS
INDICE DE SATURACION EN LA ZONA:	75% **POBLACION:** NORMAL
NIVEL SOCIOECONOMICO DE LA ZONA:	MEDIO BAJO
CONTAMINACION AMBIENTAL:	NO PERCEPTIBLE
USO DEL SUELO:	OFICINAS
VIAS DE ACCESO E IMPORTANCIA:	AVENIDA CONSTITUCIÓN
SERVICIOS PUBLICOS Y EQUIPAMIENTO URBANO (INMUEBLE):	COMPLETOS
1.- SERVICIOS DE AGUA POTABLE:	EXISTE
2.- DRENAJE Y ALCANTARILLADO:	PROVISTO POR EL MUNICIPIO DE OLUTA, VER.
3.- ELECTRIFICACION:	AEREO
4.- ALUMBRADO PUBLICO:	POR MEDIO DE POSTES DE CONCRETO Y LUMINARIAS DE FOTOCELDA.
5.- VIALIDAD:	EN CADA ESQUINA DE LAS AVENIDAS Y CALLES DE LA ZONA
6.- PAVIMENTOS:	CONCRETO HIDRAULICO
7.- GUARNICION Y BANQUETA:	DE CONCRETO ARMADO Y SIGUIENDO LAS MEDIDAS ESTANDAR ORDENADAS POR LA AUTORIDAD
8.- TELEFONIA:	AEREO
9.- GAS:	SUMINISTRO MEDIANTE TANQUES ESTACIONARIOS (CILINDROS) Y POR MEDIO DE CAMION REPARTIDOR.
10.- TRANSPORTES :	TAXIS Y CAMIONES A UNA DISTANCIA DE 100 m.

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

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

12.-UBICACIÓN GEOGRÁFICA :

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

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

ESTIMACIÓN DE VALOR

MOV-2025-BI-008

III.- TERRENO

DESCRIPCION DEL DOCUMENTO OFICIAL: PROPORCIONA CEDULA CATASTRAL

ORIENTACION: AL SUR

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 DOCUMENNTACION RELEVANTE

NORESTE

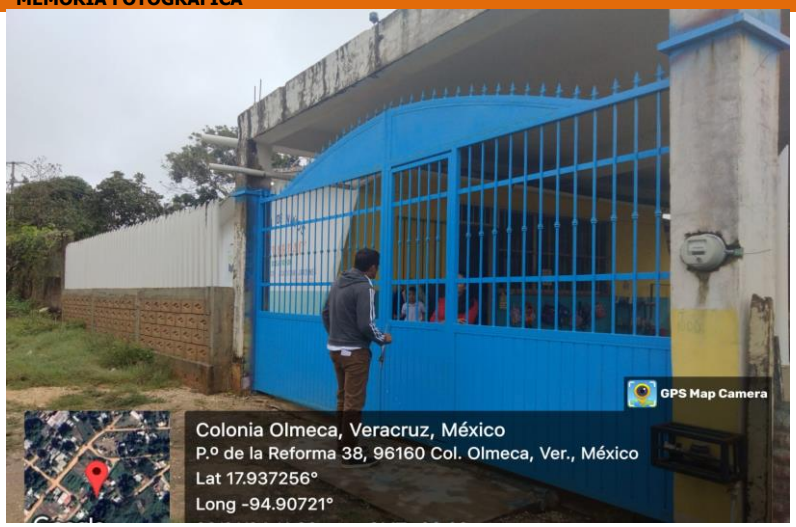
SURESTE

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-2025-BI-008

IV.- DESCRIPCION GENERAL DEL INMUEBLE

USO ACTUAL Y DISTRIBUCION 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 dia de la fecha.

Fracc.	Area o Corredor	Supficie m2	Precio Unit.	Factores de Eficiencia					Fre	Indiviso	Valor Parcial
				Fzo	Fub	Ffr	Ffo	Fsu			
1	Urbano	393.00	1,200.00	1.00	1.10	1.05	1.00	1.00	**1.16**	1.00%	**$544,698.00**
TOTAL :		**393.00**	**m²**	Zona	Ubicación	Frente	Fondo	Supfcie.	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 REPOSICION NUEVO. **V.N.R. = VALOR NETO DE REPOSICION.** **V.N.R.**

TIPO	TIPO	Area	Indiviso	V.R.N. $/m²	FACTORES Fco	Fed	Fre	Edad aprox. en Años	Valor Parcial
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 APARTIR DE LO APRECIADO A SU ESTADO DE CONSERVACION						**$505,864.21**

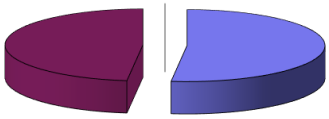
LA EDAD SE TOMA A PARTIR DE LO APRECIADO A SU ESTADO DE CONSERVACION

VALOR POR EL ENFOQUE DE COSTOS:

Suma de conceptos A+B+C : **$ 1,050,562.21**

Valor expresado en números redondos

Proporcionalidad



Construcción	Instalaciones	Terreno
48.15%	**0.00%**	**51.85%**

DESGLOSE DE COMPONENTES	
Terreno	**$544,698.00**
Construcción	**$505,864.21**
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 NUMEROS REDONDOS, DEL BIEN INMUEBLE ANALIZADO, AL DIA DE LA FECHA ASCIENDE A LA CANTIDAD DE:	**$ 1,100,000.00**

VALOR COMERCIAL DETERMINADO	**$ 1,100,000.00**

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 fisicas; por asi considerarlo justo y con posibilidades reales de comercialización, en las condiciones actuales de oferta y demanda inmobiliaria de (OLUTA, VER).

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

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

Los valores estimados en el presente trabajo valuatorio, estan calculados con cifras al:: 30 DE ENERO DE 2025

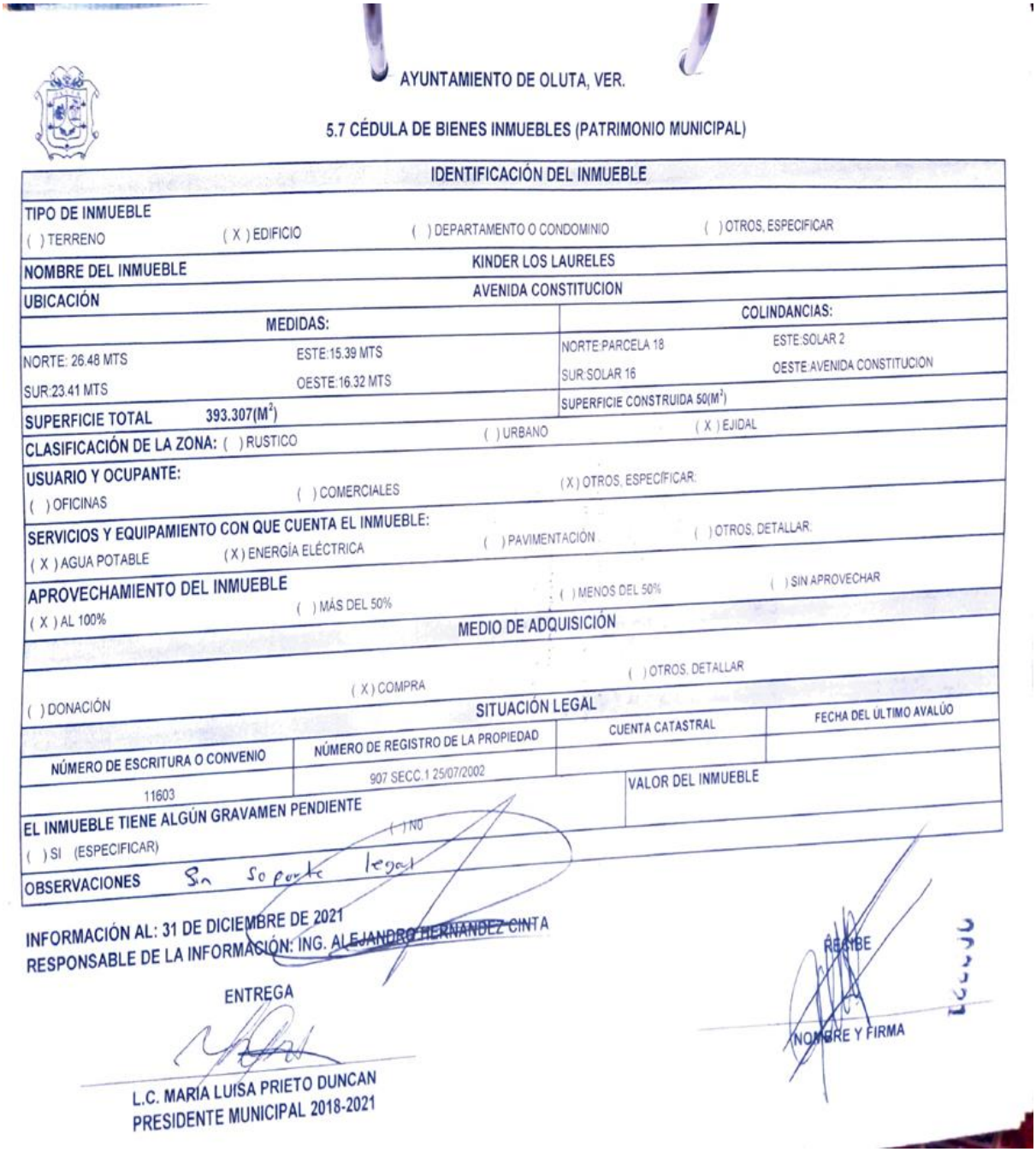
Valor Comercial, números Redondos	$1,100,000.00	(UN MILLON CIENTO MIL PESOS 00/100 M.N.)

COLEGIO VERACRUZANO DE VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

VALUADOR

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

ANEXO



AYUNTAMIENTO DE OLUTA, VER.

5.7 CÉDULA DE BIENES INMUEBLES (PATRIMONIO MUNICIPAL)

IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE			
TIPO DE INMUEBLE			
( ) TERRENO	(X) EDIFICIO	( ) DEPARTAMENTO O CONDOMINIO	( ) OTROS, ESPECIFICAR
NOMBRE DEL INMUEBLE	KINDER LOS LAURELES		
UBICACIÓN	AVENIDA CONSTITUCION		
MEDIDAS:		COLINDANCIAS:	
NORTE: 26.48 MTS	ESTE:15.39 MTS	NORTE:PARCELA 18	ESTE:SOLAR 2
SUR:23.41 MTS	OESTE:16.32 MTS	SUR:SOLAR 16	OESTE:AVENIDA CONSTITUCION
SUPERFICIE TOTAL 393.307(M^2)		SUPERFICIE CONSTRUIDA 50(M^2)	
CLASIFICACIÓN DE LA ZONA: ( ) RUSTICO		( ) URBANO	(X) EJIDAL
USUARIO Y OCUPANTE:			
( ) OFICINAS	( ) COMERCIALES	(X) OTROS, ESPECÍFICAR:	
SERVICIOS Y EQUIPAMIENTO CON QUE CUENTA EL INMUEBLE:			
(X) AGUA POTABLE	(X) ENERGÍA ELÉCTRICA	( ) PAVIMENTACIÓN	( ) OTROS, DETALLAR:
APROVECHAMIENTO DEL INMUEBLE			
(X) AL 100%	( ) MÁS DEL 50%	( ) MENOS DEL 50%	( ) SIN APROVECHAR
MEDIO DE ADQUISICIÓN			
( ) DONACIÓN	(X) COMPRA	( ) OTROS, DETALLAR	
SITUACIÓN LEGAL			
NÚMERO DE ESCRITURA O CONVENIO	NÚMERO DE REGISTRO DE LA PROPIEDAD	CUENTA CATASTRAL	FECHA DEL ÚLTIMO AVALÚO
11603	907 SECC.1 25/07/2002		
EL INMUEBLE TIENE ALGÚN GRAVAMEN PENDIENTE		VALOR DEL INMUEBLE	
( ) SI (ESPECIFICAR)	( ) 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

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-2025-BI-009

Trabajo Valuatorio Bien Inmueble

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: **$ 5,880,000.00**

VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE

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

30 DE ENERO DE 2025

ESTIMACIÓN DE VALOR

MOV-2025-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 2025**
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. : OLUTA **C.P. :** 96160
CIUDAD o MUNICIPIO: OLUTA **ESTADO:** VERACRUZ LLAVE
No. REGISTRO ESTATAL: **H. AYTTO. DE:** OLUTA

PERSONA QUE ACOMPAÑÓ LA VISITA:

II.- CARACTERISTICAS URBANAS

CLASIFICACION DE LA ZONA:	MEDIO
POBLACIÓN :	NORMAL ESCASA
TIPO CONSTRUCCION DOMINANTE EN LA ZONA:	ESCUELAS, PARQUES Y LOCALES COMERCIALES DIFERENTES GIROS
INDICE DE SATURACION EN LA ZONA:	75% **POBLACION:** NORMAL
NIVEL SOCIOECONOMICO DE LA ZONA:	MEDIO BAJO
CONTAMINACION AMBIENTAL:	NO PERCEPTIBLE
USO DEL SUELO:	OFICINAS
VIAS DE ACCESO E IMPORTANCIA:	FRAMBOYANES
SERVICIOS PUBLICOS Y EQUIPAMIENTO URBANO (INMUEBLE):	COMPLETOS
1.- SERVICIOS DE AGUA POTABLE:	EXISTE
2.- DRENAJE Y ALCANTARILLADO:	PROVISTO POR EL MUNICIPIO DE OLUTA, VER.
3.- ELECTRIFICACION:	AEREO
4.- ALUMBRADO PUBLICO:	POR MEDIO DE POSTES DE CONCRETO Y LUMINARIAS DE FOTOCELDA.
5.- VIALIDAD:	EN CADA ESQUINA DE LAS AVENIDAS Y CALLES DE LA ZONA
6.- PAVIMENTOS:	CONCRETO HIDRAULICO
7.- GUARNICION Y BANQUETA:	DE CONCRETO ARMADO Y SIGUIENDO LAS MEDIDAS ESTANDAR ORDENADAS POR LA AUTORIDAD
8.- TELEFONIA:	AEREO
9.- GAS:	SUMINISTRO MEDIANTE TANQUES ESTACIONARIOS (CILINDROS) Y POR MEDIO DE CAMION REPARTIDOR.
10.- TRANSPORTES :	TAXIS Y CAMIONES A UNA DISTANCIA DE 100 m.

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

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

12.-UBICACIÓN GEOGRÁFICA :

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

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

ESTIMACIÓN DE VALOR

MOV-2025-BI-009

III.- TERRENO

DESCRIPCION DEL DOCUMENTO OFICIAL: PROPORCIONA CEDULA CATASTRAL

ORIENTACION: AL SUR

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 DOCUMENNTACION RELEVANTE

NORESTE

SURESTE

SUROESTE

NOROESTE

SUPERFICIE 2,476.94 m2

MEMORIA FOTOGRAFICA

AREA TOTAL SEGUN CONSIDERACIÓN:	2,476.94 m2	**SUPERFICIE CONSTRUÍDA:** 200.00 m2 APROX.
TOPOGRAFIA Y CONFIGURACION:	LOTE URBANO CON TOPOGRAFÍA PLANO Y DE FORMA GEOMÉTRICA REGULAR .	
CARACTERISTICAS PANORAMICAS:	VISTA PANORÁMICA AL FRENTE DE SU UBICACIÓN	
DENSIDAD HABITACIONAL:	100/150 HAB/HA	
INTENSIDAD DE CONSTRUCCION:	LA AUTORIZADA	
SERVIDUMBRES Y RESTRICCIONES:	LAS APLICABLES POR LAS AUTORIDADES MUNICIPALES	

ESTIMACIÓN DE VALOR

MOV-2025-BI-009

IV.- DESCRIPCION GENERAL DEL INMUEBLE

USO ACTUAL Y DISTRIBUCION 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 dia 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	1,200.00	1.00	1.10	1.05	1.00	1.00	**1.16**	1.00%	**$3,433,038.84**
	TOTAL :	**2,476.94**	**m²**	Zona	Ubicación	Frente	Fondo	Supfcie.	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 REPOSICION NUEVO. **V.N.R. = VALOR NETO DE REPOSICION.** **V.N.R.**

TIPO	TIPO	Area	Indiviso	V.R.N. $/m²	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 APARTIR DE LO APRECIADO A SU ESTADO DE CONSERVACION						**$2,167,989.46**

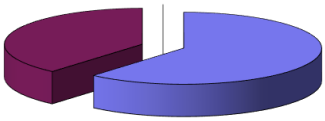
LA EDAD SE TOMA A PARTIR DE LO APRECIADO A SU ESTADO DE CONSERVACION

VALOR POR EL ENFOQUE DE COSTOS:

Suma de conceptos A+B+C : **$ 5,601,028.30**

Valor expresado en números redondos

Proporcionalidad



Construcción	Instalaciones	Terreno
38.71%	**0.00%**	**61.29%**

DESGLOSE DE COMPONENTES	
Terreno	**$3,433,038.84**
Construcción	**$2,167,989.46**
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 NUMEROS REDONDOS, DEL BIEN INMUEBLE ANALIZADO, AL DIA DE LA FECHA ASCIENDE A LA CANTIDAD DE:	**$ 5,880,000.00**

VALOR COMERCIAL DETERMINADO	**$ 5,880,000.00**

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 fisicas; por asi considerarlo justo y con posibilidades reales de comercialización, en las condiciones actuales de oferta y demanda inmobiliaria de (OLUTA, VER).

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

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

Los valores estimados en el presente trabajo valuatorio, estan calculados con cifras al:: 30 DE ENERO DE 2025

Valor Comercial, números Redondos	$5,880,000.00	(CINCO MILLONES OCHOCIENTOS OCHENTA MIL PESOS 00/100 M.N.)

COLEGIO VERACRUZANO DE VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

VALUADOR

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

ESTIMACIÓN DE VALOR

MOV-2025-BI-009

ANEXO

AYUNTAMIENTO DE OLUTA, VER.

5.7 CÉDULA DE BIENES INMUEBLES (PATRIMONIO MUNICIPAL)

IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE			
TIPO DE INMUEBLE			
( ) TERRENO	(X) EDIFICIO	( ) DEPARTAMENTO O CONDOMINIO	( ) OTROS, ESPECIFICAR
NOMBRE DEL INMUEBLE	ESC. PRIM. JOSEFA ORTIZ DE DOMINGUEZ		
UBICACIÓN	FRAMBOYANES		
MEDIDAS:		COLINDANCIAS:	
NORTE: 64.95 MTS	ESTE:56.50 MTS	NORTE:AREAS VERDES	ESTE:LA PARTIDA
SUR:37.00 MTS	OESTE:48.30 MTS	SUR:MARIA HERNANDEZ VALENCIA	OESTE:FRAMBOYANES
SUPERFICIE TOTAL 2,476.94(M^2)		SUPERFICIE CONSTRUIDA 200(M^2)	
CLASIFICACIÓN DE LA ZONA: ( ) RUSTICO		(X) URBANO	( ) EJIDAL
USUARIO Y OCUPANTE:			
( ) OFICINAS	( ).COMERCIALES	(X) OTROS, ESPECIFICAR:	
SERVICIOS Y EQUIPAMIENTO CON QUE CUENTA EL INMUEBLE:			
(X) AGUA POTABLE	(X) ENERGÍA ELÉCTRICA	( ) PAVIMENTACIÓN	( ) OTROS, DETALLAR:
APROVECHAMIENTO DEL INMUEBLE			
(X) AL 100%	( ) MÁS DEL 50%	( ) MENOS DEL 50%	( ) SIN APROVECHAR
MEDIO DE ADQUISICIÓN			
(X) DONACIÓN	( ) COMPRA	( ) OTROS, DETALLAR	
SITUACIÓN LEGAL			
NÚMERO DE ESCRITURA O CONVENIO	NÚMERO DE REGISTRO DE LA PROPIEDAD	CUENTA CATASTRAL	FECHA DEL ÚLTIMO AVALÚO
EL INMUEBLE TIENE ALGÚN GRAVAMEN PENDIENTE		VALOR DEL INMUEBLE	
( ) SI (ESPECIFICAR)	( ) 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

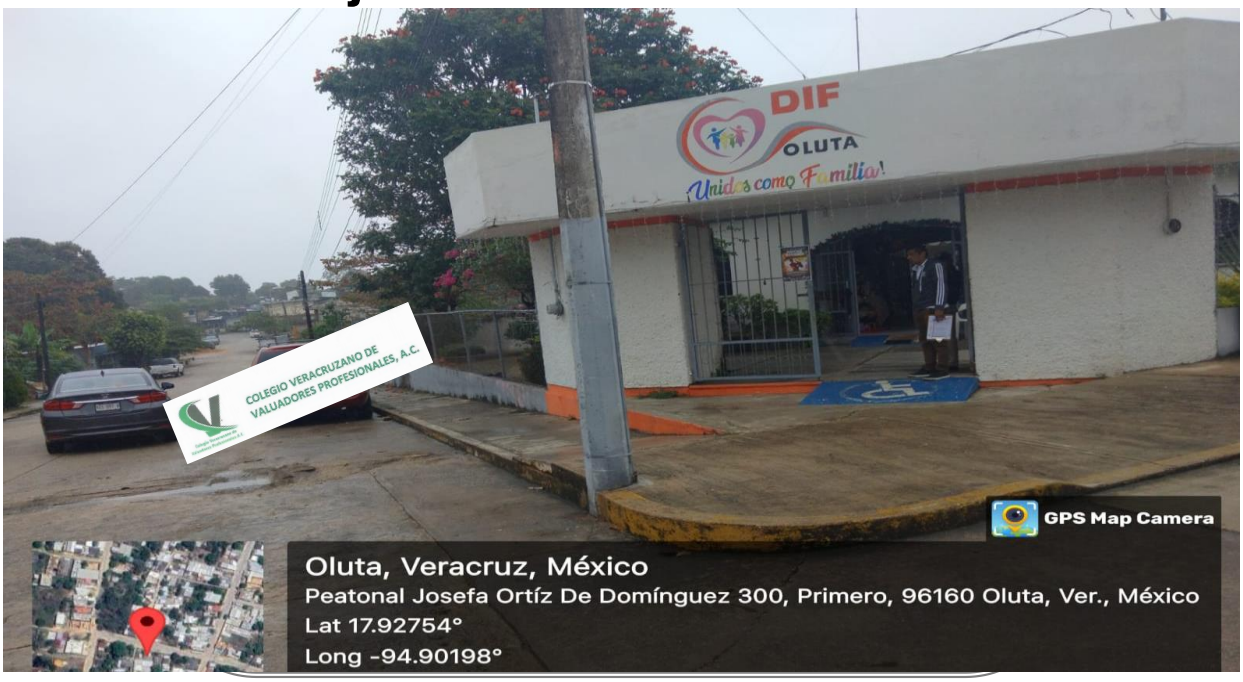
RECIBE

NOMBRE Y FIRMA

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-2025-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: **$ 5,600,000.00**

VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE

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

30 DE ENERO DE 2025

ESTIMACIÓN DE VALOR

MOV-2025-BI-010

I.- ANTECEDENTES

SOLICITANTE DE LA ESTIMACION:	**C. MAURICIO ALARCÓN CASTILLO , Presidente Municipal de OLUTA, Veracruz**
VALUADOR:	**M. LUCIANO SALAS CONTRERAS**
CEDULA PROFESIONAL:	Cédula: 12108978 MAESTRIA EN VALUACIÓN, INMOBILIARIA, INDUSTRIAL Y DE BIENES NACIONALES
FECHA DE VISITA:	**30 DE ENERO DE 2025**
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. : OLUTA **C.P. :** 96160
CIUDAD o MUNICIPIO: OLUTA **ESTADO:** VERACRUZ LLAVE
No. REGISTRO ESTATAL: **H. AYTTO. DE:** OLUTA

PERSONA QUE ACOMPAÑÓ LA VISITA:

II.- CARACTERISTICAS URBANAS

CLASIFICACION DE LA ZONA:	MEDIO
POBLACIÓN :	NORMAL ESCASA
TIPO CONSTRUCCION DOMINANTE EN LA ZONA:	ESCUELAS, PARQUES Y LOCALES COMERCIALES DIFERENTES GIROS
INDICE DE SATURACION EN LA ZONA:	75% **POBLACION:** NORMAL
NIVEL SOCIOECONOMICO DE LA ZONA:	MEDIO BAJO
CONTAMINACION AMBIENTAL:	NO PERCEPTIBLE
USO DEL SUELO:	OFICINAS
VIAS DE ACCESO E IMPORTANCIA:	IGNACIO ZARAGOZA ESQ. FRANCISCO VILLA
SERVICIOS PUBLICOS Y EQUIPAMIENTO URBANO (INMUEBLE):	COMPLETOS
1.- SERVICIOS DE AGUA POTABLE:	EXISTE
2.- DRENAJE Y ALCANTARILLADO:	PROVISTO POR EL MUNICIPIO DE OLUTA, VER.
3.- ELECTRIFICACION:	AEREO
4.- ALUMBRADO PUBLICO:	POR MEDIO DE POSTES DE CONCRETO Y LUMINARIAS DE FOTOCELDA.
5.- VIALIDAD:	EN CADA ESQUINA DE LAS AVENIDAS Y CALLES DE LA ZONA
6.- PAVIMENTOS:	CONCRETO HIDRAULICO
7.- GUARNICION Y BANQUETA:	DE CONCRETO ARMADO Y SIGUIENDO LAS MEDIDAS ESTANDAR ORDENADAS POR LA AUTORIDAD
8.- TELEFONIA:	AEREO
9.- GAS:	SUMINISTRO MEDIANTE TANQUES ESTACIONARIOS (CILINDROS) Y POR MEDIO DE CAMION REPARTIDOR.
10.- TRANSPORTES :	TAXIS Y CAMIONES A UNA DISTANCIA DE 100 m.

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

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

12.-UBICACIÓN GEOGRÁFICA :

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

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

ESTIMACIÓN DE VALOR

MOV-2025-BI-010

III.- TERRENO

DESCRIPCION DEL DOCUMENTO OFICIAL: PROPORCIONA CEDULA CATASTRAL

ORIENTACION: AL SUR

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 DOCUMENNTACION RELEVANTE

NORESTE

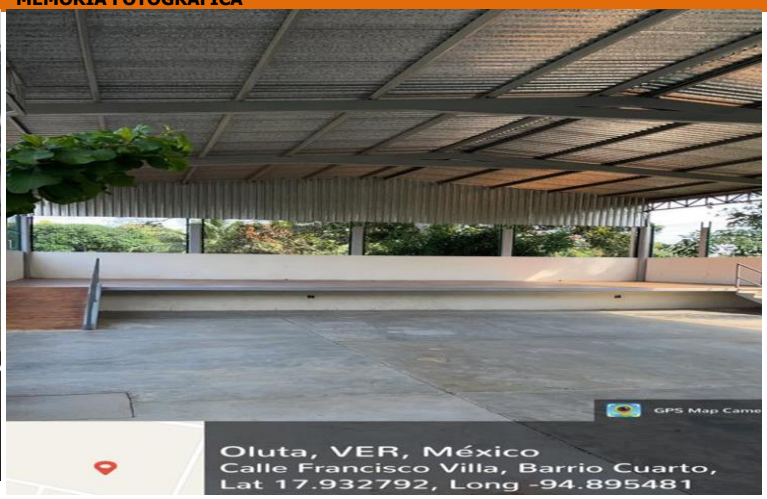
SURESTE

SUROESTE

NOROESTE

SUPERFICIE 1,762.71 m2

MEMORIA FOTOGRAFICA



AREA TOTAL SEGUN CONSIDERACIÓN: 1,762.71 m2 **SUPERFICIE CONSTRUÍDA:** 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-2025-BI-010

IV.- DESCRIPCION GENERAL DEL INMUEBLE

USO ACTUAL Y DISTRIBUCION 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 dia de la fecha.

Fracc.	Area o Corredor	Supficie m2	Precio Unit.	Factores de Eficiencia					Fre	Indiviso	Valor Parcial
				Fzo	Fub	Ffr	Ffo	Fsu			
1	Urbano	1,762.71	1,200.00	1.00	1.10	1.05	1.00	1.00	**1.16**	1.00%	**$2,443,116.06**
TOTAL :		**1,762.71**	**m²**	Zona	Ubicación	Frente	Fondo	Supfcie.	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 REPOSICION NUEVO. **V.N.R. = VALOR NETO DE REPOSICION.** **V.N.R.**

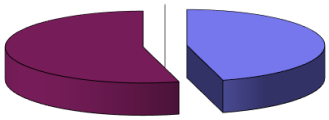
TIPO	TIPO	Area	Indiviso	V.R.N. $/m²	FACTORES Fco	Fed	Fre	Edad aprox. en Años	Valor Parcial
I	CONSTRUCCION	400.00	100%	$ 8,500.00	0.95	0.89	0.85	16	$2,890,652.61
II	TIPO II	0.00	100%	$ -	0.90	0.55	0.50	45	$0.00
III		0.00	100%	$ -	0.00	1.00	0.00	0	$0.00
TOTAL	**400.00**	**m²**	LA EDAD SE TOMA APARTIR DE 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 :*** **$ 5,333,768.67**

Valor expresado en números redondos

Proporcionalidad



Construcción	Instalaciones	Terreno
54.20%	**0.00%**	**45.80%**

DESGLOSE DE COMPONENTES	
Terreno	**$2,443,116.06**
Construcción	**$2,890,652.61**
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 NUMEROS REDONDOS, DEL BIEN INMUEBLE ANALIZADO, AL DIA DE LA FECHA ASCIENDE A LA CANTIDAD DE:	**$ 5,600,000.00**

VALOR COMERCIAL DETERMINADO	**$ 5,600,000.00**

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 fisicas; por asi considerarlo justo y con posibilidades reales de comercialización, en las condiciones actuales de oferta y demanda inmobiliaria de (OLUTA, VER).

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

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

Los valores estimados en el presente trabajo valuatorio, estan calculados con cifras al:: 30 DE ENERO DE 2025

Valor Comercial, números Redondos	$5,600,000.00	(CINCO MILLONES SEISCIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.)

COLEGIO VERACRUZANO DE VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

VALUADOR

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

ANEXO

AYUNTAMIENTO DE OLUTA, VER.

5.7 CÉDULA DE BIENES INMUEBLES (PATRIMONIO MUNICIPAL)

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

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

ENTREGA

L.C. MARIA LUISA PRIETO DUNCAN
2018-2021

RECIBE

NOMBRE Y FIRMA

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-2025-BI-011

Trabajo Valuatorio Bien Inmueble

DISPENSARIO MEDICO

EN EL ESTADO FISICO EN QUE SE ENCUENTRA ACTUALMENTE

BENITO JUAREZ SN
MUNICIPIO DE OLUTA
ESTADO DE VERACRUZ LLAVE

VALOR CONCLUSIVO: **$ 7,530,000.00**
VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE

(SIETE MILLONES QUINIENTOS TREINTA MIL PESOS 00/100 M.N.)

30 DE ENERO DE 2025

ESTIMACIÓN DE VALOR

MOV-2025-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 2025**
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
No. REGISTRO ESTATAL: **H. AYTTO. DE:** OLUTA

PERSONA QUE ACOMPAÑÓ LA VISITA:

II.- CARACTERISTICAS URBANAS

CLASIFICACION DE LA ZONA:	MEDIO
POBLACIÓN :	NORMAL ESCASA
TIPO CONSTRUCCION DOMINANTE EN LA ZONA:	ESCUELAS, PARQUES Y LOCALES COMERCIALES DIFERENTES GIROS
INDICE DE SATURACION EN LA ZONA:	75% **POBLACION:** NORMAL
NIVEL SOCIOECONOMICO DE LA ZONA:	MEDIO BAJO
CONTAMINACION AMBIENTAL:	NO PERCEPTIBLE
USO DEL SUELO:	OFICINAS
VIAS DE ACCESO E IMPORTANCIA:	BENITO JUAREZ SN
SERVICIOS PUBLICOS Y EQUIPAMIENTO URBANO (INMUEBLE):	COMPLETOS
1.- SERVICIOS DE AGUA POTABLE:	EXISTE
2.- DRENAJE Y ALCANTARILLADO:	PROVISTO POR EL MUNICIPIO DE OLUTA, VER.
3.- ELECTRIFICACION:	AEREO
4.- ALUMBRADO PUBLICO:	POR MEDIO DE POSTES DE CONCRETO Y LUMINARIAS DE FOTOCELDA.
5.- VIALIDAD:	EN CADA ESQUINA DE LAS AVENIDAS Y CALLES DE LA ZONA
6.- PAVIMENTOS:	CONCRETO HIDRAULICO
7.- GUARNICION Y BANQUETA:	DE CONCRETO ARMADO Y SIGUIENDO LAS MEDIDAS ESTANDAR ORDENADAS POR LA AUTORIDAD
8.- TELEFONIA:	AEREO
9.- GAS:	SUMINISTRO MEDIANTE TANQUES ESTACIONARIOS (CILINDROS) Y POR MEDIO DE CAMION REPARTIDOR.
10.- TRANSPORTES :	TAXIS Y CAMIONES A UNA DISTANCIA DE 100 m.

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

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

12.-UBICACIÓN GEOGRÁFICA :

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

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

ESTIMACIÓN DE VALOR

MOV-2025-BI-011

III.- TERRENO

DESCRIPCION DEL DOCUMENTO OFICIAL: PROPORCIONA CEDULA CATASTRAL

ORIENTACION: AL SUR

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 DOCUMENNTACION RELEVANTE

NORESTE

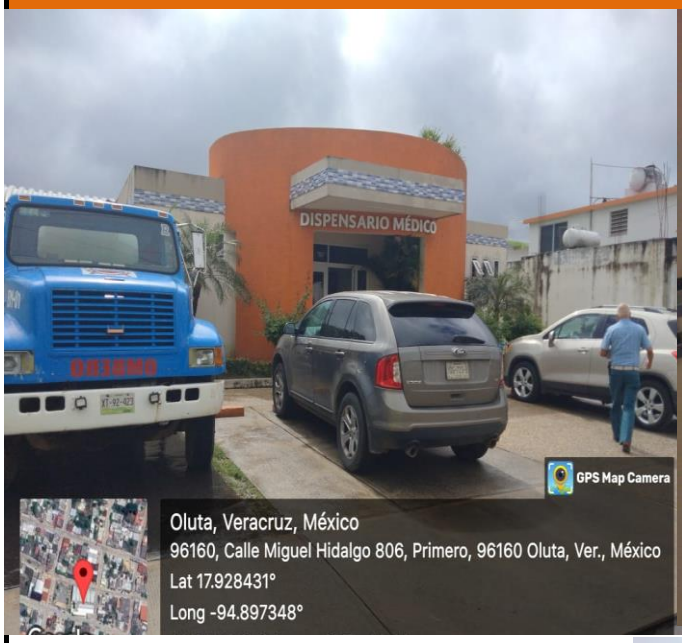
SURESTE

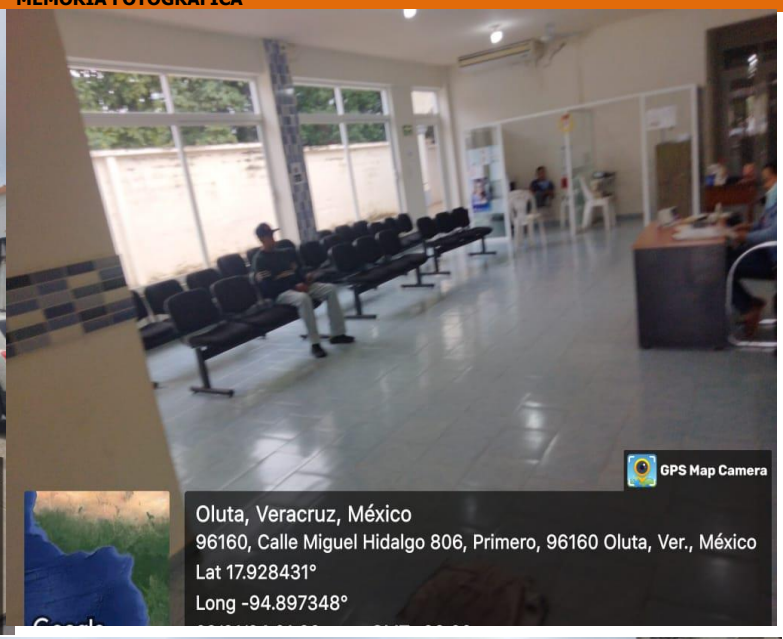
SUROESTE

NOROESTE

SUPERFICIE 1,312.00 m2

MEMORIA FOTOGRAFICA





AREA TOTAL SEGUN CONSIDERACIÓN: 1,312.00 m2 **SUPERFICIE CONSTRUÍDA:** 685.00 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-2025-BI-011

IV.- DESCRIPCION GENERAL DEL INMUEBLE

USO ACTUAL Y DISTRIBUCION 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 dia de la fecha.

Fracc.	Area o Corredor	Supficie m2	Precio Unit.	Factores de Eficiencia					Fre	Indiviso	Valor Parcial
				Fzo	Fub	Ffr	Ffo	Fsu			
1	Urbano	1,312.00	1,500.00	1.00	1.10	1.05	1.00	1.00	**1.16**	1.00%	**$2,273,040.00**
TOTAL :		**1,312.00**	**m²**	Zona	Ubicación	Frente	Fondo	Supfcie.	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 REPOSICION NUEVO. **V.N.R. = VALOR NETO DE REPOSICION.** **V.N.R.**

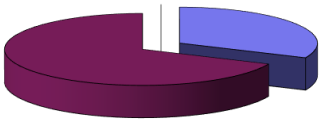
TIPO	TIPO	Area	Indiviso	V.R.N. $/m²	FACTORES			Edad aprox. en Años	Valor Parcial
					Fco	Fed	Fre		
I	CONSTRUCCION	685.00	100%	$ 8,500.00	0.95	0.89	0.84	17	$4,898,765.64
II	TIPO II	0.00	100%	$ -	0.90	0.55	0.50	45	$0.00
III		0.00	100%	$ -	0.00	1.00	0.00	0	$0.00
TOTAL	**685.00**	**m²**	LA EDAD SE TOMA APARTIR DE LO APRECIADO A SU ESTADO DE CONSERVACION						**$4,898,765.64**

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 :*** **$ 7,171,805.64**

Valor expresado en números redondos

Proporcionalidad



Construcción	Instalaciones	Terreno
68.31%	**0.00%**	**31.69%**

DESGLOSE DE COMPONENTES	
Terreno	**$2,273,040.00**
Construcción	**$4,898,765.64**
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 NUMEROS REDONDOS, DEL BIEN INMUEBLE ANALIZADO, AL DIA DE LA FECHA ASCIENDE A LA CANTIDAD DE:	**$ 7,530,000.00**

VALOR COMERCIAL DETERMINADO	**$ 7,530,000.00**

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 fisicas; por asi considerarlo justo y con posibilidades reales de comercialización, en las condiciones actuales de oferta y demanda inmobiliaria de (OLUTA, VER).

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

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

Los valores estimados en el presente trabajo valuatorio, estan calculados con cifras al:: 30 DE ENERO DE 2025

Valor Comercial, números Redondos	$7,530,000.00	(SIETE MILLONES QUINIENTOS TREINTA MIL PESOS 00/100 M.N.)

COLEGIO VERACRUZANO DE VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

VALUADOR

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

ESTIMACIÓN DE VALOR

MOV-2025-BI-011

ANEXO

VERACRUZ GOBIERNO DEL ESTADO — SEGOB — VERACRUZ

CÉDULA CATASTRAL

FOLIO: 20

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

MUNICIPIO: OLUTA

LOCALIDAD: OLUTA

CLAVE CATASTRAL

ZONA CAT.	MPIO.	LOC.	EDO.	MANZ.	LOTE	CONDOMINIO NIVEL	CONDOMINIO DEPTO.	D.V.
08	119	001	03	003	033	00	000	2

PROPIETARIO O POSEEDOR

APELLIDO PATERNO: MUNICIPIO DE OLUTA — APELLIDO MATERNO — NOMBRE(S)

DESTINO

DISPENSARIO MEDICO MUNICIPAL

SE LE NOTIFICA EL REGISTRO Y EL VALOR CATASTRAL, CON MOTIVO DE LA:

- (X) SOLICITUD DE REGISTRO CATASTRAL
- ( ) INCORPORACIÓN AL SISTEMA DE INFORMACIÓN CATASTRAL
- ( ) ACTUALIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN CATASTRAL

A INSTANCIA DEL PROPIETARIO O POSEEDOR (X)

A INSTANCIA DE LA AUTORIDAD CATASTRAL ( )

DEL PREDIO UBICADO EN:

CALLE O AVENIDA: BENITO JUAREZ S/N — NÚMERO POSTAL — COLONIA O FRACCIONAMIENTO: BARRIO PRIMERO

CON LOS DATOS TÉCNICOS SIGUIENTES:

DATOS DEL TERRENO

TIPO DE PREDIO		COLINDANCIAS		MÉRITO	
URBANO	(X)	FRENTE	( )	ESQUINA	( )
SUBURBANO	( )	PROFUNDIDAD	( )		
RURAL	( )	CONDICIÓN FÍSICA IMPREVISTA	( )	TIPO DE AVALÚO	
TIPO DE SUELO				TÉCNICO	(X)
TEMPORAL	( )	TOPOGRAFÍA	( )	CON DATOS LEGALES O MANIFESTADOS	( )
RIEGO	( )	EXC. DE ÁREA	( )		
HUMEDAD	( )	VÍAS DE COM.	( )	SUPERFICIE m^2	
ÁRIDO	( )	INFRAESTRUCTURA	( )	1,312	
PANTANOSO	( )	AGOSTADERO	( )		

DATOS DE LAS CONSTRUCCIONES

TIPO	E	T	A	ÁREA m^2
05	1	1	2016	346
03	1	1	2020	339

ESTA AUTORIDAD CON FUNDAMENTO EN LO DISPUESTO EN LOS ARTÍCULOS 14, 16, 36 FRACCIÓN I Y 121 FRACCIÓN II DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1, 2, 3, 4 FRACCIÓN IX, 6 FRACCIÓN VII INCISOS a), m), o) q) y r), 24, 32, 33 FRACCIÓN III, V Y VII, 34, 36, 37, 38, 39 Y 40 DE LA LEY NÚMERO 42 DE CATASTRO DEL ESTADO DE VERACRUZ DE IGNACIO DE LA LLAVE; 1, 3, 4, 5, 12, 13 FRACCIÓN 16, 17, 53, 54 Y 55 DEL REGLAMENTO DE LA LEY DE CATASTRO; 72 FRACCIÓN XIX, INCISOS b), d), e), f) y h), DE LA LEY ORGÁNICA DEL MUNICIPIO LIBRE, LE NOTIFICA QUE AL INMUEBLE DE SU PROPIEDAD O POSESIÓN, A PARTIR DEL DÍA **26 DE ENERO DE 2024** SE LE DETERMINÓ EL VALOR CATASTRAL DE:

VALOR CATASTRAL (X) — **VALOR CATASTRAL PROVISIONAL** ( )

VALOR DEL TERRENO	$	436,148.00
VALOR DE LA(S) CONSTRUCCION(ES)	$	2,196,060.00
VALOR CATASTRAL TOTAL	$	2,632,208.00

ATENTAMENTE
"SUFRAGIO EFECTIVO. NO REELECCIÓN"
OLUTA, VER., ENERO 26 DE 2024
AUTORIDAD CATASTRAL
DIRECTOR DE CATASTRO
C. HECTOR MIGUEL VALENCIA MORALES

H. AYUNTAMIENTO DE OLUTA VER. 2022-2025

CATASTRO

DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES

CALLE O AVENIDA: BENITO JUAREZ S/N — CÓDIGO POSTAL: 96160

COLONIA O FRACCIONAMIENTO: BARRIO PRIMERO — CIUDAD O POBLACIÓN: VILLA OLUTA, VER.

ACTA DE NOTIFICACIÓN
EN LA CIUDAD DE :
SIENDO LAS HORAS DEL DÍA DEL MES DE :
DEL AÑO EN CURSO, SE PROCEDE A NOTIFICAR EL PRESENTE ACUERDO
AL C.

PARA QUE SURTA EFECTOS LEGALES CONSTE.

EL NOTIFICADOR — EL NOTIFICADO

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-2025-BI-012

Trabajo Valuatorio Bien Inmueble

CAP- DIF LEONA VICARIO

EN EL ESTADO FISICO EN QUE SE ENCUENTRA ACTUALMENTE

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

VALOR CONCLUSIVO: **$ 1,200,000.00**
VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE

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

30 DE ENERO DE 2025

ESTIMACIÓN DE VALOR

MOV-2025-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 2025**
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. : OLUTA **C.P. :** 96160
CIUDAD o MUNICIPIO: OLUTA **ESTADO:** VERACRUZ LLAVE
No. REGISTRO ESTATAL: **H. AYTTO. DE:** OLUTA

PERSONA QUE ACOMPAÑÓ LA VISITA:

II.- CARACTERISTICAS URBANAS

CLASIFICACION DE LA ZONA:	MEDIO
POBLACIÓN :	NORMAL ESCASA
TIPO CONSTRUCCION DOMINANTE EN LA ZONA:	ESCUELAS, PARQUES Y LOCALES COMERCIALES DIFERENTES GIROS
INDICE DE SATURACION EN LA ZONA:	75% **POBLACION:** NORMAL
NIVEL SOCIOECONOMICO DE LA ZONA:	MEDIO BAJO
CONTAMINACION AMBIENTAL:	NO PERCEPTIBLE
USO DEL SUELO:	OFICINAS
VIAS DE ACCESO E IMPORTANCIA:	LÁZARO CÁRDENAS ESQ. PRIMER CALLEJÓN DE LÁZARO CÁRDENAS
SERVICIOS PUBLICOS Y EQUIPAMIENTO URBANO (INMUEBLE):	COMPLETOS
1.- SERVICIOS DE AGUA POTABLE:	EXISTE
2.- DRENAJE Y ALCANTARILLADO:	PROVISTO POR EL MUNICIPIO DE OLUTA, VER.
3.- ELECTRIFICACION:	AEREO
4.- ALUMBRADO PUBLICO:	POR MEDIO DE POSTES DE CONCRETO Y LUMINARIAS DE FOTOCELDA.
5.- VIALIDAD:	EN CADA ESQUINA DE LAS AVENIDAS Y CALLES DE LA ZONA
6.- PAVIMENTOS:	CONCRETO HIDRAULICO
7.- GUARNICION Y BANQUETA:	DE CONCRETO ARMADO Y SIGUIENDO LAS MEDIDAS ESTANDAR ORDENADAS POR LA AUTORIDAD
8.- TELEFONIA:	AEREO
9.- GAS:	SUMINISTRO MEDIANTE TANQUES ESTACIONARIOS (CILINDROS) Y POR MEDIO DE CAMION REPARTIDOR.
10.- TRANSPORTES :	TAXIS Y CAMIONES A UNA DISTANCIA DE 100 m.

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

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

12.-UBICACIÓN GEOGRÁFICA :

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

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

ESTIMACIÓN DE VALOR

MOV-2025-BI-012

III.- TERRENO

DESCRIPCION DEL DOCUMENTO OFICIAL: PROPORCIONA CEDULA CATASTRAL

ORIENTACION: AL SUR

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 DOCUMENNTACION RELEVANTE

NORESTE

SURESTE

SUROESTE

NOROESTE

SUPERFICIE 207.00 m2

MEMORIA FOTOGRAFICA

AREA TOTAL SEGUN CONSIDERACIÓN: 207.00 m2 **SUPERFICIE CONSTRUÍDA:** 120.00 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-2025-BI-012

IV.- DESCRIPCION GENERAL DEL INMUEBLE

USO ACTUAL Y DISTRIBUCION 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 dia de la fecha.

Fracc.	Area o Corredor	Supficie m2	Precio Unit.	Factores de Eficiencia					Fre	Indiviso	Valor Parcial
				Fzo	Fub	Ffr	Ffo	Fsu			
1	Urbano	207.00	1,200.00	1.00	1.10	1.05	1.00	1.00	**1.16**	1.00%	**$286,902.00**
TOTAL :		**207.00**	**m²**	Zona	Ubicación	Frente	Fondo	Supfcie.	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 REPOSICION NUEVO. **V.N.R. = VALOR NETO DE REPOSICION.** **V.N.R.**

TIPO	TIPO	Area	Indiviso	V.R.N. $/m²	FACTORES			Edad aprox. en Años	Valor Parcial
					Fco	Fed	Fre		
I	CONSTRUCCION	120.00	100%	$ 8,500.00	0.95	0.89	0.84	17	$858,177.92
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**	**m²**	LA EDAD SE TOMA APARTIR DE LO APRECIADO A SU ESTADO DE CONSERVACION						**$858,177.92**

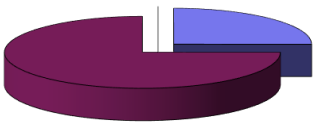
LA EDAD SE TOMA A PARTIR DE LO APRECIADO A SU ESTADO DE CONSERVACION

VALOR POR EL ENFOQUE DE COSTOS:

Suma de conceptos A+B+C : **$ 1,145,079.92**

Valor expresado en números redondos

Proporcionalidad



Construcción	Instalaciones	Terreno
74.94%	**0.00%**	**25.06%**

DESGLOSE DE COMPONENTES	
Terreno	**$286,902.00**
Construcción	**$858,177.92**
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 NUMEROS REDONDOS, DEL BIEN INMUEBLE ANALIZADO, AL DIA DE LA FECHA ASCIENDE A LA CANTIDAD DE:	**$ 1,200,000.00**

VALOR COMERCIAL DETERMINADO	**$ 1,200,000.00**

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 fisicas; por asi considerarlo justo y con posibilidades reales de comercialización, en las condiciones actuales de oferta y demanda inmobiliaria de (OLUTA, VER).

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

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

Los valores estimados en el presente trabajo valuatorio, estan calculados con cifras al:: 30 DE ENERO DE 2025

Valor Comercial, números Redondos	$1,200,000.00	(UN MILLON DOSCIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.)

COLEGIO VERACRUZANO DE VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

VALUADOR

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

ESTIMACIÓN DE VALOR

MOV-2025-BI-012

ANEXO

AYUNTAMIENTO DE OLUTA, VER.

5.7 CÉDULA DE BIENES INMUEBLES (PATRIMONIO MUNICIPAL)

IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE			
TIPO DE INMUEBLE			
( ) TERRENO	(X) EDIFICIO	( ) DEPARTAMENTO O CONDOMINIO	( ) OTROS, ESPECIFICAR
NOMBRE DEL INMUEBLE	CAP-DIF LEONA VICARIO		
UBICACIÓN	LAZARO CARDENAS ESQ. 1er. CJON. 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. CJON. DE LAZARO CARDENAS	OESTE:CJON. LAZARO CARDENAS
SUPERFICIE TOTAL 207(M^2)		SUPERFICIE CONSTRUIDA 81(M^2)	
CLASIFICACIÓN DE LA ZONA: ( ) RUSTICO		(X) URBANO	( ) EJIDAL
USUARIO Y OCUPANTE:			
( ) OFICINAS	( ) COMERCIALES	(X) OTROS, ESPECIFICAR:	
SERVICIOS Y EQUIPAMIENTO CON QUE CUENTA EL INMUEBLE:			
(X) AGUA POTABLE	(X) ENERGÍA ELÉCTRICA	(X) PAVIMENTACIÓN	( ) OTROS, DETALLAR:
APROVECHAMIENTO DEL INMUEBLE			
(X) AL 100%	( ) MÁS DEL 50%	( ) MENOS DEL 50%	( ) SIN APROVECHAR
MEDIO DE ADQUISICIÓN			
(X) DONACIÓN	( ) COMPRA	( ) OTROS, DETALLAR	
SITUACIÓN LEGAL			
NÚMERO DE ESCRITURA O CONVENIO	NÚMERO DE REGISTRO DE LA PROPIEDAD	CUENTA CATASTRAL	FECHA DEL ÚLTIMO AVALÚO
		08 119 001 01 006 002	
EL INMUEBLE TIENE ALGÚN GRAVAMEN PENDIENTE		VALOR DEL INMUEBLE	
( ) SI (ESPECIFICAR)	(X) NO	313,864.00	
OBSERVACIONES	Sin Soporte legal		

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

ENTREGA

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

RECIBE

NOMBRE Y FIRMA

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-2025-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: **$ 1,470,000.00**
VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE

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

30 DE ENERO DE 2025

ESTIMACIÓN DE VALOR

MOV-2025-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 2025**
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. : OLUTA **C.P. :** 96160
CIUDAD o MUNICIPIO: OLUTA **ESTADO:** VERACRUZ LLAVE
No. REGISTRO ESTATAL: **H. AYTTO. DE:** OLUTA

PERSONA QUE ACOMPAÑÓ LA VISITA:

II.- CARACTERISTICAS URBANAS

CLASIFICACION DE LA ZONA:	MEDIO
POBLACIÓN :	NORMAL ESCASA
TIPO CONSTRUCCION DOMINANTE EN LA ZONA:	ESCUELAS, PARQUES Y LOCALES COMERCIALES DIFERENTES GIROS
INDICE DE SATURACION EN LA ZONA:	75% **POBLACION:** NORMAL
NIVEL SOCIOECONOMICO DE LA ZONA:	MEDIO BAJO
CONTAMINACION AMBIENTAL:	NO PERCEPTIBLE
USO DEL SUELO:	OFICINAS
VIAS DE ACCESO E IMPORTANCIA:	CALLEJÓN JOSEFA ORTÍZ DE DOMÍNGUEZ ESQ. ADOLFO RUÍZ CORTINES
SERVICIOS PUBLICOS Y EQUIPAMIENTO URBANO (INMUEBLE):	COMPLETOS
1.- SERVICIOS DE AGUA POTABLE:	EXISTE
2.- DRENAJE Y ALCANTARILLADO:	PROVISTO POR EL MUNICIPIO DE OLUTA, VER.
3.- ELECTRIFICACION:	AEREO
4.- ALUMBRADO PUBLICO:	POR MEDIO DE POSTES DE CONCRETO Y LUMINARIAS DE FOTOCELDA.
5.- VIALIDAD:	EN CADA ESQUINA DE LAS AVENIDAS Y CALLES DE LA ZONA
6.- PAVIMENTOS:	CONCRETO HIDRAULICO
7.- GUARNICION Y BANQUETA:	DE CONCRETO ARMADO Y SIGUIENDO LAS MEDIDAS ESTANDAR ORDENADAS POR LA AUTORIDAD
8.- TELEFONIA:	AEREO
9.- GAS:	SUMINISTRO MEDIANTE TANQUES ESTACIONARIOS (CILINDROS) Y POR MEDIO DE CAMION REPARTIDOR.
10.- TRANSPORTES :	TAXIS Y CAMIONES A UNA DISTANCIA DE 100 m.

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

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

12.-UBICACIÓN GEOGRÁFICA :

Coordenadas geográficas de referencia del inmueble: 17 .927461 de Latitud Norte; -94.90211 de Longitud Oeste.

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

ESTIMACIÓN DE VALOR

MOV-2025-BI-013

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 DOCUMENNTACION RELEVANTE

NORESTE

SURESTE SUPERFICIE 271.00 m2

SUROESTE

NOROESTE

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-2025-BI-013

IV.- DESCRIPCION GENERAL DEL INMUEBLE

USO ACTUAL Y DISTRIBUCION 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 dia de la fecha.

Fracc.	Area o Corredor	Supficie m2	Precio Unit.	Factores de Eficiencia					Fre	Indiviso	Valor Parcial
				Fzo	Fub	Ffr	Ffo	Fsu			
1	Urbano	271.00	1,200.00	1.00	1.10	1.05	1.00	1.00	**1.16**	1.00%	**$375,606.00**
TOTAL :		**271.00**	**m²**	Zona	Ubicación	Frente	Fondo	Supfcie.	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 REPOSICION NUEVO. **V.N.R. = VALOR NETO DE REPOSICION.** **V.N.R.**

TIPO	TIPO	Area	Indiviso	V.R.N. $/m²	FACTORES			Edad aprox. en Años	Valor Parcial
					Fco	Fed	Fre		
I	CONSTRUCCION	100.00	100%	$ 12,000.00	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	**100.00**	**m²**	LA EDAD SE TOMA APARTIR DE LO APRECIADO A SU ESTADO DE CONSERVACION						**$1,020,230.33**

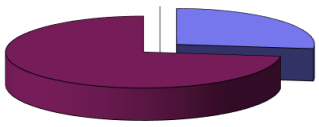
LA EDAD SE TOMA A PARTIR DE LO APRECIADO A SU ESTADO DE CONSERVACION

VALOR POR EL ENFOQUE DE COSTOS:

Suma de conceptos A+B+C : **$ 1,395,836.33**

Valor expresado en números redondos

Proporcionalidad



Construcción	Instalaciones	Terreno
73.09%	**0.00%**	**26.91%**

DESGLOSE DE COMPONENTES	
Terreno	**$375,606.00**
Construcción	**$1,020,230.33**
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 NUMEROS REDONDOS, DEL BIEN INMUEBLE ANALIZADO, AL DIA DE LA FECHA ASCIENDE A LA CANTIDAD DE:	**$ 1,470,000.00**

VALOR COMERCIAL DETERMINADO	**$ 1,470,000.00**

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 fisicas; por asi considerarlo justo y con posibilidades reales de comercialización, en las condiciones actuales de oferta y demanda inmobiliaria de (OLUTA, VER).

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

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

Los valores estimados en el presente trabajo valuatorio, estan calculados con cifras al:: 30 DE ENERO DE 2025

Valor Comercial, números Redondos	$1,470,000.00	(UN MILLON CUATROCIENTOS SETENTA MIL PESOS 00/100 M.N.)

COLEGIO VERACRUZANO DE VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

VALUADOR

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

ESTIMACIÓN DE VALOR

MOV-2025-BI-013

ANEXO

AYUNTAMIENTO DE OLUTA, VER.

5.7 CÉDULA DE BIENES INMUEBLES (PATRIMONIO MUNICIPAL)

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

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

ENTREGA

L.C. MARIA LUISA PRIETO DUNCAN

RECIBE

NOMBRE Y FIRMA

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-2025-BI-014

Trabajo Valuatorio Bien Inmueble

CAMPO DEPORTIVO EMILIANO ZAPATA

EN EL ESTADO FISICO EN QUE SE ENCUENTRA ACTUALMENTE

EMILIANO ZAPATA
MUNICIPIO DE OLUTA
ESTADO DE VERACRUZ LLAVE

VALOR CONCLUSIVO: **$ 5,400,000.00**

VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE

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

30 DE ENERO DE 2025

ESTIMACIÓN DE VALOR

MOV-2025-BI-014

I.- ANTECEDENTES

SOLICITANTE DE LA ESTIMACION:	**C. MAURICIO ALARCÓN CASTILLO , Presidente Municipal de OLUTA, Veracruz**
VALUADOR:	**M. LUCIANO SALAS CONTRERAS**
CEDULA PROFESIONAL:	Cédula: 12108978 MAESTRIA EN VALUACIÓN, INMOBILIARIA, INDUSTRIAL Y DE BIENES NACIONALES
FECHA DE VISITA:	**30 DE ENERO DE 2025**
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. : OLUTA **C.P. :** 96160
CIUDAD o MUNICIPIO: OLUTA **ESTADO:** VERACRUZ LLAVE
No. REGISTRO ESTATAL: **H. AYTTO. DE:** OLUTA

PERSONA QUE ACOMPAÑÓ LA VISITA:

II.- CARACTERISTICAS URBANAS

CLASIFICACION DE LA ZONA:	MEDIO
POBLACIÓN :	NORMAL ESCASA
TIPO CONSTRUCCION DOMINANTE EN LA ZONA:	ESCUELAS, PARQUES Y LOCALES COMERCIALES DIFERENTES GIROS
INDICE DE SATURACION EN LA ZONA:	75% **POBLACION:** NORMAL
NIVEL SOCIOECONOMICO DE LA ZONA:	MEDIO BAJO
CONTAMINACION AMBIENTAL:	NO PERCEPTIBLE
USO DEL SUELO:	OFICINAS
VIAS DE ACCESO E IMPORTANCIA:	EMILIANO ZAPATA
SERVICIOS PUBLICOS Y EQUIPAMIENTO URBANO (INMUEBLE):	COMPLETOS
1.- SERVICIOS DE AGUA POTABLE:	EXISTE
2.- DRENAJE Y ALCANTARILLADO:	PROVISTO POR EL MUNICIPIO DE OLUTA, VER.
3.- ELECTRIFICACION:	AEREO
4.- ALUMBRADO PUBLICO:	POR MEDIO DE POSTES DE CONCRETO Y LUMINARIAS DE FOTOCELDA.
5.- VIALIDAD:	EN CADA ESQUINA DE LAS AVENIDAS Y CALLES DE LA ZONA
6.- PAVIMENTOS:	CONCRETO HIDRAULICO
7.- GUARNICION Y BANQUETA:	DE CONCRETO ARMADO Y SIGUIENDO LAS MEDIDAS ESTANDAR ORDENADAS POR LA AUTORIDAD
8.- TELEFONIA:	AEREO
9.- GAS:	SUMINISTRO MEDIANTE TANQUES ESTACIONARIOS (CILINDROS) Y POR MEDIO DE CAMION REPARTIDOR.
10.- TRANSPORTES :	TAXIS Y CAMIONES A UNA DISTANCIA DE 100 m.

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

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

12.-UBICACIÓN GEOGRÁFICA :

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

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

ESTIMACIÓN DE VALOR

MOV-2025-BI-014

III.- TERRENO

DESCRIPCION DEL DOCUMENTO OFICIAL: PROPORCIONA CEDULA CATASTRAL

ORIENTACION: AL SUR

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 DOCUMENNTACION RELEVANTE

NORESTE

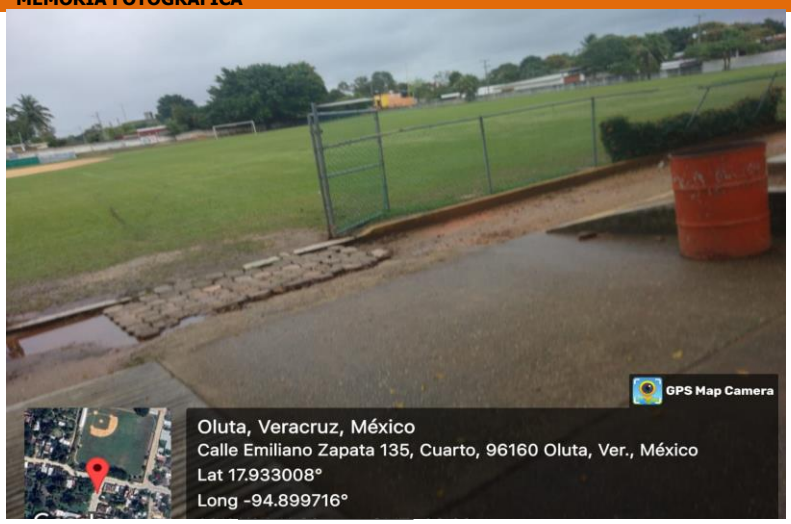
SURESTE

SUROESTE

NOROESTE

SUPERFICIE 17,697.20 m2

MEMORIA FOTOGRAFICA



AREA TOTAL SEGUN CONSIDERACIÓN: 17,697.20 m2 **SUPERFICIE CONSTRUÍDA:** 150.00 m2 APROX.

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

CARACTERISTICAS PANORAMICAS: VISTA PANORÁMICA AL FRENTE DE SU UBICACIÓN

DENSIDAD HABITACIONAL: 100/150 HAB/HA

INTENSIDAD DE CONSTRUCCION: LA AUTORIZADA

SERVIDUMBRES Y RESTRICCIONES: LAS APLICABLES POR LAS AUTORIDADES MUNICIPALES

ESTIMACIÓN DE VALOR

MOV-2025-BI-014

IV.- DESCRIPCION GENERAL DEL INMUEBLE

USO ACTUAL Y DISTRIBUCION 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 dia de la fecha.

Fracc.	Area o Corredor	Supficie m2	Precio Unit.	Factores de Eficiencia					Fre	Indiviso	Valor Parcial
				Fzo	Fub	Ffr	Ffo	Fsu			
1	Urbano	17,697.20	200.00	1.00	1.10	1.05	1.00	1.00	**1.16**	1.00%	**$4,088,053.20**
TOTAL :		**17,697.20**	**m²**	Zona	Ubicación	Frente	Fondo	Supfcie.	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 REPOSICION NUEVO. **V.N.R. = VALOR NETO DE REPOSICION.** **V.N.R.**

TIPO	TIPO	Area	Indiviso	V.R.N. $/m²	FACTORES			Edad aprox. en Años	Valor Parcial
					Fco	Fed	Fre		
I	CONSTRUCCION	150.00	100%	$ 8,500.00	0.95	0.89	0.84	17	$1,072,722.40
II	TIPO II	0.00	100%	$ -	0.90	0.55	0.50	45	$0.00
III		0.00	100%	$ -	0.00	1.00	0.00	0	$0.00
TOTAL	**150.00**	**m²**	LA EDAD SE TOMA APARTIR DE LO APRECIADO A SU ESTADO DE CONSERVACION						**$1,072,722.40**

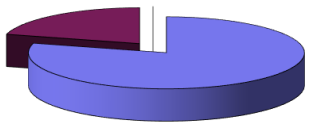
LA EDAD SE TOMA A PARTIR DE LO APRECIADO A SU ESTADO DE CONSERVACION

VALOR POR EL ENFOQUE DE COSTOS:

Suma de conceptos A+B+C : **$ 5,160,775.60**

Valor expresado en números redondos

Proporcionalidad



Construcción	Instalaciones	Terreno
20.79%	**0.00%**	**79.21%**

DESGLOSE DE COMPONENTES	
Terreno	**$4,088,053.20**
Construcción	**$1,072,722.40**
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 NUMEROS REDONDOS, DEL BIEN INMUEBLE ANALIZADO, AL DIA DE LA FECHA ASCIENDE A LA CANTIDAD DE:	**$ 5,400,000.00**

VALOR COMERCIAL DETERMINADO	**$ 5,400,000.00**

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 fisicas; por asi considerarlo justo y con posibilidades reales de comercialización, en las condiciones actuales de oferta y demanda inmobiliaria de (OLUTA, VER).

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

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

Los valores estimados en el presente trabajo valuatorio, estan calculados con cifras al:: 30 DE ENERO DE 2025

Valor Comercial, números Redondos	$5,400,000.00	(CINCO MILLONES CUATROCIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.)

COLEGIO VERACRUZANO DE VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

VALUADOR

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

ANEXO

AYUNTAMIENTO DE OLUTA, VER.

5.7 CÉDULA DE BIENES INMUEBLES (PATRIMONIO MUNICIPAL)

IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE			
TIPO DE INMUEBLE			
(X) TERRENO	( ) EDIFICIO	( ) DEPARTAMENTO O CONDOMINIO	( ) OTROS, ESPECIFICAR
NOMBRE DEL INMUEBLE	CAMPO DEPORTIVO EMILIANO ZAPATA		
UBICACIÓN	EMILIANO ZAPATA		
MEDIDAS:		COLINDANCIAS:	
NORTE: 123.81 MTS	ESTE 130.64MTS	NORTE:FRANCISCO VILLA	ESTE GUILLERMO PRIETO
SUR:120.28 Y 16.18 MTS	OESTE 122.06,5.12 Y 5.15 MTS	SUR:EMILIANO ZAPATA	OESTE CJON. SIN NOMBRE
SUPERFICIE TOTAL	17,697.20(M^2)	SUPERFICIE CONSTRUIDA	(M^2)
CLASIFICACIÓN DE LA ZONA: ( ) RUSTICO		(X) URBANO	( ) EJIDAL
USUARIO Y OCUPANTE:			
( ) OFICINAS	( ) COMERCIALES	(X) OTROS, ESPECIFICAR	
SERVICIOS Y EQUIPAMIENTO CON QUE CUENTA EL INMUEBLE:			
(X) AGUA POTABLE	(X) ENERGÍA ELÉCTRICA	(X) PAVIMENTACIÓN	( ) OTROS, DETALLAR:
APROVECHAMIENTO DEL INMUEBLE			
(X) AL 100%	( ) MÁS DEL 50%	( ) MENOS DEL 50%	( ) SIN APROVECHAR
MEDIO DE ADQUISICIÓN			
(X) DONACIÓN	( ) COMPRA	( ) OTROS, DETALLAR	

SITUACIÓN LEGAL			
NÚMERO DE ESCRITURA O CONVENIO	NÚMERO DE REGISTRO DE LA PROPIEDAD	CUENTA CATASTRAL	FECHA DEL ÚLTIMO AVALÚO
EL INMUEBLE TIENE ALGÚN GRAVAMEN PENDIENTE		VALOR DEL INMUEBLE	
( ) SI (ESPECIFICAR)	( ) 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

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-2025-BI-015

Trabajo Valuatorio Bien Inmueble

BIBLIOTECA PÚBLICA

EN EL ESTADO FISICO EN QUE SE ENCUENTRA ACTUALMENTE

IGNACIO COMONFORT ESQ. MIGUEL HIDALGOESQ. MORELOS
MUNICIPIO DE OLUTA
ESTADO DE VERACRUZ LLAVE

VALOR CONCLUSIVO: **$ 4,000,000.00**
VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE

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

ESTIMACIÓN DE VALOR

MOV-2025-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 2025**
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. : OLUTA **C.P. :** 96160
CIUDAD o MUNICIPIO: OLUTA **ESTADO:** VERACRUZ LLAVE
No. REGISTRO ESTATAL: **H. AYTTO. DE:** OLUTA

PERSONA QUE ACOMPAÑÓ LA VISITA:

II.- CARACTERISTICAS URBANAS

CLASIFICACION DE LA ZONA:	MEDIO
POBLACIÓN :	NORMAL ESCASA
TIPO CONSTRUCCION DOMINANTE EN LA ZONA:	ESCUELAS, PARQUES Y LOCALES COMERCIALES DIFERENTES GIROS
INDICE DE SATURACION EN LA ZONA:	75% **POBLACION:** NORMAL
NIVEL SOCIOECONOMICO DE LA ZONA:	MEDIO BAJO
CONTAMINACION AMBIENTAL:	NO PERCEPTIBLE
USO DEL SUELO:	OFICINAS
VIAS DE ACCESO E IMPORTANCIA:	IGNACIO COMONFORT ESQ. MIGUEL HIDALGOESQ. MORELOS
SERVICIOS PUBLICOS Y EQUIPAMIENTO URBANO (INMUEBLE):	COMPLETOS
1.- SERVICIOS DE AGUA POTABLE:	EXISTE
2.- DRENAJE Y ALCANTARILLADO:	PROVISTO POR EL MUNICIPIO DE OLUTA, VER.
3.- ELECTRIFICACION:	AEREO
4.- ALUMBRADO PUBLICO:	POR MEDIO DE POSTES DE CONCRETO Y LUMINARIAS DE FOTOCELDA.
5.- VIALIDAD:	EN CADA ESQUINA DE LAS AVENIDAS Y CALLES DE LA ZONA
6.- PAVIMENTOS:	CONCRETO HIDRAULICO
7.- GUARNICION Y BANQUETA:	DE CONCRETO ARMADO Y SIGUIENDO LAS MEDIDAS ESTANDAR ORDENADAS POR LA AUTORIDAD
8.- TELEFONIA:	AEREO
9.- GAS:	SUMINISTRO MEDIANTE TANQUES ESTACIONARIOS (CILINDROS) Y POR MEDIO DE CAMION REPARTIDOR.
10.- TRANSPORTES :	TAXIS Y CAMIONES A UNA DISTANCIA DE 100 m.

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

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

12.-UBICACIÓN GEOGRÁFICA :

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

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

ESTIMACIÓN DE VALOR

MOV-2025-BI-015

III.- TERRENO

DESCRIPCION DEL DOCUMENTO OFICIAL: PROPORCIONA CEDULA CATASTRAL

ORIENTACION: AL SUR

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 DOCUMENNTACION RELEVANTE

NORESTE

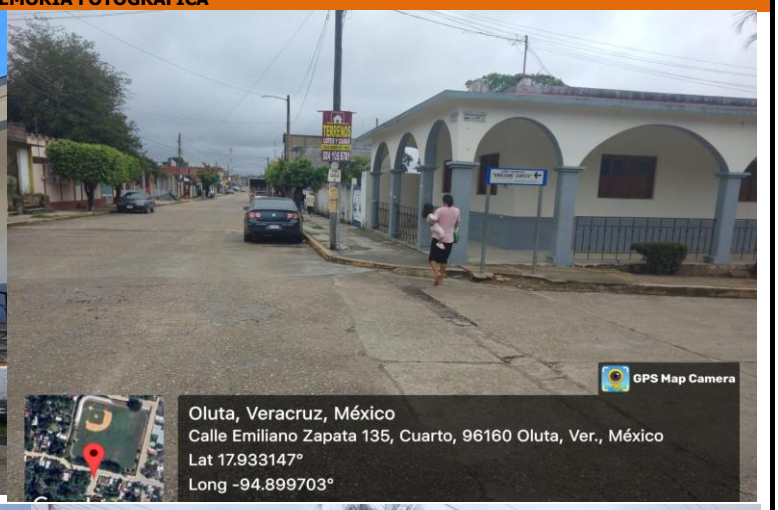
SURESTE

SUROESTE

NOROESTE

SUPERFICIE 403.00 m2

MEMORIA FOTOGRAFICA



AREA TOTAL SEGUN CONSIDERACIÓN: 403.00 m2 **SUPERFICIE CONSTRUÍDA:** 403.00 m2 APROX.

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

CARACTERISTICAS PANORAMICAS: VISTA PANORÁMICA AL FRENTE DE SU UBICACIÓN

DENSIDAD HABITACIONAL: 100/150 HAB/HA

INTENSIDAD DE CONSTRUCCION: LA AUTORIZADA

SERVIDUMBRES Y RESTRICCIONES: LAS APLICABLES POR LAS AUTORIDADES MUNICIPALES

ESTIMACIÓN DE VALOR

MOV-2025-BI-015

IV.- DESCRIPCION GENERAL DEL INMUEBLE

USO ACTUAL Y DISTRIBUCION 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 dia de la fecha.

Fracc.	Area o Corredor	Supficie m2	Precio Unit.	Factores de Eficiencia					Fre	Indiviso	Valor Parcial
				Fzo	Fub	Ffr	Ffo	Fsu			
1	Urbano	403.00	1,500.00	1.00	1.10	1.05	1.00	1.00	**1.16**	1.00%	**$698,197.50**
TOTAL :		**403.00**	**m²**	Zona	Ubicación	Frente	Fondo	Supfcie.	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 REPOSICION NUEVO. **V.N.R. = VALOR NETO DE REPOSICION.** **V.N.R.**

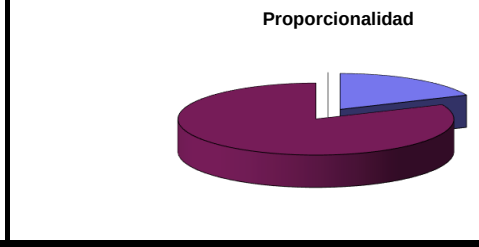
TIPO	TIPO	Area	Indiviso	V.R.N. $/m²	FACTORES			Edad aprox. en Años	Valor Parcial
					Fco	Fed	Fre		
I	CONSTRUCCION	403.00	100%	$ 9,000.00	0.95	0.89	0.85	16	$3,083,646.18
II	TIPO II	0.00	100%	$ -	0.90	0.55	0.50	45	$0.00
III		0.00	100%	$ -	0.00	1.00	0.00	0	$0.00
TOTAL	**403.00**	**m²**	LA EDAD SE TOMA APARTIR DE LO APRECIADO A SU ESTADO DE CONSERVACION						**$3,083,646.18**

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 : **$ 3,781,843.68**

Valor expresado en números redondos



Construcción	Instalaciones	Terreno
81.54%	**0.00%**	**18.46%**

DESGLOSE DE COMPONENTES	
Terreno	**$698,197.50**
Construcción	**$3,083,646.18**
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 NUMEROS REDONDOS, DEL BIEN INMUEBLE ANALIZADO, AL DIA DE LA FECHA ASCIENDE A LA CANTIDAD DE:	**$ 4,000,000.00**

VALOR COMERCIAL DETERMINADO	**$ 4,000,000.00**

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 fisicas; por asi considerarlo justo y con posibilidades reales de comercialización, en las condiciones actuales de oferta y demanda inmobiliaria de (OLUTA, VER).

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

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

Los valores estimados en el presente trabajo valuatorio, estan calculados con cifras al:: 30 DE ENERO DE 2025

Valor Comercial, números Redondos	$4,000,000.00	(CUATRO MILLONES PESOS 00/100 M.N.)

COLEGIO VERACRUZANO DE VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

VALUADOR

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

ANEXO

AYUNTAMIENTO DE OLUTA, VER.

CÉDULA DE BIENES INMUEBLES (PATRIMONIO MUNICIPAL)

IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE			
TIPO DE INMUEBLE			
( ) TERRENO	(X) EDIFICIO	( ) DEPARTAMENTO O CONDOMINIO	( ) 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: ( ) RUSTICO	(X) URBANO	( ) EJIDAL	
USUARIO Y OCUPANTE:			
( ) OFICINAS	( ) COMERCIALES	(X) OTROS, ESPECIFICAR:	
SERVICIOS Y EQUIPAMIENTO CON QUE CUENTA EL INMUEBLE:			
(X) AGUA POTABLE	(X) ENERGÍA ELÉCTRICA	(X) PAVIMENTACIÓN	( ) OTROS, DETALLAR:
APROVECHAMIENTO DEL INMUEBLE			
(X) AL 100%	( ) MÁS DEL 50%	( ) MENOS DEL 50%	( ) SIN APROVECHAR
MEDIO DE ADQUISICIÓN			
(X) DONACIÓN	( ) COMPRA	( ) OTROS, DETALLAR	
SITUACIÓN LEGAL			
NÚMERO DE ESCRITURA O CONVENIO	NÚMERO DE REGISTRO DE LA PROPIEDAD	CUENTA CATASTRAL	FECHA DEL ÚLTIMO AVALÚO
		08 119 001 03 020 003	
EL INMUEBLE TIENE ALGÚN GRAVAMEN PENDIENTE		VALOR DEL INMUEBLE	
( ) SI (ESPECIFICAR)	(X) NO	2,484,506.00	
OBSERVACIONES	Sin soporte legal		

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

ENTREGA

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

RECIBE

NOMBRE Y FIRMA

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-2025-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: **$ 1,100,000.00**

VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE

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

30 DE ENERO DE 2025

ESTIMACIÓN DE VALOR

MOV-2025-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 2025**
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. : OLUTA **C.P. :** 96160
CIUDAD o MUNICIPIO: OLUTA **ESTADO:** VERACRUZ LLAVE
No. REGISTRO ESTATAL: **H. AYTTO. DE:** OLUTA

PERSONA QUE ACOMPAÑÓ LA VISITA:

II.- CARACTERISTICAS URBANAS

CLASIFICACION DE LA ZONA:	MEDIO
POBLACIÓN :	NORMAL ESCASA
TIPO CONSTRUCCION DOMINANTE EN LA ZONA:	ESCUELAS, PARQUES Y LOCALES COMERCIALES DIFERENTES GIROS
INDICE DE SATURACION EN LA ZONA:	75% **POBLACION:** NORMAL
NIVEL SOCIOECONOMICO DE LA ZONA:	MEDIO BAJO
CONTAMINACION AMBIENTAL:	NO PERCEPTIBLE
USO DEL SUELO:	OFICINAS
VIAS DE ACCESO E IMPORTANCIA:	CALLE TITO BELTRAN
SERVICIOS PUBLICOS Y EQUIPAMIENTO URBANO (INMUEBLE):	COMPLETOS
1.- SERVICIOS DE AGUA POTABLE:	EXISTE
2.- DRENAJE Y ALCANTARILLADO:	PROVISTO POR EL MUNICIPIO DE OLUTA, VER.
3.- ELECTRIFICACION:	AEREO
4.- ALUMBRADO PUBLICO:	POR MEDIO DE POSTES DE CONCRETO Y LUMINARIAS DE FOTOCELDA.
5.- VIALIDAD:	EN CADA ESQUINA DE LAS AVENIDAS Y CALLES DE LA ZONA
6.- PAVIMENTOS:	CONCRETO HIDRAULICO
7.- GUARNICION Y BANQUETA:	DE CONCRETO ARMADO Y SIGUIENDO LAS MEDIDAS ESTANDAR ORDENADAS POR LA AUTORIDAD
8.- TELEFONIA:	AEREO
9.- GAS:	SUMINISTRO MEDIANTE TANQUES ESTACIONARIOS (CILINDROS) Y POR MEDIO DE CAMION REPARTIDOR.
10.- TRANSPORTES :	TAXIS Y CAMIONES A UNA DISTANCIA DE 100 m.

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

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

12.-UBICACIÓN GEOGRÁFICA :

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

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

ESTIMACIÓN DE VALOR

MOV-2025-BI-016

III.- TERRENO

DESCRIPCION DEL DOCUMENTO OFICIAL: PROPORCIONA CEDULA CATASTRAL

ORIENTACION: AL SUR

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 DOCUMENNTACION RELEVANTE

NORESTE

SURESTE

SUROESTE

NOROESTE

SUPERFICIE 378.44 m2

MEMORIA FOTOGRAFICA

AREA TOTAL SEGUN CONSIDERACIÓN:	**378.44**	**m2**	**SUPERFICIE CONSTRUÍDA:** **80.00**	**m2** APROX.
TOPOGRAFIA Y CONFIGURACION:	LOTE URBANO CON TOPOGRAFÍA PLANO Y DE FORMA GEOMÉTRICA REGULAR .			
CARACTERISTICAS PANORAMICAS:	VISTA PANORÁMICA AL FRENTE DE SU UBICACIÓN			
DENSIDAD HABITACIONAL:	100/150 HAB/HA			
INTENSIDAD DE CONSTRUCCION:	LA AUTORIZADA			
SERVIDUMBRES Y RESTRICCIONES:	LAS APLICABLES POR LAS AUTORIDADES MUNICIPALES			

ESTIMACIÓN DE VALOR

MOV-2025-BI-016

IV.- DESCRIPCION GENERAL DEL INMUEBLE

USO ACTUAL Y DISTRIBUCION 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 dia de la fecha.

Fracc.	Area o Corredor	Supficie m2	Precio Unit.	Factores de Eficiencia					Fre	Indiviso	Valor Parcial
				Fzo	Fub	Ffr	Ffo	Fsu			
1	Urbano	378.44	1,000.00	1.00	1.10	1.05	1.00	1.00	**1.16**	1.00%	**$437,098.20**
TOTAL :		**378.44**	**m²**	Zona	Ubicación	Frente	Fondo	Supfcie.	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 REPOSICION NUEVO. **V.N.R. = VALOR NETO DE REPOSICION.** **V.N.R.**

TIPO	TIPO	Area	Indiviso	V.R.N. $/m²	FACTORES			Edad aprox. en Años	Valor Parcial
					Fco	Fed	Fre		
I	CONSTRUCCION	80.00	100%	$ 9,000.00	0.95	0.89	0.85	16	$612,138.20
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						**$612,138.20**

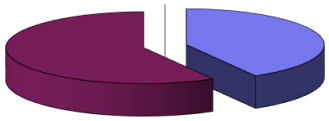
LA EDAD SE TOMA A PARTIR DE LO APRECIADO A SU ESTADO DE CONSERVACION

VALOR POR EL ENFOQUE DE COSTOS:

Suma de conceptos A+B+C : **$ 1,049,236.40**

Valor expresado en números redondos

Proporcionalidad



Construcción	Instalaciones	Terreno
58.34%	**0.00%**	**41.66%**

DESGLOSE DE COMPONENTES	
Terreno	**$437,098.20**
Construcción	**$612,138.20**
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 NUMEROS REDONDOS, DEL BIEN INMUEBLE ANALIZADO, AL DIA DE LA FECHA ASCIENDE A LA CANTIDAD DE:	**$ 1,100,000.00**

VALOR COMERCIAL DETERMINADO	**$ 1,100,000.00**

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 fisicas; por asi considerarlo justo y con posibilidades reales de comercialización, en las condiciones actuales de oferta y demanda inmobiliaria de (OLUTA, VER).

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

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

Los valores estimados en el presente trabajo valuatorio, estan calculados con cifras al:: 30 DE ENERO DE 2025

Valor Comercial, números Redondos	$1,100,000.00	

COLEGIO VERACRUZANO DE VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

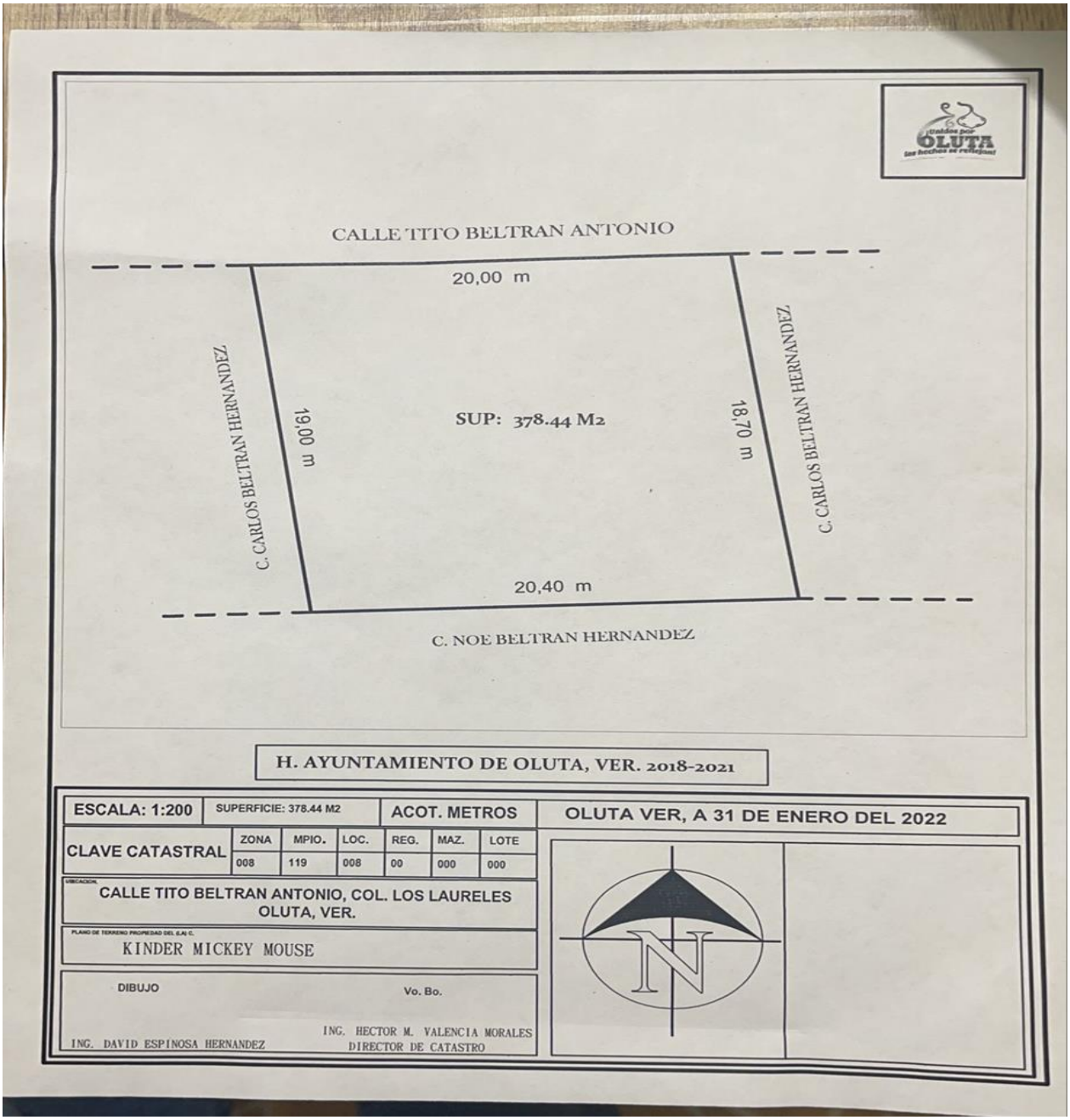
VALUADOR

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

ESTIMACIÓN DE VALOR

MOV-2025-BI-016

ANEXO



COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

LUCIANO SALAS CONTRERAS
Servicios Profesionales en Valuación
Investigación Técnica Inmobiliaria
Cédula: 12108978 MAESTRIA EN VALUACIÓN
INMOBILIARIA, INDUSTRIAL Y DE BIENES NACIONALES
INSTITUTO TECNOLOGICO DE LA CONSTRUCCION
DOCUMENTO: MOV-2025-BI-017

Trabajo Valuatorio Bien Inmueble

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: **$ 3,100,000.00**
VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE

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

ESTIMACIÓN DE VALOR

MOV-2025-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 2025**
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. : OLUTA **C.P. :** 96160
CIUDAD o MUNICIPIO: OLUTA **ESTADO:** VERACRUZ LLAVE
No. REGISTRO ESTATAL: **H. AYTTO. DE:** OLUTA

PERSONA QUE ACOMPAÑÓ LA VISITA:

II.- CARACTERISTICAS URBANAS

CLASIFICACION DE LA ZONA:	MEDIO
POBLACIÓN :	NORMAL ESCASA
TIPO CONSTRUCCION DOMINANTE EN LA ZONA:	ESCUELAS, PARQUES Y LOCALES COMERCIALES DIFERENTES GIROS
INDICE DE SATURACION EN LA ZONA:	75% **POBLACION:** NORMAL
NIVEL SOCIOECONOMICO DE LA ZONA:	MEDIO BAJO
CONTAMINACION AMBIENTAL:	NO PERCEPTIBLE
USO DEL SUELO:	OFICINAS
VIAS DE ACCESO E IMPORTANCIA:	CALLE LA PARTIDA
SERVICIOS PUBLICOS Y EQUIPAMIENTO URBANO (INMUEBLE):	COMPLETOS
1.- SERVICIOS DE AGUA POTABLE:	EXISTE
2.- DRENAJE Y ALCANTARILLADO:	PROVISTO POR EL MUNICIPIO DE OLUTA, VER.
3.- ELECTRIFICACION:	AEREO
4.- ALUMBRADO PUBLICO:	POR MEDIO DE POSTES DE CONCRETO Y LUMINARIAS DE FOTOCELDA.
5.- VIALIDAD:	EN CADA ESQUINA DE LAS AVENIDAS Y CALLES DE LA ZONA
6.- PAVIMENTOS:	CONCRETO HIDRAULICO
7.- GUARNICION Y BANQUETA:	DE CONCRETO ARMADO Y SIGUIENDO LAS MEDIDAS ESTANDAR ORDENADAS POR LA AUTORIDAD
8.- TELEFONIA:	AEREO
9.- GAS:	SUMINISTRO MEDIANTE TANQUES ESTACIONARIOS (CILINDROS) Y POR MEDIO DE CAMION REPARTIDOR.
10.- TRANSPORTES :	TAXIS Y CAMIONES A UNA DISTANCIA DE 100 m.

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

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

12.-UBICACIÓN GEOGRÁFICA :

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

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

ESTIMACIÓN DE VALOR

MOV-2025-BI-017

III.- TERRENO

DESCRIPCION DEL DOCUMENTO OFICIAL: PROPORCIONA CEDULA CATASTRAL

ORIENTACION: AL SUR

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 DOCUMENNTACION RELEVANTE

NORESTE

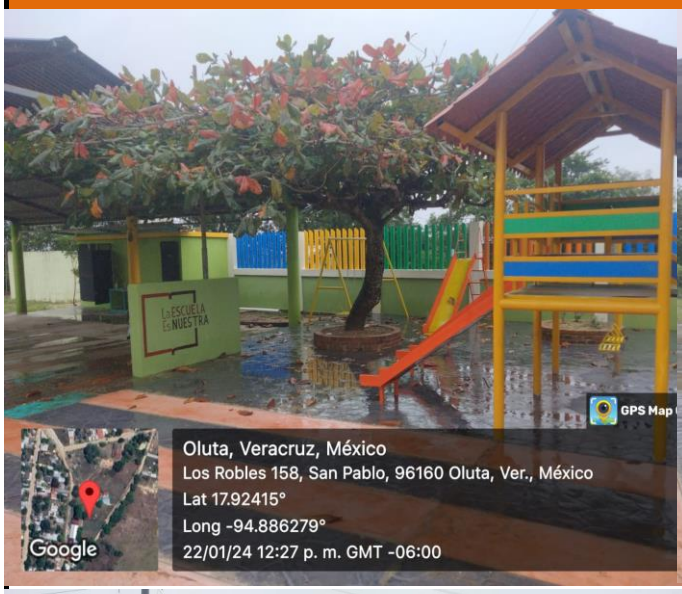
SURESTE

SUROESTE

NOROESTE

SUPERFICIE 2,609.44 m2

MEMORIA FOTOGRAFICA



AREA TOTAL SEGUN CONSIDERACIÓN: 2,609.44 m2 **SUPERFICIE CONSTRUÍDA:** 150.00 m2 APROX.

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

CARACTERISTICAS PANORAMICAS: VISTA PANORÁMICA AL FRENTE DE SU UBICACIÓN

DENSIDAD HABITACIONAL: 100/150 HAB/HA

INTENSIDAD DE CONSTRUCCION: LA AUTORIZADA

SERVIDUMBRES Y RESTRICCIONES: LAS APLICABLES POR LAS AUTORIDADES MUNICIPALES

ESTIMACIÓN DE VALOR

MOV-2025-BI-017

IV.- DESCRIPCION GENERAL DEL INMUEBLE

USO ACTUAL Y DISTRIBUCION 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 dia 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	600.00	1.00	1.10	1.05	1.00	1.00	**1.16**	1.00%	**$1,808,341.92**
TOTAL :		**2,609.44**	**m²**	Zona	Ubicación	Frente	Fondo	Supfcie.	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 REPOSICION NUEVO. **V.N.R. = VALOR NETO DE REPOSICION.** **V.N.R.**

TIPO	TIPO	Area	Indiviso	V.R.N. $/m²	FACTORES Fco	Fed	Fre	Edad aprox. en Años	Valor Parcial
I	CONSTRUCCION	150.00	100%	$ 9,000.00	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	**150.00**	**m²**	LA EDAD SE TOMA APARTIR DE LO APRECIADO A SU ESTADO DE CONSERVACION						**$1,147,759.12**

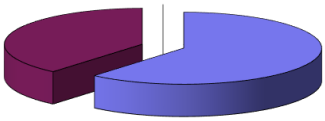
LA EDAD SE TOMA A PARTIR DE LO APRECIADO A SU ESTADO DE CONSERVACION

VALOR POR EL ENFOQUE DE COSTOS:

Suma de conceptos A+B+C : **$ 2,956,101.04**

Valor expresado en números redondos

Proporcionalidad



Construcción	Instalaciones	Terreno
38.83%	**0.00%**	**61.17%**

DESGLOSE DE COMPONENTES	
Terreno	**$1,808,341.92**
Construcción	**$1,147,759.12**
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 NUMEROS REDONDOS, DEL BIEN INMUEBLE ANALIZADO, AL DIA DE LA FECHA ASCIENDE A LA CANTIDAD DE:	**$ 3,100,000.00**

VALOR COMERCIAL DETERMINADO	**$ 3,100,000.00**

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 fisicas; por asi considerarlo justo y con posibilidades reales de comercialización, en las condiciones actuales de oferta y demanda inmobiliaria de (OLUTA, VER).

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

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

Los valores estimados en el presente trabajo valuatorio, estan calculados con cifras al:: 30 DE ENERO DE 2025

Valor Comercial, números Redondos	$3,100,000.00	(TRES MILLONES CIENTO MIL PESOS 00/100 M.N.)

COLEGIO VERACRUZANO DE VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

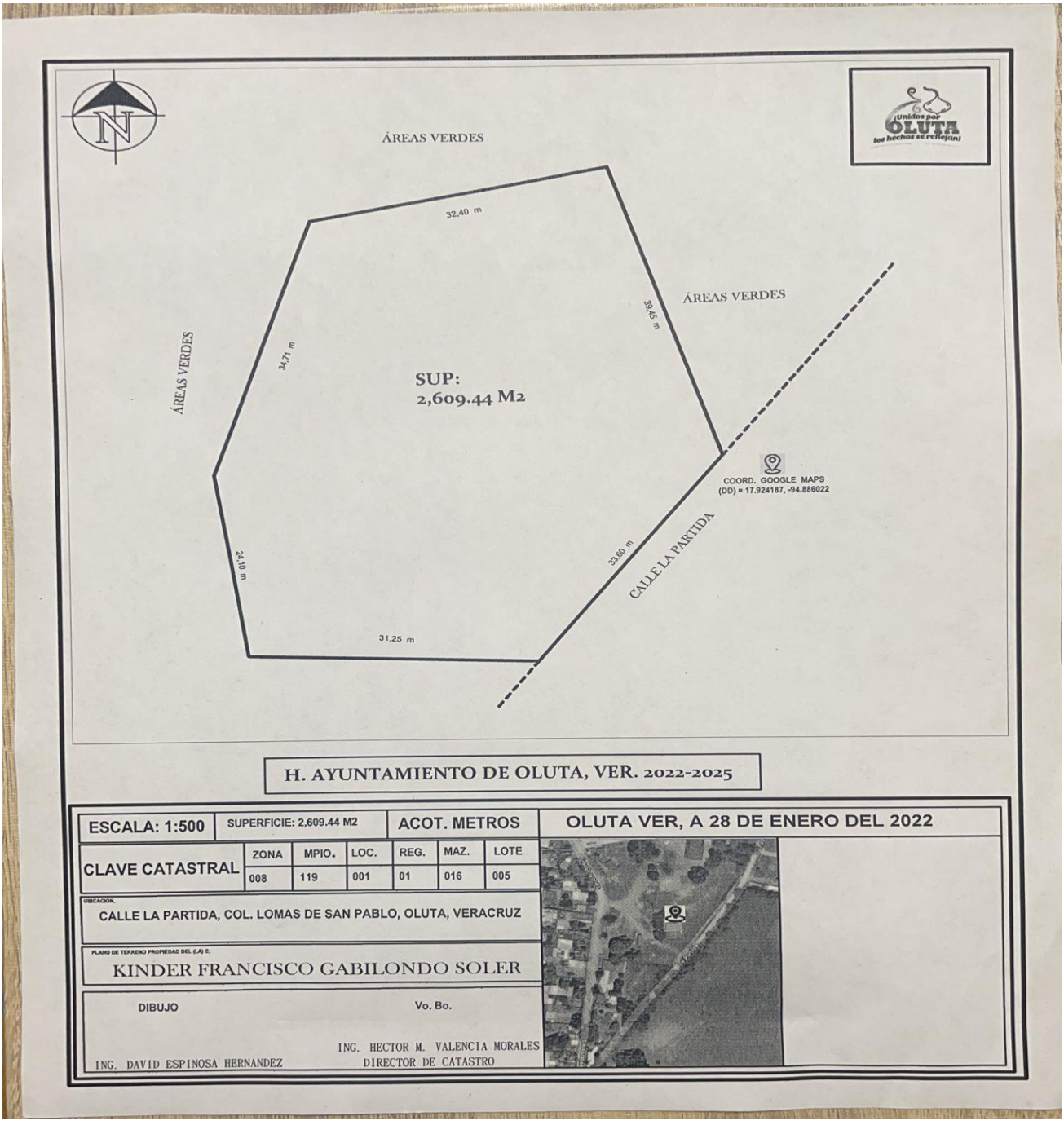
VALUADOR

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

ESTIMACIÓN DE VALOR

MOV-2025-BI-017

ANEXO



COLEGIO VERACRUZANO DE
VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

LUCIANO SALAS CONTRERAS
Servicios Profesionales en Valuación
Investigación Técnica Inmobiliaria
Cédula: 12108978 MAESTRIA EN VALUACIÓN
INMOBILIARIA, INDUSTRIAL Y DE BIENES NACIONALES
INSTITUTO TECNOLOGICO DE LA CONSTRUCCION
DOCUMENTO: MOV-2025-BI-018

Trabajo Valuatorio Bien Inmueble

FRACCIONAMIENTO

EN EL ESTADO FISICO EN QUE SE ENCUENTRA ACTUALMENTE

DOMICILIO CONOCIDO
MUNICIPIO DE OLUTA
ESTADO DE VERACRUZ LLAVE

VALOR CONCLUSIVO: **$ 4,850,000.00**
VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE

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

30 DE ENERO DE 2025

ESTIMACIÓN DE VALOR

MOV-2025-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 2025**
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. : OLUTA **C.P. :** 96160
CIUDAD o MUNICIPIO: OLUTA **ESTADO:** VERACRUZ LLAVE
No. REGISTRO ESTATAL: **H. AYTTO. DE:** OLUTA

PERSONA QUE ACOMPAÑÓ LA VISITA:

II.- CARACTERISTICAS URBANAS

CLASIFICACION DE LA ZONA:	MEDIO
POBLACIÓN :	NORMAL ESCASA
TIPO CONSTRUCCION DOMINANTE EN LA ZONA:	ESCUELAS, PARQUES Y LOCALES COMERCIALES DIFERENTES GIROS
INDICE DE SATURACION EN LA ZONA:	75% **POBLACION:** NORMAL
NIVEL SOCIOECONOMICO DE LA ZONA:	MEDIO BAJO
CONTAMINACION AMBIENTAL:	NO PERCEPTIBLE
USO DEL SUELO:	OFICINAS
VIAS DE ACCESO E IMPORTANCIA:	DOMICILIO CONOCIDO
SERVICIOS PUBLICOS Y EQUIPAMIENTO URBANO (INMUEBLE):	COMPLETOS
1.- SERVICIOS DE AGUA POTABLE:	EXISTE
2.- DRENAJE Y ALCANTARILLADO:	PROVISTO POR EL MUNICIPIO DE OLUTA, VER.
3.- ELECTRIFICACION:	AEREO
4.- ALUMBRADO PUBLICO:	POR MEDIO DE POSTES DE CONCRETO Y LUMINARIAS DE FOTOCELDA.
5.- VIALIDAD:	EN CADA ESQUINA DE LAS AVENIDAS Y CALLES DE LA ZONA
6.- PAVIMENTOS:	CONCRETO HIDRAULICO
7.- GUARNICION Y BANQUETA:	DE CONCRETO ARMADO Y SIGUIENDO LAS MEDIDAS ESTANDAR ORDENADAS POR LA AUTORIDAD
8.- TELEFONIA:	AEREO
9.- GAS:	SUMINISTRO MEDIANTE TANQUES ESTACIONARIOS (CILINDROS) Y POR MEDIO DE CAMION REPARTIDOR.
10.- TRANSPORTES :	TAXIS Y CAMIONES A UNA DISTANCIA DE 100 m.

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

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

12.-UBICACIÓN GEOGRÁFICA :

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

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

ESTIMACIÓN DE VALOR

MOV-2025-BI-018

III.- TERRENO

DESCRIPCION DEL DOCUMENTO OFICIAL: PROPORCIONA CEDULA CATASTRAL

ORIENTACION: AL SUR

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 DOCUMENNTACION RELEVANTE

NORESTE

SURESTE

SUROESTE

NOROESTE

SUPERFICIE 20,000.00 m2

MEMORIA FOTOGRAFICA

AREA TOTAL SEGUN CONSIDERACIÓN: 20,000.00 m2 **SUPERFICIE CONSTRUÍDA:** 0.00 m2 APROX.

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

CARACTERISTICAS PANORAMICAS: VISTA PANORÁMICA AL FRENTE DE SU UBICACIÓN

DENSIDAD HABITACIONAL: 100/150 HAB/HA

INTENSIDAD DE CONSTRUCCION: LA AUTORIZADA

SERVIDUMBRES Y RESTRICCIONES: LAS APLICABLES POR LAS AUTORIDADES MUNICIPALES

ESTIMACIÓN DE VALOR

MOV-2025-BI-018

IV.- DESCRIPCION GENERAL DEL INMUEBLE

USO ACTUAL Y DISTRIBUCION 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 dia de la fecha.

Fracc.	Area o Corredor	Supficie m2	Precio Unit.	Factores de Eficiencia					Fre	Indiviso	Valor Parcial
				Fzo	Fub	Ffr	Ffo	Fsu			
1	Urbano	20,000.00	200.00	1.00	1.10	1.05	1.00	1.00	**1.16**	1.00%	**$4,620,000.00**
TOTAL :		**20,000.00**	**220**	Zona	Ubicación	Frente	Fondo	Supfcie.	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 REPOSICION NUEVO. **V.N.R. = VALOR NETO DE REPOSICION.** **V.N.R.**

TIPO	TIPO	Area	Indiviso	V.R.N. $/m²	FACTORES Fco	Fed	Fre	Edad aprox. en Años	Valor Parcial
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**

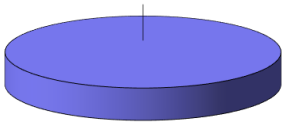
LA EDAD SE TOMA A PARTIR DE LO APRECIADO A SU ESTADO DE CONSERVACION

VALOR POR EL ENFOQUE DE COSTOS:

Suma de conceptos A+B+C : **$ 4,620,000.00**

Valor expresado en números redondos

Proporcionalidad



Construcción	Instalaciones	Terreno
0.00%	**0.00%**	**100.00%**

DESGLOSE DE COMPONENTES	
Terreno	**$4,620,000.00**
Construcción	**$0.00**
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 NUMEROS REDONDOS, DEL BIEN INMUEBLE ANALIZADO, AL DIA DE LA FECHA ASCIENDE A LA CANTIDAD DE:	**$ 4,850,000.00**

VALOR COMERCIAL DETERMINADO	**$ 4,850,000.00**

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 fisicas; por asi considerarlo justo y con posibilidades reales de comercialización, en las condiciones actuales de oferta y demanda inmobiliaria de (OLUTA, VER).

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

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

Los valores estimados en el presente trabajo valuatorio, estan calculados con cifras al:: 30 DE ENERO DE 2025

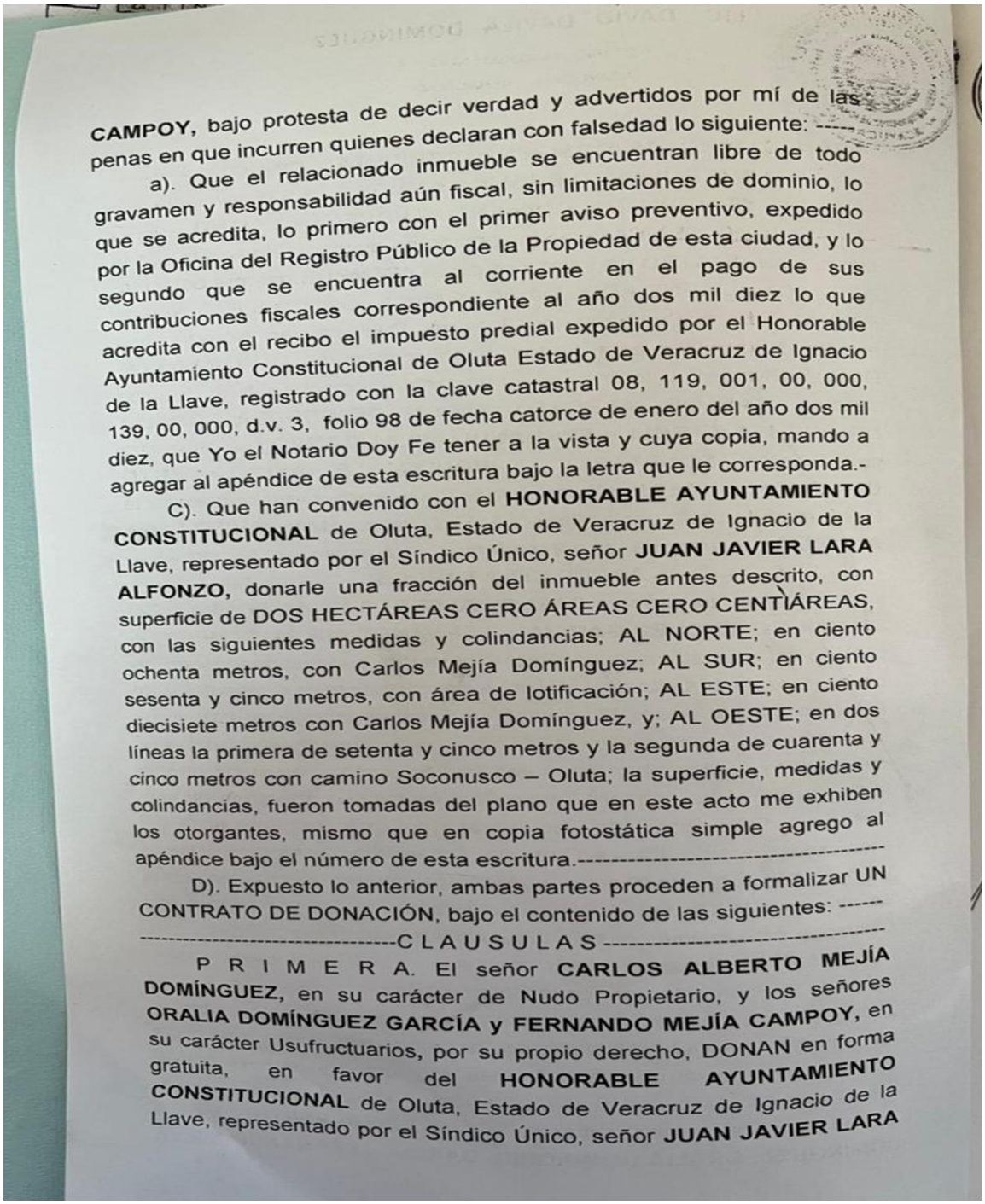
Valor Comercial, números Redondos	$4,850,000.00	CUATRO MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS 00/100 M.N.

COLEGIO VERACRUZANO DE VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

VALUADOR

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

ANEXO



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

----------C L A U S U L A S ----------

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

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-2025-BI-019

Trabajo Valuatorio Bien Inmueble

LOTE 2 MZA 2

EN EL ESTADO FISICO 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.)

ESTIMACIÓN DE VALOR

MOV-2025-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 2025**
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 **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:	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 topográf 20

ESTIMACIÓN DE VALOR

MOV-2025-BI-019

III.- TERRENO

DESCRIPCION DEL DOCUMENTO OFICIAL: PROPORCIONA CEDULA CATASTRAL

ORIENTACION: AL SUR

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 DOCUMENNTACION RELEVANTE

NORESTE

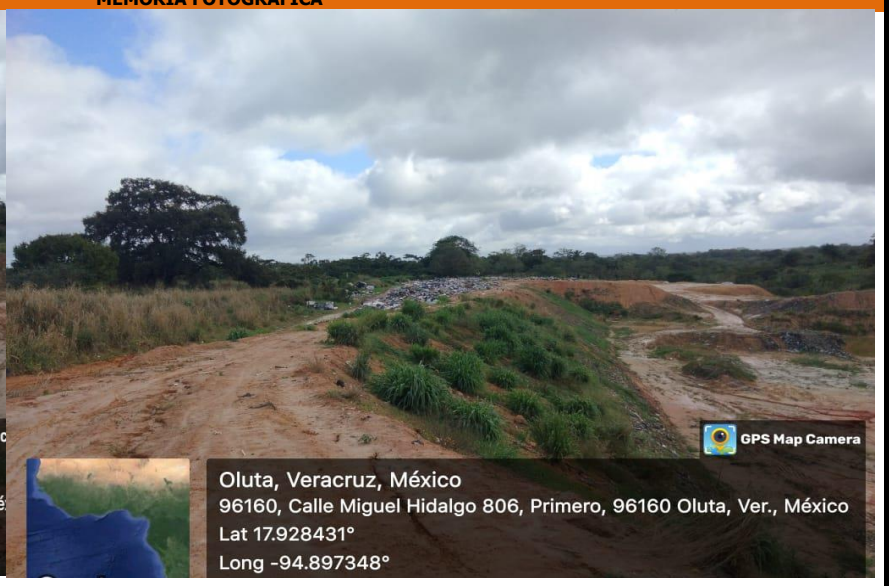
SURESTE

SUROESTE

NOROESTE

SUPERFICIE 71,825.00 m2

MEMORIA FOTOGRAFICA



AREA TOTAL SEGUN CONSIDERACIÓN: 71,825.00 m2 **SUPERFICIE CONSTRUÍDA:** 0.00 m2 APROX.

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

CARACTERISTICAS PANORAMICAS: VISTA PANORÁMICA AL FRENTE DE SU UBICACIÓN

DENSIDAD HABITACIONAL: 100/150 HAB/HA

INTENSIDAD DE CONSTRUCCION: LA AUTORIZADA

SERVIDUMBRES Y RESTRICCIONES: LAS APLICABLES POR LAS AUTORIDADES MUNICIPALES

ESTIMACIÓN DE VALOR

MOV-2025-BI-019

IV.- DESCRIPCION GENERAL DEL INMUEBLE

USO ACTUAL Y DISTRIBUCION 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 dia 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	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	Supfcie.	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 REPOSICION NUEVO. **V.N.R. = VALOR NETO DE REPOSICION.** **V.N.R.**

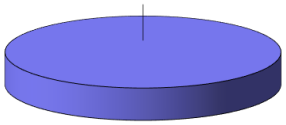
TIPO	TIPO	Area	Indiviso	V.R.N. $/m²	FACTORES Fco	Fed	Fre	Edad aprox. en Años	Valor Parcial
I	CONSTRUCCION	0.00	100%	$ 2,000.00	0.95	0.89	0.85	16	$0.00
II	TIPO II	0.00	100%	$ -	0.90	0.55	0.50	45	$0.00
III		0.00	100%	$ -	0.00	1.00	0.00	0	$0.00
TOTAL	**0.00**	**m²**	LA EDAD SE TOMA APARTIR DE LO APRECIADO 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 :*** **$ 2,488,736.25**

Valor expresado en números redondos

Proporcionalidad



Construcción	Instalaciones	Terreno
0.00%	**0.00%**	**100.00%**

DESGLOSE DE COMPONENTES	
Terreno	**$2,488,736.25**
Construcción	**$0.00**
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 NUMEROS REDONDOS, DEL BIEN INMUEBLE ANALIZADO, AL DIA DE LA FECHA ASCIENDE A LA CANTIDAD DE:	**$ 2,610,000.00**

VALOR COMERCIAL DETERMINADO	**$ 2,610,000.00**

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 fisicas; por asi considerarlo justo y con posibilidades reales de comercialización, en las condiciones actuales de oferta y demanda inmobiliaria de (OLUTA, VER).

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

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

Los valores estimados en el presente trabajo valuatorio, estan calculados con cifras al:: 30 DE ENERO DE 2025

Valor Comercial, números Redondos	$2,610,000.00	(DOS MILLONES SEISCIENTOS DIEZ MIL PESOS 00/100 M.N.)

COLEGIO VERACRUZANO DE VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

VALUADOR

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

ESTIMACIÓN DE VALOR

MOV-2025-BI-019

ANEXO

VERACRUZ GOBIERNO DEL ESTADO — SEGOB — VERACRUZ

CÉDULA CATASTRAL

FOLIO: 22

UBICACIÓN GEOGRÁFICA	
MUNICIPIO	OLUTA
LOCALIDAD	OLUTA

CLAVE CATASTRAL								
ZONA CAT.	MPIO.	LOC.	REG.	MANZ.	LOTE	CONDOMINIO NIVEL	CONDOMINIO DEPTO.	D.V.
08	119	001	00	000	412	00	000	8

PROPIETARIO O POSEEDOR

APELLIDO PATERNO | APELLIDO MATERNO | NOMBRE(S)

MUNICIPIO DE OLUTA

DESTINO

INDEFINIDO

SE LE NOTIFICA EL REGISTRO Y EL VALOR CATASTRAL, CON MOTIVO DE LA:

- (X) SOLICITUD DE REGISTRO CATASTRAL
- ( ) INCORPORACIÓN AL SISTEMA DE INFORMACIÓN CATASTRAL
- ( ) ACTUALIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN CATASTRAL

A INSTANCIA DEL PROPIETARIO O POSEEDOR (X)

A INSTANCIA DE LA AUTORDAID CATASTRAL ( )

DEL PREDIO UBICADO EN:

CALLE O AVENIDA | NÚMERO POSTAL | COLONIA O FRACCIONAMIENTO

CARRET. OLUTA- TEXISTEPEC — SANTA MARIA

CON LOS DATOS TÉCNICOS SIGUIENTES:

DATOS DEL TERRENO

TIPO DE PREDIO		DEMÉRITOS		MERITO	
URBANO	( )	FRENTE	( )	ESQUINA	( )
SUBURBANO	( )	PROFUNDIDAD	( )		
RURAL	(X)	CONDICIÓN FÍSICA IMPREVISTA	( )	TIPO DE AVALÚO	
TIPO DE SUELO				TÉCNICO	( )
TEMPORAL	(X)	TOPOGRAFÍA	( )	CON DATOS LEGALES O MANIFESTADOS	(X)
RIEGO	( )	EXC. DE ÁREA	( )		
HUMEDAD	( )	VÍAS DE COM.	( )	SUPERFICIE Has.	
ÁRIDO	( )	INFRAESTRUCTURA	( )		
PANTANOSO	( )	AGOSTADERO	( )	07-18-25	

DATOS DE LAS CONSTRUCCIONES

TIPO	E	T	A	ÁREA m²

ESTA AUTORIDAD CON FUNDAMENTO EN LO DISPUESTO EN LOS ARTÍCULOS 14, 16, 36 FRACCIÓN I Y 121 FRACCIÓN II DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1, 2, 3, 4 FRACCIÓN IX, 6 FRACCIÓN VIII INCISOS a), m), o) q) y r); 24, 32, 33 FRACCIÓN III, V Y VII; 34, 36, 37, 38, 39 Y 40 DE LA LEY NUMERO 42 DE CATASTRO DEL ESTADO DE VERACRUZ DE IGNACIO DE LA LLAVE; 1, 3, 4, 5, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 53, 54 Y 55 DEL REGLAMENTO DE LA LEY DE CATASTRO; 72 FRACCIÓN XIX, INCISOS b), d), e), f) y h), DE LA LEY ORGÁNICA DEL MUNICIPIO LIBRE, LE NOTIFICA QUE AL INMUEBLE DE SU PROPIEDAD O POSESIÓN, A PARTIR DEL DÍA **26 DE ENERO DE 2024** SE LE DETERMINÓ EL VALOR CATASTRAL DE:

VALOR CATASTRAL (X) — **VALOR CATASTRAL PROVISIONAL** ( )

VALOR DEL TERRENO	$	229,840.00
VALOR DE LA(S) CONSTRUCCION(ES)	$	.00
VALOR CATASTRAL TOTAL	$	229,840.00

ATENTAMENTE
"SUFRAGIO EFECTIVO. NO REELECCIÓN"
OLUTA, VER., ENERO 26 DE 2024
AUTORIDAD CATASTRAL
DIRECTOR DE CATASTRO
C. HECTOR MIGUEL VALENCIA MORALES

CATASTRO

DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES

CALLE O AVENIDA | CÓDIGO POSTAL

CARRET. OLUTA- TEXISTEPEC — 96160

COLONIA O FRACCIONAMIENTO | CIUDAD O POBLACIÓN

SANTA MARIA — OLUTA,VER

ACTA DE NOTIFICACIÓN
EN LA CIUDAD DE :
SIENDO LAS HORAS DEL DÍA DEL MES DE :
DEL AÑO EN CURSO, SE PROCEDE A NOTIFICAR EL PRESENTE ACUERDO
AL C.

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-2025-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: **$ 270,000.00**
VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE

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

ESTIMACIÓN DE VALOR

MOV-2025-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:	30 DE ENERO DEL 2025
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. : OLUTA **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:	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 topográf 20

ESTIMACIÓN DE VALOR

MOV-2025-BI-020

III.- TERRENO

DESCRIPCION DEL DOCUMENTO OFICIAL: PROPORCIONA CEDULA CATASTRAL

ORIENTACION: AL SUR

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 DOCUMENNTACION RELEVANTE

NORESTE

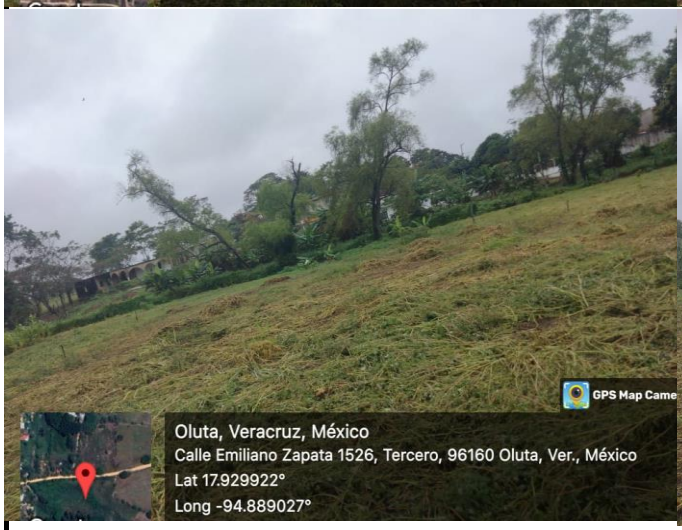
SURESTE

SUROESTE

NOROESTE

SUPERFICIE 376.00 m2

MEMORIA FOTOGRAFICA



AREA TOTAL SEGUN CONSIDERACIÓN: 376.00 m2 **SUPERFICIE CONSTRUÍDA:** 0.00 m2 APROX.

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

CARACTERISTICAS PANORAMICAS: VISTA PANORÁMICA AL FRENTE DE SU UBICACIÓN

DENSIDAD HABITACIONAL: 100/150 HAB/HA

INTENSIDAD DE CONSTRUCCION: LA AUTORIZADA

SERVIDUMBRES Y RESTRICCIONES: LAS APLICABLES POR LAS AUTORIDADES MUNICIPALES

ESTIMACIÓN DE VALOR

MOV-2025-BI-020

IV.- DESCRIPCION GENERAL DEL INMUEBLE

USO ACTUAL Y DISTRIBUCION 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 dia 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	376.00	600.00	1.00	1.10	1.05	1.00	1.00	**1.16**	1.00%	**$260,568.00**
TOTAL :		**376.00**	**220**	Zona	Ubicación	Frente	Fondo	Supfcie.	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 REPOSICION NUEVO. **V.N.R. = VALOR NETO DE REPOSICION.** **V.N.R.**

TIPO	TIPO	Area	Indiviso	V.R.N. $/m²	FACTORES Fco	Fed	Fre	Edad aprox. en Años	Valor Parcial
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**

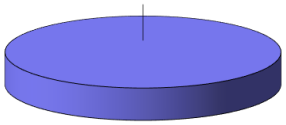
LA EDAD SE TOMA A PARTIR DE LO APRECIADO A SU ESTADO DE CONSERVACION

VALOR POR EL ENFOQUE DE COSTOS:

Suma de conceptos A+B+C : **$ 260,568.00**

Valor expresado en números redondos

Proporcionalidad



Construcción	Instalaciones	Terreno
0.00%	**0.00%**	**100.00%**

DESGLOSE DE COMPONENTES	
Terreno	**$260,568.00**
Construcción	**$0.00**
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 NUMEROS REDONDOS, DEL BIEN INMUEBLE ANALIZADO, AL DIA DE LA FECHA ASCIENDE A LA CANTIDAD DE:	**$ 270,000.00**

VALOR COMERCIAL DETERMINADO	**$ 270,000.00**

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 fisicas; por asi considerarlo justo y con posibilidades reales de comercialización, en las condiciones actuales de oferta y demanda inmobiliaria de (OLUTA, VER).

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

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

Los valores estimados en el presente trabajo valuatorio, estan calculados con cifras al:: 30 DE ENERO DEL 2025

Valor Comercial, números Redondos	$270,000.00	(DOSCIENTOS SETENTA MIL PESOS 00/100 M.N.)

COLEGIO VERACRUZANO DE VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

VALUADOR

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

ESTIMACIÓN DE VALOR

MOV-2025-BI-020

ANEXO

SEGOB VERACRUZ

CÉDULA CATASTRAL

FOLIO: 24

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

MUNICIPIO: OLUTA
LOCALIDAD: OLUTA

CLAVE CATASTRAL

SUBCAT	MPIO.	LOC.	ASS.	MANZ.	LOTE	CONDOMINIO NIVEL	CONDOMINIO DEPTO.	D.V.
08	119	001	00	001	907	00	000	8

PROPIETARIO O POSEEDOR

APELLIDO PATERNO: MUNICIPIO DE OLUTA | APELLIDO MATERNO: | NOMBRE(S):

DESTINO

INDEFINIDO

SE LE NOTIFICA EL REGISTRO Y EL VALOR CATASTRAL, CON MOTIVO DE LA:

- (X) SOLICITUD DE REGISTRO CATASTRAL
- ( ) INCORPORACIÓN AL SISTEMA DE INFORMACIÓN CATASTRAL
- ( ) ACTUALIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN CATASTRAL

A INSTANCIA DEL PROPIETARIO O POSEEDOR (X)
A INSTANCIA DE LA AUTORIDAD CATASTRAL ( )

DEL PREDIO UBICADO EN:

CALLE O AVENIDA: AGUADA ESQ RICARDO PRIETO | NÚMERO POSTAL: | COLONIA O FRACCIONAMIENTO: EL RECREO

CON LOS DATOS TÉCNICOS SIGUIENTES:

DATOS DEL TERRENO

TIPO DE PREDIO		DESCUENTOS		MÉRITO	
URBANO	( )	FRENTE	( )	ESQUINA	( )
SUBURBANO	(X)	PROFUNDIDAD	( )		
RURAL	( )	CONDICIÓN FÍSICA IMPREVISTA	( )	TIPO DE AVALÚO	
TIPO DE SUELO				TÉCNICO	( )
TEMPORAL	( )	TOPOGRAFÍA	( )	CON DATOS LEGALES O MANIFESTADOS	(X)
RIEGO	( )	EXC. DE ÁREA	( )		
HUMEDAD	( )	VÍAS DE COM.	( )	SUPERFICIE m^2	
ÁRIDO	( )	INFRAESTRUCTURA	( )		
PANTANOSO	( )	AGOSTADERO	( )	376	

DATOS DE LAS CONSTRUCCIONES

TIPO	E	T	A	ÁREA m^2

ESTA AUTORIDAD CON FUNDAMENTO EN LO DISPUESTO EN LOS ARTÍCULOS: 14, 16, 36 FRACCIÓN I Y 121 FRACCIÓN II DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1, 2, 3, 4 FRACCIÓN IX, 6 FRACCIÓN VIII INCISOS a), m), o) y p), 13, 24, 32, 33 FRACCIÓN III, V Y VII, 34, 36, 37, 38, 39 Y 40 DE LA LEY NÚMERO 42 DE CATASTRO DEL ESTADO DE VERACRUZ DE IGNACIO DE LA LLAVE; 1, 3, 4, 5, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 53, 54 Y 55 DEL REGLAMENTO DE LA LEY DE CATASTRO; 72 FRACCIÓN XIX, INCISOS b), d), e), f) y h), DE LA LEY ORGÁNICA DEL MUNICIPIO LIBRE, LE NOTIFICA QUE AL INMUEBLE DE SU PROPIEDAD O POSESIÓN, A PARTIR DEL DÍA **26 DE ENERO DE 2024** SE LE DETERMINÓ EL VALOR CATASTRAL DE:

VALOR CATASTRAL ( ) **VALOR CATASTRAL PROVISIONAL** (X)

VALOR DEL TERRENO	$75,200.00
VALOR DE LA(S) CONSTRUCCION(ES)	$0.00
VALOR CATASTRAL TOTAL	$75,200.00

ATENTAMENTE
"SUFRAGIO EFECTIVO, NO REELECCIÓN"
OLUTA, VER., ENERO 26 DE 2024
AUTORIDAD CATASTRAL
DIRECTOR DE CATASTRO
C. HECTOR MIGUEL [illegible] MORALES

CATASTRO

DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES

CALLE O AVENIDA: MIGUEL HIDALGO S/N | CÓDIGO POSTAL: 96160
COLONIA O FRACCIONAMIENTO: CENTRO | CIUDAD O POBLACIÓN: OLUTA

ACTA DE NOTIFICACION
EN LA CIUDAD DE :
SIENDO LAS HORAS DEL DIA DEL MES DE :
DEL AÑO EN CURSO, SE PROCEDE A NOTIFICAR EL PRESENTE ACUERDO AL C.

PARA QUE SURTA EFECTOS LEGALES CONSTE.

EL NOTIFICADOR **EL NOTIFICADO**

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-2025-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: **$ 6,400,000.00**

VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE

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

30 DE ENERO DE 2025

ESTIMACIÓN DE VALOR

MOV-2025-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 2025**
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 topográf 20

ESTIMACIÓN DE VALOR

MOV-2025-BI-021

III.- TERRENO

DESCRIPCION DEL DOCUMENTO OFICIAL: PROPORCIONA CEDULA CATASTRAL

ORIENTACION: AL SUR

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 DOCUMENNTACION RELEVANTE

NORESTE

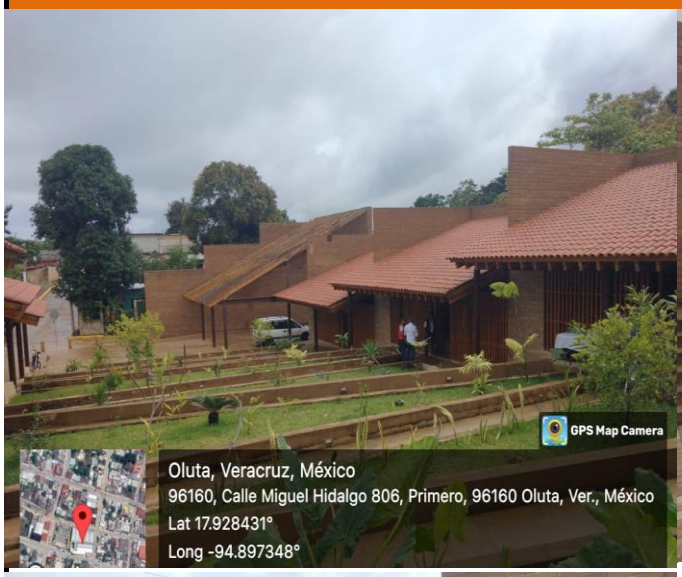
SURESTE

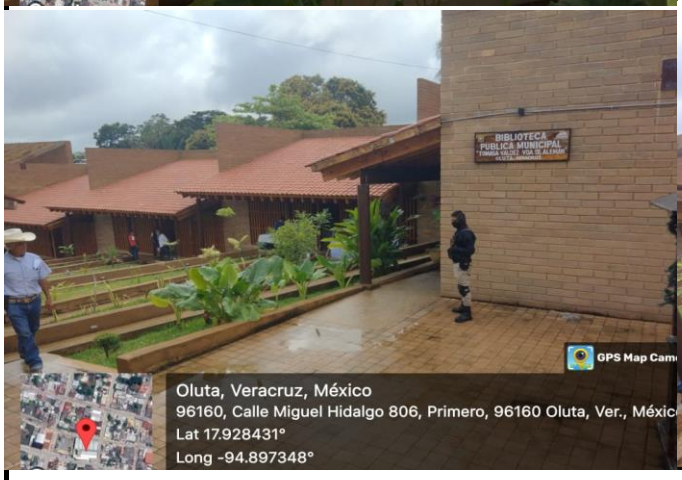
SUROESTE

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-2025-BI-021

IV.- DESCRIPCION GENERAL DEL INMUEBLE

USO ACTUAL Y DISTRIBUCION 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 dia de la fecha.

Fracc.	Area o Corredor	Supficie m2	Precio Unit.	Factores de Eficiencia					Fre	Indiviso	Valor Parcial
				Fzo	Fub	Ffr	Ffo	Fsu			
1	Urbano	1,628.00	1,200.00	1.00	1.10	1.05	1.00	1.00	**1.16**	1.00%	**$2,256,408.00**
TOTAL :		**1,628.00**	**220**	Zona	Ubicación	Frente	Fondo	Supfcie.	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 REPOSICION NUEVO. **V.N.R. = VALOR NETO DE REPOSICION.** **V.N.R.**

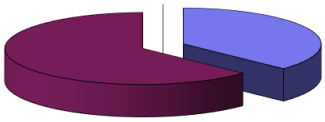
TIPO	TIPO	Area	Indiviso	V.R.N. $/m²	FACTORES Fco	Fed	Fre	Edad aprox. en Años	Valor Parcial
I	CONSTRUCCION	500.00	100%	$ 9,000.00	0.95	0.89	0.85	16	$3,825,863.75
II	TIPO II	0.00	100%	$ -	0.90	0.55	0.50	45	$0.00
III		0.00	100%	$ -	0.00	1.00	0.00	0	$0.00
TOTAL	**500.00**	**m²**		LA EDAD SE TOMA APARTIR DE LO APRECIADO A SU ESTADO DE CONSERVACION					**$3,825,863.75**

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 :*** **$ 6,082,271.75**

Valor expresado en números redondos

Proporcionalidad



Construcción	Instalaciones	Terreno
62.90%	**0.00%**	**37.10%**

DESGLOSE DE COMPONENTES	
Terreno	**$2,256,408.00**
Construcción	**$3,825,863.75**
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 NUMEROS REDONDOS, DEL BIEN INMUEBLE ANALIZADO, AL DIA DE LA FECHA ASCIENDE A LA CANTIDAD DE:	**$ 6,400,000.00**

VALOR COMERCIAL DETERMINADO	**$ 6,400,000.00**

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 fisicas; por asi considerarlo justo y con posibilidades reales de comercialización, en las condiciones actuales de oferta y demanda inmobiliaria de (OLUTA, VER).

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

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

Los valores estimados en el presente trabajo valuatorio, estan calculados con cifras al:: 30 DE ENERO DE 2025

Valor Comercial, números Redondos	$6,400,000.00	(SEIS MILLONES CUATROCIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.)

COLEGIO VERACRUZANO DE VALUADORES PROFESIONALES, A.C.

VALUADOR

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

ESTIMACIÓN DE VALOR

MOV-2025-BI-021

ANEXO

VERACRUZ GOBIERNO DEL ESTADO — SEGOB — VERACRUZ

CÉDULA CATASTRAL

FOLIO: 19

UBICACIÓN GEOGRÁFICA	
MUNICIPIO	OLUTA
LOCALIDAD	OLUTA

CLAVE CATASTRAL								
ZONA CAT.	MPIO.	LOC.	REG.	MANZ.	LOTE	CONDOMINIO NIVEL	CONDOMINIO DEPTO.	D.V.
08	119	001	03	003	074	00	000	4

PROPIETARIO O POSEEDOR

APELLIDO PATERNO | APELLIDO MATERNO | NOMBRE(S)

MUNICIPIO DE OLUTA

DESTINO

CASA DE CULTURA

SE LE NOTIFICA EL REGISTRO Y EL VALOR CATASTRAL, CON MOTIVO DE LA:

- (X) SOLICITUD DE REGISTRO CATASTRAL
- ( ) INCORPORACIÓN AL SISTEMA DE INFORMACIÓN CATASTRAL
- ( ) ACTUALIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN CATASTRAL

A INSTANCIA DEL PROPIETARIO O POSEEDOR (X)

A INSTANCIA DE LA AUTORIDAD CATASTRAL ( )

DEL PREDIO UBICADO EN:

CALLE O AVENIDA | NÚMERO POSTAL | COLONIA O FRACCIONAMIENTO

NICOLAS BRAVO S/N — BARRIO PRIMERO

CON LOS DATOS TÉCNICOS SIGUIENTES:

DATOS DEL TERRENO

TIPO DE PREDIO		DEMÉRITOS		MÉRITO	
URBANO	(X)	FRENTE	( )	ESQUINA	( )
SUBURBANO	( )	PROFUNDIDAD	( )		
RURAL	( )	CONDICIÓN FÍSICA IMPREVISTA	( )	TIPO DE AVALÚO	
TIPO DE SUELO				TÉCNICO	(X)
TEMPORAL	( )	TOPOGRAFÍA	( )	CON DATOS LEGALES O MANIFESTADOS	( )
RIEGO	( )	EXC. DE ÁREA	( )		
HUMEDAD	( )	VÍAS DE COM.	( )	SUPERFICIE m^2	
ÁRIDO	( )	INFRAESTRUCTURA	( )	1,628	
PANTANOSO	( )	AGOSTADERO	( )		

DATOS DE LAS CONSTRUCCIONES

TIPO	E	T	A	ÁREA m^2
05	1	1	2022	500

ESTA AUTORIDAD CON FUNDAMENTO EN LO DISPUESTO EN LOS ARTÍCULOS: 14, 16, 36 FRACCIÓN I Y 121 FRACCIÓN II DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 1, 2, 3, 4 FRACCIÓN IX, 6 FRACCIÓN VIII (INCISOS a), m), o) q) y r), 24, 32, 33 FRACCIÓN III, V Y VII, 34, 36, 37, 38, 39 Y 40 DE LA LEY NÚMERO 42 DE CATASTRO DEL ESTADO DE VERACRUZ DE IGNACIO DE LA LLAVE; 1, 3, 4, 5, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 53, 54 Y 55 DEL REGLAMENTO DE LA LEY DE CATASTRO; 72 FRACCIÓN XIX, (INCISOS b), d), e), f) y h), DE LA LEY ORGÁNICA DEL MUNICIPIO LIBRE, LE NOTIFICA QUE AL INMUEBLE DE SU PROPIEDAD O POSESIÓN, A PARTIR DEL DÍA **26 DE ENERO DE 2024** SE LE DETERMINÓ EL VALOR CATASTRAL DE:

VALOR CATASTRAL (X) — **VALOR CATASTRAL PROVISIONAL** ( )

VALOR DEL TERRENO	$	968,660.00
VALOR DE LA(S) CONSTRUCCION(ES)	$	2,100,000.00
VALOR CATASTRAL TOTAL	$	3,068,660.00

ATENTAMENTE
"SUFRAGIO EFECTIVO, NO REELECCIÓN"
OLUTA, VER., ENERO 26 DE 2024
AUTORIDAD CATASTRAL
DIRECTOR DE CATASTRO
C. HECTOR MIGUEL VALENCIA MORALES

H. AYUNTAMIENTO DE OLUTA, VER. 2022-2025

CATASTRO

DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES

CALLE O AVENIDA | CÓDIGO POSTAL

NICOLAS BRAVO S/N — 96160

COLONIA O FRACCIONAMIENTO | CIUDAD O POBLACIÓN

BARRIO PRIMERO — OLUTA, VER

ACTA DE NOTIFICACIÓN
EN LA CIUDAD DE:
SIENDO LAS HORAS DEL DÍA DEL MES DE:
DEL AÑO EN CURSO, SE PROCEDE A NOTIFICAR EL PRESENTE ACUERDO
AL C.

PARA QUE SURTA EFECTOS LEGALES CONSTE.

EL NOTIFICADOR

EL NOTIFICADO