

SECRETARÍA DE  
FINANZAS  
ESTADO DE ZACATECAS

**DEPENDENCIA:** SECRETARÍA DE FINANZAS

**NO. DE CREDITO:** FIS-A-II-0167/10, FIS-A-II-1593/12, FIS-A-II-1457/12, 1515N241, 1515N286, 1513O071, 1515N322, 1513O131, 1514E0391, 1514Y0236, 1515D428, 1515D496, 1514Y0359, 1515D550 y 1514Y0459.

**ASUNTO:** NOTIFICACIÓN DE AVALUÓ DE BIENES EMBARGADOS POR ESTRADOS.

**C. DAVID GUEVARA RODRÍGUEZ**

**DOMICILIO: CALLE AGUASCALIENTES NÚMERO 21, BARRIO SANTA RITA, GUADALUPE, ZAC.**

**DOCUMENTO A NOTIFICAR AVALUÓ DE BIENES EMBARGADOS**

### **ACUERDO DE NOTIFICACION POR ESTRADOS**

En la ciudad de Zacatecas, Zac. siendo las 11:00 horas del día 30 de noviembre de 2023, el suscrito Lic. Emer Echeverria Gálvez en mi carácter de Subprocurador Fiscal de la Secretaría de Finanzas de Gobierno del Estado de Zacatecas. Considerando que a la fecha no ha sido posible efectuar la notificación personal del oficio número PF/2135/2023 referente a avalúo de bienes embargados, de fecha 18 de septiembre de 2023 toda vez que el contribuyente en mención o su representante legal se ha ubicado en la hipótesis contemplada en los artículos 134 fracción III y 139 ambos del Código Fiscal de la Federación, en virtud de que el citado contribuyente no se encuentra localizable en el domicilio manifestado para efectos del Registro Federal de Contribuyentes, tal como consta en las actas circunstanciadas de hechos de fecha 23 de octubre de 2023, levantadas por la C. María Elena Martínez Alvarado en su calidad de notificador adscrito a esta Procuraduría Fiscal por lo que con fundamento en lo dispuesto en los artículos 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; así como en los artículos 13 y 14 de la Ley de Coordinación Fiscal; Cláusulas Primera, Segunda primer párrafo, fracciones I y II; Tercera; Cuarta párrafos primero, segundo y cuarto; y Octava primer párrafo, fracción X; del Convenio de Colaboración Administrativa en Materia Fiscal Federal, que celebran el Gobierno Federal por conducto de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público y el Gobierno del Estado de Zacatecas con fecha 19 de junio de



SECRETARÍA DE  
FINANZAS

ESTADO DE ZACATECAS

2015, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 3 de agosto de 2015 y en el periódico Oficial del Gobierno del Estado de Zacatecas el 5 de agosto de 2015 en el suplemento 3 al No. 62, modificado por acuerdo publicado en el Diario Oficial de la Federación del 26 de junio de 2020, y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Zacatecas, en el Suplemento 2 al No. 26 del 31 de marzo de 2021; artículos 8 y 117 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Zacatecas, en relación con los artículos 1, 3, 4, 17, 24 primer párrafo, fracción I, 25 primer párrafo, fracción II y 27 primer párrafo, fracciones III, XXVII, XXVIII, XXIX y XLIV, de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de Zacatecas; artículos 1, 2, 4 párrafo primero, fracciones IX, X, XI, XII y XIII, 7, 64 fracción XXI del Reglamento Interior de la Secretaría de Finanzas del Estado de Zacatecas publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Zacatecas el día 15 de junio de 2019 en el Suplemento 5 al No. 48; del Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Zacatecas, reformado mediante Decreto por el que se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones del Reglamento Interior de la Secretaría de Finanzas, según publicaciones en el mismo órgano oficial de fecha 17 de julio de 2021 en el suplemento 3 al 57, en relación a lo estipulado en el artículo, fracción XXI, del acuerdo administrativo en el que se delegan las funciones al Subprocurador Fiscal de la Secretaría de Finanzas publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado de Zacatecas en el Suplemento 2 al 38, del día 13 de mayo de 2023; así como en los artículos 134 primer párrafo fracción III, 139 y 156 BIS del código fiscal de la federación; emite el siguiente acuerdo:

**PRIMERO.** - Notifíquese el documento donde se da a conocer el avalúo de bienes embargados con fines de remate a nombre de **DAVID GUEVARA RODRÍGUEZ**.

**SEGUNDO.** - En los términos establecidos por el artículo 139 del Código Fiscal de la Federación fíjese por 10 días hábiles consecutivos, el documento antes



SECRETARÍA DE  
**FINANZAS**

ESTADO DE ZACATECAS

referido en los estrados de esta Secretaría de Finanzas del Estado de Zacatecas, sito en boulevard Héroes de Chapultepec número 1902, Ciudad Gobierno Zacatecas, y en la página electrónica de la Secretaría de Finanzas [sefin.zacatecas.gob.mx](http://sefin.zacatecas.gob.mx) y retírese al decimoprimer día hábil siguiente.

**TERCERO.** - Cúmplase.

**A T E N T A M E N T E**

**Ciudad de Zacatecas, a 29 de noviembre de 2023**

**EL SUBPROCURADOR FISCAL.**



SECRETARÍA DE FINANZAS  
ESTADO DE ZACATECAS  
SUBPROCURADURÍA FISCAL

**LIC. EMER ECHEVERRIA GALVEZ**

l'fjrr, l'ezj.



En Guadalupe Zacatecas, siendo las 09:00 horas del día 23 de octubre del año 2023, me constituí legalmente en el domicilio fiscal ubicado en Calle Aguascalientes con acceso a una privada de uso común, número 21 Barrio de Santa Rita, Guadalupe Zacatecas, para llevar a cabo la diligencia de notificación No. de oficio PF/2135/2023 concepto SE NOTIFICA AVALÚO a nombre de DAVID GUERRERA RODRÍGUEZ en carácter de Contribuyente me identifiqué con oficio DI-VO1322/2023 con vigencia del 03 de Julio al 31 de Diciembre del año 2023 a nombre de la C. María Elena Martínez Alvarado, como Notificador Ejecutor Fiscal adscrito a la Procuraduría Fiscal de la Secretaría de Finanzas, expedido por el titular de la institución el Dr. Ricardo Olivares Sánchez, en carácter de secretario de Finanzas, del Gobierno del Estado de Zacatecas. Hago constar lo siguiente, que el domicilio fiscal se trata de un inmueble bardado inhabitable, con dos puertas metálicas en color cate hacia la calle; incluida sin color por lo que al no haber persona alguna que me atiende, procedo a preguntar con el primer vecino domicilio ubicado en Calle Aguascalientes No. 17, Casa habitación fachada color blanco puerta color cate de un piso, donde soy atendido por persona del sexo masculino, quien no dice su nombre y tampoco se identifica, por lo que procedo a describir su media filiación de 60 años de edad, aproximadamente, tez morena, Cabello Canoso de 1,70 de estatura, Complexión delgada, quien al preguntarle por el C. DAVID GUERRERA RODRÍGUEZ manifiesta lo siguiente que si conoce al Contribuyente pero que hace años que se fue con su familia, y desconoce para donde, así mismo también desconoce lo referente al inmueble de su propiedad, siendo todo lo que manifiesta al respecto. Acto seguido procedo a preguntar con el segundo vecino ubicado en Calle Aguascalientes No. 18, dicho domicilio ubicado frente al acceso a la privada de uso común. El cual se trata de un taller de herrería, pintura en color gris, donde me atiende un joven quien no dice su nombre tampoco se identifica, siendo su media filiación de 29 años de edad aproximadamente, tez blanca, complexión delgada



De 1,70 de estufas que al presentarle por el C. DAVID GUERRA RODRIGUEZ, manifiesta lo siguiente que no lo conoce, que el tiene 2 años aproximadamente trabajando, que el domicilio que le señalo siempre ha estado en la misma condición en la que en este momento se ve, que en ningún momento, se ven personas en el lugar, siendo todo lo que al respecto puede decir, por lo cual y al no haber nada más que argumentar y con fundamento en los artículos 38, 137, y 152 del Código Fiscal de la Federación se termina la presente siendo las 10:30 horas del día 23 de octubre del año 2023.

Maria Elena Yastine Alvarado Eduardo Román Soriano

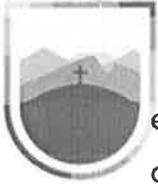
NOTIFICADOR EJECUTOR FISCAL

TESTIGO PERSONAL



**C. DAVID GUEVARA RODRÍGUEZ**  
**CALLE AGUASCALIENTES NUMERO 21,**  
**BARRIO SANTA RITA, GUADALUPE, ZAC..**  
**P R E S E N T E.**

La Secretaría de Finanzas de Gobierno del Estado de Zacatecas, con fundamento en lo dispuesto en las Cláusulas Segunda, primer párrafo fracción IV inciso c), Octava primer párrafo, fracción I, inciso e), Décima Cuarta, primer párrafo fracción I, Decima Quinta fracción III, inciso g) y Décimo Séptima fracción IV, inciso a) del Convenio de Colaboración Administrativa en Materia Fiscal Federal, celebrado por el Gobierno Federal por conducto de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público y el Gobierno del Estado de Zacatecas, con fecha 19 de junio de 2015, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 3 de agosto de 2015 y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Zacatecas el 5 de agosto de 2015, en el suplemento 3 al No. 62, artículos 1, 3, 4, 17, 24 primer párrafo, fracción I, 25 párrafo primero, fracción II y 27 primer párrafo, fracciones III, XXVII, XXVIII y XLIV de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de Zacatecas, artículos 1, 2, 4 párrafo primero, fracciones IV, X, XI, XII y XIII, 7, 8 primer párrafo, fracción XIII, 10, 25 primer párrafo, fracción LVIII, 64 fracción XXI del del Reglamento Interior de la Secretaría de Finanzas del Gobierno del Estado de Zacatecas publicado en el Periódico Oficial Órgano del Gobierno del Estado de Zacatecas el día 15 de junio de 2019, en el Suplemento número 5 al 48, del Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Zacatecas, reformado mediante Decreto por el que se reforman y adicionan y derogan diversas disposiciones del Reglamento de la Secretaría de Finanzas según publicaciones en el mismo Órgano Oficial de fecha 17 de julio de 2021 en el suplemento 3 al No. 57, en relación a lo estipulado en el artículo 1 del Acuerdo Administrativo en el que se delegan las funciones al Subprocurador Fiscal de la Secretaría de Finanzas publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Zacatecas, y

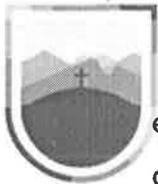


en el suplemento 2 al número 38 del día 13 de mayo de 2023, en cumplimiento a lo establecido en los artículos 127 y 175 del Código Fiscal de la Federación, mediante el presente se le notifica el avalúo del bien inmueble que fue embargado al **C. DAVID GUEVARA RODRÍGUEZ**, por la Dirección de Ingresos, de la Secretaría de Finanzas de Gobierno del Estado de Zacatecas, para hacer efectivo los créditos marcados con números 1515n241, 1515n286, 1513O071, 1515N322, 1513O131, 1513O162, 1514E0391, 1514Y0236, 1515D428, 1515D496, 1514Y0359, 1515D550, 1514Y0459, FIS-A-II-1457/12, FIS-A-II-1593/12 por concepto de **MULTA** y para los efectos de establecer la base que servirá para el remate y enajenación del bien inmuebles, se le comunica en su calidad de propietario del bien inmueble embargado el avalúo del mismo, del cual se le hace entrega en original al momento de la presente diligencia, así como del acta de notificación de este oficio.

Para estos efectos, se hace de su conocimiento que para el caso de que no esté conforme con la valuación que en este acto se le notifica, de conformidad con lo previsto por los artículos 127, 175 y 176 del Código Fiscal de la Federación, el embargado podrá hacer valer el recurso de revocación a que se refiere la fracción II, inciso b) del artículo 117, del mismo Código.

Los dispositivos legales en cita son del tenor de la letra siguiente:

**“Artículo 127.-** Cuando el recurso de revocación se interponga porque el procedimiento administrativo de ejecución no se ajustó a la Ley, las violaciones cometidas antes del remate, solo podrán hacerse valer ante la autoridad recaudadora hasta el momento de la publicación de la convocatoria de remate, y dentro de los diez días siguientes a la fecha de publicación de la citada convocatoria, salvo que se trate de actos de ejecución sobre dinero en efectivo, depósitos en cuenta abierta en instituciones de crédito, organizaciones auxiliares de crédito o sociedades cooperativas de ahorro y préstamo, así como de bienes legalmente inembargables o actos de imposible reparación material, casos en que el plazo para interponer el recurso se computará a partir del día hábil siguiente al en que surta efectos la notificación del



en el suplemento 2 al número 38 del día 13 de mayo de 2023, en cumplimiento a lo establecido en los artículos 127 y 175 del Código Fiscal de la Federación, mediante el presente se le notifica el avalúo del bien inmueble que fue embargado al **C. DAVID GUEVARA RODRÍGUEZ**, por la Dirección de Ingresos, de la Secretaría de Finanzas de Gobierno del Estado de Zacatecas, para hacer efectivo los créditos marcados con números 1515n241, 1515n286, 1513O071, 1515N322, 1513O131, 1513O162, 1514E0391, 1514Y0236, 1515D428, 1515D496, 1514Y0359, 1515D550 y 1514Y0459 por concepto de **MULTA** y para los efectos de establecer la base que servirá para el remate y enajenación del bien inmuebles, se le comunica en su calidad de propietario del bien inmueble embargado el avalúo del mismo, del cual se le hace entrega en original al momento de la presente diligencia, así como del acta de notificación de este oficio.

Para estos efectos, se hace de su conocimiento que para el caso de que no esté conforme con la valuación que en este acto se le notifica, de conformidad con lo previsto por los artículos 127, 175 y 176 del Código Fiscal de la Federación, el embargado podrá hacer valer el recurso de revocación a que se refiere la fracción II, inciso b) del artículo 117, del mismo Código.

Los dispositivos legales en cita son del tenor de la letra siguiente:

**“Artículo 127.-** Cuando el recurso de revocación se interponga porque el procedimiento administrativo de ejecución no se ajustó a la Ley, las violaciones cometidas antes del remate, solo podrán hacerse valer ante la autoridad recaudadora hasta el momento de la publicación de la convocatoria de remate, y dentro de los diez días siguientes a la fecha de publicación de la citada convocatoria, salvo que se trate de actos de ejecución sobre dinero en efectivo, depósitos en cuenta abierta en instituciones de crédito, organizaciones auxiliares de crédito o sociedades cooperativas de ahorro y préstamo, así como de bienes legalmente inembargables o actos de imposible reparación material, casos en que el plazo para interponer el recurso se computará a partir del día hábil siguiente al en que surta efectos la notificación del



requerimiento de pago o del día hábil siguiente al de la diligencia de embargo.

**Artículo. - 175-** La base para enajenación de los bienes inmuebles embargados será el de avalúo y para negociaciones, el avalúo pericial, ambos conforme a las reglas que establezca el Reglamento de este Código, en los demás casos, la autoridad practicará avalúo pericial. En todos los casos la autoridad notificará personalmente por medio del buzón tributario el avalúo practicado.

El embargado o terceros acreedores que no estén conformes con la valuación hecha, podrán hacer valer el recurso de revocación a que se refiere a fracción II, inciso b) del artículo 117, en relación con el 127 de este Código, debiendo designar en el mismo como perito de su parte a cualquiera de los valuadores señalados en el Reglamento de este Código o alguna empresa o institución dedicada a la compraventa y subasta de bienes.

Cuando el embargado o terceros acreedores no interpongan el recurso dentro del plazo establecido en el artículo 127 de este Código, o haciéndolo no designen valuador, o habiéndose nombrado perito por dichas personas, no se presente el dictamen dentro de los plazos a que se refiere el párrafo quinto de este artículo, se tendrá por aceptado el avalúo hecho por la autoridad.

Cuando del dictamen rendido por el perito del embargado o terceros acreedores resulte un valor superior a un 10% al determinado conforme al primer párrafo de este artículo, la autoridad exactora designará dentro del término de seis días, un perito tercero valuador que será cualquiera de los señalados en el Reglamento de este Código o alguna empresa o institución dedicada a la compraventa y subasta de bienes. El avalúo que se fije será la base para la enajenación de los bienes.

En todos los casos a que se refieren los párrafos que anteceden, los peritos deberán rendir su dictamen en un plazo de cinco días si se trata de bienes muebles, diez días si son inmuebles y quince días cuando sean negociaciones, a partir de la fecha de su aceptación.

**Artículo 176.** El remate deberá ser convocado al día siguiente de haberse efectuado la notificación del avalúo, para que tenga verificativo



SECRETARÍA DE  
FINANZAS

ESTADO DE ZACATECAS

dentro de los veinte días siguientes. La convocatoria se publicará en la página electrónica de las autoridades fiscales cuando menos diez días antes del inicio del periodo señalado para el remate y la misma se mantendrá en los medios en que se haya fijado o dado a conocer hasta la conclusión de la subasta.

En la convocatoria se darán a conocer los bienes objeto del remate, el valor que servirá de base para su enajenación, así como los requisitos que deberán cumplir los postores para concurrir a la subasta. Los contribuyentes a que se refiere el Título IV, Capítulo II, Sección IV de la Ley del Impuesto sobre la Renta podrán participar en los remates a que se refiere esta Sección, cumpliendo para tales efectos con los requisitos que establezca el Servicio de Administración Tributaria mediante reglas de carácter general."

Lo anterior, con el apercibimiento de que una vez transcurrido el plazo de diez días que para tal efecto se establece el artículo 127 sin que usted en carácter de embargado hubiere interpuesto algún medio de defensa, o designado su perito, no se presente el dictamen dentro de los plazos a que se refiere el artículo 175 del citado código fiscal de la federación se le tendrá por aceptado de su parte el avalúo propuesto por esta autoridad fiscal.

Entregando en este acto el original del presente oficio y del dictamen de avalúo de fecha 18 de septiembre del 2023.



**ATENTAMENTE**

**Ciudad de Zacatecas a 18 de octubre de 2023**

**SUB-PROCURADOR FISCAL**

SECRETARÍA DE FINANZAS  
PROCURADURÍA FISCAL

**LIC. EMER ECHEVERRIA GALVEZ.**

l'fjrr, l'ezj.



**ÓPTIMA**  
Profesionales

**OPTIMA PROFESIONALES EN VALUACIÓN**

AVALÚO COMERCIAL

AVALÚO INMOBILIARIO



**UBICACIÓN DEL INMUEBLE**

**CALLE:** Aguascalientes con Acceso a una Privada de Uso Común  
**COLONIA Y/O FRACCIONAMIENTO:** Barrio de Santa Rita  
**CIUDAD:** Guadalupe  
**MUNICIPIO:** Zacatecas  
**CÓDIGO POSTAL:** 98600  
**ESTADO:** Zacatecas  
**PAÍS:** México  
**SOLICITANTE:** Secretaría de Finanzas del Estado de Zacatecas  
**OFICIO:** Contrato de prestación de servicios N°.  
**DOCUMENTO DETERMINANTE:** Relación de Créditos Fiscales  
**EXPEDIENTE:** FIS-A-II-0167/10, FIS-A-II-1457/12, FIS-A-II-1593/12, 1513O071, 1513O131, 1514E0391, 1514Y0236, 1514Y0359, 1514Y0459, 1515N241, 1515N286, 1515N322, 1515D428, 1515D496, 1515D550  
**CONTRIBUYENTE Y RFC:** David Guevara Rodríguez GURD650417192

**VALOR COMERCIAL**

SON SEISCIENTOS TRECE MIL OCHOCIENTOS PESOS 00/100 M.N.

\$

613,800.00

Zacatecas, Zacatecas, México, 18 de septiembre de 2023



I

**ANTECEDENTES**

**SOLICITANTE:** Secretaria de Finanzas del Estado de Zacatecas  
**CALLE:** Calzada Héroes de Chapultepec No. 1902  
**COLONIA Y/O FRACCIONAMIENTO:** Ciudad Administrativa  
**CIUDAD:** Zacatecas  
**MUNICIPIO:** Zacatecas  
**ESTADO:** Zacatecas

**VALUADOR PROFESIONAL:** Arq. Pabel Horacio Jara de la Torre  
**ESPECIALIDAD:** Maestría en Valuación  
**CÉDULA PROFESIONAL:** 11623872

**FECHA DE INSPECCIÓN:** 18 de septiembre de 2023  
**FECHA DEL AVALÚO:** 18 de septiembre de 2023  
**VIGENCIA DEL AVALÚO:** 16 de septiembre de 2024  
**VERIFICADOR, NOTIFICADOR Y EJECUTOR:** Alfredo Fajardo Guerrero  
**INMUEBLE QUE SE VALÚA:** Terreno urbano habitacional  
**RÉGIMEN DE PROPIEDAD:** Privado  
**CONTRIBUYENTE Y RFC:** David Guevara Rodríguez  
**PROPIETARIO:** David Guevara Rodríguez GURD650417192  
**OBJETO DEL AVALÚO:** Estimar el valor comercial del inmueble  
**PROPÓSITO DEL AVALÚO:** Remate

**UBICACIÓN DEL INMUEBLE**

**CALLE:** Aguascalientes con Acceso a una Privada de Uso Común  
**COLONIA Y/O FRACCIONAMIENTO:** Barrio de Santa Rita  
**CIUDAD:** Guadalupe  
**MUNICIPIO:** Guadalupe  
**C.P.** 98600  
**ESTADO:** Zacatecas  
**PAÍS:** México

**DATOS DE ESCRITURA**

**Volumen:** CXV  
**Escritura:** 11,194  
**Fecha:** 2 de marzo de 1998  
**Notario:** Lic. Daniel Infante Lopez  
**Notaría No.:** 9  
**Ciudad:** Zacatecas, Zac.  
**Lote:** 2  
**Manzana:** 111

**REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD**

**Registro :** 888  
**Folio:** 221  
**Sección:** 6ª  
**Volumen:** XXI  
**Libro:** 3º  
**R.P.P.** Zacatecas, Zacatecas  
**Fecha:** 17 de enero de 2011  
**Certificado de Gravamen:** No se proporciona  
**Boleta de agua:** No se proporciona  
**Clave Catastral:** 03-11- Parte del Lote 2



III

**TERRENO**

**TRAMOS DE CALLE, CALLES TRANSVERSALES LIMÍTROFES Y ORIENTACIÓN:**

Se ubica en la acera noreste de la calle Aguascalientes entre las calles Zuñiga y Callejón San Andrés.

**MEDIDAS Y COLINDANCIAS SEGÚN:** Escrituras

ORIENTACIÓN	DISTANCIA	COLINDANCIAS	
Al Norte:	8.40 y 22.30 mts	Con	Fracción Restante.
Al Oriente:	20.00 mts	Con	Ma. Concepción Guevara.
Al Sur:	7.00 mts	Con	Fracción Restante y Privada de Uso Común.
Al Poniente:	20.00 mts	Con	Fracción Restante.

<b>SUPERFICIE DEL TERRENO:</b>	264.65 m <sup>2</sup>		según	
<b>INDIVISO DE TERRENO:</b>	No tiene (según documentación proporcionada)	100%	según	Escritura

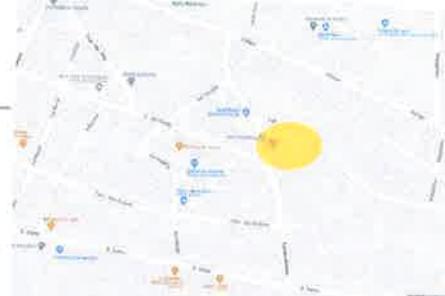
<b>TOPOGRAFÍA:</b>	Plano	0%	
<b>CONFIGURACIÓN:</b>	Irregular	Arí =	264.65 m <sup>2</sup>
<b>NÚMERO DE FRENTES:</b>	Un frente		
<b>CARACTERÍSTICAS PANORÁMICAS:</b>	Casas habitación de uno y dos niveles de características de interes social y autoconstrucción.		
<b>SERVICIOS URBANOS DEL TERRENO:</b>	Completos		
<b>COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DEL SUELO:</b>	0.80 Según Reglamento de Construcción		
<b>COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO:</b>	0.50 Según Reglamento de Construcción		
<b>NIVELES DE CONSTRUCCIÓN PERMITIDOS:</b>	1.60 Según Reglamento de Construcción		
<b>SERVIDUMBRES, RESTRICCIONES:</b>	No se registran		
<b>CALIDAD DEL SUELO:</b>	Bueno		

**CROQUIS DEL TERRENO**



**MACROLOCALIZACIÓN:**

**MICROLOCALIZACIÓN:**



COORDENADAS GEOGRÁFICAS

22.742985

-102.515016

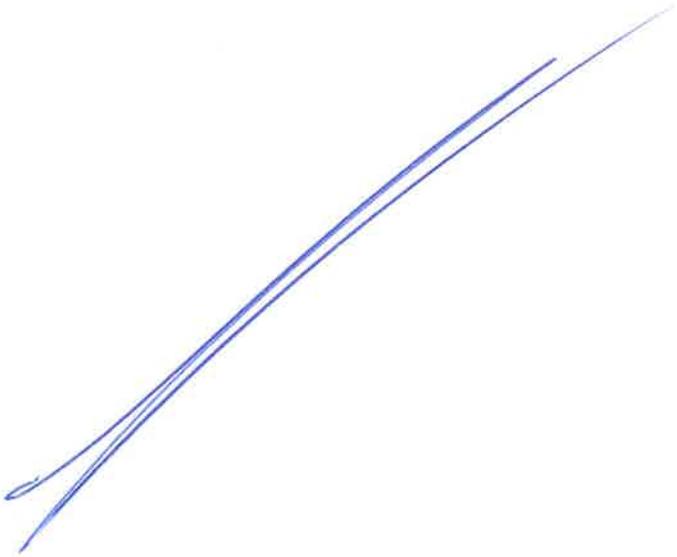
ELEVACIÓN = 2,321 mts



II

**CARACTERÍSTICAS URBANAS**

<b>CLASIFICACIÓN DE LA ZONA:</b>	Residencial Interés social segundo orden	
<b>TIPO DE CONSTRUCCIÓN DOMINANTE EN LA ZONA:</b>	Moderno económico	
<b>ÍNDICE DE SATURACIÓN EN LA ZONA:</b>	80%	según lo observado en sitio por el valuador profesional
<b>DENSIDAD HABITACIONAL PERMITIDA:</b>	60 lotes/hectárea, según el Reglamento de Construcciones para el Municipio de Zacatecas.	
<b>INTENSIDAD DE CONSTR. PERMITIDA:</b>	Hasta	1.6 la superficie del terreno
<b>POBLACIÓN:</b>	Normal	
<b>ESTRATO SOCIOECONÓMICO:</b>	Bajo	
<b>CONTAMINACIÓN AMBIENTAL:</b>	No se registra por simple vista en sitio.	
<b>USO DEL SUELO PERMITIDO:</b>	Habitacional de tercer orden, según lo observado por el valuador profesional	
<b>SERVIDUMBRE Y/O RESTRICCIONES</b>	Las que señale el Programa de Desarrollo Urbano Vigente y el Reglamento de Construcciones para el Estado de Zacatecas.	
<b>VÍAS DE ACCESO, IMPORTANCIA Y CONDICIONES DE LAS MISMAS:</b>	Se accesa por Vialidad Arroyo de la Plata en primer orden despues por calle Zuñiga en segundo orden.	
<b>SERVICIOS PÚBLICOS:</b>	Completos	
<b>Red de Electrificación:</b>	Red aérea	
<b>Agua Potable:</b>	Mediante tomas domiciliarias	
<b>Drenaje Sanitario:</b>	Eficiente	
<b>Alumbrado Público:</b>	Red aérea por medio de postes de concreto	
<b>Pavimento:</b>	Concreto	
<b>Banquetas:</b>	Concreto hidráulico	
<b>Guarniciones:</b>	Concreto hidráulico	
<b>Transporte:</b>	Regular	
<b>Teléfono:</b>	Red aérea postes de madera tratada	
<b>EQUIPAMIENTO URBANO</b>		
<b>Preescolar:</b>	500 mts	<b>Tienda de Autoservicio:</b> 450 mts
<b>Primaria:</b>	450 mts	<b>Bancos:</b> 560 mts
<b>Secundaria:</b>	850 mts	<b>Iglesias:</b> 560 mts
<b>Preparatoria:</b>	1,200 mts	<b>Parques:</b> 450 mts
<b>Profesional:</b>	1,850 mts	<b>Restaurantes:</b> 350 mts







**ÓPTIMA**  
Profesionales

**OPTIMA PROFESIONALES EN VALUACIÓN**

AVALÚO COMERCIAL

**V**

**ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN**

**a) OBRA NEGRA O GRUESA**

TIPO	CIMENTACIÓN	ESTRUCTURA	MUROS
	No aplica	No aplica	No aplica

TIPO	ENTREPISOS	TECHOS	AZOTEA	BARDAS
	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica

**b) REVESTIMIENTOS Y ACABADOS INTERIORES**

ESPACIO	PISO	MUROS	PLAFONES	PINTURA
	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica

**c) CARPINTERÍA**

PUERTAS No aplica  
 GUARDARROPA No aplica  
 PISO DE MADERA No aplica

**d) HERRERÍA**

EN PUERTAS No aplica  
 VENTANAS No aplica  
 PROTECCIONES No aplica

**e) VIDRIERÍA Y CERRAJERÍA**

VIDRIERÍA No aplica  
 CERRAJERÍA No aplica

**f) MUEBLES**

MUEBLES DE BAÑO No aplica  
 MUEBLES DE COCINA No aplica

**d) INSTALACIONES**

	APARENTE	OCULTAS	DESCRIPCIÓN
HIDRÁULICAS			
SANITARIAS		No aplica	
ELÉCTRICAS		No aplica	



VI

**CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALÚO**

No se tuvo acceso al inmueble por lo que se valuará bajo supuestos, estimando características de los materiales y equipo. Se realiza con el tipo de avalúo por posicionamiento, solamente con lo que se observa por el exterior del inmueble. El área de construcción es supuesta por valuador.  
La inspección en físico fue con la información otorgada por el personal de la Secretaría de Finanzas, debido a que en sitio no hay linderos visibles para su ubicación. Tomar las reservas pertinentes al caso.

Desde el exterior se aprecia un terreno urbano baldío de forma irregular con un frente a vialidad sensiblemente plano.

**a).- OBJETIVO DEL PRESENTE AVALÚO**

1.- En todos los casos se entenderá que el objetivo del avalúo será el de estimar el valor comercial del bien a menos que se indique otro. Para ello se incluirán y desarrollarán los tres métodos o enfoques de valuación, salvo en los casos en los que por la ubicación del inmueble no estén dadas las condiciones para ello. Los tres métodos son: 1) El método físico directo o de costos, 2) El de capitalización de rentas o de los ingresos y 3) El comparativo o de mercado.

**b).- DEFINICIÓN DE TÉRMINOS Y CONCEPTOS BÁSICOS**

**2.- Método Comparativo o de Mercado:**

Es el desarrollo analítico a través del cual se obtiene un valor que resulta de comparar el bien que se valúa, sujeto, con el precio de oferta o venta de bienes similares, comparables, ajustados por diferentes factores, homologación.

**3.- Método Físico o Directo o enfoque de Costos:**

Es el desarrollo analítico a través del cual se obtiene el costo de reproducción o reemplazo de un bien similar al que se valúa, afectado por la depreciación atribuible a los factores de edad y estado de conservación.

**4.- Método de Capitalización de Rentas o enfoque de Rentas**

Es el desarrollo analítico a través del cual se estima el valor presente o capitalizado de los Ingresos netos anuales que produce o es capaz de producir un inmueble a la fecha del avalúo durante un período de tiempo o a perpetuidad.

**5.- Valor de Reposición Nuevo**

**VRN**

Es el costo actual de reproducir un bien similar, el cual resulta de sumar los costos directos e indirectos.

**6.- Valor de Neto de Reposición**

**VNR**

Es el resultado de afectar al valor de reposición nuevo con el demérito por factores de edad y estado de conservación

$$\text{Formula VNR} = \text{VRN} \times \text{FEC}$$

**7.- Vida Útil Total**

**VUT**

Es la vida que se estima tendrá el bien considerando la eficiencia económica.

**8.- Edad Efectiva**

**EE**

Es la edad que tiene el bien considerando las remodelaciones importantes que haya tenido en su vida cronológica

**9.- Estado de Conservación**

**EC**

Es el estado de conservación observado que tiene el bien durante la visita física.

**10.- Porcentaje de Demérito**

**%D**

Es la pérdida de valor que tiene el bien por efectos de edad y estado de conservación

$$\text{Formula \%D} = 1 - ((\text{EVUT})^{1.4}) \times (\text{EC}/10)$$

**11.- Factor por edad y conservación**

**FEC**

Es el factor resultante de valor que le resta al inmueble por efecto de la edad y el estado conservación

$$\text{Formula FEC} = 1 - (\%D)$$

**12.- Vida Útil Remanente**

**VUR**

Es la vida esperada que se estima tendrá el bien en el momento de la inspección

$$\text{Formula VUR} = \text{VUT} \times \text{FEC}$$

**13.- Tasa de Capitalización**

**TC**

Es la tasa de rendimiento real que debe tener una inversión en activos fijos y se obtiene de dos maneras

a).- Tasa de mercado, resulta de dividir el valor de mercado entre el ingreso neto anual

b).- Tasa financiera, resulta de sumar la tasa real de instrumentos a largo plazo, la tasa de liquidez y la tasa de riesgo o de recuperación



**c).-CONDICIONES DEL AVALÚO**

14.- La información y antecedentes de propiedad asentados en el presente avalúo, es la proporcionada por el cliente la cual la asumimos como correcta, entre la que podemos mencionar la siguiente:

- |                                       |    |
|---------------------------------------|----|
| a).- Escritura de propiedad           | SI |
| b).- Certificado de libertad gravamen | NO |
| c).- Boleta Predial                   | NO |
| d).- Plano de la construcción         | NO |

15.- No es propósito del presente avalúo verificar la probable existencia de gravámenes, reserva de dominio, adeudos fiscales o de cualquier otro tipo que pudiera afectar el bien que se valúa, a menos que expresamente el solicitante y/o propietario del mismo lo indique; por lo que no asumimos responsabilidad alguna por información omitida que no sean declarados en la solicitud del avalúo.

16.- Quienes intervenimos en el presente avalúo declaramos bajo protesta de decir verdad que no guardamos ningún tipo de relación o nexo de parentesco o de negocios con el cliente o propietario del bien que se valúa.

17.- En la inspección ocular del bien motivo del presente avalúo, no es posible detectar todos los vicios ocultos que pudieran existir en la propiedad, los considerados son el resultado de la observación o por informe expreso del cliente.

18.- Toda vez que el objetivo del presente avalúo no es verificar deslindes de propiedad, ni de ocupación irregular o cualquier otra restricción legal, el valor comercial estimado al que se concluye solo considera las propias del avalúo, porque se observaron durante la inspección ocular del bien expresadas en él.

19.- El presente avalúo es exclusivo del solicitante para el destino o propósito que se expresa, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos a lo indicado en este avalúo.

20.- La vigencia de este avalúo esta determinada por su propósito o destino y dependerá básicamente de la temporalidad que establezca en su caso la institución emisora o autoridad competente.

21.- Se da como verdadera la superficie del terreno según documentación proporcionada, escrituras, certificado de libertad de gravamen o información catastral, ya que en este avalúo no se realiza levantamiento de dicha superficie topográfica para verificar.

**d).- SALVEDADES DEL AVALÚO**

22.- Sobre la documentación del terreno

Ninguna salvedad

23.- Sobre la inspección del terreno

No se tuvo acceso al inmueble

24.- Sobre la documentación de la construcción

No se contó con acceso al inmueble ni con documentos

25.- Sobre la inspección de la construcción

No se contó con acceso al Inmueble

**e).- EXCLUSIONES DEL AVALÚO**

26.- Sobre la valuación del terreno

Sí se proporcionó la documentación correspondiente

27.- Sobre la valuación de la construcción

No se contó con planos, diseño ni acceso al inmueble

28.- Sobre los métodos de valuación

Método Mercado

Ninguna excepción, ya que se desarrolla este método en el avalúo

Método Físico

Ninguna excepción, ya que se desarrolla este método en el avalúo

Método Ingreso

En el presente estudio no se está aplicando este Método, debido a las características de la zona en que se ubica el inmueble que nos ocupa, en la que no es posible localizar muestras útiles.



VII

ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO DE EDIFICACIONES

- SC SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN
- ST SUPERFICIE DEL TERRENO
- VUM VALOR UNITARIO DE MERCADO DE LA OFERTA O VENTA
- EDAD EDAD
- NEG NEGOCIACIÓN DE LA OFERTA
- ZONA UBICACIÓN DENTRO DE LA ZONA
- EC ESTADO DE CONSERVACIÓN
- EEC EDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN
- PRO PROYECTO
- UDM UBICACIÓN DENTRO DE LA MANZANA
- CAL CALIDAD DE LA CONSTRUCCIÓN
- RCT RELACIÓN CONSTRUCCIÓN TERRENO
- OYD NIVEL DE LA OFERTA Y DEMANDA
- VUT VIDA ÚTIL TOTAL

Edad del Inmueble, cronológica o ponderada  
 El factor de negociación nos indica si es venta u oferta el comparable  
 indica la calificación dentro de la colonia o dentro de una zona  
 Esta variable indica el nivel del estado de conservación  
 Esta variable indica el nivel del estado de conservación y la edad  
 La variable del proyecto indica la calificación de su funcionalidad  
 Indica la ubicación del lote dentro de la manzana  
 Indica la calidad de los materiales con los que está construido el Inmueble  
 Esta variable mide la relación entre área de construcción y terreno  
 Esta variable nos mide el nivel de oferta y demanda del sujeto  
 Vida útil total del Inmueble

SUJETO

SC: 0.00 m<sup>2</sup>  
 ST: 264.65 m<sup>2</sup>  
 EDAD: 0 años  
 VUT: 0 años

RCT:	Regular	0.600	0.850
EC:	Buen		0.975
EEC:			#DIV/0!
UDM:	Un fr		1.000
PRO:	Buen		0.900
ZONA:	Tipo		1.000
CALIDAD:	Buena		0.900
OYD:	Media		0.900

1

FUENTE:

DOMICILIO:

PRECIO:  
 SC:  
 ST:  
 VUM:  
 EDAD:  
 VUT:

TERR: 0.000

RCT:		
EC:		
EEC:		
UDM:		
PRO:		
NEG:		
ZONA:		
CALIDAD:		

2

FUENTE:

DOMICILIO:

PRECIO:  
 SC:  
 ST:  
 VUM:  
 EDAD:  
 VUT:

TERR: 0.000

RCT:		
EC:		
EEC:		
UDM:		
PRO:		
NEG:		
ZONA:		
CALIDAD:		

No aplica



3 FUENTE:

DOMICILIO:

PRECIO:	
SC:	
ST:	
VUM:	
EDAD:	
VUT:	

TERR: 0.000

RCT:	
EC:	
EEC:	
UDM:	
PRO:	
NEG:	
ZONA:	
CALIDAD:	

4 FUENTE:

DOMICILIO:

PRECIO:	
SC:	
ST:	
VUM:	
EDAD:	
VUT:	

TERR

RCT:	
EC:	
EEC:	
UDM:	
PRO:	
NEG:	
ZONA:	
CALIDAD:	

5 FUENTE:

DOMICILIO:

PRECIO:	
SC:	
ST:	
VUM:	
EDAD:	
VUT:	

TERR

RCT:	
EC:	
EEC:	
UDM:	
PRO:	
NEG:	
ZONA:	
CALIDAD:	

6 FUENTE:

DOMICILIO:

PRECIO:	
SC:	
ST:	
VUM:	
EDAD:	
VUT:	

TERR

RCT:	
EC:	
EEC:	
UDM:	
PRO:	
NEG:	
ZONA:	
CALIDAD:	

No aplica



VIII

**ENFOQUE FÍSICO O DIRECTO**

**COMPARATIVO DE MERCADO TERRENO**

<b>ST</b> SUPERFICIE DEL TERRENO	
<b>VUM</b> VALOR UNITARIO DE MERCADO DE LA OFERTA O VENTA	
<b>NEG</b> NEGOCIACIÓN DE LA OFERTA	
<b>ZONA</b> UBICACIÓN DENTRO DE LA ZONA	El factor de negociación nos indica si es venta u oferta el comparable Indica la calificación dentro de la colonia o dentro de una zona
<b>CSP</b> CALIDAD DE SERVICIOS PÚBLICOS	Indica la calificación de la calidad de los servicios públicos
<b>FA</b> FACTOR DE ÁREA	Esta variable indica la calificación que tiene el área del terreno
<b>UDM</b> UBICACIÓN DENTRO DE LA MANZANA	Indica la ubicación del lote dentro de la manzana
<b>FOR</b> FORMA	Esta variable califica la forma del terreno
<b>TOP</b> TOPOGRAFÍA	Esta variable califica la topografía del terreno

S

**DOMICILIO**

ST:   
 Arl =

<b>UDM:</b> Un frente	<input type="text" value="1.00"/>
<b>ZONA:</b> Tipo	<input type="text" value="1.00"/>
<b>TOP:</b> Plano	<input type="text" value="0%"/>
<b>CSP:</b> Regular	<input type="text" value="85.00"/>
<b>FOR:</b> Irregular	<input type="text" value="0.91"/>

OTRO

C1

FUENTE: <https://www.vivanuncios.com.mx/a-venta-terreno/zacatecas/lote-urbano-residencial-fracc-puerta-de-plata-zacatecas-zacatecas/31063934>

DOMICILIO: Residencial Puerta de Plata, Zacatecas, Zacatecas

PRECIO:   
 ST:   
 VUM:   
 Arl =

<b>UDM:</b> Un frente	<input type="text" value="1.00"/>
<b>NEG:</b> Baja	<input type="text" value="0.85"/>
<b>ZONA:</b> Superior media	<input type="text" value="1.10"/>
<b>TOP:</b> Plano	<input type="text" value="0%"/>
<b>CSP:</b> Buena	<input type="text" value="90.00"/>
<b>FOR:</b> Regular	<input type="text" value="1.00"/>

OTRO

C2

FUENTE: <https://www.vivanuncios.com.mx/a-venta-terreno/centro/en-venta-terreno-calle-telegrafos-guadalupe-zacatecas/30656266>

DOMICILIO: Calle Telegrafos N° 164, Centro, Guadalupe, Zacatecas

PRECIO:   
 ST:   
 VUM:   
 Arl =

<b>UDM:</b> Un frente	<input type="text" value="1.00"/>
<b>NEG:</b> Muy baja	<input type="text" value="0.80"/>
<b>ZONA:</b> Tipo	<input type="text" value="1.00"/>
<b>TOP:</b> Ascendente	<input type="text" value="10%"/>
<b>CSP:</b> Buena	<input type="text" value="90.00"/>
<b>FOR:</b> Regular	<input type="text" value="1.00"/>

OTRO



**ÓPTIMA**  
Profesionales

**OPTIMA PROFESIONALES EN VALUACIÓN**

AVALÚO COMERCIAL

**C3** FUENTE: <https://www.facebook.com/marketplace/item/654443136393337/>

DOMICILIO: Fraccionamiento Las Lomas II, Guadalupe, Zacatecas

PRECIO:	\$817,000	UDM:	Un frente	1.00	
ST:	172.00 m²	NEG:	Baja	0.85	
VUM:	\$4,750.00	ZONA:	Superior media	1.10	
ArI =	172.00 m²	TOP:	Plano	0%	1.000
OTRO	1.00	CSP:	Buena	90.00	
		FOR:	Regular	1.00	

**C4** FUENTE:

DOMICILIO:

PRECIO:		UDM:		
ST:		NEG:		
VUM:		ZONA:		
ArI =		TOP:		
OTRO		CSP:		
		FOR:		

**C5** FUENTE:

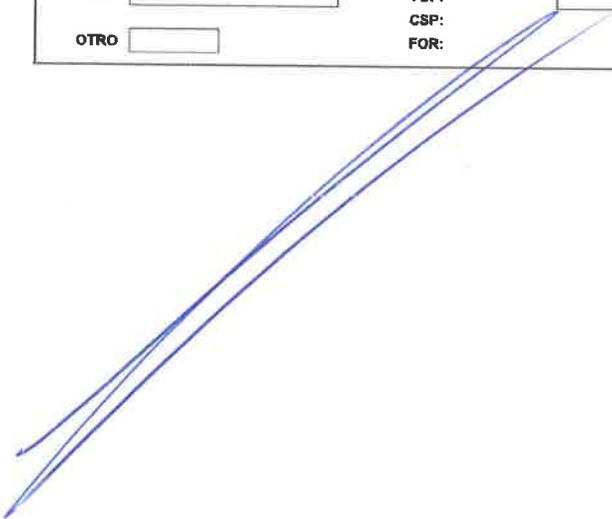
DOMICILIO:

PRECIO:		UDM:		
ST:		NEG:		
VUM:		ZONA:		
ArI =		TOP:		
OTRO		CSP:		
		FOR:		

**C6** FUENTE:

DOMICILIO:

PRECIO:		UDM:		
ST:		NEG:		
VUM:		ZONA:		
ArI =		TOP:		
OTRO		CSP:		
		FOR:		





**OPTIMA**  
Profesionales

**OPTIMA PROFESIONALES EN VALUACIÓN**

AVALÚO COMERCIAL

NUM	ST	VUM	FACTORES DE HOMOLOGACIÓN								FR	VALOR	
			NEG	UDM	ZONA	CSP	FOR	FA	TOP	OTRO			
SUJETO	264.65			1.000	1.000	85.000	0.812						
1	127.00	\$ 4,104.33	0.850	1.000	0.900	0.944	0.812	0.941	1.000	1.000	0.626	\$ 2,569.31	
2	231.00	\$ 4,242.42	0.900	1.000	1.000	0.944	0.812	0.989	1.053	1.000	0.807	\$ 3,423.64	
3	172.00	\$ 4,750.00	0.850	1.000	0.909	0.944	0.912	0.965	1.053	1.000	0.676	\$ 3,211.00	
											PROMEDIO	\$ 3,067.98	
											PROMEDIO PONDERADO	\$ 3,110.97	
											TENDENCIA	\$ 3,770.21	
											VALOR UNITARIO HOMOLOGADO	\$ 3,100.00	

A) DEL TERRENO

FRACCIÓN	SUPERFICIE	INDIVISO	VALOR UNITARIO	COEF	V. U.	MOTIVO	VALOR
I	220.00 m <sup>2</sup>	100%	\$ 3,100.00	0.900	\$ 2,790.00	Oferta y Demanda	\$ 613,800.00
TOTAL	220.00 m <sup>2</sup>					VALOR HOMOLOGADO DEL TERRENO	\$ 613,800.00

B) ESTIMACIÓN DEL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES

FUENTE: Costo Unitario según Manual de Costos M2 Coetos

TIPO I	
PU	\$ 8,000.00
FACTOR AJUSTE	0.99
PU AJUSTADO	\$ 7,680.00

TIPO	SUPERFICIE	% OBRA	P.J.	EE	EC	VUT	FEC	VNR	Valor	
0	0.00 m <sup>2</sup>	100%	\$ -	0	1.000	0 años	1.000	\$ -	\$ -	
									\$ -	
									\$ -	
SUMA	0.00 m <sup>2</sup>								\$ -	
									VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES	\$ -

C) ESTIMACIÓN DEL VALOR DE LOS ELEMENTOS ACCESORIOS, INSTALACIONES ESPECIALES Y OBRAS COMPLEMENTARIAS

CONCEPTO	UNIDAD	CANTIDAD	P.J.	EE	EC	VUT	FEC	VNR	Valor	
									VALOR ACCESORIOS	\$ -
									VALOR POR EL ENFOQUE FÍSICO O DIRECTO	\$ 613,800.00



**OPTIMA**  
Profesionales

# OPTIMA PROFESIONALES EN VALUACIÓN

AVALÚO COMERCIAL

IX

## ENFOQUE POR CAPITALIZACIÓN

SUJETO

SC:

ST:

EDAD:

VUT:

RCT: Regular

EC: Bueno

UDM: Un frente

PRO: Buono

<input type="text"/>	<input type="text"/>

ZONA: Tipo

CALIDAD: Buena

OYD: Media

<input type="text"/>
<input type="text"/>
<input type="text"/>

1

FUENTE:

DOMICILIO:

PRECIO:

SC:

ST:

RUM:

EDAD:

VUT:

RCT:

EC:

UDM:

PRO:

NEG:

ZONA:

CALIDAD:

<input type="text"/>	<input type="text"/>

2

FUENTE:

DOMICILIO:

PRECIO:

SC:

ST:

RUM:

EDAD:

VUT:

RCT:

EC:

UDM:

PRO:

NEG:

ZONA:

CALIDAD:

<input type="text"/>	<input type="text"/>

3

FUENTE:

DOMICILIO:

PRECIO:

SC:

ST:

RUM:

EDAD:

VUT:

RCT:

EC:

UDM:

PRO:

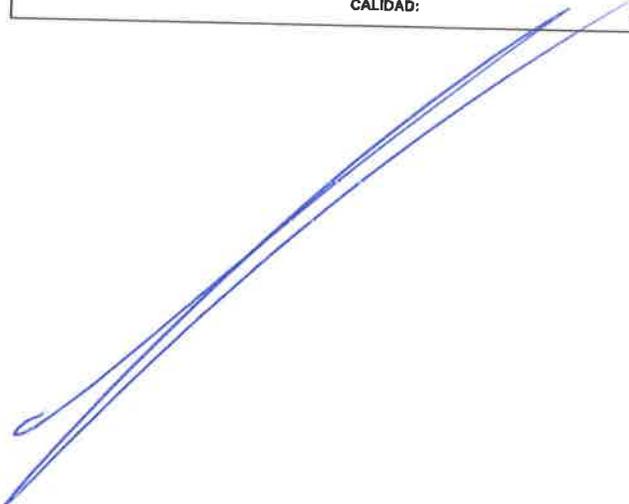
NEG:

ZONA:

CALIDAD:

<input type="text"/>	<input type="text"/>

No aplica







**ÓPTIMA**  
Profesionales

**OPTIMA PROFESIONALES EN VALUACIÓN**

AVALÚO COMERCIAL

TIPO	USO	SUPERFICIE	VALOR UNITARIO	AJUSTE	MOTIVO	VALOR DE MERCADO
0						
		0.00 m <sup>2</sup>				
<b>VALOR POR EL ENFOQUE DE CAPITALIZACIÓN</b>						

**CÁLCULO DE DEDUCCIONES**

RENDA BRUTA MENSUAL (RBM)						
RENDA BRUTA ANUAL POTENCIAL ( RBAP)						
VACÍOS	MES CADA		AÑOS			RBAP
						RBAP MENOS VACÍOS
<b>RENDA ANUAL EFECTIVA (RAE)</b>						
ANÁLISIS DE DEDUCCIONES						
1. ADMINISTRACIÓN						RAE
2. CONSERVACIÓN	CADA		AÑOS			VRN
3. PREDIAL						RAE
4. SEGURO						VRN
5. DEPRECIACIÓN FISCAL						VRN
6. SUMA DEDUCCIONES FISCALES						SUMA DE 1 A 5
7. DEDUCCIÓN OPCIONAL						SOBRE RAE
8. DEDUCCIÓN MAYOR						TOMAR LA MAYOR DE LAS DOS
9. UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS						RAE MENOS DEDUCCIÓN MAYOR
10. IMPUESTO SOBRE LA RENTA,	FÍSICAS			MORALES		
						SOBRE UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO
11. P.T.U.						IMPUESTO SOBRE LA RENTA ISR
						SOBRE UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO
12 SUMA DE DEDUCCIONES						PARTICIPACIÓN A LOS TRABAJADORES DE LA UTILIDAD PTU
						SUMA DE 1, 2, 3, 4, 10 y 11
						PORCENTAJE DE DEDUCCIONES
<b>13 INGRESO NETO ANUAL</b>						"RAE" MENOS SUMA DE DEDUCCIONES

**TASA DE CAPITALIZACIÓN**

<b>Tasa de Capitalización = A) Tasa Real + B) Tasa de Liquidez + C) Tasa de Recuperación</b>	
A) Tasa Real tomada de los instrumentos a un año.	Fuente: Periódico Financiero
B) La Tasa de Liquidez se obtiene de la Tasa Real, Tiempo de venta y Gastos de venta:	Gastos de venta:
C) La Tasa de Recuperación se obtiene de la Vida Útil Remanente del Inmueble VUR=	Valor Físico
TASA DE CAPITALIZACIÓN, ENFOQUE FINANCIERO	Annual
TASA DE CAPITALIZACIÓN, ENFOQUE MERCADO	
<b>TASA DE CAPITALIZACIÓN, SELECCIONADA</b>	

**VALOR DE CAPITALIZACIÓN**

*(Handwritten signature in blue ink)*



X

REPORTE FOTOGRÁFICO



FACHADA PRINCIPAL



ENTORNO URBANO



ENTORNO URBANO





**ÓPTIMA**  
Profesionales

**OPTIMA PROFESIONALES EN VALUACIÓN**

AVALÚO COMERCIAL

**XI**

**RESUMEN DE VALORES**

VALOR DEL INMUEBLE POR EL ENFOQUE DE MERCADO	#DI/01
VALOR POR EL ENFOQUE FÍSICO O DIRECTO	\$ 613,800.00
VALOR POR EL ENFOQUE DE CAPITALIZACIÓN	NO APLICA

**XII**

**CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSIÓN**

**No se tuvo acceso al inmueble.**

1. El valor comercial es igual al Valor del Enfoque de Mercado.
2. El valuador no tiene interés presente ni futuro sobre este inmueble.
3. Los análisis, opiniones, conclusiones reportados corresponden a un estudio profesional imparcial.
4. Los honorarios no están relacionados con el hecho de concluir con un valor predeterminado.
5. Se hizo la inspección de los bienes objeto de este avalúo y manifiesto que los resultados serán guardados con confidencialidad.

**XIII**

**CONCLUSIÓN**

**El Valor Comercial a la fecha del presente avalúo asciende a la cantidad de :**

**VALOR COMERCIAL**

SON SEISCIENTOS TRECE MIL OCHOCIENTOS PESOS 00/100 M.N.

\$613,800.00

**Este valor esta calculado con cifras al día**

**18 de Septiembre de 2023**

**La vigencia de este avalúo para efectos fiscales del SAT es de un año apartir de la fecha de su expedición**

**VALUADOR PROFESIONAL**

**Arq. Pabel Horacio Jara de la Torre**  
**Cédula Profesional de Maestría en Valuación 11623872**