



SECRETARÍA DE
FINANZAS
ESTADO DE ZACATECAS



2025 AÑO DEL
BIENESTAR
ZACATECAS

SECCION: PROCURADURIA FISCAL
OFICIO: PF/2489/2025
ASUNTO: NOTIFICACION AVALUO
BIEN EMBARGADO

CONTRIBUYENTE: ANGELINA SÁNCHEZ FLORES
DOMICILIO: CALLE TULIPANES NUMERO 204
COLONIA: LAS MARGARITAS
ZACATECAS, ZAC.

DOCUMENTO A NOTIFICAR: AVALUO DE BIENES EMBARGADOS

ACUERDO DE NOTIFICACION POR ESTRADOS

En la ciudad de Zacatecas, Zac. siendo las 12:00 horas del día 10 de abril de 2025, la suscrita M. en I. Ruth Angelica Contreras Rodríguez en mi carácter de Secretaria 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/2245/2025 referente a avalúo de bienes embargados y 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 02 de abril, 04 de abril y 08 de abril del 2025, levantadas por el C. Felipe de Jesus Romo Rivas, 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 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





SECRETARÍA DE
FINANZAS
ESTADO DE ZACATECAS



2025 AÑO DEL
BIENESTAR
ZACATECAS

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 a nombre de la C. ANGELINA SANCHEZ FLORES, por el crédito fiscal número FIS-A-II-1867/15.

SEGUNDO. - En los términos establecidos por el artículo 139 del Código Fiscal de la Federación fíjese por 10 días hábiles consecutivos, el documento antes 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 y retírese al decimoprimer día hábil siguiente.

TERCERO. - Cúmplase.

ATENTAMENTE

Ciudad de Zacatecas, a 10 de abril de 2025

SECRETARIA DE FINANZAS



M. en I. RUTH ANGELICA CONTRERAS RODRIGUEZ

LEEG/FJRR



Hoy # 1

ACTA CIRCUNSTANCIADA

EN ZACATECAS, ZAC. Siendo las 14:00 hrs del día 02 de Abril del 2025 el C. Felipe (S) Romero - Notario de Asesoría al Procurador Fiscal de la Secretaría de Finanzas del Estado de Zacatecas, me identifico con oficio número DVO-0974/2025 - debidamente firmado y sellado por la Secretaría Financiera Manuel Hernández Carreón Rosales - con vigencia del 12 de febrero al 30 de junio de 2025 me constituyo en el domicilio ubicado en la Calle Tulipanes número 26 colonia las Miranitas de la ciudad de Zacatecas para ver que me cercioren que este es el domicilio correcto por el que se emite el presente a la Notaría - para llevar a cabo la diligencia de notificación al oficio número RF/2248/2025 referente a Domicilio de Buenas Vecindades a cargo de la C. Arthur Herrera Flores - Domicilio que corresponde a domicilio con las siguientes características: Frente a plaza con acceso de acceso frontal color rojo - la plaza está de Block de concreto sin drenaje - a la izquierda al domicilio, a la derecha al acceso - Refectory ocasiones de las mismas características - Si se encuentra dentro de la manzana - en que no se tiene acceso por el acceso lateral por lo que se procede a registrar el acceso - me otorga el acceso al número 26 de la Calle Tulipanes - he ahí no se identifica ni por personas ni por señas al mismo. Finalmente se hace constar que el acceso se le otorga a la persona que convenga al señalamiento de la manzana.



Hoy #2

ACTA CIRCUNSTANCIADA

F. 1057.- MANIFESTANDO SE EL PERSONAL ALMACEN EN BARRIO
ALMACEN SE NO EXISTE EL DUEÑO DE TELER 24 QUE SECONDA
ALMACEN SE UN DUEÑO. SE EL DUEÑO. LA OTRA PERSONA
QUE SEAN YNO LO GROS - POR LO QUE SE CONSIDERA
QUE SEAN CON FIRMAS EN LA ACTUAL 38, 130, 152 DE
CODIGO FISCAL 25 LA FIRMAS SEAN LA 14.25 DE LA ACTUAL
LA 14.25

Notificando

F. 1057. 2/15/15 F. 1057

[Handwritten signature]

F. 1057

Rafael Spicard T.

[Handwritten signature]



Hoy # 1

ACTA CIRCUNSTANCIADA

EN ZACATECAS, Zac. Financ. el 10:00 H. al día 04 de Abril de 2021 se continuó en el domicilio Fiscal ubicado en calles Tulipanes número 204, colonia La Muralla de la ciudad de ZACATECAS celebrando por el día del domicilio Fiscal al CONTINUAMENTE Angelina SANCHEZ FLORES, mujer con cédula con el SINTRO en el domicilio y por la economía SINTRO en los ingresos OFICIALES - Domicilio que se encuentra en las calles Miguel Alemán y Callejón de los Hornos y por tener en vista el caso al exterior del inmueble con AUGMENTOS FISCALES al inmueble en fincas de porción color azul 220000, 1/4 de hectárea de block Sur de la zona - por lo que se dio la diligencia de NOTIFICARON al OFICIO PF/2245/617 por escrito de NOTIFICARON al domicilio de Bisul Financiera, S de RL de C. Angelina SANCHEZ FLORES - se verificó con OFICIO DW-0974/2021 - DESMISTE Financiera y luego por la C. SECRETARÍA FINANCIERA M. T. R. H. Angelina SANCHEZ FLORES - con visado al 12 FEBRERO 2021 a las 13:00 hrs de 2021 - y al estar frente al domicilio SINTRO HAY un veh. oculto en un terreno que se busca por la FISCALÍA - FISCALÍA con la zona, en donde se ATIENDE VEHICULO del número 105 de la calle Tulipanes que no se identifica - por lo que se dio la diligencia de FILARON, la zona. por lo que se dio la diligencia de



Hoy #2

ACTA CIRCUNSTANCIADA

Complexión Media, Estatura aproximada 1.76 mts. Aguarda la respuesta si conoce o no a la persona que se menciona con el nombre de la vida la señor Angélica Sandoval Flores - a la que se menciona que está buscando un trabajo allí que hace un contrato a largo que se fue a la casa - que no hay nada - y que se le avisó a la familia de la casa. que es la casa que se fue a la casa por lo que al no poder hacer nada la notificación se cierra la respuesta con el número 30, 61, número 39, 117 y 118 al correo electrónico de la casa los 10:30 h. al mismo día en la

Notificación
Felipe de la Cruz

Testigo
Rafael Sandoval T.



ACTA CIRCUNSTANCIADA

En la Secretaría de Finanzas se firmó el 15:30 h. del 21 de
Octubre de 2025 - el C. Felipe de Jesús Rentería
Ruiz. NOTIFICANDO DESDE LA SECRETARÍA FISCAL DE LA
SECRETARÍA DE FINANZAS - que comparece con OFICIO
DVO 0944/2025 - DESPUÉS FINANCIA - LUISA ROSA LA SERRA
DE FINANCIA. MONTA LA ANGELICA RENTERIA RENTERIA - con
Vigencia del 12 FEBRERO al 30 de junio de 2025 - M E CONSTANTE
EN EL DOMICILIO UBICADO EN CALLE TULIUMBI 201 COLONIA
LA VIGILANCIA - DE LA CIUDAD DE ZACATECAS, PARA QUE SE LE
DILIGENCIA DE NOTIFICACION DEL OFICIO MENCIONADO 21/10/2025
POR CONCEPTO DE AUDITORIA DE BIENESTAR FINANCIERO, ANEXO
DE LA C. Angelica Serrera Flores - para que al ser
FIRME AL DOMICILIO - SE FIRMEN - E LEAN EN
PRESENCIA DE 2 PERSONAS - con posesión de credencial con
la firma de la SEAF en el momento - en el momento de
REPORTE OCAZIONALE EN FORMA DE NOTICIAS MAS
SE DESARROLLE SI SE ENCUENTRA PARA AL INTERIOR. para
que se pueda a la vez con el uso de - pero en
ninguna NOTICIAS MAS. para que al no encontrarse
para - en el domicilio fiscal - No se debe de dar
la diligencia - para el momento de con la firma
con firma en el momento de 15:30 h. del 21
de octubre de 2025 - FIRMADO POR LA 16:00 h. del
mismo día

Firma
Rafael S. g. 101.
[Firma]



C. ANGELINA SÁNCHEZ FLORES
CALLE TULIPANES NÚMERO 204,
COL. MARGARITAS, ZACATECAS, ZAC.
P R E S E N T E.

SECCION: PROCURADURÍA FISCAL.
NO. DE OFICIO: PF/2245/2025
ASUNTO: SE NOTIFICA AVALÚO DE LOS
BIENES EMBARGADOS.

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, 64 primer párrafo, fracción XXI 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 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 No. 57, en relación a lo estipulado en el artículo 1 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 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 a la **C. ANGELINA SÁNCHEZ FLORES** por la Dirección de Ingresos, de la Secretaría de Finanzas de Gobierno del Estado de Zacatecas, el día 08 de febrero de 2018, para hacer efectivo el crédito fiscal marcado con número **FIS-A-II-1867/15**, por concepto de **LIQUIDACIÓN** y para los efectos de establecer la base que servirá para el remate y enajenación, 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.

Para estos efectos, se hace de su conocimiento que para el caso de que no esté conforme con el avalúo que en este acto se le notifican, 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 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 período 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 hubiera 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 acta de notificación del presente oficio y del dictamen del avalúo de fecha 12 de agosto del 2024.

ATENTAMENTE

Ciudad de Zacatecas, a 1 de abril de 2025

SECRETARIA DE FINANZAS



SECRETARÍA DE FINANZAS

M. en I. RUTH ANGELICA CONTRERAS RODRIGUEZ.

L'EGG, L' FJRR, L'DGC





ÓPTIMA
Profesionales

OPTIMA PROFESIONALES EN VALUACIÓN

AVALÚO COMERCIAL

AVALÚO INMOBILIARIO



UBICACIÓN DEL INMUEBLE

CALLE:	Asistentes Lote 16, Mz 7
COLONIA Y/O FRACCIONAMIENTO:	S.T.U.A.Z. III Etapa
CIUDAD:	Guadalupe
MUNICIPIO:	Zacatecas
CÓDIGO POSTAL:	98615
ESTADO:	Zacatecas
PAÍS:	México
SOLICITANTE:	Secretaría de Finanzas del Estado de Zacatecas
OFICIO:	Contrato de prestación de servicios N°.
DOCUMENTO DETERMINANTE:	Números de créditos FIS-A-II-1867/15
EXPEDIENTE:	No se proporciona
CONTRIBUYENTE Y RFC:	Angelina Sánchez Flores

SAFA80305LD3

VALOR COMERCIAL

SON CIENTO DIECISEIS MIL PESOS 00/100 M.N.

\$

116,000.00

Zacatecas, Zacatecas, México, 30 de septiembre de 2024



ÓPTIMA
Profesionales

OPTIMA PROFESIONALES EN VALUACIÓN

AVALÚO COMERCIAL

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: 30 de septiembre de 2024
FECHA DEL AVALÚO: 30 de septiembre de 2024
VIGENCIA DEL AVALÚO: 29 de septiembre de 2025
VERIFICADOR, NOTIFICADOR Y EJECUTOR: Sin dato
INMUEBLE QUE SE VALÚA: Predio urbano
RÉGIMEN DE PROPIEDAD: Privado
CONTRIBUYENTE Y RFC: Angelina Sánchez Flores
PROPIETARIO: Angelina Sánchez Flores
OBJETO DEL AVALÚO: Estimar el valor comercial del inmueble
PROPÓSITO DEL AVALÚO: Remate
SAFA80305LD3

UBICACIÓN DEL INMUEBLE

CALLE: Agustín Iturbide, Fracción 1
COLONIA Y/O FRACCIONAMIENTO: S.T.U.A.Z. III Etapa
CIUDAD: Guadalupe
MUNICIPIO: Zacatecas
C.P. 98615
ESTADO: Zacatecas
PAÍS: México

DATOS DE ESCRITURA

Volumen: 210
Escritura: 13,126
Fecha: 9 de noviembre de 2012
Notario: Lic. Yolnfa Borrego Elías de González
Notaría No.: 8
Ciudad: Zacatecas, Zacatecas
Lote: 16
Manzana: 7

REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD

Registro : 22
Folio: 151
Sección: Primera
Volumen: 2493
Libro: Primero
R.P.P. Zacatecas, Zacatecas
Fecha: 10 de noviembre de 2010
Certificado de Gravamen: 102872
Boleta de agua: No se proporciona
Clave Catastral: No se proporciona



ÓPTIMA
Profesionales

OPTIMA PROFESIONALES EN VALUACIÓN

AVALÚO COMERCIAL

II

CARACTERÍSTICAS URBANAS

CLASIFICACIÓN DE LA ZONA:	Residencial Interés social tercer orden		
TIPO DE CONSTRUCCIÓN DOMINANTE EN LA ZONA:	Moderno económico		
ÍNDICE DE SATURACIÓN EN LA ZONA:	60%	según	lo observado en sitio por el valuador profesional
DENSIDAD HABITACIONAL PERMITIDA:	60 lotes/hectárea, según el Reglamento de Construcciones del Estado de Zacatecas.		
INTENSIDAD DE CONSTR. PERMITIDA:	Hasta	1.6	la superficie del terreno
POBLACIÓN:	Normal		
ESTRATO SOCIOECONÓMICO:	Bajo		
CONTAMINACIÓN AMBIENTAL:	No se registra por simple vista en sitio.		
USO DEL SUELO PERMITIDO:	Habitacional de tercer orden, según lo observado por el valuador profesional		
SERVIDUMBRE Y/O RESTRICCIONES	Las que señale el Programa de Desarrollo Urbano Vigente y el Reglamento de Construcciones para del Estado de Zacatecas.		
VIAS DE ACCESO, IMPORTANCIA Y CONDICIONES DE LAS MISMAS:	Se accesa por Avenida La Fe en primer orden, después por calle Tanzania en segundo orden.		

SERVICIOS PÚBLICOS:	Incompletos		
Red de Electrificación:	Red aérea en la zona		
Agua Potable:	Mediante tomas domiciliarias en la zona		
Drenaje Sanitario:	Eficiente en la zona		
Alumbrado Público:	No cuenta		
Pavimento:	No cuenta		
Banquetas:	No cuenta		
Guarniciones:	No cuenta		
Transporte:	Regular		
Teléfono:	No cuenta		

EQUIPAMIENTO URBANO			
Preescolar:	450 mts	Tienda de Autoservicio:	450 mts
Primaria:	450 mts	Bancos:	750 mts
Secundaria:	1,000 mts	Iglesias:	650 mts
Preparatoria:	1,200 mts	Parques:	1,250 mts
Profesional:	1,500 mts	Restaurantes:	450 mts



OPTIMA
Profesionales

OPTIMA PROFESIONALES EN VALUACIÓN

AVALÚO COMERCIAL

III

TERRENO

TRAMOS DE CALLE, CALLES TRANSVERSALES LÍMITROFES Y ORIENTACIÓN:

Se ubica en la acera noroeste de la calle Asistentes, límites transversales, Sindicatos, Afanadores y Supervisores.

MEDIDAS Y COLINDANCIAS SEGÚN: Escrituras

ORIENTACIÓN	DISTANCIA	COLINDANCIAS
Al noreste	7.00 mts	con lote 11, once.
Al noroeste	14.96 mts	con lote 17, diecisiete.
Al sureste	14.96 mts	con lote 15, quince.
Al suroeste	7.00 mts	con calle Asistentes

SUPERFICIE DEL TERRENO:	104.70 m ²		según
INDIVISO DE TERRENO:	No tiene (según documentación proporcionada)	100%	según Escritura

TOPOGRAFÍA:	Plano	0%	
CONFIGURACIÓN:	Regular	Ari =	104.70 m ²
NÚMERO DE FRENTES:	Un frente		
CARACTERÍSTICAS PANORÁMICAS:	Casas habitación de uno y dos niveles de características de viviendas económica.		
SERVICIOS URBANOS DEL TERRENO:	Incompletos		
COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DEL SUELO:	0.60	Según Reglamento de Construcción	
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO:	0.50	Según Reglamento de Construcción	
NIVELES DE CONSTRUCCIÓN PERMITIDOS:	1.60	Según Reglamento de Construcción	
SERVIDUMBRES, RESTRICCIONES:	No se registran		
CALIDAD DEL SUELO:	Bueno		

CROQUIS DEL TERRENO

MACROLOCALIZACIÓN:

MICROLOCALIZACIÓN:



COORDENADAS GEOGRÁFICAS

22.765683°

-102.5058851°

ELEVACIÓN = 2,332 mts



OPTIMA
Profesionales

OPTIMA PROFESIONALES EN VALUACIÓN

AVALÚO COMERCIAL

IV

DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

USO ACTUAL: Terreno urbano

NÚMERO DE NIVELES No aplica
CALIDAD DEL PROYECTO No aplica
UNIDADES RENTABLES No aplica
CAJONES DE ESTACIONAMIENTO No aplica
EDAD No aplica para efectos de cálculo
VIDA ÚTIL TOTAL PROMEDIO No aplica
VIDA ÚTIL REMANENTE No aplica

TIPOS DE CONSTRUCCIÓN

TIPO	USO	ÁREA	CLASIFICACIÓN	EDAD	VUT	EDO. CONSERV	OBSERVACIÓN
	No aplica						

SUPERFICIE CONSTRUCCIÓN 0.00 m²

DOCUMENTOS

22 2493 151

VOLUMEN DOSCIENTOS DIEZ

ACTA NUMERO TRECE MIL CIENTO VEINTISÉIS

En la Ciudad de Zacatecas, Capital del Estado del mismo nombre, en fecha nueve de Noviembre del año dos mil doce YO, la Ciudadana Licenciada YOLANDA BORRERO ELIAS DE GONZÁLEZ, Notario Público número Seis, en ejercicio en el Estado.

HAGO CONSTAR

EL CONTRATO DE COMPRA-VENTA, que celebran como VENDEDOR el señor PEDRO GONZÁLEZ JACOBO con el consentimiento de su esposa la señora MARÍA GUADALUPE LOERA LÓPEZ, y como COMPRADORA la señora ANGELINA SÁNCHEZ FLORES, mismo que formalizan al tenor de las siguientes declaraciones y cláusulas.

DECLARACIONES

UNA.- Manifiesta el Vendedor bajo protesta de decir verdad y su responsabilidad que es dueño y se encuentra en posesión del lote de terreno ubicado en Calle Asistentes sin número, lote 16 deciesis, manzana 7 siete, Fraccionamiento Popular S.T.U.A.Z., III tenencia Etapa, del Ejido Villas de Guadalupe, Municipio de Guadalupe, Zacatecas, con superficie de 104.70 CIENTO CUATRO METROS SETENTA CENTÍMETROS CUADRADOS, comprendidos dentro de las siguientes medidas y colindancias: Al Noroeste 7.00 siete metros, con lote 11 once; Al Noroeste 14.95 catorce metros noventa y seis centímetros, con lote 17 diecisiete; Al Sureste 14.95 catorce metros noventa y seis centímetros, con lote 15 quince; Y, al Sureste 7.00 siete metros, con Calle Asistentes.

FINANZAS

GOBIERNO DEL ESTADO DE ZACATECAS
SECRETARÍA DE FINANZAS
DIRECCIÓN DE INGRESOS

DATOS DEL CONTRIBUYENTE

REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES	RAFAELB0305LDS
NOMBRE, DENOMINACIÓN O RAZÓN SOCIAL	SÁNCHEZ FLORES ANGELINA
DOMICILIO	TULIPANES No. 204, MARGARITAS, ZACATECAS, ZAC.

DATOS DEL CREDITO

NUMERO DE CREDITO	NO. DE DOCUMENTO DETERMINANTE	FECHA DE NOTIFICACIÓN	CONCEPTO	IMPORTE HISTORICO
FIS-A-11-1867/15	GF3280121/2014	16 DE DICIEMBRE DE 2015	LIQUIDACIÓN	\$40,090,896

Cabe señalar que la (s) resolución (es) descrita (s) en el recuadro anterior, fueron emitidas por la Dirección de Fiscalización de ésta Secretaría de Finanzas de Gobierno del Estado de Zacatecas.

IMPORTE DE LO (S) CREDITO (S) ACTUALIZADO (S) A LA FECHA DE EMISIÓN DEL PRESENTE DOCUMENTO EN LOS TÉRMINOS DE LOS ARTÍCULOS 17-A, 21 Y 150 DEL CÓDIGO FISCAL DE LA FEDERACIÓN

NUMERO DE CREDITO	IMPORTE HISTORICO	ACTUALIZACIÓN	RECARGOS POR MOROSIDAD	GASTOS DE EJECUCIÓN	IMPORTE TOTAL ACTUALIZADO
FIS-A-11-1867/15	\$40,090,896	\$3,289,822	\$6,413,206	\$59,540	\$50,253,464

MANDAMIENTO DE EJECUCIÓN
ZACATECAS, ZAC. A 26 DE FEBRO DE 2018



ÓPTIMA
Profesionales

OPTIMA PROFESIONALES EN VALUACIÓN

AVALÚO COMERCIAL

V

ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN

a) OBRA NEGRA O GRUESA

TIPO	CIMENTACIÓN	ESTRUCTURA	MUROS
I	No aplica	No aplica	No aplica

TIPO	ENTREPISOS	TECHOS	AZOTEA	BARDAS
I	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	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			No aplica
SANITARIAS			No aplica
ELÉCTRICAS			No aplica



VI

CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALÚO

No se tuvo acceso al inmueble por lo que se valorará 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 valuator. 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 lote urbano de forma irregular con dos frentes discontinuos 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 periodo 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

Formula $VNR = VRN \times FEC$

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

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

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

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

Formula $VUR = VUT \times FEC$

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



OPTIMA
Profesionales

OPTIMA PROFESIONALES EN VALUACIÓN

AVALÚO COMERCIAL

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 | SI |
| 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

Si 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.



ÓPTIMA
Profesionales

OPTIMA PROFESIONALES EN VALUACIÓN

AVALÚO COMERCIAL

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 m²
ST: 104.70 m²
EDAD: No aplica
VUT: No aplica
RCT: Regular 0.850
EC: Regular
EEC: #VALOR!
UDM: Un frente 1.000
PRO: Bueno 0.900
ZONA: Tipo 1.000
CALIDAD: Buena 0.900
OYD: Media

1

FUENTE:

PRECIO:
SC:
ST:
VUM: #DIV/0!
EDAD: 11 años
VUT: 60 años
TERR: 0.000
DOMICILIO:
RCT: #DIV/0!
EC: Bueno 0.975
EEC: 0.991
UDM: Un frente 1.000
PRO: Bueno 0.900
NEG: Muy baja 0.900
ZONA: Inferior media 0.900
CALIDAD: Buena 0.900

2

FUENTE:

PRECIO:
SC:
ST:
VUM: #DIV/0!
EDAD: 25 años
VUT: 60 años
TERR: 0.000
DOMICILIO:
RCT: #DIV/0!
EC: Bueno 0.975
EEC: 0.971
UDM: Un frente 1.000
PRO: Bueno 0.900
NEG: Muy baja 0.900
ZONA: Inferior media 0.900
CALIDAD: Buena 0.900



ÓPTIMA
Profesionales

OPTIMA PROFESIONALES EN VALUACIÓN

AVALÚO COMERCIAL

3		FUENTE:	
DOMICILIO:			
PRECIO:		RCT:	#DIV/0!
SC:		EC:	Bueno
ST:		EEC:	
VUM:	#DIV/0!	UDM:	Un frente
EDAD:	20 años	PRO:	Bueno
VUT:	60 años	NEG:	Muy baja
		ZONA:	Inferior media
TERR:	0.000	CALIDAD:	Buena

#DIV/0!	#DIV/0!
0.975	
0.979	
1.000	
0.900	
0.900	
0.900	
0.900	

4		FUENTE:	
DOMICILIO:			
PRECIO:		RCT:	
SC:		EC:	
ST:		EEC:	
VUM:		UDM:	
EDAD:		PRO:	
VUT:		NEG:	
		ZONA:	
TERR:		CALIDAD:	

5		FUENTE:	
DOMICILIO:			
PRECIO:		RCT:	
SC:		EC:	
ST:		EEC:	
VUM:		UDM:	
EDAD:		PRO:	
VUT:		NEG:	
		ZONA:	
		CALIDAD:	

6		FUENTE:	
DOMICILIO:			
PRECIO:		RCT:	
SC:		EC:	
ST:		EEC:	
VUM:		UDM:	
EDAD:		PRO:	
VUT:		NEG:	
		ZONA:	
		CALIDAD:	



OPTIMA
Profesionales

OPTIMA PROFESIONALES EN VALUACIÓN

AVALÚO COMERCIAL

VIII

ENFOQUE FÍSICO O DIRECTO

COMPARATIVO DE MERCADO TERRENO

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

S					
DOMICILIO					
ST:	104.70 m ²	UDM:	Un frente	1.00	
Ari =	104.70 m ²	ZONA:	Tipo	1.00	
		TOP:	Plano	0%	1.00
		CSP:	Regular		85.00
OTRO	1.00	FOR:	Regular		1.00

C1	FUENTE:	https://www.inmuebles24.com/propiedades/clasificado/veclein-terreno-en-venta-frente-a-fracc-la-canada-en-la-col-143420635.html			
DOMICILIO:		10 de Mayo, Ampliación Minas, Guadalupe, Zacatecas.			
PRECIO:	\$250,000	UDM:	Un frente	1.00	
ST:	105.00 m ²	NEG:	Muy baja	0.90	
VUM:	\$2,380.95	ZONA:	Superior media	1.10	
Ari =	105.00 m ²	TOP:	Plano	0%	1.000
		CSP:	Muy buena		95.00
OTRO	1.00	FOR:	Regular		1.00

C2	FUENTE:	https://www.inmuebles24.com/propiedades/clasificado/veclein-terreno-en-venta-en-fraccionamiento-privado-guadalupe-144258721.html			
DOMICILIO:		Los Olmos, Guadalupe, Zacatecas			
PRECIO:	\$294,000	UDM:	Un frente	1.00	
ST:	105.00 m ²	NEG:	Muy baja	0.90	
VUM:	\$2,800	ZONA:	Superior media	1.10	
Ari =	105.00 m ²	TOP:	Plano	0%	1.00
		CSP:	Muy buena		95.00
OTRO	1.00	FOR:	Regular		1.000



ÓPTIMA
Profesionales

OPTIMA PROFESIONALES EN VALUACIÓN

AVALÚO COMERCIAL

C3

FUENTE: <https://www.inmuebles24.com/propiedades/clasificado/vectein-terreno-venta-dorado-de-villa-zacatecas-141530936.html>

DOMICILIO: Toma de Zacatecas, Guadalupe, Zacatecas

PRECIO: \$250,000
ST: 105.00 m²
VUM: \$2,380.95
Ari = 105.00 m²

UDM:	Un frente	1.00
NEG:	Muy baja	0.90
ZONA:	Superior media	1.10
TOP:	Plano	0% 1.000
CSP:	Muy buena	95.00
FOR:	Regular	1.00

OTRO 1.00

C4

FUENTE:

DOMICILIO:

PRECIO:
ST:
VUM:
Ari =

UDM:		
NEG:		
ZONA:		
TOP:		
CSP:		
FOR:		

OTRO

C5

FUENTE:

DOMICILIO:

PRECIO:
ST:
VUM:
Ari =

UDM:		
NEG:		
ZONA:		
TOP:		
CSP:		
FOR:		

OTRO

C6

FUENTE:

DOMICILIO:

PRECIO:
ST:
VUM:
Ari =

UDM:		
NEG:		
ZONA:		
TOP:		
CSP:		
FOR:		

OTRO



ÓPTIMA
Profesionales

OPTIMA PROFESIONALES EN VALUACIÓN

AVALÚO COMERCIAL

TIPO	USO	SUPERFICIE	VALOR UNITARIO	AJUSTE	MOTIVO	VALOR DE MERCADO
0						
		0.00 m ²	VALOR POR EL ENFOQUE DE CAPITALIZACIÓN			

CÁLCULO DE DEDUCCIONES

RENTA BRUTA MENSUAL (RBM)					
RENTA BRUTA ANUAL POTENCIAL (RBAP)					
VACÍOS	MES CADA	AÑOS	RBAP		
RENTA ANUAL EFECTIVA (RAE)			RBAP MENOS VACÍOS		
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		USO COMERCIAL O RESIDENCIAL	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	FINANCIERAS			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
13. INGRESO NETO ANUAL					"RAE" MENOS SUMA DE DEDUCCIONES

TASA DE CAPITALIZACIÓN

Tasa de Capitalización = A) Tasa Real + B) Tasa de Liquidez + C) Tasa de Recuperación	
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=	
TASA DE CAPITALIZACIÓN, ENFOQUE FINANCIERO	Valor Físico
TASA DE CAPITALIZACIÓN, ENFOQUE MERCADO	Anual
TASA DE CAPITALIZACIÓN SELECCIONADA	

VALOR DE CAPITALIZACIÓN



ÓPTIMA
Profesionales

OPTIMA PROFESIONALES EN VALUACIÓN

AVALÚO COMERCIAL

X

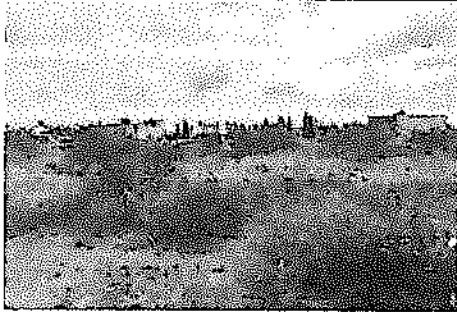
REPORTE FOTOGRÁFICO



FACHADA PRINCIPAL



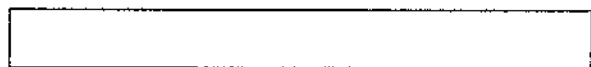
ENTORNO URBANO



INTERIOR DEL PREDIO



INTERIOR DEL PREDIO





ÓPTIMA
Profesionales

OPTIMA PROFESIONALES EN VALUACIÓN

AVALÚO COMERCIAL

XI

RESUMEN DE VALORES

VALOR DEL INMUEBLE POR EL ENFOQUE DE MERCADO

NO APLICA

VALOR POR EL ENFOQUE FÍSICO O DIRECTO

\$ 116,217.00

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

\$116,000.00

SON CIENTO DIECISEIS MIL PESOS 00/100 M.N.

Este valor esta calculado con cifras al día

30 de septiembre de 2024

La vigencia de este avalúo para efectos fiscales de la Secretaría de Finanzas es de un año apartir de la fecha de su expedición

VALUADOR PROFESIONAL

Arq. Pabell Morado Jara de la Torre
Cédula Profesional de Maestría en Valuación 1162387:



ÓPTIMA
Profesionales

OPTIMA PROFESIONALES EN VALUACIÓN

AVALÚO COMERCIAL

AVALÚO INMOBILIARIO



UBICACIÓN DEL INMUEBLE

CALLE:	Callejón del Salvador y Calle Terracería, Fracción 1
COLONIA Y/O FRACCIONAMIENTO:	Comunidad Hacienda Nueva
CIUDAD:	Morelos
MUNICIPIO:	Zacatecas
CÓDIGO POSTAL:	98100
ESTADO:	Zacatecas
PAÍS:	México
SOLICITANTE:	Secretaría de Finanzas del Estado de Zacatecas
OFICIO:	Contrato de prestación de servicios N°.
DOCUMENTO DETERMINANTE:	Números de créditos FIS-A-II-1867/15
EXPEDIENTE:	No se proporciona
CONTRIBUYENTE Y REC:	Angelina Sánchez Flores

SAFA80305LD3

VALOR COMERCIAL

SON DOSCIENTOS SETENTA Y SEIS MIL PESOS 00/100 M.N.

\$

276,000.00

Zacatecas, Zacatecas, México, 12 de agosto de 2024



OPTIMA
Profesionales

OPTIMA PROFESIONALES EN VALUACIÓN

AVALÚO COMERCIAL

I

ANTECEDENTES

SOLICITANTE: Secretaría 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: 12 de agosto de 2024
FECHA DEL AVALÚO: 12 de agosto de 2024
VIGENCIA DEL AVALÚO: 11 de agosto de 2025
VERIFICADOR, NOTIFICADOR Y EJECUTOR: Sin dato
INMUEBLE QUE SE VALÚA: Predio urbano
RÉGIMEN DE PROPIEDAD: Privado
CONTRIBUYENTE Y RFC: Angelina Sánchez Flores
PROPIETARIO: Angelina Sánchez Flores
OBJETO DEL AVALÚO: Estimar el valor comercial del inmueble
PROPÓSITO DEL AVALÚO: Remate
SAFA80305LD3

UBICACIÓN DEL INMUEBLE

CALLE: Callejón del Salvador y Calle Terracería, Fracción 1
COLONIA Y/O FRACCIONAMIENTO: Comunidad Hacienda Nueva
CIUDAD: Morelos
MUNICIPIO: Zacatecas
C.P. 98100
ESTADO: Zacatecas
PAÍS: México

DATOS DE ESCRITURA

Volumen: Sin dato
Escritura: Sin dato
Fecha: Sin dato
Notario: Sin dato
Notaría No.: Sin dato
Ciudad: Sin dato

Lote: Fracción 1
Manzana: Sin dato

REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD

Registro : 10
Folio: 33-35
Sección: Primera
Volumen: 334
Libro: Primero
R.P.P. Zacatecas, Zacatecas
Fecha: 10 de noviembre de 2010
Certificado de Gravamen: 100511
Boleta de agua: No se proporciona
Clave Catastral: No se proporciona



ÓPTIMA
Profesionales

OPTIMA PROFESIONALES EN VALUACIÓN

AVALÚO COMERCIAL

II

CARACTERÍSTICAS URBANAS

CLASIFICACIÓN DE LA ZONA:	Residencial Popular de segundo orden	
TIPO DE CONSTRUCCIÓN DOMINANTE EN LA ZONA:	Moderno económico	
ÍNDICE DE SATURACIÓN EN LA ZONA:	35% según lo observado en sitio por el valuador profesional	
DENSIDAD HABITACIONAL PERMITIDA:	60 lotes/hectárea, según el Reglamento de Construcciones del Estado de Zacatecas.	
INTENSIDAD DE CONSTR. PERMITIDA:	Hasta	1.6 la superficie del terreno
POBLACIÓN:	Normal	
ESTRATO SOCIOECONÓMICO:	Bajo	
CONTAMINACIÓN AMBIENTAL:	No se registra por simple vista en sitio.	
USO DEL SUELO PERMITIDO:	Habitacional de tercer orden, según lo observado por el valuador profesional	
SERVIDUMBRE Y/O RESTRICCIONES	Las que señale el Programa de Desarrollo Urbano Vigente y el Reglamento de Construcciones para del Estado de Zacatecas.	
VIAS DE ACCESO, IMPORTANCIA Y CONDICIONES DE LAS MISMAS:	Se accesa por carretera Panamericana No. 45 en primer orden.	

SERVICIOS PÚBLICOS:	Incompletos	
Red de Electrificación:	Red aérea	
Agua Potable:	Mediante tomas domiciliarias	
Drenaje Sanitario:	Eficiente	
Alumbrado Público:	Red aérea por medio de postes de concreto	
Pavimento:	Arroyo de concreto asfalto	
Banquetas:	No cuenta	
Guarniciones:	No cuenta	
Transporte:	Regular	
Teléfono:	Red aérea postes de madera tratada	

EQUIPAMIENTO URBANO			
Preescolar:	450 mts	Tienda de Autoservicio:	450 mts
Primaria:	450 mts	Bancos:	No existe
Secundaria:	5,000 mts	Iglesias:	450 mts
Preparatoria:	5,000 mts	Parques:	No existe
Profesional:	No existe	Restaurantes:	400 mts



ÓPTIMA
Profesionales

OPTIMA PROFESIONALES EN VALUACIÓN

AVALÚO COMERCIAL

III

TERRENO

TRAMOS DE CALLE, CALLES TRANSVERSALES LÍMITROFES Y ORIENTACIÓN:

Se ubica en la acera norte de la calle del Salvador y sur calle Terracería límites, transversales, este y oeste con calles sin nombres.

MEDIDAS Y COLINDANCIAS SEGÚN: Escrituras

ORIENTACIÓN	DISTANCIA	COLINDANCIAS
Al norte	13.10 mts	y linda con calle del Salvador.
Al sur	16.43 mts	y linda con calle Terracería.
Al oriente	24.05 mts	y linda con Audi Sánchez Deoval.
Al poniente	24.85 mts	y linda con J. Patrocinio Salazar Medellín.

SUPERFICIE DEL TERRENO:	352.10 m ²	según	
INDIVISO DE TERRENO:	No tiene (según documentación proporcionada)	100%	según Certificado de gravamen No. 100511.

TOPOGRAFÍA:	Plano	0%	
CONFIGURACIÓN:	Irregular	Ari =	352.10 m²
NÚMERO DE FRENTES:	Dos frentes		
CARACTERÍSTICAS PANORÁMICAS:	Casas habitación de uno y dos niveles de características de viviendas económica.		
SERVICIOS URBANOS DEL TERRENO:	Incompletos		
COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DEL SUELO:	0.80	Según Reglamento de Construcción	
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO:	0.50	Según Reglamento de Construcción	
NIVELES DE CONSTRUCCIÓN PERMITIDOS:	1.60	Según Reglamento de Construcción	
SERVIDUMBRES, RESTRICCIONES:	No se registran		
CALIDAD DEL SUELO:	Bueno		

CROQUIS DEL TERRENO

MACROLOCALIZACIÓN:

MICROLOCALIZACIÓN:

NORTE
E

COORDENADAS GEOGRÁFICAS

22.8298921°

-102.6177621°

ELEVACIÓN = 2,315 mts

IV

DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

USO ACTUAL: Terreno urbano

NÚMERO DE NIVELES	No aplica
-------------------	-----------

CALIDAD DEL PROYECTO

UNIDADES RENTABLES	No aplica
--------------------	-----------

CAJONES DE ESTACIONAMIENTO No aplica

EDAD No aplica para efectos de cálculo

VIDA ÚTIL TOTAL PROMEDIO	No aplica
--------------------------	-----------

VIDA ÚTIL REMANENTE	No aplica
---------------------	-----------

TIPOS DE CONSTRUCCIÓN

TIPO	USO	ÁREA	CLASIFICACIÓN	EDAD	VUT	EDO. CONSERV	OBSERVACIÓN
	No aplica						
SUPERFICIE CONSTRUCCIÓN		0.00 m²					

DOCUMENTOS

GOBIERNO DEL ESTADO DE ZACATECAS SECRETARÍA DE FINANZAS DIRECCIÓN DE INGRESOS					
CERTIFICA:					
EL CIUDADANO OFICIAL DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DE ESTE DISTRITO JUDICIAL.					
DATOS DEL CONTRIBUYENTE					
REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES		RAFS08036LDS			
NOMBRE, DENOMINACIÓN O RAZÓN SOCIAL		SANCHEZ FLORES ANGELINA			
DOMICILIO		TULIPANES No. 204, MARGARITAS, ZACATECAS, ZAC.			
DATOS DEL CREDITO					
NUMERO DE CREDITO	NO. DE DOCUMENTO DETERMINANTE	FECHA DE NOTIFICACION	CONCEPTO	IMPORTE HISTORICO	
FIS-A-11-1867/15	GIF3200121/2014	16 DE DICIEMBRE DE 2015	LIQUIDACION	\$40,090,898	
Cabe señalar que la (s) resolución (es) descrita (s) en el recuadro anterior, fueron emitidas por la Dirección de Fiscalización de esta Secretaría de Finanzas de Gobierno del Estado de Zacatecas.					
IMPORTE DE LO (S) CREDITO (S) ACTUALIZADO (S) A LA FECHA DE EMISION DEL CERTIFICADO EN LOS CONVENIOS DE LOS ARTICULOS 17-A, 21 Y 150 DEL CODIGO FISCAL DE LA FEDERACION					
NUMERO DE CREDITO	IMPORTE HISTORICO	ACTUALIZACION	RECARGOS POR MOROSIDAD	GASTOS DE EJECUCION	IMPORTE TOTAL ACTUALIZADO
FIS-A-11-1867/15	\$40,090,898	\$8,789,822	\$6,413,206	\$59,540	\$59,353,466
MANDAMIENTO DE EJECUCION ZACATECAS, ZAC. A 26 DE ENERO DE 2018					
SECRETARIA DE FINANZAS DIRECCION DE INGRESOS LIC. ROBERTO ALFONSO ARELLANO					



ÓPTIMA
Profesionales

OPTIMA PROFESIONALES EN VALUACIÓN

AVALÚO COMERCIAL

V

ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN

a) OBRA NEGRA O GRUESA

TIPO	CIMENTACIÓN	ESTRUCTURA	MUROS
I	No aplica	No aplica	No aplica

TIPO	ENTREPISOS	TECHOS	AZOTEA	BARDAS
I	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	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			No aplica
SANITARIAS			No aplica
ELÉCTRICAS			No aplica



VI

CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALÚO

No se tuvo acceso al inmueble por lo que se valorará 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 lote urbano de forma irregular con dos frentes discontinuos 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

Formula $VNR = VRN \times FEC$

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

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

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

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

Formula $VUR = VUT \times FEC$

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



ÓPTIMA
Profesionales

OPTIMA PROFESIONALES EN VALUACIÓN

AVALÚO COMERCIAL

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 | NO |
| b).- Certificado de libertad gravamen | SI |
| 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

Si 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.



ÓPTIMA
Profesionales

OPTIMA PROFESIONALES EN VALUACIÓN

AVÁLÚO COMERCIAL

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 ²	RCT:	Regular	0.850
ST:	352.10 m ²	EC:	Regular	
EDAD:	No aplica	EEC:		#VALOR!
VUT:	No aplica	UDM:	Un frente	1.000
		PRO:	Bueno	0.900
		ZONA:	Tipo	1.000
		CALIDAD:	Buena	
		OYD:	Media	0.900

1

FUENTE:

DOMICILIO:

PRECIO:		RCT:	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!
SC:		EC:	Bueno	0.975	
ST:		EEC:		0.991	
VUM:	#DIV/0!	UDM:	Un frente	1.000	
EDAD:	11 años	PRO:	Bueno	0.900	
VUT:	60 años	NEG:	Muy baja	0.900	
		ZONA:	Inferior media	0.900	
TERR:	0.000	CALIDAD:	Buena	0.900	

2

FUENTE:

DOMICILIO:

PRECIO:		RCT:	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!
SC:		EC:	Bueno	0.975	
ST:		EEC:		0.971	
VUM:	#DIV/0!	UDM:	Un frente	1.000	
EDAD:	25 años	PRO:	Bueno	0.900	
VUT:	60 años	NEG:	Muy baja	0.900	
		ZONA:	Inferior media	0.900	
TERR:	0.000	CALIDAD:	Buena	0.900	



ÓPTIMA
Profesionales

OPTIMA PROFESIONALES EN VALUACIÓN

AVALÚO COMERCIAL

3

FUENTE:

DOMICILIO:

PRECIO:

SC:

ST:

VUM: #DIV/0!

EDAD: 20 años

VUT: 60 años

TERR:

0.000

RCT:

#DIV/0!

EC:

Bueno

EEC:

0.975

UDM:

Un frente

PRO:

Bueno

NEG:

Muy baja

ZONA:

Inferior media

CALIDAD:

Buena

#DIV/0!

#DIV/0!

0.975

0.975

1.000

0.900

0.900

0.900

0.900

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:

RCT:

EC:

EEC:

UDM:

PRO:

NEG:

ZONA:

CALIDAD:

6

FUENTE:

DOMICILIO:

PRECIO:

SC:

ST:

VUM:

EDAD:

VUT:

RCT:

EC:

EEC:

UDM:

PRO:

NEG:

ZONA:

CALIDAD:



OPTIMA
Profesionales

OPTIMA PROFESIONALES EN VALUACIÓN

AVALÚO COMERCIAL

VIII

ENFOQUE FÍSICO O DIRECTO

COMPARATIVO DE MERCADO TERRENO

ST SUPERFICIE DEL TERRENO
VUM VALOR UNITARIO DE MERCADO DE LA OFERTA O VENTA
NEG NEGOCIACIÓN DE LA OFERTA
ZONA UBICACIÓN DENTRO DE LA ZONA
CSP CALIDAD DE SERVICIOS PÚBLICOS
FA FACTOR DE ÁREA
UDM UBICACIÓN DENTRO DE LA MANZANA
FOR FORMA
TOP TOPOGRAFÍA

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.
Indica la calificación de la calidad de los servicios públicos.
Esta variable indica la calificación que tiene el área del terreno.
Indica la ubicación del lote dentro de la manzana.
Esta variable califica la forma del terreno.
Esta variable califica la topografía del terreno.

S

DOMICILIO

ST: 352.10 m²
Ari = 352.10 m²

UDM: Dos frentes 1.05
ZONA: Tipo 1.00
TOP: Plano 0% 1.00
CSP: Muy buena 95.00
FOR: Regular 1.00

OTRO 1.00

C1

FUENTE: <https://www.inmuebles24.com/propiedades/clasificado/vecitein-terreno-en-venta-frente-a-fracc.-la-canada-en-la-col.-143420635.html>

DOMICILIO: 10 de Mayo, Ampliación Minas, Guadalupe, Zacatecas.

PRECIO: \$250,000
ST: 105.00 m²
VUM: \$2,380.95
Ari = 105.00 m²

UDM: Un frente 1.00
NEG: Muy baja 0.90
ZONA: Superior media 1.10
TOP: Plano 0% 1.00
CSP: Muy buena 95.00
FOR: Regular 1.00

OTRO 1.00

C2

FUENTE: <https://www.inmuebles24.com/propiedades/clasificado/vecitein-terreno-en-venta-en-fraccionamiento-privado-guadalupe-144258721.html>

DOMICILIO: Los Olmos, Guadalupe, Zacatecas

PRECIO: \$294,000
ST: 105.00 m²
VUM: \$2,800
Ari = 105.00 m²

UDM: Un frente 1.00
NEG: Muy baja 0.90
ZONA: Superior media 1.10
TOP: Plano 0% 1.00
CSP: Muy buena 95.00
FOR: Regular 1.00

OTRO 1.00



ÓPTIMA
Profesionales

OPTIMA PROFESIONALES EN VALUACIÓN

AVALÚO COMERCIAL

C3

FUENTE: <https://www.inmuebles24.com/propiedades/clasificado/vecltein-terreno-venta-dorado-de-villa-zacatecas-141530936.html>

DOMICILIO: Toma de Zacatecas, Guadalupe, Zacatecas

PRECIO: \$250,000
ST: 105.00 m²
VUM: \$2,380.95
Ari = 105.00 m²

UDM:	Un frente	1.00
NEG:	Muy baja	0.90
ZONA:	Superior media	1.10
TOP:	Plano	0% 1.000
CSP:	Muy buena	95.00
FOR:	Regular	1.00

OTRO 1.00

C4

FUENTE:

DOMICILIO:

PRECIO:
ST:
VUM:
Ari =

UDM:		
NEG:		
ZONA:		
TOP:		
CSP:		
FOR:		

OTRO

C5

FUENTE:

DOMICILIO:

PRECIO:
ST:
VUM:
Ari =

UDM:		
NEG:		
ZONA:		
TOP:		
CSP:		
FOR:		

OTRO

C6

FUENTE:

DOMICILIO:

PRECIO:
ST:
VUM:
Ari =

UDM:		
NEG:		
ZONA:		
TOP:		
CSP:		
FOR:		

OTRO



ÓPTIMA
Profesionales

OPTIMA PROFESIONALES EN VALUACIÓN

AVALÚO COMERCIAL

TIPO	USO	SUPERFICIE	VALOR UNITARIO	AJUSTE	MOTIVO	VALOR DE MERCADO
0						
		0.00 m ²	VALOR POR EL ENFOQUE DE CAPITALIZACIÓN			

CÁLCULO DE DEDUCCIONES

RENTA BRUTA MENSUAL (RBM)					
RENTA BRUTA ANUAL POTENCIAL (RBAP)					
VACÍOS	MES CADA	AÑOS	RBAP		RBAP MENOS VACÍOS
RENTA ANUAL EFECTIVA (RAE)					
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		USO COMERCIAL O RESIDENCIAL	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	FINANCIERAS			SOBRE UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO
					IMPUESTO SOBRE LA RENTA ISR
11. P.T.U.					SOBRE UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO
					PARTICIPACIÓN A LOS TRABAJADORES DE LA UTILIDAD PTU
12 SUMA DE DEDUCCIONES					SUMA DE 1, 2, 3, 4, 10 y 11
					PORCENTAJE DE DEDUCCIONES
13 INGRESO NETO ANUAL					"RAE" MENOS SUMA DE DEDUCCIONES

TASA DE CAPITALIZACIÓN

Tasa de Capitalización = A) Tasa Real + B) Tasa de Liquidez + C) Tasa de Recuperación	
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	Anual
TASA DE CAPITALIZACIÓN, ENFOQUE MERCADO	
TASA DE CAPITALIZACIÓN, SELECCIONADA	

VALOR DE CAPITALIZACIÓN



ÓPTIMA
Profesionales

OPTIMA PROFESIONALES EN VALUACIÓN

AVALÚO COMERCIAL

X

REPORTE FOTOGRÁFICO



FACHADA PRINCIPAL



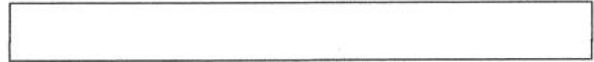
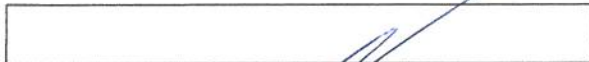
ENTORNO URBANO



INTERIOR DEL PREDIO



INTERIOR DEL PREDIO





OPTIMA
Profesionales

OPTIMA PROFESIONALES EN VALUACIÓN

AVALÚO COMERCIAL

XI

RESUMEN DE VALORES

VALOR DEL INMUEBLE POR EL ENFOQUE DE MERCADO
VALOR POR EL ENFOQUE FÍSICO O DIRECTO
VALOR POR EL ENFOQUE DE CAPITALIZACIÓN

NO APLICA
\$ 276,046.40
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

\$276,000.00

SON DOSCIENTOS SETENTA Y SEIS MIL PESOS 00/100 M.N.

Este valor esta calculado con cifras al día

12 de agosto de 2024

La vigencia de este avalúo para efectos fiscales de la Secretaría de Finanzas es de un año apartir de la fecha de su expedición

VALUADOR PROFESIONAL

Arq. Pabell Horacio Jara de la Torre
Cedula Profesional de Maestría en Valuación 1162387:



ÓPTIMA
Profesionales

OPTIMA PROFESIONALES EN VALUACIÓN

AVALÚO COMERCIAL

AVALÚO INMOBILIARIO



UBICACIÓN DEL INMUEBLE

CALLE: Parra y Capulín, Lote 1, Manzana 2
COLONIA Y/O FRACCIONAMIENTO: Fraccionamiento Huerta Vieja.
CIUDAD: Zacatecas
MUNICIPIO: Zacatecas
CÓDIGO POSTAL: 98087
ESTADO: Zacatecas
PAÍS: México
SOLICITANTE: Secretaría de Finanzas del Estado de Zacatecas
OFICIO: Contrato de prestación de servicios N°.
DOCUMENTO DETERMINANTE: Números de créditos FIS-A-II-1867/15
EXPEDIENTE: No se proporciona
CONTRIBUYENTE Y RFC: Angelina Sánchez Flores

SAFA80305LD3

VALOR COMERCIAL

SON NOVECIENTOS NOVENTA Y TRES MIL PESOS 00/100 M.N.

\$

993,000.00

Zacatecas, Zacatecas, México, 12 de agosto de 2024



ÓPTIMA
Profesionales

OPTIMA PROFESIONALES EN VALUACIÓN

AVALÚO COMERCIAL

I

ANTECEDENTES

SOLICITANTE: Secretaría 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: 12 de agosto de 2024
FECHA DEL AVALÚO: 12 de agosto de 2024
VIGENCIA DEL AVALÚO: 11 de agosto de 2025
VERIFICADOR, NOTIFICADOR Y EJECUTOR: Sin dato
INMUEBLE QUE SE VALÚA: Local comercial
RÉGIMEN DE PROPIEDAD: Privado
CONTRIBUYENTE Y RFC: Angelina Sánchez Flores
PROPIETARIO: Angelina Sánchez Flores
OBJETO DEL AVALÚO: Estimar el valor comercial del inmueble
PROPÓSITO DEL AVALÚO: Remate
SAFA80305LD3

UBICACION DEL INMUEBLE

CALLE: Parra y Capulín, Lote 1, Manzana 2
COLONIA Y/O FRACCIONAMIENTO: Fraccionamiento Huerta Vieja.
CIUDAD: Zacatecas
MUNICIPIO: Zacatecas
C.P. 98087
ESTADO: Zacatecas
PAIS: México

DATOS DE ESCRITURA

Volumen: 193
Escritura: 12,470
Fecha: 13 de diciembre de 2010
Notario: Lic. Yolanda Borrego Elías de González
Notaría No.: 6
Ciudad: Zacatecas, Zacatecas

Lote: 1
Manzana: 2

REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD

Registro : 12
Folio: 104-106
Sección: Primera
Volumen: 2112
Libro: Primero
R.P.P. Zacatecas, Zacatecas
Fecha: 1 de enero de 2011
Certificado de Gravamen: 102871
Boleta de agua: No se proporciona
Clave Catastral: No se proporciona



ÓPTIMA
Profesionales

OPTIMA PROFESIONALES EN VALUACIÓN

AVALÚO COMERCIAL

II

CARACTERÍSTICAS URBANAS

CLASIFICACIÓN DE LA ZONA:	Residencial Interés social segundo orden		
TIPO DE CONSTRUCCIÓN DOMINANTE EN LA ZONA:	Moderno mediano		
ÍNDICE DE SATURACIÓN EN LA ZONA:	80%	según	lo observado en sitio por el valuador profesional
DENSIDAD HABITACIONAL PERMITIDA:	60 lotes/hectárea, según el Reglamento de Construcciones del Municipio de Zacatecas.		
INTENSIDAD DE CONSTR. PERMITIDA:	Hasta	1,6	la superficie del terreno
POBLACIÓN:	Normal		
ESTRATO SOCIOECONÓMICO:	Bajo		
CONTAMINACIÓN AMBIENTAL:	No se registra por simple vista en sitio.		
USO DEL SUELO PERMITIDO:	Habitacional de tercer orden, según lo observado por el valuador profesional		
SERVIDUMBRE Y/O RESTRICCIONES	Las que señale el Programa de Desarrollo Urbano Vigente y el Reglamento de Construcciones para el Zacatecas - Guadalupe 2030.		
VIAS DE ACCESO, IMPORTANCIA Y CONDICIONES DE LAS MISMAS:	Se accesa por Libramiento Tránsito Pesado en primer orden.		

SERVICIOS PÚBLICOS:	Completos		
Red de Electrificación:	Red aérea		
Agua Potable:	Mediante tomas domiciliarias		
Drenaje Sanitario:	Eficiente		
Alumbrado Público:	Red aérea por medio de postes de concreto		
Pavimento:	Arroyo de concreto hidráulico		
Banquetas:	Concreto hidráulico		
Guarniciones:	Concreto hidráulico		
Transporte:	Regular		
Teléfono:	Red aérea postes de madera tratada		

EQUIPAMIENTO URBANO			
Preescolar:	450 mts	Tienda de Autoservicio:	1,950 mts
Primaria:	500 mts	Bancos:	1,900 mts
Secundaria:	1,250 mts	Iglesias:	450 mts
Preparatoria:	1,850 mts	Parques:	1,500 mts
Profesional:	2,000 mts	Restaurantes:	250 mts



OPTIMA
Profesionales

OPTIMA PROFESIONALES EN VALUACIÓN

AVALÚO COMERCIAL

III

TERRENO

TRAMOS DE CALLE, CALLES TRANSVERSALES LÍMITROFES Y ORIENTACIÓN:

Se ubica en la acera noroeste de la calle Parra y noreste calle Capulín límites, transversales, suroeste con calle Durazno y al noreste calle Nogal.

MEDIDAS Y COLINDANCIAS SEGÚN: Escrituras

ORIENTACIÓN	DISTANCIA	COLINDANCIAS
Al noroeste	19.05 mts	con Calle Parra.
Al sureste	16.46 mts	con lote 2 dos.
Al noreste	10.00 mts	con Calle Capulín.
Al suroeste	7.70 mts	con lote 4 cuatro.

SUPERFICIE DEL TERRENO:	157.22 m�		según	
INDIVISO DE TERRENO:	No tiene (según documentación proporcionada)	100%	según	Escritura

TOPOGRAFÍA:	Plano	0%
CONFIGURACIÓN:	Irregular	Ari = 157.22 m�
NÚMERO DE FRENTES:	Dos frentes	
CARACTERÍSTICAS PANORÁMICAS:	Casas habitación de uno y dos niveles de características de interés social.	
SERVICIOS URBANOS DEL TERRENO:	Completos	
COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DEL SUELO:	0.80	Según Reglamento de Construcción
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO:	0.50	Según Reglamento de Construcción
NIVELES DE CONSTRUCCIÓN PERMITIDOS:	1.60	Según Reglamento de Construcción
SERVIDUMBRES, RESTRICCIONES:	No se registran	
CALIDAD DEL SUELO:	Bueno	

CROQUIS DEL TERRENO



MACROLOCALIZACIÓN:



MICROLOCALIZACIÓN:



COORDENADAS GEOGRÁFICAS

22.7574441 

-102.5939941

ELEVACIÓN = 2,416 mts



OPTIMA
Profesionales

OPTIMA PROFESIONALES EN VALUACIÓN

AVALÚO COMERCIAL

IV

DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

USO ACTUAL:	Bodega comercial		
NÚMERO DE NIVELES	2		
CALIDAD DEL PROYECTO	Bueno		
UNIDADES RENTABLES	1		
CAJONES DE ESTACIONAMIENTO	1		
EDAD	25 años	para efectos de cálculo	
VIDA ÚTIL TOTAL PROMEDIO	60 años		
VIDA ÚTIL REMANENTE	35 años		

TIPOS DE CONSTRUCCIÓN

TIPO	USO	ÁREA	CLASIFICACIÓN	EDAD	VUT	EDO. CONSERV	OBSERVACIÓN
I	Bodega comercial	92.00 m ²	Buena	25 años	60 años	Bueno	No se tuvo acceso al inmueble
SUPERFICIE CONSTRUCCIÓN		92.00 m ²					

DOCUMENTOS

12 212 104

GOBIERNO DEL ESTADO DE ZACATECAS
SECRETARÍA DE FINANZAS
DIRECCIÓN DE INGRESOS

DATOS DEL CONTRIBUYENTE

REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES: SAFAS80305LDJ
NOMBRE, DENOMINACIÓN O RAZÓN SOCIAL: SANCHEZ FLORES ANGELINA
DOMICILIO: TULPANEAS No. 204, MARGARITAS, ZACATECAS, ZAC.

DATOS DEL CRÉDITO

NÚMERO DE CRÉDITO	NO. DE DOCUMENTO DETERMINANTE	FECHA DE NOTIFICACIÓN	CONCEPTO	IMPORTE HISTÓRICO
PIS-A-11-1867/15	6173190131/2014	16 DE DICIEMBRE DE 2015	LIQUIDACIÓN	\$40,090.896

Cabe señalar que la (s) resolución (es) descrita (s) en el recuadro anterior, fueron emitidas por la Dirección de Fiscalización de esta Secretaría de Finanzas de Gobierno del Estado de Zacatecas.

IMPORTE DE LO (S) CRÉDITO (S) ACTUALIZADO (S) A LA FECHA DE EMISIÓN DEL PRESE DOCUMENTO EN LOS TÉRMINOS DE LOS ARTÍCULOS 17-A, 21 Y 150 DEL CÓDIGO FISCAL DE LA FEDERACIÓN

NÚMERO DE CRÉDITO	IMPORTE HISTÓRICO	ACTUALIZACIÓN	RECARGOS POR MOROSIDAD	GASTOS DE EJECUCIÓN	IMPORTE TOTAL ACTUALIZADO
PIS-A-11-1867/15	\$40,090.896	\$3,789.822	\$4,313.706	\$19,159	\$58,353.464

MANDAMIENTO DE EJECUCIÓN
ZACATECAS, ZAC. A 26 DE ENERO DE 2018

En la Ciudad de Zacatecas, Capital del Estado del mismo nombre, en fecha seis de Diciembre del año dos mil dieciséis, YO, Licenciado YOLANDA BORRERO ELIAS DE GONZALEZ, Notaria Pública Numero Sala, en apoderado, HAGO CONSTAR: EL CONTRATO DE COMPRA-VENTA, que celebraron como VENEDORAS la señora AMA DE LOS ANGELES HERNANDEZ, también conocida como MARIA DE LOS ANGELES HERNANDEZ, y como COMPRADORA la señora ANGELINA SANCHEZ FLORES, mismo que formalizan al tenor de las siguientes declaraciones y cláusulas: DE DECLARACIONES: La Vendedora bajo protesta de decir verdad y su responsabilidad manifiesta que es propietaria y se encuentra en posesión de un lote de terreno urbano marcado con el número 1 uno, manzanas 2 dos, ubicado en la zona que forman la Calle Pinta y Capulin, Fraccionamiento Puerta Vieja, de esta Ciudad de Zacatecas, Zacatecas, con superficie de 157.22 CIENTO CINCUENTA Y SIETE METROS CUADRADOS, comprendidos dentro de las siguientes medidas y colindancias: Al Noroeste 16.00 decímetros metros cinco centímetros, con Calle Pinta, Al Sureste 16.48 decímetros metros cuarenta y ocho centímetros, con lote 2 dos; Al Noroeste 10.00 decímetros, con Calle Capulin, y Al Sureste 7.70 decímetros metros setenta y siete centímetros, con lote 4 cuatro. Que el inmueble descrito con anterioridad lo adquirió la Vendedora, mediante escritura privada de Compra-Venta, celebrada en esta Ciudad de Zacatecas, Zacatecas, en fecha 1 primero de Septiembre del año mil novecientos noventa y cuatro, siendo su cese en el Instituto Registral y Catastral de la Vivienda Social y este documento se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta Ciudad de Zacatecas, Zacatecas, bajo el número 86, folio 101, volumen 204, de escritura privada, libro nuevo, sección primera, en fecha 10 de Diciembre del 1999. Que sobre el lote de referencia, constituyó de su propio peculio una finca urbana, ubicada en la Calle Capulin, en número, Fraccionamiento Puerta Vieja, de esta Ciudad de Zacatecas, Zacatecas, en la manzana 2 dos, superficie de 157.22 CIENTO CINCUENTA Y SIETE METROS CUADRADOS, comprendidos dentro de las siguientes medidas y colindancias: Al Noroeste 16.00 decímetros metros cinco centímetros, con Calle Pinta, Al Sureste 16.48 decímetros metros cuarenta y ocho centímetros, con lote 2 dos; Al Noroeste 10.00 decímetros, con Calle Capulin, y Al Sureste 7.70 decímetros metros setenta y siete centímetros, con lote 4 cuatro. En consecuencia, de acuerdo con las normas del Código Fiscal de la Federación, no se encuentra obligado la deuda tributaria alguna y por tanto, tampoco tiene obligación de pagar al respecto. Exuesto lo anterior, se otorgan las siguientes: PRIMERA.- La señora AMA DE LOS ANGELES HERNANDEZ, también conocida como MARIA DE LOS ANGELES HERNANDEZ, VENDE, cede y transfiere a la señora ANGELINA SANCHEZ FLORES,



ÓPTIMA
Profesionales

OPTIMA PROFESIONALES EN VALUACIÓN

AVALÚO COMERCIAL

V

ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN

a) OBRA NEGRA O GRUESA

TIPO	CIMENTACIÓN	ESTRUCTURA	MUROS
I	Mampostería de piedra ligada cemento, cal y arena.	Se supone de muros de carga, cadenas y castillos de concreto armado.	Se supone de tabique recocado.

TIPO	ENTREPISOS	TECHOS	AZOTEA	BARDAS
I	No aplica	Se supone de losa de concreto armado.	Se supone impermeabilizada a base de productos asfálticos.	Se supone de tabique recocado.

b) REVESTIMIENTOS Y ACABADOS INTERIORES

ESPACIO	PISO	MUROS	PLAFONES	PINTURA
I	No se tuvo acceso al inmueble.	No se tuvo acceso al inmueble.	No se tuvo acceso al inmueble.	No se tuvo acceso al inmueble.

c) CARPINTERÍA

PUERTAS

No se tuvo acceso al inmueble

GUARDARROPA

No se tuvo acceso al inmueble

PISO DE MADERA

No se tuvo acceso al inmueble

d) HERRERÍA

EN PUERTAS

No se tuvo acceso al inmueble

VENTANAS

De aluminio corredizas

PROTECCIONES

No se observan

e) VIDRIERÍA Y CERRAJERÍA

VIDRIERÍA

Tipo sencillo y claro de 4 mm de espesor.

CERRAJERÍA

Normal comercial

f) MUEBLES

MUEBLES DE BAÑO

No se tuvo acceso

MUEBLES DE COCINA

No se tuvo acceso

d) INSTALACIONES

	APARENTE	OCULTAS	DESCRIPCIÓN
HIDRÁULICAS		X	Se supone tubería de cobre en diferentes diámetros.
SANITARIAS		X	Se supone tubería de pvc en diferentes diámetros.
ELÉCTRICAS		X	No se tuvo acceso al inmueble



VI

CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALÚO

No se tuvo acceso al inmueble por lo que se valorará 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 una bodega comercial en un nivel sobre un lote urbano de forma irregular con dos frentes a vialidad sensiblemente plano. No se describe el inmueble por no tener acceso al interior del mismo.

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

Formula $VNR = VRN \times FEC$

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

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

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

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

Formula $VUR = VUT \times FEC$

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



OPTIMA
Profesionales

OPTIMA PROFESIONALES EN VALUACIÓN

AVALÚO COMERCIAL

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 | SI |
| 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.



OPTIMA
Profesionales

OPTIMA PROFESIONALES EN VALUACIÓN

AVALÚO COMERCIAL

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: 92.00 m²
ST: 157.22 m²
EDAD: 25 años
VUT: 60 años

RCT: Buena
EC: Regular
EEC: 0.973
UDM: Un frente
PRO: Bueno
ZONA: Tipo
CALIDAD: Buena
OYD: Media

0.900
1.000
0.900
1.000
0.900

1

FUENTE:

DOMICILIO:

PRECIO:
SC:
ST:
VUM: #DIV/0!
EDAD: 11 años
VUT: 60 años

TERR: 0.000

RCT: #DIV/0!
EC: Bueno
EEC: 0.975
UDM: Un frente
PRO: Bueno
NEG: Muy baja
ZONA: Inferior media
CALIDAD: Buena

#DIV/0!
#DIV/0!
#DIV/0!
0.975
0.991
1.000
0.900
0.900
0.900

2

FUENTE:

DOMICILIO:

PRECIO:
SC:
ST:
VUM: #DIV/0!
EDAD: 25 años
VUT: 60 años

TERR: 0.000

RCT: #DIV/0!
EC: Bueno
EEC: 0.971
UDM: Un frente
PRO: Bueno
NEG: Muy baja
ZONA: Inferior media
CALIDAD: Buena

#DIV/0!
#DIV/0!
#DIV/0!
0.975
0.971
1.000
0.900
0.900
0.900



ÓPTIMA
Profesionales

OPTIMA PROFESIONALES EN VALUACIÓN

AVALÚO COMERCIAL

3

FUENTE:

DOMICILIO:

PRECIO:

SC:

ST:

VUM: #DIV/0!

EDAD: 20 años

VUT: 60 años

TERR: 0.000

RCT:

#DIV/0!

EC:

Bueno

EEC:

Un frente

UDM:

Bueno

PRO:

Muy baja

NEG:

Inferior media

ZONA:

Buena

CALIDAD:

#DIV/0!

#DIV/0!

0.975

0.979

1.000

0.900

0.900

0.900

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:

RCT:

EC:

EEC:

UDM:

PRO:

NEG:

ZONA:

CALIDAD:

6

FUENTE:

DOMICILIO:

PRECIO:

SC:

ST:

VUM:

EDAD:

VUT:

RCT:

EC:

EEC:

UDM:

PRO:

NEG:

ZONA:

CALIDAD:



AVALUO COMERCIAL

PROMEDIO	#DIV/0!
PODERACION ARITMETICA	#DIV/0!
TENDENCIA	#VALOR!

TIPOS	SUPERFICIE	VALOR UNITARIO	FACTOR	OBSERVACIONES	VALOR DE MERCADO
I	92.00 m²	#DIV/0!	1.00	No se tuvo acceso al bien inmueble	#DIV/0!
VALOR DEL INMUEBLE POR EL ENFOQUE DE MERCADO					#DIV/0!



ÓPTIMA
Profesionales

OPTIMA PROFESIONALES EN VALUACIÓN

AVALÚO COMERCIAL

VIII

ENFOQUE FÍSICO O DIRECTO

COMPARATIVO DE MERCADO TERRENO

ST SUPERFICIE DEL TERRENO
VUM VALOR UNITARIO DE MERCADO DE LA OFERTA O VENTA
NEG NEGOCIACIÓN DE LA OFERTA
ZONA UBICACIÓN DENTRO DE LA ZONA
CSP CALIDAD DE SERVICIOS PÚBLICOS
FA FACTOR DE ÁREA
UDM UBICACIÓN DENTRO DE LA MANZANA
FOR FORMA
TOP TOPOGRAFÍA

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
Indica la calificación de la calidad de los servicios públicos
Esta variable indica la calificación que tiene el área del terreno
Indica la ubicación del lote dentro de la manzana
Esta variable califica la forma del terreno
Esta variable califica la topografía del terreno

S

DOMICILIO

ST: 157.22 m²
Ari = 157.22 m²

UDM:	Dos frentes	1.05
ZONA:	Tipo	1.00
TOP:	Plano	1.00
CSP:	Muy buena	95.00
FOR:	Regular	1.00

OTRO 1.00

C1

FUENTE: <https://www.inmuebles24.com/propiedades/clasificado/vecltein-terreno-en-venta-frente-a-fracc.-la-canada-en-la-col.-143420635.html>

DOMICILIO: 10 de Mayo, Ampliación Minas, Guadalupe, Zacatecas.

PRECIO: \$250,000
ST: 105.00 m²
VUM: \$2,380.95
Ari = 105.00 m²

UDM:	Un frente	1.00
NEG:	Mínima	0.95
ZONA:	Inferior mínima	0.95
TOP:	Plano	1.00
CSP:	Muy buena	95.00
FOR:	Regular	1.00

OTRO 1.00

C2

FUENTE: <https://www.inmuebles24.com/propiedades/clasificado/vecltein-terreno-en-venta-en-fraccionamiento-privado-guadalupe-144258721.html>

DOMICILIO: Los Olmos, Guadalupe, Zacatecas

PRECIO: \$294,000
ST: 105.00 m²
VUM: \$2,800
Ari = 105.00 m²

UDM:	Un frente	1.00
NEG:	Mínima	0.95
ZONA:	Inferior mínima	0.95
TOP:	Plano	1.00
CSP:	Muy buena	95.00
FOR:	Regular	1.00

OTRO 1.00



ÓPTIMA
Profesionales

OPTIMA PROFESIONALES EN VALUACIÓN

AVALÚO COMERCIAL

C3

FUENTE: <https://www.inmuebles24.com/propiedades/clasificado/vecltein-terreno-venta-dorado-de-villa-zacatecas-141530936.html>

DOMICILIO: Toma de Zacatecas, Guadalupe, Zacatecas

PRECIO: \$250,000
ST: 105.00 m²
VUM: \$2,380.95
Ari = 105.00 m²

OTRO 1.00

UDM:	Un frente	1.00	
NEG:	Mínima	0.95	
ZONA:	Inferior mínima	0.95	
TOP:	Plano	0%	1.000
CSP:	Muy buena	95.00	
FOR:	Regular	1.00	

C4

FUENTE:

DOMICILIO:

PRECIO:
ST:
VUM:
Ari =

OTRO

UDM:	
NEG:	
ZONA:	
TOP:	
CSP:	
FOR:	

C5

FUENTE:

DOMICILIO:

PRECIO:
ST:
VUM:
Ari =

OTRO

UDM:	
NEG:	
ZONA:	
TOP:	
CSP:	
FOR:	

C6

FUENTE:

DOMICILIO:

PRECIO:
ST:
VUM:
Ari =

OTRO

UDM:	
NEG:	
ZONA:	
TOP:	
CSP:	
FOR:	



AVALUO COMERCIAL

A) DEL TERRENO

B) ESTIMACIÓN DEL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES

FUENTE: Costo Unitario según Manual de Costos M2 Costos

	TIPO I
PU	\$ 8.000,00
FACTOR AJUSTE	0,96
PU AJUSTADO	\$ 7.680,00

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

[illegible]

VALOR POR EL ENFOQUE FÍSICO O DIRECTO : \$	993,064.00
--	------------



ÓPTIMA
Profesionales

OPTIMA PROFESIONALES EN VALUACIÓN

AVALÚO COMERCIAL

IX

ENFOQUE POR CAPITALIZACIÓN

SUJETO

SC:
ST:
EDAD:
VUT:

RCT: Buena
EC: Regular
UDM: Un frente
PRO: Bueno

ZONA: Tipo
CALIDAD: Buena
OYD: Media

1

FUENTE:

DOMICILIO:

PRECIO:
SC:
ST:
RUM:
EDAD:
VUT:

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

2

FUENTE:

DOMICILIO:

PRECIO:
SC:
ST:
RUM:
EDAD:
VUT:

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

3

FUENTE:

DOMICILIO:

PRECIO:
SC:
ST:
RUM:
EDAD:
VUT:

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



OPTIMA
Profesionales

OPTIMA PROFESIONALES EN VALUACIÓN

AVALÚO COMERCIAL

TIPO	USO	SUPERFICIE	VALOR UNITARIO	AJUSTE	MOTIVO	VALOR DE MERCADO
I						
		92.00 m ²			VALOR POR EL ENFOQUE DE CAPITALIZACIÓN	

CÁLCULO DE DEDUCCIONES

RENTA BRUTA MENSUAL (RBM)						
RENTA BRUTA ANUAL POTENCIAL (RBAP)						
VACÍOS	MES CADA	AÑOS		RBAP		
RENTA ANUAL EFECTIVA (RAE)				RBAP MENOS VACÍOS		
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		USO COMERCIAL O HABITACIONAL		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	FISICAS	PROPIETALES			SOBRE UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO	
11. P.T.U.					IMPUESTO SOBRE LA RENTA ISR	
12. SUMA DE DEDUCCIONES					SOBRE UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO	
					PARTICIPACIÓN A LOS TRABAJADORES DE LA UTILIDAD PTU	
					SUMA DE 1, 2, 3, 4, 10 y 11	
					PORCENTAJE DE DEDUCCIONES	
13. INGRESO NETO ANUAL					"RAE" MENOS SUMA DE DEDUCCIONES	

TASA DE CAPITALIZACIÓN

Tasa de Capitalización = A) Tasa Real + B) Tasa de Liquidez + C) Tasa de Recuperación	
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=	
TASA DE CAPITALIZACIÓN, ENFOQUE FINANCIERO	Valor Físico
TASA DE CAPITALIZACIÓN, ENFOQUE MERCADO	Anual
TASA DE CAPITALIZACIÓN, SELECCIONADA	

VALOR DE CAPITALIZACIÓN



ÓPTIMA
Profesionales

OPTIMA PROFESIONALES EN VALUACIÓN

AVALÚO COMERCIAL

X

REPORTE FOTOGRÁFICO



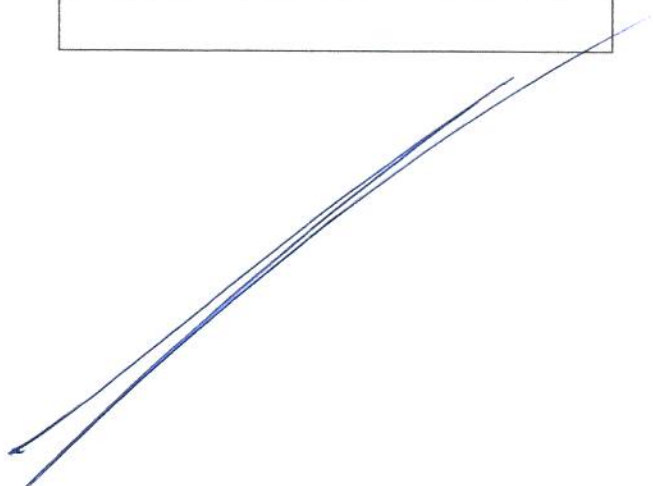
FACHADA PRINCIPAL



ENTORNO URBANO



ENTORNO URBANO





ÓPTIMA
Profesionales

OPTIMA PROFESIONALES EN VALUACIÓN

AVALÚO COMERCIAL

XI

RESUMEN DE VALORES

VALOR DEL INMUEBLE POR EL ENFOQUE DE MERCADO

#DIV/01

VALOR POR EL ENFOQUE FÍSICO O DIRECTO

\$ 993,064.00

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 NOVECIENTOS NOVENTA Y TRES MIL PESOS 00/100 M.N.

\$993,000.00

Este valor esta calculado con cifras al día

12 de agosto de 2024

La vigencia de este avalúo para efectos fiscales de la Secretaría de Finanzas 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 1162387



ÓPTIMA
Profesionales

OPTIMA PROFESIONALES EN VALUACIÓN

AVALÚO COMERCIAL

AVALÚO INMOBILIARIO



UBICACIÓN DEL INMUEBLE

CALLE:	Agustín Iturbide, Fracción 1
COLONIA Y/O FRACCIONAMIENTO:	Comunidad Hacienda Nueva
CIUDAD:	Morelos
MUNICIPIO:	Zacatecas
CÓDIGO POSTAL:	98100
ESTADO:	Zacatecas
PAÍS:	México
SOLICITANTE:	Secretaría de Finanzas del Estado de Zacatecas
OFICIO:	Contrato de prestación de servicios N°.
DOCUMENTO DETERMINANTE:	Números de créditos FIS-A-II-1867/15
EXPEDIENTE:	No se proporciona
CONTRIBUYENTE Y RFC:	Angelina Sánchez Flores

SAFA80305LD3

VALOR COMERCIAL

\$

289,000.00

SON DOSCIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL PESOS 00/100 M.N.

Zacatecas, Zacatecas, México, 12 de agosto de 2024



ÓPTIMA
Profesionales

OPTIMA PROFESIONALES EN VALUACIÓN

AVALÚO COMERCIAL

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: 12 de agosto de 2024
FECHA DEL AVALÚO: 12 de agosto de 2024
VIGENCIA DEL AVALÚO: 11 de agosto de 2025
VERIFICADOR, NOTIFICADOR Y EJECUTOR: Sin dato
INMUEBLE QUE SE VALÚA: Predio urbano
RÉGIMEN DE PROPIEDAD: Privado
CONTRIBUYENTE Y RFC: Angelina Sánchez Flores
PROPIETARIO: Angelina Sánchez Flores
OBJETO DEL AVALÚO: Estimar el valor comercial del inmueble
PROPÓSITO DEL AVALÚO: Remate

SAFA80305LD3

UBICACION DEL INMUEBLE

CALLE: Agustín Iturbide, Fracción 1
COLONIA Y/O FRACCIONAMIENTO: Comunidad Hacienda Nueva
CIUDAD: Morelos
MUNICIPIO: Zacatecas
C.P. 98100
ESTADO: Zacatecas
PAÍS: México

DATOS DE ESCRITURA

Volumen: Sin dato
Escritura: Sin dato
Fecha: Sin dato
Notario: Sin dato
Notaria No.: Sin dato
Ciudad: Sin dato
Lote: Fracción 1
Manzana: Sin dato

REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD

Registro : 58
Folio: 213-215
Sección: Primera
Volumen: 348
Libro: Primero
R.P.P. Zacatecas, Zacatecas
Fecha: 10 de noviembre de 2010
Certificado de Gravamen: 100512
Boleta de agua: No se proporciona
Clave Catastral: No se proporciona



OPTIMA
Profesionales

OPTIMA PROFESIONALES EN VALUACIÓN

AVALÚO COMERCIAL

II

CARACTERÍSTICAS URBANAS

CLASIFICACIÓN DE LA ZONA:	Residencial Popular de segundo orden		
TIPO DE CONSTRUCCIÓN DOMINANTE EN LA ZONA:	Moderno económico		
ÍNDICE DE SATURACIÓN EN LA ZONA:	35%	según	lo observado en sitio por el valuador profesional
DENSIDAD HABITACIONAL PERMITIDA:	60 lotes/hectárea, según el Reglamento de Construcciones del Estado de Zacatecas.		
INTENSIDAD DE CONSTR. PERMITIDA:	Hasta	1.6	la superficie del terreno
POBLACIÓN:	Normal		
ESTRATO SOCIOECONÓMICO:	Bajo		
CONTAMINACIÓN AMBIENTAL:	No se registra por simple vista en sitio.		
USO DEL SUELO PERMITIDO:	Habitacional de tercer orden, según lo observado por el valuador profesional		
SERVIDUMBRE Y/O RESTRICCIONES	Las que señale el Programa de Desarrollo Urbano Vigente y el Reglamento de Construcciones para del Estado de Zacatecas.		
VIAS DE ACCESO, IMPORTANCIA Y CONDICIONES DE LAS MISMAS:	Se accesa por carretera Panamericana No. 45 en primer orden.		

SERVICIOS PÚBLICOS:	Incompletos		
Red de Electrificación:	Red aérea		
Agua Potable:	Mediante tomas domiciliarias		
Drenaje Sanitario:	Eficiente		
Alumbrado Público:	Red aérea por medio de postes de concreto		
Pavimento:	Arroyo de concreto asfalto		
Banquetas:	No cuenta		
Guarniciones:	No cuenta		
Transporte:	Regular		
Teléfono:	Red aérea postes de madera tratada		

EQUIPAMIENTO URBANO			
Preescolar:	450 mts	Tienda de Autoservicio:	450 mts
Primaria:	450 mts	Bancos:	No existe
Secundaria:	5,000 mts	Iglesias:	450 mts
Preparatoria:	5,000 mts	Parques:	No existe
Profesional:	No existe	Restaurantes:	400 mts



OPTIMA
Profesionales

OPTIMA PROFESIONALES EN VALUACIÓN

AVALÚO COMERCIAL

III

TERRENO

TRAMOS DE CALLE, CALLES TRANSVERSALES LÍMITROFES Y ORIENTACIÓN:

Se ubica en la acera norte de la calle Agustín de Iturbide, límites, transversales, sur, este y oeste con calles sin nombres.

MEDIDAS Y COLINDANCIAS SEGÚN: Escrituras

ORIENTACIÓN	DISTANCIA	COLINDANCIAS
Al norte	20.55 mts	y linda con calle Agustín de Iturbide.
Al sur	14.95 mts	y linda con José Medellín González y Leonor Campos Olvera.
Al oriente	24.80 mts	y linda con Erik y Misael Pizaña Rodríguez.
Al poniente	20.00 mts	y linda con Silvia Moreno, Salvador y Severo Pizaña Rodríguez.

SUPERFICIE DEL TERRENO:	390.83 m ²		según	
INDIVISO DE TERRENO:	No tiene (según documentación proporcionada)	100%	según	Certificado de gravamen No. 100512

TOPOGRAFÍA:	Plano	0%	
CONFIGURACIÓN:	Irregular	Ar =	390.83 m ²
NÚMERO DE FRENTES:	Dos frentes		
CARACTERÍSTICAS PANORÁMICAS:	Casas habitación de uno y dos niveles de características de viviendas económica.		
SERVICIOS URBANOS DEL TERRENO:	Incompletos		
COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DEL SUELO:	0.80	Según Reglamento de Construcción	
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO:	0.50	Según Reglamento de Construcción	
NIVELES DE CONSTRUCCIÓN PERMITIDOS:	1.60	Según Reglamento de Construcción	
SERVIDUMBRES, RESTRICCIONES:	No se registran		
CALIDAD DEL SUELO:	Bueno		

CROQUIS DEL TERRENO

MACROLOCALIZACIÓN:

MICROLOCALIZACIÓN:

NORTE

COORDENADAS GEOGRÁFICAS

22.8280551°

-102.6164181°

ELEVACIÓN = 2,315 mts

IV

DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

USO ACTUAL: Terreno urbano

NÚMERO DE NIVELES	No aplica
-------------------	-----------

CALIDAD DEL PROYECTO

UNIDADES RENTABLES	No aplica
---------------------------	-----------

CAJONES DE ESTACIONAMIENTO	No aplica
----------------------------	-----------

EDAD	No aplica	para efectos de cálculo
------	-----------	-------------------------

VIDA ÚTIL TOTAL PROMEDIO	No aplica
VIDA ÚTIL REMANENTE	No aplica

VIDA UTIL REMANENTE No aplica

TIPOS DE CONSTRUCCIÓN

TIPO	USO	ÁREA	CLASIFICACIÓN	EDAD	VUT	EDO. CONSERV	OBSERVACIÓN
	No aplica						
SUPERFICIE CONSTRUCCIÓN		0.00 m²					

DOCUMENTOS

[illegible]



FINANZAS

GOBIERNO DEL ESTADO DE ZACATECAS

SECRETARÍA DE FINANZAS

DIRECCIÓN DE INGRESOS



DATOS DEL CONTRIBUYENTE

REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES	SAFASB03051D3
NOMBRE, DENOMINACIÓN O RAZÓN SOCIAL	SÁNCHEZ FLORES ANGELINA
DOMICILIO	TULIPANES No. 204, MARGARITAS, ZACATECAS, ZAC.

DATOS DEL CREDITO

NUMERO DE CREDITO	NO. DE DOCUMENTO DETERMINANTE	FECHA DE NOTIFICACION	CONCEPTO	IMPORTE HISTORICO
FIS-A-II-1867/15	GIF3200131/2014	16 DE DICIEMBRE DE 2013	LIQUIDACION	\$40,090,896

Cabe señalar que la (s) resolución (s) descrita (s) en el recuadro anterior, fueron emitidas por la Dirección de Fiscalización de ésto Secretaría de Finanzas de Gobierno del Estado de Zacatecas.

IMPORTE DE LO (S) CREDITO (S) ACTUALIZADO (S) A LA FECHA DE EMISION DEL ESTE DOCUMENTO DE ACORDA CON LOS ARTICULOS 17-A, 23 Y 150 DEL CODIGO FISCAL DE LA FEDERACION

NUMERO DE CREDITO	IMPORTE HISTORICO	ACTUALIZACION	RECARGOS POR MOROSIDAD	GASTOS DE FISCACION	IMPORTE TOTAL ACTUALIZADO
FIS-A-II-1867/15	\$40,090,896	\$7,789,822	\$6,413,204	\$50,324,444	\$50,324,444

MANDAMIENTO DE EJECUCIÓN
ZACATECAS, ZAC. A 26 DE ENERO DE 2018



ÓPTIMA
Profesionales

OPTIMA PROFESIONALES EN VALUACIÓN

AVALÚO COMERCIAL

V

ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN

a) OBRA NEGRA O GRUESA

TIPO	CIMENTACIÓN	ESTRUCTURA	MUROS
I	No aplica	No aplica	No aplica

TIPO	ENTREPISOS	TECHOS	AZOTEA	BARDAS
I	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	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			No aplica
SANITARIAS			No aplica
ELÉCTRICAS			No aplica



VI

CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALÚO

No se tuvo acceso al inmueble por lo que se valorará 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 lote urbano de forma irregular con dos frentes discontinuos 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 periodo 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

Formula $VNR = VRN \times FEC$

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

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

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

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

Formula $VUR = VUT \times FEC$

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



ÓPTIMA
Profesionales

OPTIMA PROFESIONALES EN VALUACIÓN

AVALÚO COMERCIAL

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 | NO |
| b).- Certificado de libertad gravamen | SI |
| 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

Si 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.



OPTIMA
Profesionales

OPTIMA PROFESIONALES EN VALUACIÓN

AVALÚO COMERCIAL

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 m²
ST: 390.83 m²
EDAD: No aplica
VUT: No aplica
RCT: Regular 0.850
EC: Regular
EEC: #VALOR!
UDM: Un frente 1.000
PRO: Bueno 0.900
ZONA: Tipo 1.000
CALIDAD: Buena 0.900
OYD: Media

1

FUENTE:

DOMICILIO:

PRECIO:
SC:
ST:
VUM: #DIV/0!
EDAD: 11 años
VUT: 60 años
TERR: 0.000
RCT: #DIV/0!
EC: Bueno 0.975
EEC: 0.991
UDM: Un frente 1.000
PRO: Bueno 0.900
NEG: Muy baja 0.900
ZONA: Inferior media 0.900
CALIDAD: Buena 0.900

2

FUENTE:

DOMICILIO:

PRECIO:
SC:
ST:
VUM: #DIV/0!
EDAD: 25 años
VUT: 60 años
TERR: 0.000
RCT: #DIV/0!
EC: Bueno 0.975
EEC: 0.971
UDM: Un frente 1.000
PRO: Bueno 0.900
NEG: Muy baja 0.900
ZONA: Inferior media 0.900
CALIDAD: Buena 0.900



ÓPTIMA
Profesionales

OPTIMA PROFESIONALES EN VALUACIÓN

AVALÚO COMERCIAL

3

FUENTE:

DOMICILIO:

PRECIO:

SC:

ST:

VUM: #DIV/0!

EDAD: 20 años

VUT: 60 años

TERR: 0.000

RCT:

#DIV/0!

EC:

Bueno

EEC:

Un frente

UDM:

Bueno

PRO:

Muy baja

NEG:

Inferior media

ZONA:

Buena

CALIDAD:

#DIV/0!

#DIV/0!

0.975

0.979

1.000

0.900

0.900

0.900

0.900

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:

RCT:

EC:

EEC:

UDM:

PRO:

NEG:

ZONA:

CALIDAD:

6

FUENTE:

DOMICILIO:

PRECIO:

SC:

ST:

VUM:

EDAD:

VUT:

RCT:

EC:

EEC:

UDM:

PRO:

NEG:

ZONA:

CALIDAD:



ÓPTIMA
Profesionales

OPTIMA PROFESIONALES EN VALUACIÓN

AVALÚO COMERCIAL

VIII

ENFOQUE FÍSICO O DIRECTO

COMPARATIVO DE MERCADO TERRENO

ST SUPERFICIE DEL TERRENO
VUM VALOR UNITARIO DE MERCADO DE LA OFERTA O VENTA
NEG NEGOCIACIÓN DE LA OFERTA
ZONA UBICACIÓN DENTRO DE LA ZONA
CSP CALIDAD DE SERVICIOS PÚBLICOS
FA FACTOR DE ÁREA
UDM UBICACIÓN DENTRO DE LA MANZANA
FOR FORMA
TOP TOPOGRAFÍA

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
Indica la calificación de la calidad de los servicios públicos
Esta variable indica la calificación que tiene el área del terreno
Indica la ubicación del lote dentro de la manzana
Esta variable califica la forma del terreno
Esta variable califica la topografía del terreno

S

DOMICILIO

ST: 390.83 m²
Ari = 390.83 m²

UDM: Un frente 1.00
ZONA: Tipo 1.00
TOP: Plano 0% 1.00
CSP: Muy buena 95.00
FOR: Regular 1.00

OTRO 1.00

C1

FUENTE:

<https://www.inmuebles24.com/propiedades/clasificado/veclein-terreno-en-venta-frente-a-fracc.-la-canada-en-la-col.-143420635.html>

DOMICILIO:

10 de Mayo, Ampliación Minas, Guadalupe, Zacatecas.

PRECIO: \$250,000
ST: 105.00 m²
VUM: \$2,380.95
Ari = 105.00 m²

UDM: Un frente 1.00
NEG: Muy baja 0.90
ZONA: Superior media 1.10
TOP: Plano 0% 1.00
CSP: Muy buena 95.00
FOR: Regular 1.00

OTRO 1.00

C2

FUENTE:

<https://www.inmuebles24.com/propiedades/clasificado/veclein-terreno-en-venta-en-fraccionamiento-privado-guadalupe-144258721.html>

DOMICILIO:

Los Olmos, Guadalupe, Zacatecas

PRECIO: \$294,000
ST: 105.00 m²
VUM: \$2,800
Ari = 105.00 m²

UDM: Un frente 1.00
NEG: Muy baja 0.90
ZONA: Superior media 1.10
TOP: Plano 0% 1.00
CSP: Muy buena 95.00
FOR: Regular 1.00

OTRO 1.00



ÓPTIMA
Profesionales

OPTIMA PROFESIONALES EN VALUACIÓN

AVALÚO COMERCIAL

C3

FUENTE: <https://www.inmuebles24.com/propiedades/clasificado/vecltein-terreno-venta-dorado-de-villa-zacatecas-141530936.html>

DOMICILIO: Toma de Zacatecas, Guadalupe, Zacatecas

PRECIO: \$250,000
ST: 105.00 m²
VUM: \$2,380.95
Ari = 105.00 m²

UDM:	Un frente	1.00	
NEG:	Muy baja	0.90	
ZONA:	Superior media	1.10	
TOP:	Plano	0%	1.000
CSP:	Muy buena	95.00	
FOR:	Regular	1.00	

OTRO 1.00

C4

FUENTE:

DOMICILIO:

PRECIO:
ST:
VUM:
Ari =

UDM:	
NEG:	
ZONA:	
TOP:	
CSP:	
FOR:	

OTRO

C5

FUENTE:

DOMICILIO:

PRECIO:
ST:
VUM:
Ari =

UDM:	
NEG:	
ZONA:	
TOP:	
CSP:	
FOR:	

OTRO

C6

FUENTE:

DOMICILIO:

PRECIO:
ST:
VUM:
Ari =

UDM:	
NEG:	
ZONA:	
TOP:	
CSP:	
FOR:	

OTRO



ÓPTIMA
Profesionales

OPTIMA PROFESIONALES EN VALUACIÓN

AVALÚO COMERCIAL

TIPO	USO	SUPERFICIE	VALOR UNITARIO	AJUSTE	MOTIVO	VALOR DE MERCADO
0						
		0.00 m ²	VALOR POR EL ENFOQUE DE CAPITALIZACIÓN			

CÁLCULO DE DEDUCCIONES

RENTA BRUTA MENSUAL (RBM)					
RENTA BRUTA ANUAL POTENCIAL (RBAP)					
VACÍOS	MES CADA	AÑOS	RBAP		
RENTA ANUAL EFECTIVA (RAE)			RBAP MENOS VACÍOS		
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		USO COMERCIAL O HABITACIONAL	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	RENTALES		SOBRE UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO	
				IMPUESTO SOBRE LA RENTA ISR	
11. P.T.U.				SOBRE UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO	
				PARTICIPACIÓN A LOS TRABAJADORES DE LA UTILIDAD PTU	
12 SUMA DE DEDUCCIONES				SUMA DE 1, 2, 3, 4, 10 y 11	
				PORCENTAJE DE DEDUCCIONES	
13 INGRESO NETO ANUAL				"RAE" MENOS SUMA DE DEDUCCIONES	

TASA DE CAPITALIZACIÓN

Tasa de Capitalización = A) Tasa Real + B) Tasa de Liquidez + C) Tasa de Recuperación	
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	Anual
TASA DE CAPITALIZACIÓN, ENFOQUE MERCADO	
TASA DE CAPITALIZACIÓN, SELECCIONADA	

VALOR DE CAPITALIZACIÓN



ÓPTIMA
Profesionales

OPTIMA PROFESIONALES EN VALUACIÓN

AVALÚO COMERCIAL

X

REPORTE FOTOGRÁFICO



FACHADA PRINCIPAL



ENTORNO URBANO



INTERIOR DEL PREDIO



INTERIOR DEL PREDIO





ÓPTIMA
Profesionales

OPTIMA PROFESIONALES EN VALUACIÓN

AVALÚO COMERCIAL

XI

RESUMEN DE VALORES

VALOR DEL INMUEBLE POR EL ENFOQUE DE MERCADO

NO APLICA

VALOR POR EL ENFOQUE FÍSICO O DIRECTO

\$ 289,214.20

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

\$289,000.00

SON DOSCIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL PESOS 00/100 M.N.

Este valor esta calculado con cifras al día

12 de agosto de 2024

La vigencia de este avalúo para efectos fiscales de la Secretaría de Finanzas es de un año apartir de la fecha de su expedición

VALUADOR PROFESIONAL

Arq. Pabel Horacio Jara de la Torre
Cedula Profesional de Maestría en Valuación 1162387: