



SECRETARÍA DE
FINANZAS
ESTADO DE ZACATECAS



2025 AÑO DEL
BIENESTAR
ZACATECAS

SECCION: PROCURADURIA FISCAL
OFICIO: PF/2654/2025
ASUNTO: NOTIFICACION AVALUO
BIEN EMBARGADO

**CONTRIBUYENTE: ASOCIACION REGIONAL DE CHARROS DE
ZACATECAS A.C.
DEUDOR SOLIDARIO DE CARLOS MIER ALVAREZ
DOMICILIO: DEL ZOOLOGICO NUMERO 153 B
COLONIA: LOMAS DEL LAGO
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 23 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/0629/2025 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 06 de marzo, 14 de marzo y 26 de marzo 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;



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 134 primer párrafo fracción III, 139 y 156 BIS del código fiscal de la federación; emite el siguiente:



SECRETARÍA DE
FINANZAS
ESTADO DE ZACATECAS



2025 AÑO DEL
BIENESTAR
ZACATECAS

ACUERDO

PRIMERO. - Notifíquese el documento donde se da a conocer el avalúo de bienes embargados a nombre de la ASOCIACIÓN REGIONAL DE CHARROS DE ZACATECAS A.C. como deudor solidario del C. CARLOS MIER ALVAREZ por los créditos fiscales número 118/11, 118/11A, 118/11B y 118/11C

SEGUNDO. - En los términos establecidos por el artículo 139 del Código Fiscal de la Federación fijese 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 22 de abril de 2025

SECRETARIA DE FINANZAS



M. en I. RUTH ANGELICA CONTRERAS RODRIGUEZ SECRETARÍA DE FINANZAS

LEEG/FJRR



En un momento de tiempo a las 16:00 hrs del día 26 de marzo de 2017 el Sr. FELIPE DE JESÚS RAMOS RAMÍREZ NOTIFICÓ DE ASISTENCIA a la Procuraduría Fiscal de la SECRETARÍA DE FINANZAS con número de identificación DWO-974/2017 DEBERAMENTE SEÑALADA Y FUNDADA DE LA C. MENDI LUISA ANGÉLICA CORTÉS BONGOR con vigencia de 12 de febrero al 30 de junio de 2017 me constituyo en el domicilio ubicado en Calle del Zoológico número 153 B. Ch. Lomas del Virrey a consecuencia de que se trata de el duplicado enviado en el oficio de NOTIFICACION para llevar a cabo la diligencia de NOTIFICACION del oficio PF/0629/2017 a nombre del C. CAROLINA ALBERTO TELLEZ GARCÍA de la SECCION DE CONTRIBUCIONES Y RECIBOS por lo que para CONTINUAR SE SIGUIERON AL ESTAR PRESENTE AL domicilio señalado y al ver que aún seguía en ausencia - por lo tanto para llevar a cabo la diligencia de NOTIFICACION se le avisó personalmente a los lugares que se dice MARIANA MIGUELÁNGEL MORALES quien se IDENTIFICA con CREDENCIAL INF FOLIO 175109022371 a quien se le expone si conoce al C. CAROLINA ALBERTO TELLEZ GARCÍA que es el Sr. a fin de que se le pueda avisar de otra persona que haya pertenecido al domicilio y se le dé un medio de comunicación que no sabe cuál sea el teléfono de actividades del C. CAROLINA ALBERTO y que por la situación en la que se encuentra no puede proporcionar ninguna documentación o notificación y que al no tener más que decir en el domicilio en que no sabe cómo volver a tener actividad, se le avisó en el momento de la diligencia que se le avisó que el oficio del C. CAROLINA ALBERTO no tiene que ser otorgado y que tiene tiempo de vigencia por lo que ante la necesidad de poder NOTIFICARLO se le avisó de la forma que se le avisó - por lo que al no haber más que hacer se cerró la diligencia con FUNDAMENTO en ARTÍCULO 157 del Código Fiscal de la Federación - 220 del Código Fiscal de la Federación y el número de expediente 16:40 del día 26 de marzo de 2017

NOTIFICADO
Felipe Ramos

17/3
[Firma]



EN ZACATEPEC DE SIEMPRE LA 14:00 HR AL DIA 14
DE MARZO DEL 2017 EL Sr. Felipe de Jesús Rosales
NOTIFICADO ASISTE A LA REUNION FISCAL DE LA SECRETARIA
DE FINANZAS CON LOS SEÑORES FELIX Y JUAN CARLOS
DE NOTIFICACION DIV. 974/2017, DESIGNADO SEÑOR Y
FIRMADO POR EL C. MARIANA RIVERA SANCHEZ CONTRALORA
SECRETARIA DE FINANZAS - DE GOBIERNO DEL ESTADO CON UN VOUCHER
DEL 12 DE FEBRERO AL 30 DE MARZO DEL 2017 MAS CONSTITUCION EN
EL DOMICILIO UBICADO EN CALLE 21 ZACATEPEC - MUNICIPIO ISD
COLUMBIA DEL USO Y CANCELACION DE QUE SE HAN EN EL
DOMICILIO CONSIDERADO - EL CUAL SE ENTENDIÓ CON LA CANCELACION
FUEZON FORMAL PORON DE HAZERSE - Y AL MARGEN DE
OBSERVAR UNAS CONSTATACIONES. ASÍ COMO EDIFICIO DE
2017 MARZO. ASOMOS UN LIBRO CERRADO Y UNAS CANCELACIONES
- JUAN CARLOS ROSALES, LA DILIGENCIA DE NOTIFICACION
DEL OFICIO 27/0629/2017 - ASÍ COMO NOTIFICACIONES
ANUNCIOS DE DISPOSITO ENZACATEPEC. A NOMBRAR DEL C. CARLOS
MIL ALMORA REQUISITANDO A LA AGENCIA DE CANCELACION
DEL ESTADO DE ZACATEPEC - POR LO QUE ASÍ COMO CONSIDERAR
CUALQUIERA - QUE SE HACE EN MUNICIPIO EN LA FORTA
DE ACCESO FORMAL DEL DUEÑO Y NO ATIENDE NADA
YA QUE NO SE OBSERVA SI HAN SEÑALES ASOMOS
UNOS DEL INMUEBLE PROVISIONAL A PERSONAS CON
LOS USUARIOS - SE HAN EN UNAS FORTA DE
POSIBLES USUARIOS, PERO NO ATIENDE NADA PERO
NO ESTAN USANDO NADA ASOMOS LA DILIGENCIA DE
NOTIFICACION NO ATIENDE NADA MAS QUE HAN EN
LA COLUMBIA LA PROTESTA FORMAL. LA 14:30 HR
DEL DIA 14 DE MARZO DEL 2017 - LO ANTECEDI
CON FUNDAMENTO EN LOS ARTICULOS 177 DEL CODIGO
FISCAL DE LA FEDERACION Y 228 DEL CODIGO FISCAL
DEL ESTADO DE ZACATEPEC, EN EL MUNICIPIO,

NOTIFICACION
Felipe de Jesús Rosales

FELIX



En la ciudad de Zatepec de la Sierra los 10:00 hrs del día 06 de Marzo del 2017 - el C. Felipe Flores (F) - Notario Público de oficio en el Proceso Fiscal de la Secretaría de Finanzas del Gobierno del Estado de Zatepec, con número de inscripción DVO 924/2017 de nombre Solano y Familia por la Maniobra Anulada Contratación de Bienes de Fianza con vigencia del 12 de Mayo al 30 de Junio de 2017. Me comparece en el domicilio ubicado en Calle del Zoológico número 153-B. colonia Lomas del Uzo - y me dice que me entregó de su parte en el domicilio con respecto a los muebles - de dimensiones extrañas con estas medidas que tiene como plan de acero una sola de acero + de Brevetado color gris - por lo que me hizo la notificación de oficio PF/OG29/2017 a nombre del C. Carlos Mier Nolas referentes a la Asesoría de Cobros - y al este Fide - y me acompañó al Cuartillo de la calle 6 del día 07 de Marzo de 2017 con el C. Miguel Ángel MORA MORA quien me dio la inquietud al momento que se verificó con asistencia del FOLIO 179109022311 - que es correspondiente a la C. Celia Mier Nolas por que me expuso al día de hoy 6 de Marzo del 2017 que lo había por lo que me expuso que en fecha y hora también estoy en el domicilio con respecto - el cual se encuentra de manera correcta - y en la inspección que me hice al momento no se ve por donde alguno - en que la información se basó en un momento en la inspección de muebles - procediendo a inspeccionar en el domicilio ubicado - mismo se vio y no me dio más información por lo que al no encontrar al contratista - y no haber visto a ninguno NO se puede hacer caso a la notificación de oficio PF/OG29/2017 por lo que al no haber más que hacer se cesó la inspección a las 11:00 hrs del día 06 de Marzo de 2017 - lo notifique con fines de los artículos 137 del Código Fiscal de la Federación y artículo 228 del Código Fiscal para el Estado de Zatepec y la Maniobra.

NOTIFICADO

Testigo

Felipe Flores
 F. Flores



SECRETARÍA DE
FINANZAS
ESTADO DE ZACATECAS



2025 AÑO DEL
BIENESTAR
ZACATECAS

**C. CARLOS MIER ÁLVAREZ EN REPRESENTACIÓN
DE LA ASOCIACIÓN REGIONAL DE CHARROS DEL
ESTADO DE ZACATECAS, A.C.
CALLE DEL ZOOLOGICO NÚMERO 153-B,
COL. LOMAS DEL LAGO, ZACATECAS, ZAC.
P R E S E N T E.**

**SECCION: PROCURADURÍA FISCAL.
NO. DE OFICIO: PF/0629/2025
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 ASOCIACIÓN REGIONAL DE CHARROS DE ZACATECAS, A.C. COMO DEUDOR SOLIDARIO, CARLOS MIER ÁLVAREZ**, por la Dirección de Ingresos, de la Secretaría de Finanzas de Gobierno del Estado de Zacatecas, el día 05 de agosto de 2020, para hacer efectivo los créditos fiscales marcados con número **118/11, 118/11A, 118/11B, 118/11C**, por concepto de **CHEQUE DEVUELTO** 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 15 de enero del 2025.

ATENTAMENTE

Ciudad de Zacatecas, a 25 de febrero de 2025

LA SECRETARIA DE FINANZAS



SECRETARÍA DE FINANZAS

M. en I. RUTH ANGELICA CONTRERAS RODRIGUEZ.

L'EGG, L' FERR, L' DGC





ÓPTIMA
Profesionales

OPTIMA PROFESIONALES EN VALUACIÓN

AVALÚO COMERCIAL

AVALÚO INMOBILIARIO



UBICACIÓN DEL INMUEBLE

CALLE: Cuahtémoc
COLONIA Y/O FRACCIONAMIENTO: La Encantada
CIUDAD: Zacatecas
MUNICIPIO: Zacatecas
CÓDIGO POSTAL: 98088
ESTADO: Zacatecas
PAÍS: México
SOLICITANTE: Secretaría de Finanzas del Estado de Zacatecas
OFICIO: Contrato de prestación de servicios N°.
DOCUMENTO DETERMINANTE: Números de créditos 118/11, 118/11-A, 118/11-B y 118/11-C
EXPEDIENTE: No se proporciona
CONTRIBUYENTE Y RFC: Carlos Mier Álvarez

VALOR COMERCIAL

SON VEINTE MILLONES SEISCIENTOS CINCUENTA Y CINCO MIL PESOS 00/100 M.N.

\$ 20,655,000.00

Zacatecas, Zacatecas, México, 15 de febrero de 2025



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: 15 de enero de 2025
FECHA DEL AVALÚO: 15 de enero de 2025
VIGENCIA DEL AVALÚO: 14 de enero de 2026
VERIFICADOR, NOTIFICADOR Y EJECUTOR: Sin dato
INMUEBLE QUE SE VALÚA: Predio urbano
RÉGIMEN DE PROPIEDAD: Privado
CONTRIBUYENTE Y RFC: Carlos Mier Álvarez 0
PROPIETARIO: La Asociación Regional de Charros de Zacatecas AC
OBJETO DEL AVALÚO: Estimar el valor comercial del inmueble
PROPÓSITO DEL AVALÚO: Remate

UBICACIÓN DEL INMUEBLE

CALLE: Cuauhtémoc
COLONIA Y/O FRACCIONAMIENTO: La Encantada
CIUDAD: Zacatecas
MUNICIPIO: Zacatecas
C.P. 98088
ESTADO: Zacatecas
PAIS: México

DATOS DE ESCRITURA

Volumen: 72
Escritura: 8,068
Fecha: 6 de febrero de 1970
Notario: José Abraham Torres
Notaría No.: 3
Ciudad: Zacatecas, Zacatecas

Lote: No aplica
Manzana: No aplica

REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD

Registro : 151
Folio: 97
Sección: Primera
Volumen: 50
Libro: Primero
R.P.P. Zacatecas, Zacatecas
Fecha: 12 de marzo de 1970
Certificado de Gravamen: 102913
Boleta de agua: No se proporciona
Clave Catastral: No se proporciona



II

CARACTERÍSTICAS URBANAS

CLASIFICACIÓN DE LA ZONA:	En transformación a	habitacional
TIPO DE CONSTRUCCIÓN DOMINANTE EN LA ZONA:	Moderno mediano	
ÍNDICE DE SATURACIÓN EN LA ZONA:	50% 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:	Medio	
CONTAMINACIÓN AMBIENTAL:	No se registra por simple vista en sitio.	
USO DEL SUELO PERMITIDO:	Habitacional de mixto de 2do 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 Municipio de Zacatecas.	
VIAS DE ACCESO, IMPORTANCIA Y CONDICIONES DE LAS MISMAS:	Se accesa por Avenida Paseo la Encantada en primer orden, después por calle Lago Chapala en segundo orden y por calle José Minero Roque en tercer 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:	Postes de concreto	
Pavimento:	Arroyo de asfalto	
Banquetas:	No cuenta	
Guarniciones:	No cuenta	
Transporte:	Regular	
Teléfono:	Postes de madera tratada	

EQUIPAMIENTO URBANO			
Preescolar:	650 mts	Tienda de Autoservicio:	550 mts
Primaria:	650 mts	Bancos:	1,250 mts
Secundaria:	1,000 mts	Iglesias:	650 mts
Preparatoria:	1,200 mts	Parques:	250 mts
Profesional:	2,000 mts	Restaurantes:	400 mts





III

TERRENO

TRAMOS DE CALLE, CALLES TRANSVERSALES LÍMITROFES Y ORIENTACIÓN:

Se ubica en la acera suroeste de la calle Cuauhtémoc entre las calles Del Zoológico y Antonio de la Torre.

MEDIDAS Y COLINDANCIAS SEGÚN:

Certificado de gravamen

FRACCIÓN DE TERRENO CON UNA SUPERFICIE DE 2-70-00 HAS UBICADA EN EL PUNTO DE LA CIUDAD MUNICIPIO DE LA CAPITAL ENTRE LAS SIGUIENTES LINDEROS Y MEDIDAS: 0-1, 413.06 MTS, N. 33° 25' E, DEL 1-2, 84.35 MTS; 551° 39' E; DEL 2-3, 13.42 MTS; 58° 18' W DEL 3 AL 4 29.20 MTS ; DEL 4 AL 5, 104.30 MTS., 532° 05' W DEL 5 AL 6, 115.20 MTS 555° 15' W 123.32 MTS ; DEL 6 AL 7 156.11 MTS S 33° 25' W DEL 7 AL 0, 45.00 MTS N 56° 35' W. CONTIENE LAS SIGUIENTES NOTAS.

SUPERFICIE DEL TERRENO:	27,000.00 m ²
INDIVISO DE TERRENO:	No tiene (según documentación proporcionada)

100%	según	
	según	Certificado de gravamen

TOPOGRAFÍA:	Ascendente	0%
CONFIGURACIÓN:	Irregular	Ari = 27,000.00 m ²
NÚMERO DE FRENTES:	Un frente	
CARACTERÍSTICAS PANORÁMICAS:	Casas habitación de uno y dos niveles de características de viviendas social y medio.	
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:



COORDENADAS GEOGRÁFICAS

22.7586031°

-102.5839071°

ELEVACIÓN = 2,389 mts

[Handwritten signature]



ÓPTIMA
Profesionales

OPTIMA PROFESIONALES EN VALUACIÓN

AVALÚO COMERCIAL

IV

DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

USO ACTUAL: Lienzo charro con área de caballerizas, oficinas y bodegas. (Para efectos del avalúo no se consideran los bienes distintos a la tierra a solicitud de Secretaría de Finanzas)

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

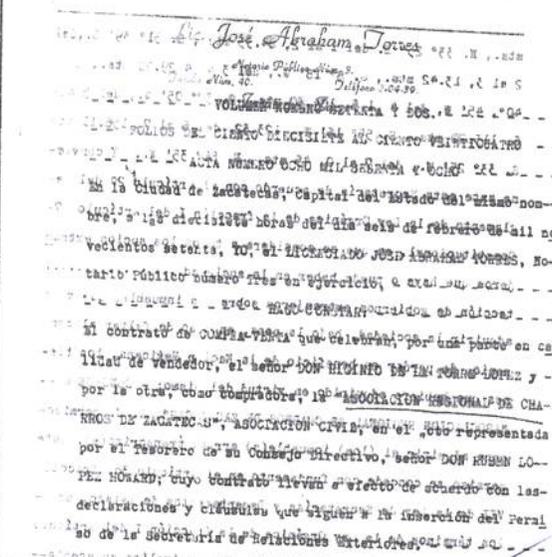
VIDA ÚTIL TOTAL PROMEDIO No aplica

VIDA ÚTIL REMANENTE No aplica

TIPOS DE CONSTRUCCIÓN

TIPO	USO	ÁREA	CLASIFICACIÓN	EDAD	VUT	EDO. CONSERV	OBSERVACIÓN
	No aplica						
SUPERFICIE CONSTRUCCIÓN		0.00 m ²					

DOCUMENTOS





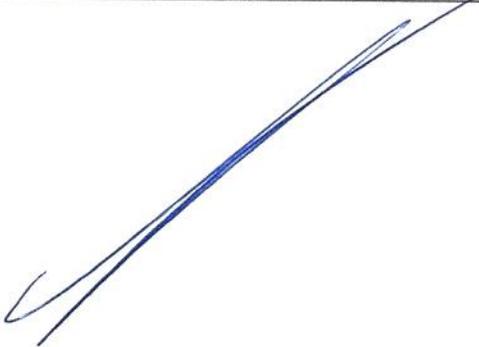
PODER EJECUTIVO

DEPENDENCIA: SECRETARÍA DE FINANZAS
SUBSECRETARÍA: INGRESOS
DIRECCIÓN: PROCURADURÍA FISCAL
DEPARTAMENTO: SUBPROCURADURÍA
NO. DE OFICIO: PF-1134/2020

ASUNTO: Se notifica acuerdo de sustitución de garantía

LIC. CARLOS MIER ALVAREZ,
PRESIDENTE DE LA ASOCIACIÓN REGIONAL DE CHARRROS DEL ESTADO DE ZACATECAS A.C.
CALLE DEL ZOOLOGICO NO. 153-B
COLONIA LOMAS DEL LAGO
ZACATECAS, ZACATECAS.

Con el escrito de fecha 17 de Julio del 2020 suscrito por el C. Carlos Mier Álvarez en su carácter de presidente de la "Asociación Regional de Charros" A.C. mediante el cual solicita sustitución de garantía como responsable solidario; esta Secretaría de Finanzas del Gobierno del Estado de Zacatecas, con fundamento en lo dispuesto en el artículo 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 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 XXVII, XXIX y XLIV de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de Zacatecas, publicada en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Zacatecas el día 30 de noviembre de 2016; artículos 94, 96 primer párrafo fracción IX y X, 190 fracción VI tercer párrafo y 200 fracción I del Código Fiscal del Estado de Zacatecas, el sábado 31 de diciembre de 2016, artículos 1, 2, 4 primer párrafo, fracciones IX, X, XI y XII, 7, 22 primer párrafo, fracciones I y IV y 25 primer párrafo, fracciones XXIX y XLI, del Reglamento Interior de la Secretaría de Finanzas del Gobierno del Estado de Zacatecas, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Zacatecas, en el suplemento 5 al No. 48 de fecha 15 de junio de 2019 y visto el expediente en que se actúa, resuelve la petición del contribuyente en los siguientes términos:





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				

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. La superficie construida no se considera a solicitud de la Secretaría de Finanzas para los fines legales propuestos por el interesado.
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 un frente vialidad sensiblemente pendiente positiva.

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



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 y/o certificado de 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.



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	Edad del inmueble, cronológica o ponderada
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
EC	ESTADO DE CONSERVACIÓN	Esta variable indica el nivel del estado de conservación
EEC	EDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN	Esta variable indica el nivel del estado de conservación y la edad
PRO	PROYECTO	La variable del proyecto indica la calificación de su funcionalidad
UDM	UBICACIÓN DENTRO DE LA MANZANA	Indica la ubicación del lote dentro de la manzana
CAL	CALIDAD DE LA CONSTRUCCIÓN	Indica la calidad de los materiales con los que está construido el inmueble
RCT	RELACIÓN CONSTRUCCIÓN TERRENO	Esta variable mide la relación entre área de construcción y terreno
OYD	NIVEL DE LA OFERTA Y DEMANDA	Esta variable nos mide el nivel de oferta y demanda del sujeto
VUT	VIDA ÚTIL TOTAL	Vida útil total del inmueble

SUJETO			
SC:	0.00 m ²	RCT:	Regular: 0.850
ST:	27.000.00 m ²	EC:	Regular
EDAD:	No aplica	EEC:	#VALOR
VUT:	No aplica	UDM:	Un frente: 1.000
		PRO:	Buena: 0.900
		ZONA:	Topo: 1.000
		CALIDAD:	Buena: 0.900
		OYD:	Medio: 0.900

1 FUENTE:				
DOMICILIO:				
PRECIO:		RCT:	#DIV/0!	#DIV/0!
SC:		EC:	Buena	0.975
ST:		EEC:		0.991
VUM:	#DIV/0!	UDM:	Un frente	1.000
EDAD:	11 años	PRO:	Buena	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!
SC:		EC:	Buena	0.975
ST:		EEC:		0.971
VUM:	#DIV/0!	UDM:	Un frente	1.000
EDAD:	25 años	PRO:	Buena	0.900
VUT:	60 años	NEG:	Muy baja	0.900
		ZONA:	Inferior media	0.900
TERR:	0.000	CALIDAD:	Buena	0.900



OPTIMA
Profesionales

OPTIMA PROFESIONALES EN VALUACIÓN

AVAL ÚO COMERCIAL

3 FUENTE:

DOMICILIO:

PRECIO:	
SC:	
ST:	
VUM:	#DIV/0!
EDAD:	20 años
VUT:	60 años
TERR:	0.000

RCT:	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!
EC:	Bueno		0.975
EEC:			0.979
UDM:	Un frente		1.000
PRO:	Bueno		0.990
NEG:	Muy baja		0.900
ZONA:	Inferior media		0.900
CALIDAD:	Buena		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:	

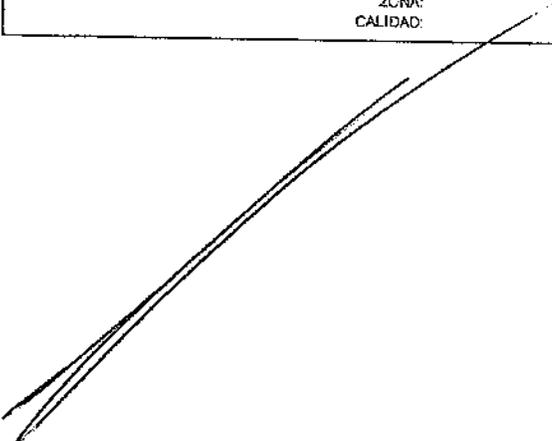
RCT:			
EC:			
EEC:			
UDM:			
PRO:			
NEG:			
ZONA:			
CALIDAD:			

6 FUENTE:

DOMICILIO:

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

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





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	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
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:	27,000.00 m ²	UDM:	Un frente	1.00	
Ari =	27,000.00 m ²	ZONA:	Tipo	1.00	
		TOP:	Ascendente	0%	1.00
		CSP:	Regular	85.00	
OTRO	1.00	FOR:	Regular	1.00	

C1

FUENTE: <https://www.inmuebles24.com/propiedades/clasificado/vecitein-terreno-en-venta-en-la-col-la-fe-en-guadalupe-81356333.html>

DOMICILIO: Lázaro Cárdenas No 30, Ampliación La Fe, Guadalupe, Zacatecas.

PRECIO:	\$1,100,000	UDM:	Un frente	1.00	
ST:	799.00 m ²	NEG:	Muy baja	0.90	
VUM:	\$1,376.72	ZONA:	Superior media	1.10	
Ari =	799.00 m ²	TOP:	Plano	0%	1.00
		CSP:	Muy buena	95.00	
OTRO	1.00	FOR:	Regular	1.00	

C2

FUENTE: <https://www.inmuebles24.com/propiedades/clasificado/vecitein-terreno-en-venta-por-la-escondida-143210040.html>

DOMICILIO: Carretera Panamericana, San Fernando, Zacatecas, Zacatecas

PRECIO:	\$4,000,000	UDM:	Un frente	1.00	
ST:	2,500.00 m ²	NEG:	Muy baja	0.90	
VUM:	\$1,600	ZONA:	Superior media	1.10	
Ari =	2,500.00 m ²	TOP:	Plano	0%	1.00
		CSP:	Muy buena	95.00	
OTRO	1.00	FOR:	Regular	1.00	



ÓPTIMA
Profesionales

OPTIMA PROFESIONALES EN VALUACIÓN

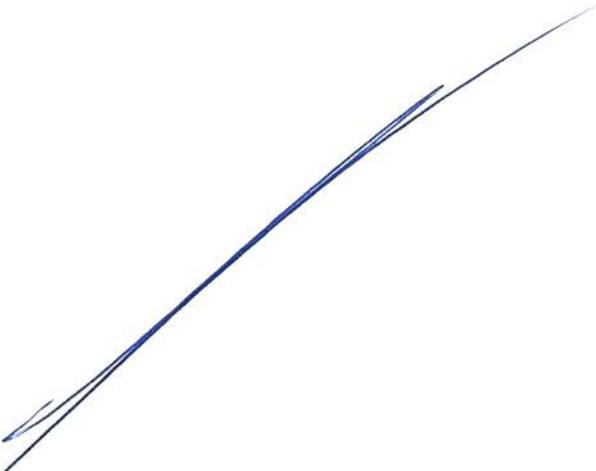
AVALÚO COMERCIAL

C3	FUENTE: https://www.lamudi.com.mx/detalle/41032-73-ce65f8ca0d1b-61c3-eee9fe42-a45f-49c3
DOMICILIO: Toma de Zacatecas, Guadalupe, Zacatecas	
PRECIO: \$4,000,000	UDM: Un frente 1.00
ST: 2,411.00 m ²	NEG: Muy baja 0.90
VUM: \$1,859.06	ZONA: Superior media 1.10
Ari = 2,411.00 m ²	TOP: Plano 0% 1.000
OTRO 1.00	CSP: Muy buena 95.00
	FOR: Regular 1.00

C4	FUENTE:
DOMICILIO:	
PRECIO:	UDM:
ST:	NEG:
VUM:	ZONA:
Ari =	TOP:
OTRO	CSP:
	FOR:

C5	FUENTE:
DOMICILIO:	
PRECIO:	UDM:
ST:	NEG:
VUM:	ZONA:
Ari =	TOP:
OTRO	CSP:
	FOR:

C6	FUENTE:
DOMICILIO:	
PRECIO:	UDM:
ST:	NEG:
VUM:	ZONA:
Ari =	TOP:
OTRO	CSP:
	FOR:





ÓPTIMA
Profesionales

OPTIMA PROFESIONALES EN VALUACIÓN

AVALUO COMERCIAL

IX

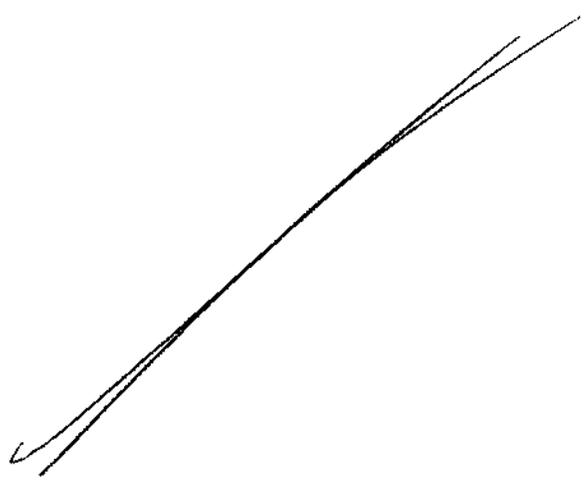
ENFOQUE POR CAPITALIZACIÓN

SUJETO		
SC: <input type="text"/>	RCT: Regular <input type="text"/>	ZONA: Tbn <input type="text"/>
ST: <input type="text"/>	EC: Regular <input type="text"/>	CALIDAD: Buena <input type="text"/>
EDAD: <input type="text"/>	UDM: Un frente <input type="text"/>	OYD: Media <input type="text"/>
VUT: <input type="text"/>	PRO: Barea <input type="text"/>	

1	FUENTE:	
	DOMICILIO:	
PRECIO: <input type="text"/>	RCT: <input type="text"/>	<input type="text"/>
SC: <input type="text"/>	EC: <input type="text"/>	
ST: <input type="text"/>	UDM: <input type="text"/>	
RUM: <input type="text"/>	PRO: <input type="text"/>	
EDAD: <input type="text"/>	NEG: <input type="text"/>	
VUT: <input type="text"/>	ZONA: <input type="text"/>	
	CALIDAD: <input type="text"/>	

2	FUENTE:	
	DOMICILIO:	
PRECIO: <input type="text"/>	RCT: <input type="text"/>	<input type="text"/>
SC: <input type="text"/>	EC: <input type="text"/>	
ST: <input type="text"/>	UDM: <input type="text"/>	
RUM: <input type="text"/>	PRO: <input type="text"/>	
EDAD: <input type="text"/>	NEG: <input type="text"/>	
VUT: <input type="text"/>	ZONA: <input type="text"/>	
	CALIDAD: <input type="text"/>	

3	FUENTE:	
	DOMICILIO:	
PRECIO: <input type="text"/>	RCT: <input type="text"/>	<input type="text"/>
SC: <input type="text"/>	EC: <input type="text"/>	
ST: <input type="text"/>	UDM: <input type="text"/>	
RUM: <input type="text"/>	PRO: <input type="text"/>	
EDAD: <input type="text"/>	NEG: <input type="text"/>	
VUT: <input type="text"/>	ZONA: <input type="text"/>	
	CALIDAD: <input type="text"/>	





ÓPTIMA
Profesionales

OPTIMA PROFESIONALES EN VALUACIÓN

AVALÚO COMERCIAL

TIPO	USO	SUPERFICIE	VALOR UNITARIO	AJUSTE	MOTIVO	VALOR DE MERCADO
		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	ANOS	RBAP			
RENTA ANUAL EFECTIVA (RAE)			RBAP MENOS VACÍOS			
ANÁLISIS DE DEDUCCIONES						
1. ADMINISTRACIÓN			RAE			
2. CONSERVACIÓN	CADA	ANOS	VRN			
3. PPEFIM			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 PTU						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=	Valor Físico Anual
TASA DE CAPITALIZACIÓN ENFOQUE FINANCIERO	
TASA DE CAPITALIZACIÓN ENFOQUE MERCADO	
TASA DE CAPITALIZACIÓN SELECCIONADA	

VALOR DE CAPITALIZACIÓN



X

REPORTE FOTOGRÁFICO



FACHADA PRINCIPAL



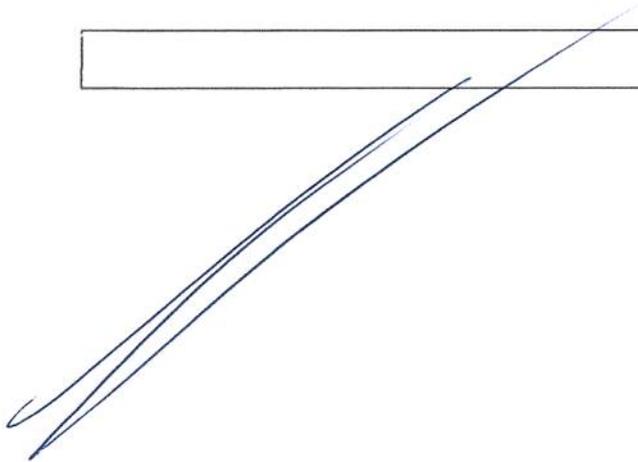
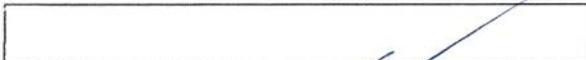
ENTORNO URBANO



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	\$ 20,655,000.00
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 intereses presentes ni futuros 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 VENTE MILLONES SEISCIENTOS CINCUENTA Y CINCO MIL PESOS 00/100 M.N.

\$20,655,000.00

Este valor esta calculado con cifras al día

15 de enero de 2025

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. Rabel Horacio Jara de la Torre
Cédula Profesional de Maestría en Valuación 1162387