



C. JOSÉ PÉREZ GUTIÉRREZ
ADMINISTRADOR ÚNICO DE
“CONSULTORES GESCON, S.A. DE C.V.”
PRIV. DE LOS FRESNOS NÚMERO 102 INTERIOR C,
FRACC. PRIVADA DEL BOSQUE, ZACATECAS, ZAC.
P R E S E N T E.

SECCION: PROCURADURÍA FISCAL.
NO. DE OFICIO: PF/2536/2025
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



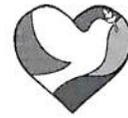
julio de 2021 en el suplemento 3 al No. 57, en relación a lo estipulado en el artículo 1 fracción XXI del Acuerdo Administrativo en el que se delegan las funciones al Subprocurador Fiscal de la Secretaría de Finanzas publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Zacatecas, y en el suplemento 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 de los bienes inmuebles que fueron embargados al **C. JOSÉ PÉREZ GUTIÉRREZ** en su carácter de administrador único de “**CONSULTORES GESCON, S.A. DE C.V.**”, por la Dirección de Ingresos, de la Secretaría de Finanzas de Gobierno del Estado de Zacatecas, el día 29 de noviembre de 2018, para hacer efectivo el crédito fiscal marcado con número **FIS-A-II-0846/2018** determinado por la Dirección de Fiscalización de la Secretaría de Finanzas 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 de los bienes inmuebles embargados el avalúo de los mismos, de los cuales se le hace entrega los originales al momento de la presente diligencia, así como del acta de notificación del presente oficio.

Para estos efectos, se hace de su conocimiento que para el caso de que no esté conforme con los avalúos 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.

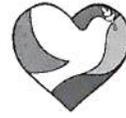
En todos los casos a que se refieren los párrafos que anteceden, los peritos deberán rendir su dictamen en un plazo de cinco días si se trata de bienes muebles, diez días si son inmuebles y quince días cuando sean negociaciones, a partir de la fecha de su aceptación.

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 los avalúos propuestos por esta autoridad fiscal.

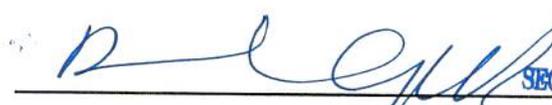
Entregando en este acto el original del acta de notificación del presente oficio y de los dictámenes de avalúo de fechas 24 y 25 de junio del 2024.

ATENTAMENTE

Ciudad de Zacatecas, a 9 de abril de 2025

SECRETARIA DE FINANZAS




SECRETARÍA DE FINANZAS

M. en I. RUTH ANGELICA CONTRERAS RODRIGUEZ.

L' EEG/ L' FERR/ L' DCC





ACTA CIRCUNSTANCIADA

En la ciudad de Zacatecas, Zacatecas, siendo las 10:25 hrs del día, 21 de Marzo del año 2025, el suscrito notificador -ejecutor Rufael Soriano Ibarra adscrito a la Procuraduría Fiscal de la Secretaría de Finanzas con número de oficio, DI-VO-975/2025 de fecha 12 de febrero del año 2025, en vigencia del 12 de febrero al 30 de junio del año 2025 emitido por la M.I. P.uth Angelica Contreras Rodriguez en su carácter de Secretaria de Finanzas del Estado de Zacatecas, me encuentro legalmente constituido en el domicilio del contribuyente José Páez Gutiérrez administrador único de "Consultores Gascon, S.A. de C.V." ubicado en Priv. de los Fresnos número 102 interior C, Fracc. Privada del Bosque Zacatecas Zacatecas, para llevar a cabo la diligencia de notificación del oficio PF/2536/2025, consistente en se notifica avalúo de los bienes embargados emitido por la M. en T. P.uth Angelica Contreras Rodriguez, secretaria de Finanzas, es una casa habitación de color naranja, cuenta con viga de color café, en la parte de arriba



ACTA CIRCUNSTANCIADA

se ven siete traza luz, en la parte superior se ve un domo, al fondo se ve una casa de dos pisos, al llamar a la puerta principal soy atendido por una persona con machos filiazion Sexo femenino, tez blanca, aproximadamente de 55 años de edad, 1.60 cm. de estatura, complexion robusta, cabello castaño, al preguntarle por el contribuyente José Pérez Gutiérrez, administrador único de "Consultores Gascon S.A. de C.V." manifiesta que es su esposo que sale a trabajar que sale a las 07:00 y regresa a las 20:00 hrs a su casa que no puede recibir ningún documento es todo lo que manifiesta, no proporciona su nombre y no se identifica, siendo las 10:45 hrs del día de su inicio se da por terminada la presente acta, con fundamento en los artículos 38, 137 y 152 del código Fiscal de la Federación vigente.

Notificador y Ejecutor
Rafael Soriano I.

Testigo





ACTA CIRCUNSTANCIADA

En la ciudad de Zacatecas Zacatecas, siendo las 14:15 hrs. del día 11 de abril del año 2025, el suscrito notificador - ejecutor Rafael Soriano Ibarra adscrito a la Procuraduría fiscal de la Secretaría de Finanzas con número de oficio DI-VO-975/2025 de fecha 12 de febrero del año 2025, con vigencia del 12 de febrero al 30 de junio del año 2025 emitido por la M.I. Ruth Angelica Contreras Rodriguez en su carácter de Secretaria de Finanzas del Estado de Zacatecas, me encuentro legalmente constituido en el domicilio del contribuyente José Pérez Gutierrez administrador único de "Consultoras Gascon S.A. de C.V." ubicado en Priv. de los Fresnos número 102 interior C, Fracc. Primavera del Bosque, Zacatecas Zacatecas, para llevar a cabo la diligencia de notificación del oficio PF/2536/2025, consistente en se notifica avalúo de los bienes embargados expedido por la M. en T. Ruth Angelica Contreras Rodriguez, Secretaria de Finanzas, es una casa habitación de color naranja cuenta con viga de color café, en la parte de arriba





ACTA CIRCUNSTANCIADA

Se ven siete traza Luz, en la parte superior se ve un domo, al fondo se ve una casa de dos pisos, al llamar a la puerta principal son atendido por una persona del sexo masculino con medicion de 1.70 cm de estatura, de 28 años de edad, complexion delgada, pelo corto de color negro, tez blanca, al preguntarle por el contribuyente Jose Perez Gutierrez, administrador unico de "Consultoras Gescom, S.A. de C.V." manifiesta q-e al rentar la parte de abajo siendo un departamento, que al Sr. Jose Perez vive en la parte de arriba y que es la persona que renta que al parecer no hay nada en la casa que vive, que no puede recibir ningun documento, siendo todo lo que manifiesta, no se identifica y no da su nombre, al no recibir al oficio no se lleva a cabo la diligencia, siendo las 14:30 hrs. del dia de su inicio se da por terminada la presente acta, con fundamento en los articulos 38, 137, y 152 delCodigo Fiscal de la Federacion vigente.

Notificador-Ejecutor
Rafael Soriano I.

Tortugo
Flowers



ACTA CIRCUNSTANCIADA

En la ciudad de Zacatecas, Zacatecas, siendo las 12:10 hrs. del día 25 de abril del año 2025, al suscrito notificador-greutor Rafael Soriano Ibarra adscrito a la Procuraduría Fiscal de la Secretaría de Finanzas con número de oficio DI-VA-975/2025 de fecha 12 de febrero del año 2025, con vigencia del 12 de febrero al 30 de junio del año 2025 expedido por la M.I. Ruth Angelica Contreras Rodriguez en su carácter de Secretaria de Finanzas del Estado de Zacatecas, me encuentro legalmente constituido en el domicilio del contribuyente José Pérez Gutierrez administrador único de "Consultores Gascón, S.A de C.V." ubicado en Priv. de los Fresnos número 102 interior C, Fracc Privada del Bosque, Zacatecas, Zacatecas, para llevar a cabo la diligencia de notificación del oficio PF/2536/2025, consistente en se notifica avalúo de los bienes embargados emitido por la M. en I. Ruth Angelica Contreras Rodriguez, Secretaria de Finanzas, as pues casa habitación de color naranja, cuenta con reja de color café



ACTA CIRCUNSTANCIADA

en la parte de arriba se ven siete trigales, en la parte superior se ve un domo, al fondo se ve una casa de dos plantas al llamar a la puerta principal soy atendido por una persona del sexo femenino con macla Filación, tez blanca, aproximadamente de 55 años de edad, 1.60 am de altura, complexión raposa, cabello castaño, quien dijo llamarse Martha González, al preguntarle por el contribuyente José Pérez Gutiérrez, administrador único de "Consultores Gascon S.A. de C.V." manifiesta que es su esposa, que por el momento no se encuentra, que salió a trabajar, que sale de su domicilio a las 07:00 hrs. y regresa a las 20:00 hrs. manifiesta que no puede recibir ningún documento, es todo lo que manifiesta, no se identifica, al no recibir el oficio no se lleva a cabo la diligencia, siendo las 12:30 hrs del día de su inicio se da por terminada la presente acta, con fundamento en los artículos 38, 137 y 152 del Código Fiscal de la Federación vigente.

Notificados - Ejecutores
Rafael Espinoza I

Testigo
F. Rosal



SECRETARÍA DE
FINANZAS
ESTADO DE ZACATECAS



2025 AÑO DEL
BIENESTAR
ZACATECAS

SECCION: PROCURADURIA FISCAL
OFICIO: PF/3069/2025
ASUNTO: NOTIFICACION AVALUO
BIEN EMBARGADO

CONTRIBUYENTE: JOSE PEREZ GUTIERREZ
ADMINISTRADOR UNICO DE
CONSULTORES GESCON S.A. DE C.V.
DOMICILIO: PRIVADA DE LOS FRESNOS NUMERO 102
INTERIOR C
COLONIA: PRIVADA DEL BOSQUE
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 16 de mayo 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/2536/2025 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 21 de marzo, 11 de abril y 25 de abril del 2025, levantadas por el C. Rafael Soriano Ibarra, 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,





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 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 JOSE PEREZ GUTIERREZ. Administrador único de CONSULTORES GESCON S.A. DE C.V. por el crédito fiscal número FIS-A-II-0846/18.

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 16 de mayo de 2025

SECRETARIA DE FINANZAS

M. en I. RUTH ANGELICA CONTRERAS RODRIGUEZ



SECRETARÍA DE FINANZAS

L'EEG/L'FJRR



ÓPTIMA
Profesionales

OPTIMA PROFESIONALES EN VALUACIÓN

AVALÚO COMERCIAL

AVALÚO INMOBILIARIO



UBICACIÓN DEL INMUEBLE

CALLE: Privada Los Álamos esquina calle del Bosque
COLONIA Y/O FRACCIONAMIENTO: Privada del Bosque
CIUDAD: Zacatecas
MUNICIPIO: Zacatecas
CÓDIGO POSTAL: 98067
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-846/18
EXPEDIENTE: No se proporciona
CONTRIBUYENTE Y RFC: Consultores Gescon, S.A. de C.V. CGE0612069U3

VALOR COMERCIAL

SON QUINIENTOS VEINTIDOS MIL CIENTO DOS PESOS 00/100 M.N.

\$

522,000.00

Zacatecas, Zacatecas, México, 24 de junio 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: | 24 de junio de 2024 |
| FECHA DEL AVALÚO: | 24 de junio de 2024 |
| VIGENCIA DEL AVALÚO: | 23 de junio de 2025 |
| VERIFICADOR, NOTIFICADOR Y EJECUTOR: | Sin dato |
| INMUEBLE QUE SE VALÚA: | Terreno urbano habitacional |
| RÉGIMEN DE PROPIEDAD: | Privado |
| CONTRIBUYENTE Y RFC: | Consultores Gescon, S.A. de C.V. |
| PROPIETARIO: | José Pérez Gutiérrez |
| OBJETO DEL AVALÚO: | Estimar el valor comercial del inmueble |
| PROPÓSITO DEL AVALÚO: | Remate |

| | |
|-------------------------------------|---|
| UBICACION DEL INMUEBLE | CALLE: Privada Los Álamos esquina calle del Bosque |
| COLONIA Y/O FRACCIONAMIENTO: | Privada del Bosque |
| CIUDAD: | Zacatecas |
| MUNICIPIO: | Zacatecas |
| C.P. | 98067 |
| ESTADO: | Zacatecas |
| PAIS: | México |

| DATOS DE ESCRITURA | | REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD | |
|---------------------|-----------------------------------|----------------------------------|-------------------|
| Volumen: | 563 | Registro : | Sin dato |
| Escritura: | 15,851 | Folio: | Sin dato |
| Fecha: | 29 de agosto de 2008 | Sección: | Sin dato |
| Notario: | Lic. Jesús Benito López Domínguez | Volumen: | Sin dato |
| Notaría No.: | 31 | Libro: | Sin dato |
| Ciudad: | Guadalupe, Zacatecas | R.P.P. | Sin dato |
| Lote: | Módulo 18 | Fecha: | Sin dato |
| Manzana: | 19 | Certificado de Gravamen: | 102882 |
| | | Boleta de agua: | No se proporciona |
| | | Clave Catastral: | No se proporciona |

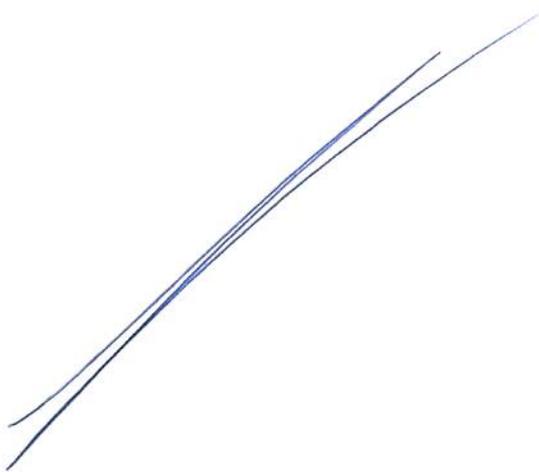




II

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: | 65% | según lo observado en sitio por el valuador profesional |
| DENSIDAD HABITACIONAL PERMITIDA: | 60 lotes/hectárea, según el Reglamento de Construcciones para el 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. | |
| VÍAS DE ACCESO, IMPORTANCIA Y CONDICIONES DE LAS MISMAS: | Se accesa por Calzada Solidaridad en primero orden y por Avenida México en segundo 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 asfalto | |
| Banquetas: | Concreto hidráulico | |
| Guarniciones: | Concreto hidráulico | |
| Transporte: | Regular | |
| Teléfono: | Red aérea postes de madera tratada | |
| EQUIPAMIENTO URBANO | | |
| Preescolar: | 250 mts | Tienda de Autoservicio: 350 mts |
| Primaria: | 500 mts | Bancos: 1,200 mts |
| Secundaria: | 800 mts | Iglesias: 850 mts |
| Preparatoria: | 800 mts | Parques: 1,000 mts |
| Profesional: | 1,500 mts | Restaurantes: 150 mts |





III

TERRENO

TRAMOS DE CALLE, CALLES TRANSVERSALES LÍMITROFES Y ORIENTACIÓN:

Se ubica en la acera sur de la Privada Álamos y al norte de la calle del Bosque.

MEDIDAS Y COLINDANCIAS SEGÚN:

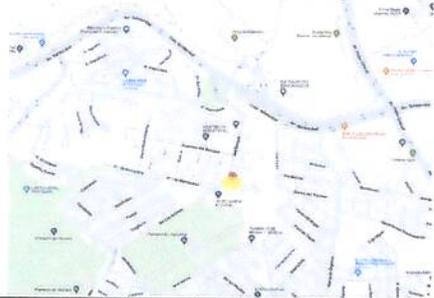
Escrituras

| ORIENTACIÓN | DISTANCIA | COLINDANCIAS |
|--------------|-----------|---------------------------|
| Al Norte: | 13.75 mts | Linda con Privada Álamos. |
| Al Sur: | 24.19 mts | Con Calle del Bosque. |
| Al Poniente: | 18.23 mts | Linda con canal de aguas. |

| | | | |
|--------------------------------|--|------|-----------------|
| SUPERFICIE DEL TERRENO: | 84.21 m ² | | según |
| INDIVISO DE TERRENO: | No tiene (según documentación proporcionada) | 100% | según Escritura |

| | | |
|--|---|----------------------------------|
| TOPOGRAFÍA: | Descendente | 5% |
| CONFIGURACIÓN: | Irregular | Ari = 84.21 m ² |
| 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 | |

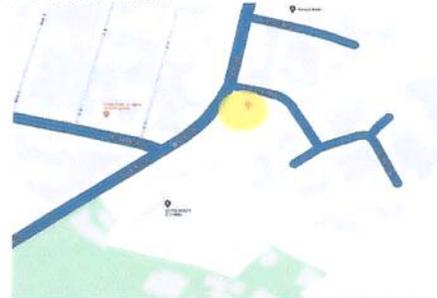
CROQUIS DEL TERRENO



MACROLOCALIZACIÓN:



MICROLOCALIZACIÓN:

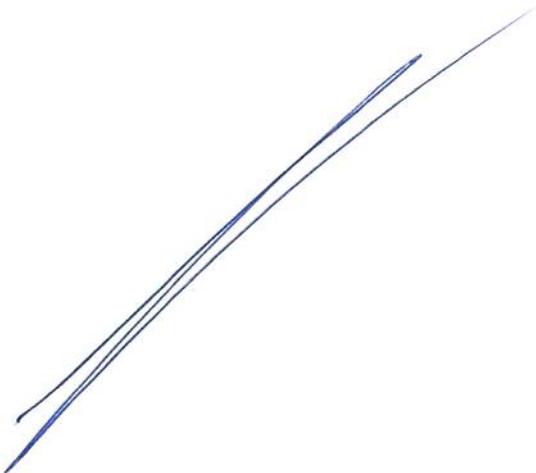


COORDENADAS GEOGRÁFICAS

22.7690591°

-102.5418041°

ELEVACIÓN = 2,398 mts





OPTIMA
Profesionales

OPTIMA PROFESIONALES EN VALUACIÓN

AVALÚO COMERCIAL

IV

DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

USO ACTUAL: Lote urbano baldío

NÚMERO DE NIVELES: No aplica

CALIDAD DEL PROYECTO: 1

UNIDADES RENTABLES: 0

CAJONES DE ESTACIONAMIENTO: 0 años para efectos de cálculo

EDAD: 0 años

VIDA ÚTIL TOTAL PROMEDIO: 0 años

VIDA ÚTIL REMANENTE: 0 años

TIPOS DE CONSTRUCCIÓN

| TIPO | USO | ÁREA | CLASIFICACIÓN | EDAD | VUT | EDO. CONSERV | OBSERVACIÓN |
|-------------------------|-----|---------------------|---------------|------|-----|--------------|-------------|
| SUPERFICIE CONSTRUCCIÓN | | 0.00 m ² | | | | | |

DOCUMENTOS



1947

110

VOLUMEN NÚMERO QUINIENTOS SESENTA Y TRES
ACTA NÚMERO QUINCE MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y UNO

En la Ciudad de Guadalupe, Municipio del mismo nombre, Estado de Zacatecas, a los 29 veintinueve días del mes de agosto del año 2008 dos mil ocho, Yo, el Licenciado **JESÚS BENITO LÓPEZ DOMÍNGUEZ**, titular de la Notaría Pública número 31 treinta y uno del Estado, con domicilio en Avenida Héroe Colegio Militar número 41 cuarenta y uno, Poniente, zona centro, en ejercicio, --

HAGO CONSTAR

EL CONTRATO DE COMPRAVENTA que celebran por una parte en carácter de "VENDEDORA" la sociedad mercantil "GE MONEY CREDITO HIPOTECARIO, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO LIMITADO, antes "GENERAL HIPOTECARIA", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, SOCIEDAD FINANCIERA DE OBJETO LIMITADO, representada en este acto por su apoderado especial Licenciado RAUL MARTINEZ SALAMANCA y por la otra en calidad de "COMPRADOR" el señor JOSÉ PÉREZ GUTIÉRREZ, en relación con el lote urbano y construcciones, ubicado en Privada Los Álamos, esquina Calle del Bosque, Módulo 18 dieciocho, Manzana 18 diecinueve, Fraccionamiento Privada del Bosque de la Ciudad de Zacatecas, Zacatecas, al tenor de las siguientes declaraciones y cláusulas:



GOBIERNO DEL ESTADO DE ZACATECAS
SECRETARÍA DE FINANZAS
DIRECCIÓN DE INGRESOS

DATOS DEL CONTRIBUYENTE

| | |
|-------------------------------------|--|
| REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES | PEG2070801PG0 |
| NOMBRE, DENOMINACION O RAZON SOCIAL | PEREZ GUTIERREZ JOSE (ADMINISTRADOR UNICO DE CONSULTORES GECOR, S.A. DE C.V., R.F.C. C080910269US) |
| DOMICILIO: | PRIV. DE LOS FRESNOS No. 102 INTERIOR C. FRACC. PRIVADA DEL BOSQUE, ZACATECAS, ZAC. |

DATOS DEL CREDITO

| | | | |
|-------------------|--------------------------------|-----------------------|-------------|
| NÚMERO DE CREDITO | NÚM. DE DOCUMENTO DETERMINANTE | FECHA DE NOTIFICACION | CONCEPTO |
| FIS-A-II-0846/18 | GM3200080/2014 | 23 DE AGOSTO DE 2018 | LITIGIACION |

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 ESTE DOCUMENTO EN LOS TERMINOS DE LOS ARTICULOS 17-A, 21 Y 150 DEL CODIGO FISCAL DE LA FEDERACION

| | | | | | |
|-----------|---------------|-------------------|--------|---------------------|---------------------------|
| IMPUESTO | ACTUALIZACION | RECARGOS POR MORA | MULTAS | GASTOS DE EJECUCION | IMPORTE TOTAL ACTUALIZADO |
| \$533,501 | \$136,464 | \$461,063 | \$0 | \$22,621 | \$1,153,651 |

MANDAMIENTO DE EJECUCION
ZACATECAS, ZAC. A 10 DE OCTUBRE DE 2018



ÓPTIMA
Profesionales

OPTIMA PROFESIONALES EN VALUACIÓN

AVALÚO COMERCIAL

V

ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN

a) OBRA NEGRA O GRUESA

| TIPO | CIMENTACIÓN | ESTRUCTURA | MUROS |
|------|-------------|------------|-----------|
| | No aplica | No aplica | No aplica |
| | | | |

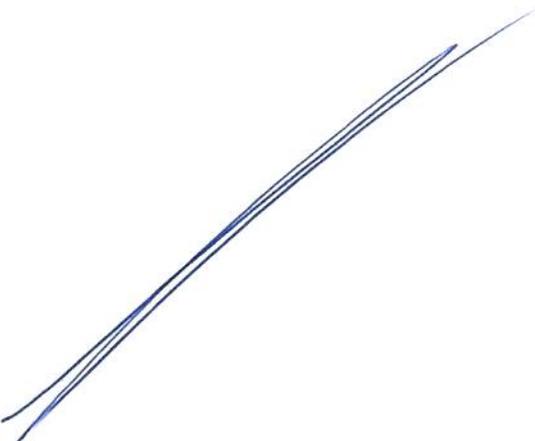
| TIPO | ENTREPISOS | TECHOS | AZOTEA | BARDAS |
|------|------------|-----------|-----------|-----------|
| | No aplica | No aplica | No aplica | No aplica |
| | | | | |

b) REVESTIMIENTOS Y ACABADOS INTERIORES

| ESPACIO | PISO | MUROS | PLAFONES | PINTURA |
|---------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| | No aplica | No aplica | No aplica | No aplica |
| | | | | |

| | |
|-----------------------|-----------|
| c) CARPINTERÍA | |
| PUERTAS | No aplica |
| GUARDARROPA | No aplica |
| PISO DE MADERA | No aplica |
| d) HERRERÍA | |
| EN PUERTAS | No aplica |
| VENTANAS | No aplica |
| PROTECCIONES | No aplica |

| | | | |
|----------------------------------|-----------|---------|-------------|
| e) VIDRIERÍA Y CERRAJERÍA | | | |
| VIDRIERÍA | No aplica | | |
| CERRAJERÍA | No aplica | | |
| f) MUEBLES | | | |
| MUEBLES DE BAÑO | No aplica | | |
| MUEBLES DE COCINA | No aplica | | |
| d) INSTALACIONES | | | |
| | APARENTE | OCULTAS | DESCRIPCIÓN |
| HIDRÁULICAS | | | 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 terreno urbano baldío de forma irregular con dos frentes continuos a vialidad con pendiente negativa.

a).- OBJETIVO DEL PRESENTE AVALÚO

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

b).- DEFINICIÓN DE TÉRMINOS Y CONCEPTOS BÁSICOS

2.- Método Comparativo o de Mercado:

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

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

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

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

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

5.- Valor de Reposición Nuevo

VRN

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

6.- Valor de Neto de Reposición

VNR

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

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

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

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

11.- Factor por edad y conservación

FEC

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

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

12.- Vida Útil Remanente

VUR

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

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

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 | NO |
| c).- Boleta Predial | NO |
| d).- Plano de la construcción | NO |

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

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

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

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

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

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

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

d).- SALVEDADES DEL AVALÚO

22.- Sobre la documentación del terreno

Ninguna salvedad

23.- Sobre la inspección del terreno

No se tuvo acceso al inmueble

24.- Sobre la documentación de la construcción

No se contó con acceso al inmueble ni con documentos

25.- Sobre la inspección de la construcción

No se contó con acceso al inmueble

e).- EXCLUSIONES DEL AVALÚO

26.- Sobre la valuación del terreno

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.



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: 84.21 m ² | EC: Bueno | |
| EDAD: 0 años | EEC: #DIV/0! | |
| VUT: 0 años | UDM: Un frente | 1.000 |
| | PRO: Bueno | 0.900 |
| | ZONA: Tipo | 1.000 |
| | CALIDAD: Buena | 0.900 |
| | OYD: Media | 0.900 |

1 FUENTE:

DOMICILIO:

| | |
|-------------|--|
| PRECIO: | |
| SC: | |
| ST: | |
| VUM: | |
| EDAD: | |
| VUT: | |
| TERR: 0.000 | |

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

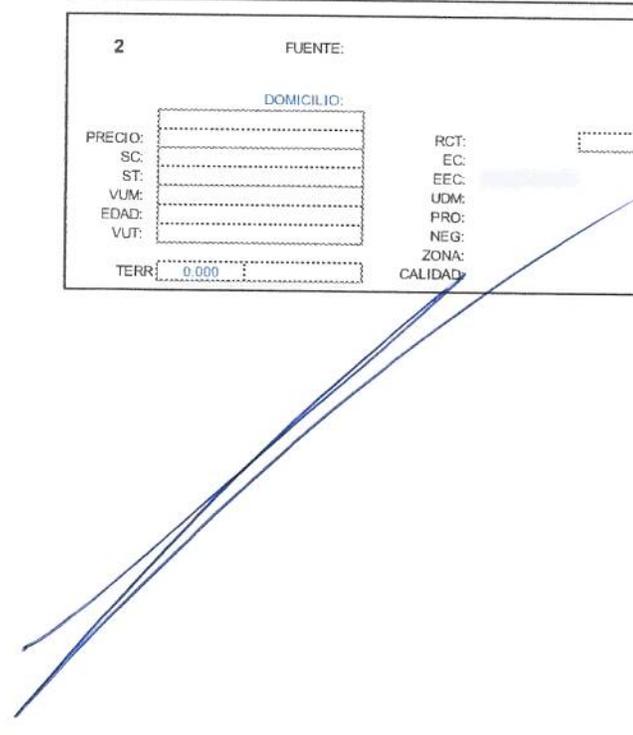
2 FUENTE:

DOMICILIO:

| | |
|-------------|--|
| PRECIO: | |
| SC: | |
| ST: | |
| VUM: | |
| EDAD: | |
| VUT: | |
| TERR: 0.000 | |

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

No aplica





3 FUENTE:

DOMICILIO:

| | | | |
|---------|-------|----------|--|
| PRECIO: | | RCT: | |
| SC: | | EC: | |
| ST: | | EEC: | |
| VUM: | | UDM: | |
| EDAD: | | PRO: | |
| VUT: | | NEG: | |
| TERR: | 0,000 | ZONA: | |
| | | CALIDAD: | |

4 FUENTE:

DOMICILIO:

| | | | |
|---------|--|----------|--|
| PRECIO: | | RCT: | |
| SC: | | EC: | |
| ST: | | EEC: | |
| VUM: | | UDM: | |
| EDAD: | | PRO: | |
| VUT: | | NEG: | |
| TERR: | | ZONA: | |
| | | CALIDAD: | |

5 FUENTE:

DOMICILIO:

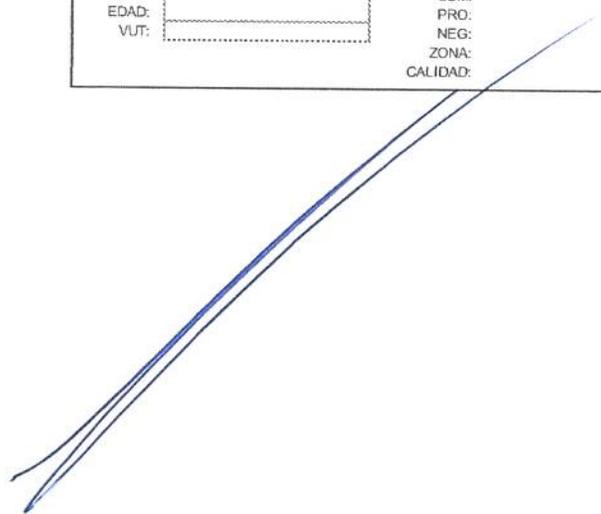
| | | | |
|---------|--|----------|--|
| PRECIO: | | RCT: | |
| SC: | | EC: | |
| ST: | | EEC: | |
| VUM: | | UDM: | |
| EDAD: | | PRO: | |
| VUT: | | NEG: | |
| | | ZONA: | |
| | | CALIDAD: | |

6 FUENTE:

DOMICILIO:

| | | | |
|---------|--|----------|--|
| PRECIO: | | RCT: | |
| SC: | | EC: | |
| ST: | | EEC: | |
| VUM: | | UDM: | |
| EDAD: | | PRO: | |
| VUT: | | NEG: | |
| | | ZONA: | |
| | | CALIDAD: | |

No aplica





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: 84.21 m ² | UDM: Dos frentes | 1.05 |
| Ari = 84.21 m ² | ZONA: Tipo | 1.00 |
| | TOP: Descendente: 5% | 0.97 |
| | CSP: Buena | 90.00 |
| OTRO: 0.90 | FOR: Regular | 1.00 |

C1 FUENTE: <https://www.inmuebles24.com/propiedades/clasificado/vecltein-terreno-en-fracc.-filarmonica-zona-centro-zacatecas-142931318.htm>

DOMICILIO: Filarmónicos, Zacatecas, Zacatecas

| | | |
|-----------------------------|----------------------|-------|
| PRECIO: \$950,000 | UDM: Un frente | 1.00 |
| ST: 134.00 m ² | NEG: Mínima | 0.95 |
| VUM: \$7,089.55 | ZONA: Tipo | 1.00 |
| Ari = 134.00 m ² | TOP: Descendente: 5% | 0.967 |
| OTRO: 1.00 | CSP: Buena | 90.00 |
| | FOR: Regular | 1.00 |

C2 FUENTE: <https://www.inmuebles24.com/propiedades/clasificado/vecltein-venta-de-terreno-en-colinas-del-padre-en-1era-seccion-90268030.html>

DOMICILIO: Cerro de la Bufa, Colinas del Padre, Zacatecas, Zacatecas

| | | |
|-----------------------------|----------------|-------|
| PRECIO: \$900,000 | UDM: Un frente | 1.00 |
| ST: 136.00 m ² | NEG: Mínima | 0.95 |
| VUM: \$6,618 | ZONA: Tipo | 1.00 |
| Ari = 136.00 m ² | TOP: Plano: 0% | 1.00 |
| OTRO: 1.00 | CSP: Buena | 90.00 |
| | FOR: Regular | 1.000 |





ÓPTIMA
Profesionales

OPTIMA PROFESIONALES EN VALUACIÓN

AVALÚO COMERCIAL

C3 FUENTE: <https://www.inmuebles24.com/terrenos-en-venta-en-zacatecas-provincia-pagina-2.html>

DOMICILIO: Bosque de la Cumbres, Zacatecas, Zacatecas

| | | | | | |
|---------|-----------------------|-------|-----------|-------|-------|
| PRECIO: | \$950,000 | UDM: | Un frente | 1.00 | |
| ST: | 140.00 m ² | NEG: | Minima | 0.95 | |
| VUM: | \$6,785.71 | ZONA: | Tipo | 1.00 | |
| Ari = | 140.00 m ² | TOP: | Plano | 0% | 1.000 |
| OTRO | 1.00 | CSP: | Buena | 90.00 | |
| | | FOR: | Regular | 1.00 | |

C4 FUENTE:

DOMICILIO:

| | | | | |
|---------|--|-------|--|--|
| PRECIO: | | UDM: | | |
| ST: | | NEG: | | |
| VUM: | | ZONA: | | |
| Ari = | | TOP: | | |
| OTRO | | CSP: | | |
| | | FOR: | | |

C5 FUENTE:

DOMICILIO:

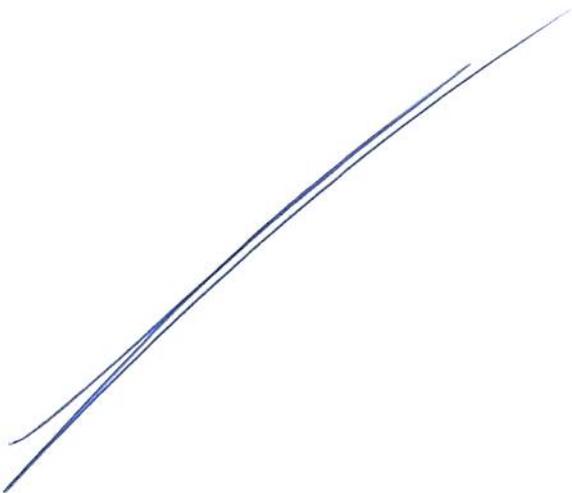
| | | | | |
|---------|--|-------|--|--|
| PRECIO: | | UDM: | | |
| ST: | | NEG: | | |
| VUM: | | ZONA: | | |
| Ari = | | TOP: | | |
| OTRO | | CSP: | | |
| | | FOR: | | |

C6 FUENTE:

DOMICILIO:

| | | | | |
|---------|--|-------|--|--|
| PRECIO: | | UDM: | | |
| ST: | | NEG: | | |
| VUM: | | ZONA: | | |
| Ari = | | TOP: | | |
| OTRO | | CSP: | | |
| | | FOR: | | |

No aplica





OPTIMA
Profesionales

OPTIMA PROFESIONALES EN VALUACIÓN

AVALÚO COMERCIAL

| NUM | ST | VUM | FACTORES DE HOMOLOGACIÓN | | | | | | | | | FR | VALOR | |
|--------|--------|-------------|--------------------------|-------|-------|--------|-------|-------|-------|-------|-------|-------------|-------------|--|
| | | | NEG | UDM | ZONA | CSP | FOR | FA | TOP | OTRO | | | | |
| SUJETO | 84,21 | | | 1,050 | 1,000 | 90,000 | 1,000 | | | | 0,967 | 0,900 | | |
| 1 | 134,00 | \$ 7,089,55 | 0,950 | 1,050 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,039 | 1,000 | 0,900 | 0,900 | 0,933 | \$ 6,614,55 | |
| 2 | 136,00 | \$ 6,617,65 | 0,950 | 1,050 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,041 | 0,967 | 0,900 | 0,903 | \$ 5,975,74 | | |
| 3 | 140,00 | \$ 6,785,71 | 0,950 | 1,050 | 1,000 | 1,000 | 1,000 | 1,043 | 0,967 | 0,900 | 0,905 | \$ 6,141,07 | | |
| | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | |

| | |
|--------------------|-------------|
| PROMEDIO | \$ 6,243,79 |
| PROMEDIO PONDERADO | \$ 6,255,52 |
| TENDENCIA | \$ 9,482,21 |

VALOR UNITARIO HOMOLOGADO \$ 6,200,00

A) DEL TERRENO

| FRACCIÓN | SUPERFICIE | INDIVISO | VALOR UNITARIO | COEF | V.U. | MOTIVO | VALOR |
|--------------|----------------------------|----------|----------------|-------|-------------|-------------------------------------|----------------------|
| I | 84,21 m ² | 100% | \$ 6,200,00 | 1,000 | \$ 6,200,00 | Oferta y Demanda | \$ 522,102,00 |
| TOTAL | 84,21 m² | | | | | VALOR HOMOLOGADO DEL TERRENO | \$ 522,102,00 |

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 | |

| TIPO | SUPERFICIE | % OBRA | P.U. | EE | EC | VUT | FEC | VNR | Valor |
|-------------|---------------------------|--------|------|----|-------|--------|-------|------------------------------------|-------------|
| 0 | 0,00 m ² | 100% | \$ - | 0 | 1,000 | 0 años | 1,000 | \$ - | \$ - |
| | | | | | | | | | \$ - |
| | | | | | | | | | \$ - |
| SUMA | 0,00 m² | | | | | | | VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES | \$ - |

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

| CONCEPTO | UNIDAD | CANTIDAD | P.U. | EE | EC | VUT | FEC | VNR | Valor |
|----------|--------|----------|------|----|----|-----|-----|-------------------------|-------------|
| | | | | | | | | | \$ - |
| | | | | | | | | | \$ - |
| | | | | | | | | | \$ - |
| | | | | | | | | | \$ - |
| | | | | | | | | | \$ - |
| | | | | | | | | VALOR ACCESORIOS | \$ - |

VALOR POR EL ENFOQUE FÍSICO O DIRECTO \$ 522,102,00



IX

ENFOQUE POR CAPITALIZACIÓN

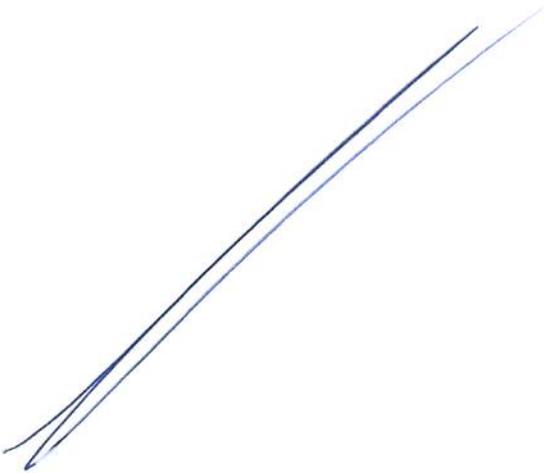
| | | |
|---------------|--|----------------|
| SUJETO | | |
| SC: | | RCT: Regular |
| ST: | | EC: Bueno |
| EDAD: | | UDM: Un frente |
| VUT: | | PRO: Bueno |
| | | ZONA: Tipo |
| | | CALIDAD: Buena |
| | | OYD: Media |

| | | |
|----------|------------|----------|
| 1 | FUENTE: | |
| | DOMICILIO: | |
| PRECIO: | | RCT: |
| SC: | | EC: |
| ST: | | UDM: |
| RUM: | | PRD: |
| EDAD: | | NEG: |
| VUT: | | ZONA: |
| | | CALIDAD: |

| | | |
|----------|------------|----------|
| 2 | FUENTE: | |
| | DOMICILIO: | |
| PRECIO: | | RCT: |
| SC: | | EC: |
| ST: | | UDM: |
| RUM: | | PRD: |
| EDAD: | | NEG: |
| VUT: | | ZONA: |
| | | CALIDAD: |

| | | |
|----------|------------|----------|
| 3 | FUENTE: | |
| | DOMICILIO: | |
| PRECIO: | | RCT: |
| SC: | | EC: |
| ST: | | UDM: |
| RUM: | | PRD: |
| EDAD: | | NEG: |
| VUT: | | ZONA: |
| | | CALIDAD: |

No aplica





ÓPTIMA
Profesionales

OPTIMA PROFESIONALES EN VALUACIÓN

AVALÚO COMERCIAL

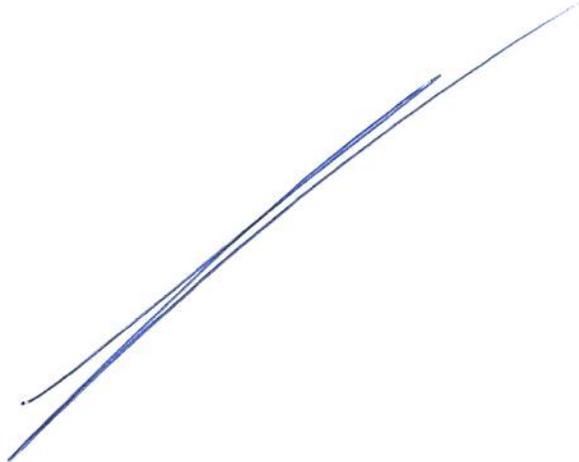
| | | | | | |
|-----------|---|----------|---|--|--|
| 4 | FUENTE: | | | | |
| | DOMICILIO: | | | | |
| PRECIO: | <input style="width: 100%;" type="text"/> | RCT: | <input style="width: 100%;" type="text"/> | | |
| SC: | <input style="width: 100%;" type="text"/> | EC: | <input style="width: 100%;" type="text"/> | | |
| ST: | <input style="width: 100%;" type="text"/> | UDM: | <input style="width: 100%;" type="text"/> | | |
| RUM: | <input style="width: 100%;" type="text"/> | PRO: | <input style="width: 100%;" type="text"/> | | |
| EDAD: | <input style="width: 100%;" type="text"/> | NEG: | <input style="width: 100%;" type="text"/> | | |
| VUT: | <input style="width: 100%;" type="text"/> | ZONA: | <input style="width: 100%;" type="text"/> | | |
| ST RESTO: | <input style="width: 100%;" type="text"/> | CALIDAD: | <input style="width: 100%;" type="text"/> | | |

| | | | | | |
|----------|---|----------|---|--|--|
| 5 | FUENTE: | | | | |
| | DOMICILIO: | | | | |
| PRECIO: | <input style="width: 100%;" type="text"/> | RCT: | <input style="width: 100%;" type="text"/> | | |
| SC: | <input style="width: 100%;" type="text"/> | EC: | <input style="width: 100%;" type="text"/> | | |
| ST: | <input style="width: 100%;" type="text"/> | UDM: | <input style="width: 100%;" type="text"/> | | |
| RUM: | <input style="width: 100%;" type="text"/> | PRO: | <input style="width: 100%;" type="text"/> | | |
| EDAD: | <input style="width: 100%;" type="text"/> | NEG: | <input style="width: 100%;" type="text"/> | | |
| VUT: | <input style="width: 100%;" type="text"/> | ZONA: | <input style="width: 100%;" type="text"/> | | |
| | | CALIDAD: | <input style="width: 100%;" type="text"/> | | |

| | | | | | |
|----------|---|----------|---|--|--|
| 6 | FUENTE: | | | | |
| | DOMICILIO: | | | | |
| PRECIO: | <input style="width: 100%;" type="text"/> | RCT: | <input style="width: 100%;" type="text"/> | | |
| SC: | <input style="width: 100%;" type="text"/> | EC: | <input style="width: 100%;" type="text"/> | | |
| ST: | <input style="width: 100%;" type="text"/> | UDM: | <input style="width: 100%;" type="text"/> | | |
| RUM: | <input style="width: 100%;" type="text"/> | PRO: | <input style="width: 100%;" type="text"/> | | |
| EDAD: | <input style="width: 100%;" type="text"/> | NEG: | <input style="width: 100%;" type="text"/> | | |
| VUT: | <input style="width: 100%;" type="text"/> | ZONA: | <input style="width: 100%;" type="text"/> | | |
| | | CALIDAD: | <input style="width: 100%;" type="text"/> | | |

No aplica

| HOMOLOGACIÓN | | | | | | | | | | | | |
|--------------|----|----|-----|--------------------------|------|-----|-----|-----|-----|-----|-----------|-------|
| NUM | SC | ST | RUM | FACTORES DE HOMOLOGACIÓN | | | | | | | FR | VALOR |
| | | | | NEG | ZONA | EEC | SUP | RCT | UDM | CAL | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | PROMEDIO | |
| | | | | | | | | | | | TENDENCIA | |





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 | | | |

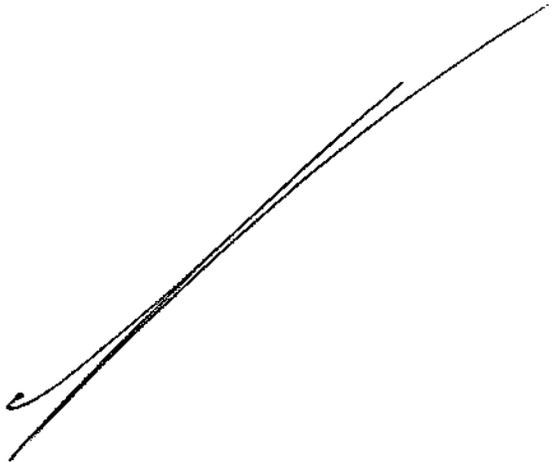
CÁLCULO DE DEDUCCIONES

| | | | | | | | |
|------------------------------------|--|----------|-------------------|---------|--|--|--|
| RENDA BRUTA MENSUAL (RBM) | | | | | | | |
| RENDA BRUTA ANUAL POTENCIAL (RBAP) | | | | | | | |
| VACÍOS | | MES CADA | | | | | |
| | | | | | | | |
| RENDA ANUAL EFECTIVA (RAE) | | | | | | | |
| ANÁLISIS DE DEDUCCIONES | | | RBAP MENUS VACÍOS | | | | |
| 1. ADMINISTRACIÓN | | | | | | | |
| 2. CONSERVACIÓN | | CADA | | | | | |
| 3. PRECITAL | | | | | | | |
| 4. SEGURO | | | | | | | |
| 5. DEPRECIACIÓN FISCAL | | | | | | | |
| 6. SUMA DEDUCCIONES FISCALES | | | | | | | |
| 7. DEDUCCIÓN OPCIONAL | | | | | | | |
| 8. DEDUCCIÓN MAYOR | | | | | | | |
| 9. UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS | | | | | | | |
| 10. IMPUESTO SOBRE LA RENTA, | | FISICAS | | MORALES | | | |
| | | | | | | | |
| 11. P.T.U. | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| 12. SUMA DE DEDUCCIONES | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| 13. INGRESO NETO ANUAL | | | | | | | |
| | | | | | | | |

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 Finanzas | |
| B) La Tasa de Liquidez se obtiene de la Tasa Real, Tiempo de venta y Gastos de venta. Fuente: Periódico Finanzas | |
| 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





X

REPORTE FOTOGRÁFICO



FACHADA PRINCIPAL



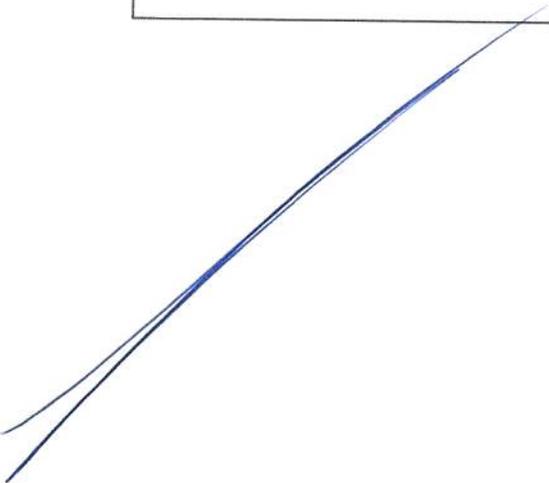
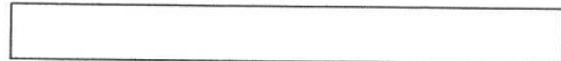
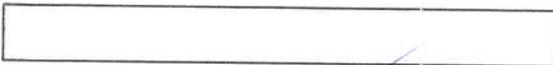
FACHADA PRINCIPAL



ENTORNO URBANO



ENTORNO URBANO





ÓPTIMA
Profesionales

OPTIMA PROFESIONALES EN VALUACIÓN

AVALÚO COMERCIAL

XI

RESUMEN DE VALORES

| | |
|--|---------------|
| VALOR DEL INMUEBLE POR EL ENFOQUE DE MERCADO | |
| VALOR POR EL ENFOQUE FÍSICO O DIRECTO | \$ 522,102.00 |
| 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 QUINIENTOS VENTIDOS MIL CIENTO DOS PESOS 00/100 M.N.

\$522,000.00

Este valor está calculado con cifras al día

24 de junio de 2024

La vigencia de este avalúo para efectos fiscales del Secretario de Finanzas es de un año a partir de la fecha de su expedición

VALUADOR PROFESIONAL

Arg. 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

| | | |
|------------------------------|----------------------------------|--|
| COLONIA Y/O FRACCIONAMIENTO: | CALLE: | 1era de la Estación No. 320 |
| | | Ferrocarriles Sección Minas del Real IV |
| | CIUDAD: | Guadalupe |
| | MUNICIPIO: | Guadalupe |
| | CÓDIGO POSTAL: | 98607 |
| | 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-0846/18 |
| | EXPEDIENTE: | No se proporciona |
| CONTRIBUYENTE Y RFC: | Consultores Gescon, S.A. de C.V. | CGE0610269U3 |

VALOR COMERCIAL

SON SEISCIENTOS OCHENTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS CINCO PESOS 00/100 M.N.

\$

686,205.00

Zacatecas, Zacatecas, México, 25 de junio de 2024



ÓPTIMA
Profesionales

OPTIMA PROFESIONALES EN VALUACIÓN

AVALÚO COMERCIAL

I

ANTECEDENTES

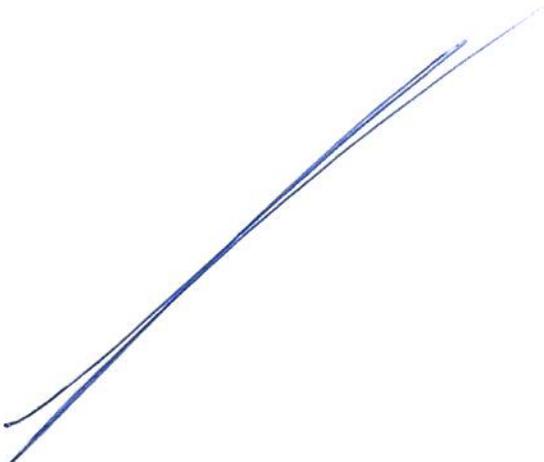
| | |
|-------------------------------------|--|
| SOLICITANTE: | Secretaria de Finanzas del Estado de Zacatecas |
| CALLE: | Calzada Héroes de Chapultepec No. 1902 |
| COLONIA Y/O FRACCIONAMIENTO: | Ciudad Administrativa |
| CIUDAD: | Zacatecas |
| MUNICIPIO: | Zacatecas |
| ESTADO: | Zacatecas |

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

| | |
|---|---|
| FECHA DE INSPECCIÓN: | 25 de junio de 2024 |
| FECHA DEL AVALÚO: | 25 de junio de 2024 |
| VIGENCIA DEL AVALÚO: | 24 de junio de 2025 |
| VERIFICADOR, NOTIFICADOR Y EJECUTOR: | Sin dato |
| INMUEBLE QUE SE VALÚA: | Casa habitación |
| RÉGIMEN DE PROPIEDAD: | Privado |
| CONTRIBUYENTE Y RFC: | Consultores Gescon, S.A. de C.V. CGE0610269U3 |
| PROPIETARIO: | Consultores Gescon, S.A. de C.V. |
| OBJETO DEL AVALÚO: | Estimar el valor comercial del inmueble |
| PROPÓSITO DEL AVALÚO: | Remate |

| |
|---|
| UBICACION DEL INMUEBLE |
| CALLE: 1era de la Estación No. 320 |
| COLONIA Y/O FRACCIONAMIENTO: Ferrocarriles Sección Minas del Real IV |
| CIUDAD: Guadalupe |
| MUNICIPIO: Guadalupe |
| C.P.: 98607 |
| ESTADO: Zacatecas |
| PAIS: México |

| | |
|------------------------------|---|
| DATOS DE ESCRITURA | REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD |
| Volumen: Sin dato | Registro : Sin dato |
| Escritura: Sin dato | Folio: Sin dato |
| Fecha: Sin dato | Sección: Sin dato |
| Notario: Sin dato | Volumen: Sin dato |
| Notaría No.: Sin dato | Libro: Sin dato |
| Ciudad: Sin dato | R.P.P.: Sin dato |
| Lote: 11 | Fecha: Sin dato |
| Manzana: 11 | Certificado de Gravamen: 102881 |
| | Boleta de agua: No se proporciono |
| | Clave Catastral: No se proporciono |

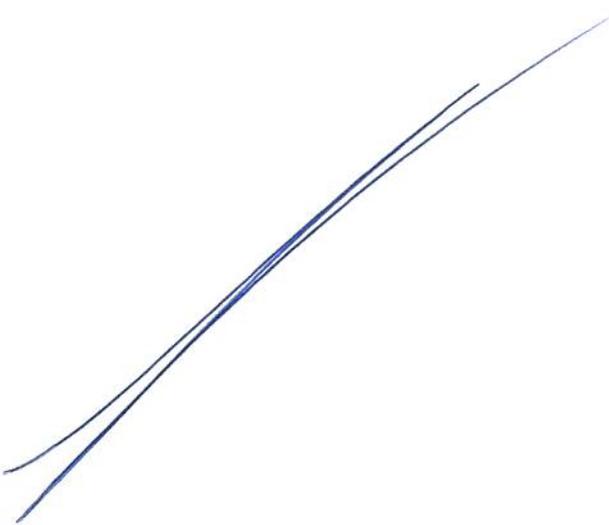




II

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 para el 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 el Zacatecas - Guadalupe 2030. | |
| VIAS DE ACCESO, IMPORTANCIA Y CONDICIONES DE LAS MISMAS: | Se accesa por Libramiento Tránsito Pesado en primer orden y por calle Ferrocarrileros en segundo 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 asfalto | |
| Banquetas: | Concreto hidráulico | |
| Guarniciones: | Concreto hidráulico | |
| Transporte: | Regular | |
| Teléfono: | Red aérea postes de madera tratada | |
| EQUIPAMIENTO URBANO | | |
| Preescolar: | 500 mts | Tienda de Autoservicio: 350 mts |
| Primaria: | 450 mts | Bancos: 2,000 mts |
| Secundaria: | 1,200 mts | Iglesias: 550 mts |
| Preparatoria: | 1,200 mts | Parques: 1,850 mts |
| Profesional: | 2,000 mts | Restaurantes: 150 mts |





III

TERRENO

TRAMOS DE CALLE, CALLES TRANSVERSALES LÍMITROFES Y ORIENTACIÓN:

Se ubica en la acera oeste de la calle 1ª de la Estación límites, transversales, al norte con calle Vagón y al sur calle Armon.

MEDIDAS Y COLINDANCIAS SEGÚN: Escrituras

| ORIENTACIÓN | DISTANCIA | COLINDANCIAS |
|-------------|-----------|--|
| NORTE | 15.00 mts | Con Linda con lote 10. |
| ESTE | 6.00 mts | Con Linda con calle 1era de la Estación. |
| SUR | 15.00 mts | Con Linda con lote 12. |
| OESTE | 60.00 mts | Con Linda con lote 20. |

| | | |
|--------------------------------|--|-----------------|
| SUPERFICIE DEL TERRENO: | 90.00 m ² | según |
| INDIVISO DE TERRENO: | No tiene (según documentación proporcionada) | según Escritura |
| | 100% | |

| | | |
|--|---|----------------------------------|
| TOPOGRAFÍA: | Plano | 0% |
| CONFIGURACIÓN: | Regular | Ari = 90.00 m ² |
| NÚMERO DE FRENTES: | Un frente | |
| CARACTERÍSTICAS PANORÁMICAS: | Casas habitación de uno y dos niveles de características de interes 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:

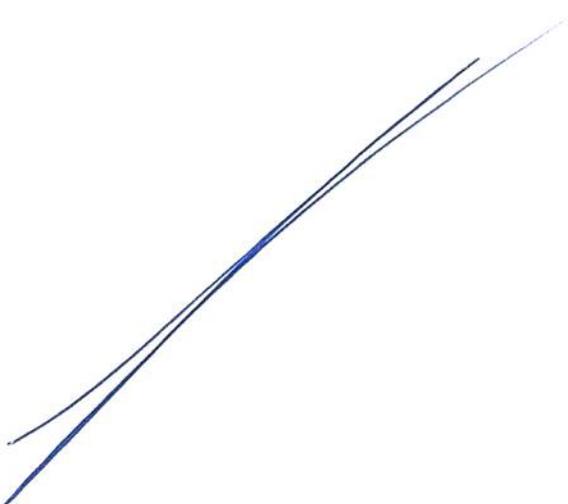
MICROLOCALIZACIÓN:

COORDENADAS GEOGRAFICAS

22.7374691°

-102.5226521°

ELEVACIÓN = 2,326 mts





ÓPTIMA
Profesionales

OPTIMA PROFESIONALES EN VALUACIÓN

AVALÚO COMERCIAL

IV

DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

| | | | |
|-----------------------------------|-----------------|-------------------------|--|
| USO ACTUAL: | Casa habitación | | |
| NÚMERO DE NIVELES | 1 | | |
| CALIDAD DEL PROYECTO | Bueno | | |
| UNIDADES RENTABLES | 1 | | |
| CAJONES DE ESTACIONAMIENTO | 1 | | |
| EDAD | 10 años | para efectos de cálculo | |
| VIDA ÚTIL TOTAL PROMEDIO | 60 años | | |
| VIDA ÚTIL REMANENTE | 50 años | | |

TIPOS DE CONSTRUCCIÓN

| TIPO | USO | ÁREA | CLASIFICACIÓN | EDAD | VUT | EDO. CONSERV | OBSERVACIÓN |
|--------------------------------|-----------------|----------------------------|---------------|---------|---------|--------------|--------------------------------|
| I | Casa habitación | 58.65 m ² | Mediana | 19 años | 60 años | Bueno | No se tuvo acceso al inmueble. |
| SUPERFICIE CONSTRUCCIÓN | | 58.65 m² | | | | | |

DOCUMENTOS

CERTIFICA:

EL CIUDADANO OFICIAL DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DE ESTE DISTRITO JUDICIAL

REGISTRÓ EL CREDITO...

SECRETARÍA DE FINANZAS GOBIERNO DEL ESTADO DE ZACATECAS

REGISTRARÍA PÚBLICA

LIC. ALEJANDRA LIRA ALVAREZ

100 años de Constitución ZACATECAS

GOBIERNO DEL ESTADO DE ZACATECAS
DIRECCIÓN DE INGRESOS

DATOS DEL CONTRIBUYENTE

REGISTRO FISCAL DE CONTRIBUYENTES: REG-10/093196
 NOMBRE, DIFERENCIADOR O RAZÓN SOCIAL: PASCAL OBISPOS JOSÉ (ADMINISTRADOR ÚNICO DE CONSULTORES COMERCIALES, S. DE C.V.)
 R.F.C.: CPE0910289631
 DOMICILIO: PROV. DE LOS RÍOS No. 187 INTERIOR C. FRACC. PRIVADA DEL BOSQUE, ZACATECAS, ZAC.

DATOS DEL CREDITO

| | | | |
|-------------------|--------------------------------|-----------------------|-------------|
| NÚMERO DE CREDITO | NÚM. DE DOCUMENTO DETERMINANTE | FECHA DE NOTIFICACION | CONCEPTO |
| FILE-A-1/2844/18 | 1493/2006/01/2019 | 23 DE AGOSTO DE 2018 | LIQUIDACION |

Debe señalarse que la (a) resolución fiscal demuestrada en el recuadro anterior, fue emitida por la Dirección de Fidejacion de Actos, Secretaría de Finanzas de Gobierno del Estado de Zacatecas.

MONTE DE LO (S) CREDITO (S) ACTUALIZADO (S) A LA FECHA DE EMISION DEL ESTE DOCUMENTO EN LOS TERMINOS DE LOS ARTICULOS 17-A, 21 Y 150 DEL CODIGO FISCAL DE LA FEDERACION

| IMPUESTO | ACTUALIZACION | RECAUDOS POR RENTA | MULTAS | GASTOS DE EJECUCION | IMPORTE TOTAL ACTUALIZADO |
|----------|---------------|--------------------|--------|---------------------|---------------------------|
| 1003.563 | \$135,864 | \$153,053 | \$0 | \$32,611 | \$1,125,091 |

MANDAMIENTO DE EJECUCION
ZACATECAS, ZAC. A 10 DE OCTUBRE DE 2016



V

ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN

a) OBRA NEGRA O GRUESA

| TIPO | CIMENTACIÓN | ESTRUCTURA | MUROS |
|------|-------------------------------|--|---------------------------------------|
| I | Se supone de losa de concreto | Se supone de muros de carga, cadenas y castillos de concreto armado. | Se supone de block hueco de concreto. |
| | | | |

| TIPO | ENTREPISOS | TECHOS | AZOTEA | BARDAS |
|------|------------|---------------------------------------|--|-----------------------------|
| I | No aplica. | Se supone de losa de concreto armado. | Se supone impermeabilizada a base de productos asfálticos. | De block hueco de concreto. |
| | | | | |

b) REVESTIMIENTOS Y ACABADOS INTERIORES

| ESPACIO | PISO | MUROS | PLAFONES | PINTURA |
|---------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| I | 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 perfil tubular corredizas
PROTECCIONES No se observan

e) VIDRIERÍA Y CERRAJERÍA

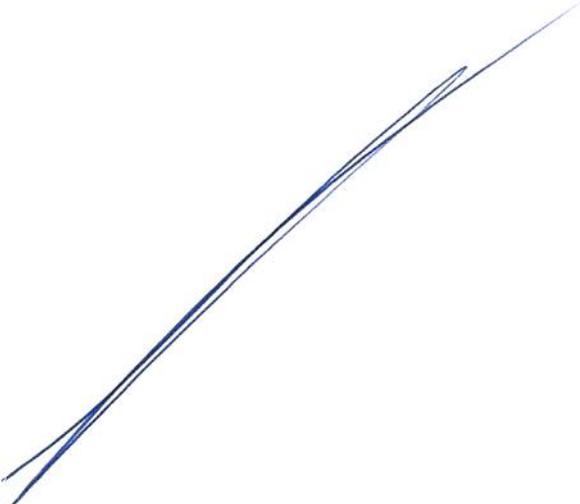
VIDRIERÍA Tipo sencillo y claro de 4 mm de espesor.
CERRAJERÍA Normal comercial

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 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 una casa habitación en dos niveles sobre un lote urbano de forma regular con un frente 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 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 $\%D = 1 - ((E/VUT)^{1.4})^{(EC/10)}$

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 | NO |
| c).- Boleta Predial | NO |
| d).- Plano de la construcción | NO |

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

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

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

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

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

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

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

d).- SALVEDADES DEL AVALÚO

22.- Sobre la documentación del terreno

Ninguna salvedad

23.- Sobre la inspección del terreno

No se tuvo acceso al inmueble

24.- Sobre la documentación de la construcción

No se contó con acceso al inmueble ni con documentos.

25.- Sobre la inspección de la construcción

No se contó con acceso al inmueble

e).- EXCLUSIONES DEL AVALÚO

26.- Sobre la valuación del terreno

Sí se proporcionó la documentación correspondiente

27.- Sobre la valuación de la construcción

No se contó con planos, diseño ni acceso al inmueble

28.- Sobre los métodos de valuación

Método Mercado

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

Método Físico

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

Método Ingreso

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



VII

ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO DE EDIFICACIONES

| | | |
|------|--|---|
| SC | SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN | |
| ST | SUPERFICIE DEL TERRENO | |
| VUM | VALOR UNITARIO DE MERCADO DE LA OFERTA O VENTA | |
| EDAD | EDAD | 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: | 58.65 m ² | RCT: | Buena 0.900 |
| ST: | 90.00 m ² | EC: | Regular 0.992 |
| EDAD: | 10 años | EEC: | 0.992 |
| VUT: | 60 años | UDM: | Un frente 1.000 |
| | | PRO: | Buena 0.900 |
| | | ZONA: | Tipo 1.000 |
| | | CALIDAD: | Buena 0.900 |
| | | OYD: | Media 0.900 |

| | | | |
|----------|----------------------|---|-----------------------|
| 1 | FUENTE: | https://www.vivanuncios.com.mx/a-venta-casa-en-condominio/lazaro-cardenas/residencial-zima/142844748 | |
| | DOMICILIO: | La Zima, Zima, Zacatecas, Zacatecas. | |
| PRECIO: | \$880,000.00 | RCT: | Buena 0.722 0.900 |
| SC: | 65.00 m ² | EC: | Buena 0.975 |
| ST: | 90.00 m ² | EEC: | 1.000 |
| VUM: | \$13,538.46 | UDM: | Un frente 1.000 |
| EDAD: | 0 años | PRO: | Buena 0.900 |
| VUT: | 60 años | NEG: | Muy baja 0.900 |
| | | ZONA: | Inferior mínima 0.950 |
| TERR: | 0.000 | CALIDAD: | Muy buena 1.000 |

| | | | |
|----------|----------------------|---|-----------------------|
| 2 | FUENTE: | https://www.vivanuncios.com.mx/a-venta-casa/lomas-de-la-pimienta/casa-nueva-una-sola-planta-bajo-de-precio/141616494 | |
| | DOMICILIO: | Paseos del Valle, Zacatecas, Zacatecas | |
| PRECIO: | \$680,000.00 | RCT: | Buena 0.643 0.900 |
| SC: | 45.00 m ² | EC: | Buena 0.975 |
| ST: | 70.00 m ² | EEC: | 0.999 |
| VUM: | \$14,666.67 | UDM: | Un frente 1.000 |
| EDAD: | 3 años | PRO: | Buena 0.900 |
| VUT: | 60 años | NEG: | Muy baja 0.900 |
| | | ZONA: | Inferior mínima 0.950 |
| TERR: | 0.000 | CALIDAD: | Muy buena 1.000 |



3 FUENTE: <https://www.vivanuncios.com.mx/a-venta-casa/fraccionamiento-mina-azul/casa-en-venta-de-1-piso/141708479>

DOMICILIO: Mármol, Mina Azul, Guadalupe, Zacatecas

| | | | | | |
|---------|---------------|----------|-----------------|-------|-------|
| PRECIO: | 898,000.00 m² | RCT: | Buena | 0.907 | 0.900 |
| SC: | 68.00 m² | EC: | Bueno | | 0.975 |
| ST: | 75.00 m² | EEC: | | | 0.995 |
| VUM: | \$ 13,205.88 | UDM: | Un frente | | 1.000 |
| EDAD: | 7 años | PRO: | Bueno | | 0.900 |
| VUT: | 80 años | NEG: | Muy baja | | 0.900 |
| | | ZONA: | Inferior mínima | | 0.950 |
| TERR: | 0.000 | CALIDAD: | Muy buena | | 1.000 |

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: | | | |



ÓPTIMA
Profesionales

OPTIMA PROFESIONALES EN VALUACIÓN

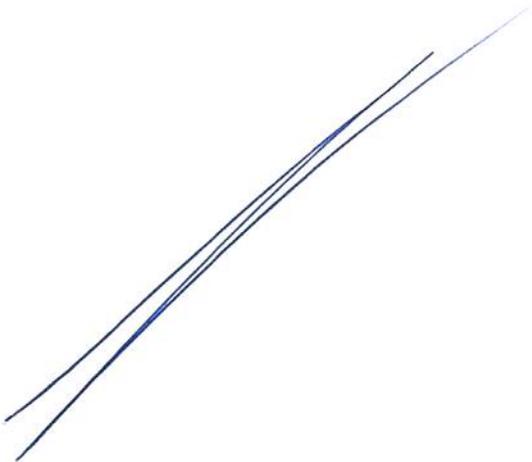
AVALÚO COMERCIAL

| HOMOLOGACIÓN | | | | | | | | | | | | | |
|--------------|-------|-------|--------------|--------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|--------------------|-------|
| NUM | SC | ST | VUM | FACTORES DE HOMOLOGACIÓN | | | | | | | | FR | VALOR |
| | | | | NEG | ZONA | EEC | SUP | RCT | UDM | CAL | | | |
| SUJETO | 58.65 | 90.00 | | | 1.000 | 0.992 | 1.535 | 0.900 | 1.000 | 1.000 | 0.900 | | |
| 1 | 65.00 | 90.00 | \$ 13,538.46 | 0.900 | 1.053 | 0.992 | 1.000 | 1.000 | 1.000 | 1.000 | 0.900 | 0.846 \$ 11,453.54 | |
| 2 | 45.00 | 70.00 | \$ 14,666.67 | 0.900 | 1.053 | 0.994 | 1.000 | 1.000 | 1.000 | 1.000 | 0.900 | 0.847 \$ 12,422.67 | |
| 3 | 68.00 | 75.00 | \$ 13,205.88 | 0.900 | 1.053 | 0.997 | 1.000 | 1.000 | 1.000 | 1.000 | 0.900 | 0.850 \$ 11,225.00 | |
| | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | |

| | |
|-----------------------|--------------|
| PROMEDIO | \$ 11,700.40 |
| PODERACION ARITMÉTICA | \$ 11,723.44 |
| TENDENCIA | \$ 11,735.09 |

| | |
|---------------------------|--------------|
| VALOR UNITARIO HOMOLOGADO | |
| FACTOR DE OFERTA DEMANDA | 1.00 |
| VALOR UNITARIO DE MERCADO | \$ 11,700.00 |

| TIPOS | SUPERFICIE | VALOR UNITARIO | FACTOR | OBSERVACIONES | VALOR DE MERCADO |
|---|----------------------|----------------|--------|------------------------------------|----------------------|
| 1 | 58.65 m ² | \$ 11,700.00 | 1.00 | No se tuvo acceso al bien inmueble | \$ 686,205.00 |
| | | | | | |
| VALOR DEL INMUEBLE POR EL ENFOQUE DE MERCADO | | | | | \$ 686,205.00 |





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: 90.00 m ² | UDM: Un frente | | 1.00 |
| Ari = 90.00 m ² | ZONA: Tipo | | 1.00 |
| | TOP: Plano | 0% | 1.00 |
| | CSP: Muy buena | | 95.00 |
| OTRO 1.00 | FOR: Regular | | 1.00 |

| | | | |
|--|--|----|-------|
| C1 | FUENTE: https://www.inmuebles24.com/propiedades/clasificado/vecltein-terreno-venta-zacatecas-fracc.-san-gabriel-91465213.html | | |
| DOMICILIO: Zacatlán, Zacatecas, Zacatecas | | | |
| PRECIO: \$690,000 | UDM: Un frente | | 1.00 |
| ST: 305.00 m ² | NEG: Mínima | | 0.95 |
| VUM: \$2,262.30 | ZONA: Tipo | | 1.00 |
| Ari = 305.00 m ² | TOP: Plano | 0% | 1.000 |
| | CSP: Muy buena | | 95.00 |
| OTRO 1.00 | FOR: Regular | | 1.00 |

| | | | |
|---|--|----|--------|
| C2 | FUENTE: https://www.vivanuncios.com.mx/a-venta-terreno/fraccionamiento-ampliacion-la-fe/terreno-venta-dorado-de-villa-zacatecas/141530945 | | |
| DOMICILIO: Calle Toma de Zacatecas, Ampliación La Fe, Guadalupe, Zacatecas | | | |
| PRECIO: \$250,000 | UDM: Un frente | | 1.00 |
| ST: 105.00 m ² | NEG: Mínima | | 0.95 |
| VUM: \$2,381 | ZONA: Tipo | | 1.00 |
| Ari = 105.00 m ² | TOP: Plano | 0% | 1.00 |
| | CSP: Excelente | | 100.00 |
| OTRO 1.00 | FOR: Regular | | 1.000 |





ÓPTIMA
Profesionales

OPTIMA PROFESIONALES EN VALUACIÓN

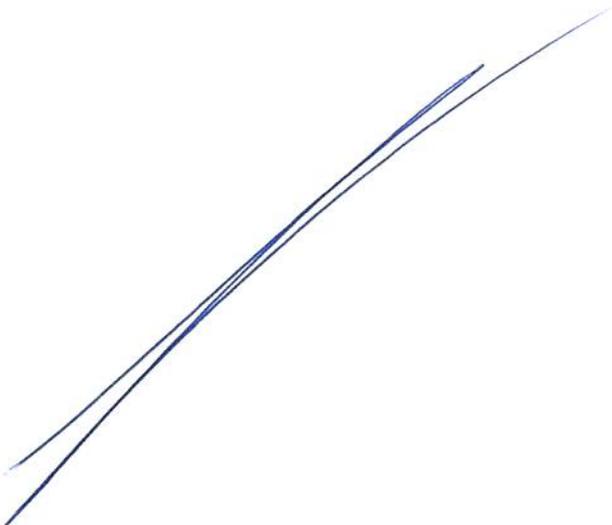
AVALÚO COMERCIAL

| | |
|---|---|
| C3 | FUENTE: https://www.vivanuncios.com.mx/a-venta-terreno/lomas-de-la-pimienta/terrenos-en-preventa/142346195 |
| DOMICILIO: Fraccionamiento Real del Sol, Zacatecas, Zacatecas | |
| PRECIO: \$297,500 | UDM: Un frente 1.00 |
| ST: 119.00 m ² | NEG: Mínima 0.95 |
| VUM: \$2,500.00 | ZONA: Tipo 1.00 |
| Ari = 119.00 m ² | TOP: Plano 0% 1.000 |
| | CSP: Muy buena 95.00 |
| OTRO: 1.00 | FOR: Regular 1.00 |

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

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

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





IX

ENFOQUE POR CAPITALIZACIÓN

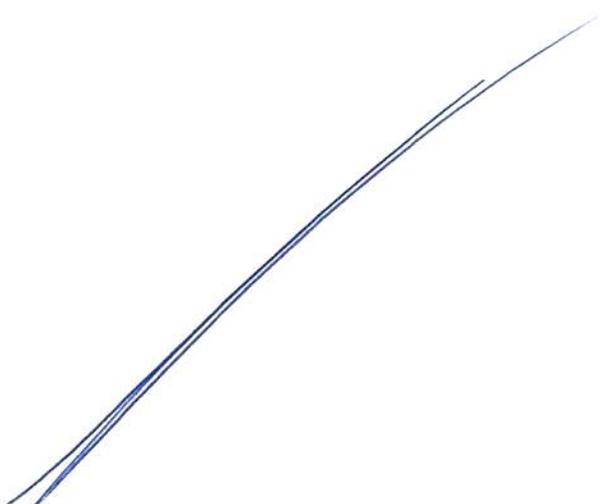
| | | |
|---------------|-----------|--|
| SUJETO | | |
| SC: | | |
| ST: | | |
| EDAD: | | |
| VUT: | | |
| RCT: | Buena | |
| EC: | Regular | |
| UDM: | Un frente | |
| PRO: | Buena | |
| ZONA: | Tipo | |
| CALIDAD: | Buena | |
| OYD: | Media | |

| | | |
|----------|------------|--|
| 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: | | |

No aplica





4 FUENTE: _____
DOMICILIO: _____

| | | | |
|-----------|-------|----------|-------|
| PRECIO: | _____ | RCT: | _____ |
| SC: | _____ | EC: | _____ |
| ST: | _____ | UDM: | _____ |
| RUM: | _____ | PRO: | _____ |
| EDAD: | _____ | NEG: | _____ |
| VUT: | _____ | ZONA: | _____ |
| ST RESTO: | _____ | CALIDAD: | _____ |

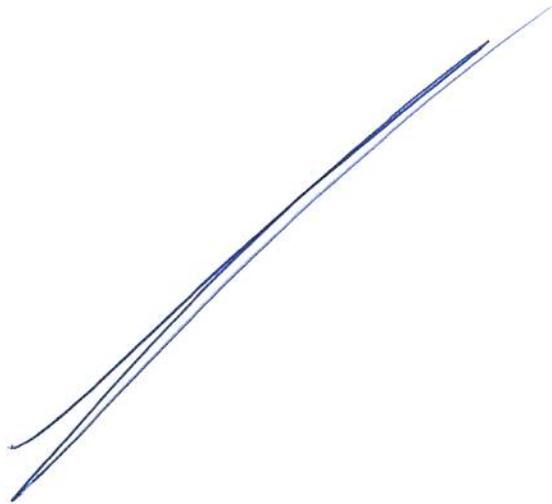
5 FUENTE: _____
DOMICILIO: _____

| | | | |
|---------|-------|----------|-------|
| PRECIO: | _____ | RCT: | _____ |
| SC: | _____ | EC: | _____ |
| ST: | _____ | UDM: | _____ |
| RUM: | _____ | PRO: | _____ |
| EDAD: | _____ | NEG: | _____ |
| VUT: | _____ | ZONA: | _____ |
| | | CALIDAD: | _____ |

6 FUENTE: _____
DOMICILIO: _____

| | | | |
|---------|-------|----------|-------|
| PRECIO: | _____ | RCT: | _____ |
| SC: | _____ | EC: | _____ |
| ST: | _____ | UDM: | _____ |
| RUM: | _____ | PRO: | _____ |
| EDAD: | _____ | NEG: | _____ |
| VUT: | _____ | ZONA: | _____ |
| | | CALIDAD: | _____ |

| NUM | SC | ST | RUM | HOMOLOGACIÓN | | | | | | | FR | VALOR |
|-----|----|----|-----|--------------------------|------|-----|-----|-----|-----|-----|-----------|-------|
| | | | | FACTORES DE HOMOLOGACIÓN | | | | | | | | |
| | | | | NEG | ZONA | EEC | SUP | RCT | UDM | CAL | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | PROMEDIO | |
| | | | | | | | | | | | TENDENCIA | |





ÓPTIMA
Profesionales

OPTIMA PROFESIONALES EN VALUACIÓN

AVALÚO COMERCIAL

| TIPO | USO | SUPERFICIE | VALOR UNITARIO | AJUSTE | MOTIVO | VALOR DE MERCADO |
|---|-----|----------------------|----------------|--------|--------|------------------|
| I | | | | | | |
| | | 58.65 m ² | | | | |
| VALOR POR EL ENFOQUE DE CAPITALIZACIÓN | | | | | | |

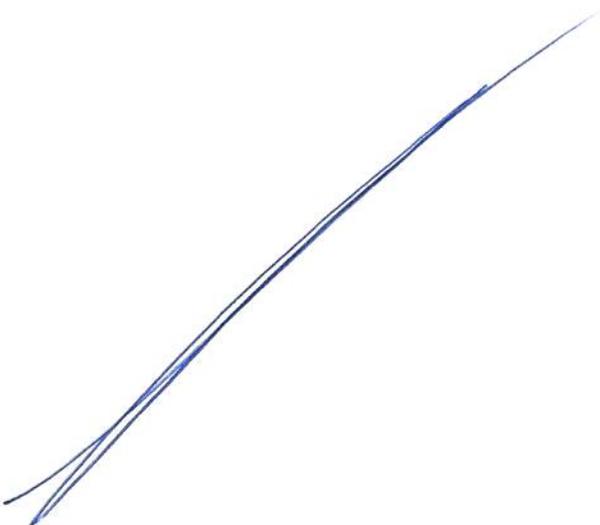
CALCULO DE DEDUCCIONES

| | | | | | | |
|-------------------------------------|----------|---------|------------------------|--|--|--|
| 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 HABIT. | | | SOBRE RAE |
| 8. DEDUCCIÓN MAYOR | | | | | | LA QUE SE TOMA LA MAYOR DE LAS DOS |
| 9. UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS | | | | | | FORMANDO DEDUCCIÓN MAYOR |
| 10. IMPUESTO SOBRE LA RENTA | FÍSICAS | MORALES | | | | SOBRE UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO |
| 11. P.T.U. | | | | | | IMPUESTO SOBRE LA RENTA /ISR |
| | | | | | | SOBRE UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO |
| 12 SUMA DE DEDUCCIONES | | | | | | PARTICIÓN 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 | Annual |
| TASA DE CAPITALIZACIÓN, SELECCIONADA | |

VALOR DE CAPITALIZACIÓN





X

REPORTE FOTOGRÁFICO



FACHADA PRINCIPAL



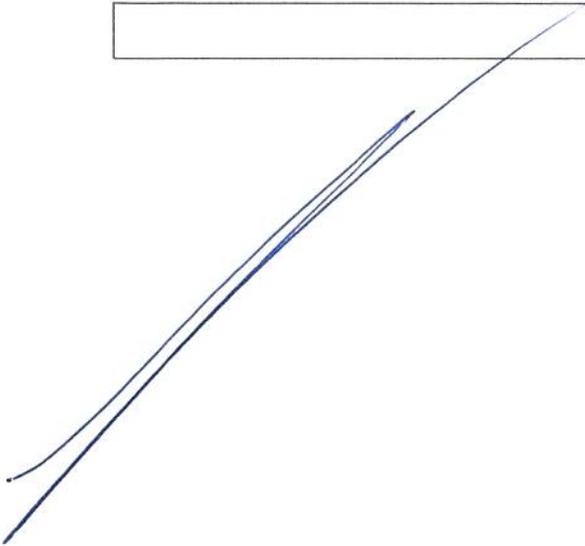
FACHADA PRINCIPAL



ENTORNO URBANO



ENTORNO URBANO





ÓPTIMA
Profesionales

OPTIMA PROFESIONALES EN VALUACIÓN

AVALÚO COMERCIAL

XI

RESUMEN DE VALORES

| | | |
|---|----|------------|
| VALOR DEL INMUEBLE POR EL ENFOQUE DE MERCADO: | \$ | 686,205.00 |
| VALOR POR EL ENFOQUE FÍSICO O DIRECTO: | \$ | 602,605.98 |
| 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 y 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

\$686,205.00

SON SEISCIENTOS OCHENTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS CINCO PESOS 00/100 M.N.

Este valor esta calculado con cifras al día **25 de junio de 2024**
La vigencia de este avalúo para efectos fiscales de la Secretaria de Finanzas es de un año apartir de la fecha de su expedición

VALUADOR PROFESIONAL


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