

En la ciudad de Zacatecas, Zac. siendo las 12:00 horas del día 05 de septiembre 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/4129/2025 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 agosto, 25 de agosto y 01 de septiembre del 2025, levantadas por el C. Felipe de Jesus Romo Rivas, en su calidad de notificador adscrito a esta Procuraduría Fiscal por lo que, con fundamento en lo dispuesto en los artículos 16 de la Constitución Política de los

ACUERDO DE NOTIFICACION POR ESTRADOS

DOCUMENTO A NOTIFICAR: AVALUO DE BIENES EMBARGADOS

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.

SECCION: PROCURADURIA FISCAL
OFICIO: PF/4658/2025
ASUNTO: NOTIFICACION AVALUO
BIEN EMBARGADO





Estados Unidos Mexicanos; así como en los artículos 13 y 14 de la Ley de Coordinación Fiscal; Cláusulas Primera, Segunda primer párrafo, fracciones I y II; Tercera; Cuarta párrafos primero, segundo y cuarto; y Octava primer párrafo, fracción X; del Convenio de Colaboración Administrativa en Materia Fiscal Federal, que celebran el Gobierno Federal por conducto de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público y el Gobierno del Estado de Zacatecas con fecha 19 de junio de 2015, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 3 de agosto de 2015 y en el periódico Oficial del Gobierno del Estado de Zacatecas el 5 de agosto de 2015 en el suplemento 3 al No. 62, modificado por acuerdo publicado en el Diario Oficial de la Federación del 26 de junio de 2020, y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Zacatecas, en el Suplemento 2 al No. 26 del 31 de marzo de 2021; artículos 8 y 117 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Zacatecas, en relación con los artículos 1, 3, 4, 17, 24 primer párrafo, fracción I, 25. primer párrafo, fracción II y 27 primer párrafo, fracciones III, XXVII, XXVIII, XXIX y XLIV, de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de Zacatecas; artículos 1, 2, 4 párrafo primero, fracciones IX, X, XI, XII y XIII, 7, 64 fracción XXI del Reglamento Interior de la Secretaría de Finanzas del Estado de Zacatecas publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Zacatecas el día 15 de junio de 2019 en el Suplemento 5 al No. 48; del Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Zacatecas, reformado mediante Decreto por el que se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones del Reglamento Interior de la Secretaría de Finanzas, según publicaciones en el mismo órgano oficial de fecha 17 de julio de 2021 en el suplemento 3 al 57, en relación a lo estipulado en el artículo, fracción XXI, del acuerdo administrativo en el que se delegan las funciones al Subprocurador Fiscal de la Secretaría de Finanzas publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado de Zacatecas en el Suplemento 2 al 38, del día 13 de mayo de 2023; así



como en los artículos 134 primer párrafo fracción III, 139 y 156 BIS del código fiscal

de la federación; emite el siguiente:

ACUERDO

PRIMERO. - Notifíquese el documento donde se da a conocer el avalúo de bienes embargados a nombre de la 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 fíjese por 10 días hábiles consecutivos, el documento antes referido en los estrados de esta Secretaría de Finanzas del Estado de Zacatecas, sito en boulevard Héroes de Chapultepec número 1902, Ciudad Gobierno Zacatecas, y en la página electrónica de la Secretaría de Finanzas sefin.zacatecas.gob.mx y retírese al decimoprimero día hábil siguiente.

TERCERO. - Cúmplase.

ATENTAMENTE

Ciudad de Zacatecas, a 05 de septiembre de 2025

SECRETARÍA DE FINANZAS



SECRETARÍA DE FINANZAS

M. en I. RUTH ANGELICA CONTRERAS RODRIGUEZ



En la ciudad de Zacatecas Zac. siendo las 13:00 horas del día 21 de agosto del año 2025 el C Felipe de Jesús Romo Rivas notificador adscrito a la Procuraduría Fiscal de la Secretaría de Finanzas de Gobierno del Estado de Zacatecas, con número de identificación DIVO-1476/2025 con vigencia del 01 de julio al 31 de diciembre de 2025, expedida por la C. M. en I. Ruth Angelica Contreras Rodriguez, me constituyo en el domicilio ubicado en la Privada de los Fresnos numero 102 interior C, Fraccionamiento Privada de los Fresnos de la ciudad de Zacatecas, para llevar a cabo la diligencia de notificación del oficio número PF/4129/2025 y dictamen de avalúo de bienes embargados. al C. José Pérez Gutiérrez administrador único de la persona moral CONSULTORES GESCON S.A. DE C.V. Por lo que al estar en el domicilio el cual tiene las características físicas siguientes inmueble de dos plantas con dimensiones aproximadas de 10x20 fachada con pintura color naranja puertas metálicas color café se aprecia al interior la numeración sin poder ingresar hacia el interior, ya que al parecer hay varios departamentos los cuales a simple vista no es posible apreciar si están habitados por lo que al llamar en el número 102 C en repetidas ocasiones, y desde un balcón atiende persona de sexo femenino la cual no proporciona nombre ni se identifica y no es posible su total descripción o media filiación ya que su cuerpo lo cubre una barda hasta la cintura solo se observa su complexión robusta edad aproximada de 60 años pelo castaño oscuro tez blanca, a quien se le pregunta por el C. José Pérez Gutiérrez a lo que manifiesta si conocerlo ya que es su esposo pero que no es su voluntad bajar hacia



la puerta principal del domicilio, ni recibir ninguna documentación ya que son asuntos de su esposo a los cuales ella desconoce y que si lo queremos ver en persona es muy difícil ya que sale muy temprano de su domicilio y por lo general regresa ya por la noche, por lo que derivado de todo lo anterior no se pudo llevar a cabo la diligencia en virtud de no localizar al contribuyente en el domicilio señalado.

No habiendo mas que manifestar se cierra la presente con fundamento en los artículos 38, 137 y 152 del Código Fiscal de la Federación, siendo las 13:30 horas del día 21 de agosto de 2025.

NOTIFICADOR

FELIPE DE JESUS ROMO RIVAS

TESTIGO

RAFAEL SORIANO IBARRA



En la ciudad de Zacatecas Zac. siendo las 09:00 horas del día 25 de agosto del año 2025 el C Felipe de Jesús Romo Rivas notificador adscrito a la Procuraduría Fiscal de la Secretaría de Finanzas de Gobierno del Estado de Zacatecas, con número de identificación DIVO-1476/2025 con vigencia del 01 de julio al 31 de diciembre de 2025, expedida por la C. M. en I. Ruth Angelica Contreras Rodríguez, me constituyo en el domicilio ubicado en la Privada de los Fresnos numero 102 interior C, Fraccionamiento Privada de los Fresnos de la ciudad de Zacatecas, para llevar a cabo la diligencia de notificación del oficio número PF/4129/2025 y dictamen de avalúo de bienes embargados. al C. José Pérez Gutiérrez administrador único de la persona moral CONSULTORES GESCON S.A. DE C.V. Por lo que al estar en el domicilio el cual tiene las características físicas siguientes: inmueble de dos plantas con dimensiones aproximadas de 10x20 fachada con pintura color naranja puertas metálicas color café se aprecia al interior la numeración sin poder ingresar hacia el interior, ya que al parecer hay varios departamentos los cuales a simple vista no es posible apreciar si están habitados por lo que al llamar en el número 102 C no atiende nadie, saliendo del departamento marcado con el número d del mismo domicilio señalado persona de sexo masculino, la cual no proporciona nombre ni se identifica con media filiación 1.70 mts de estatura complexión robusta edad aproximada de 25 años pelo castaño oscuro, tez blanca, a quien se le pregunta si conoce al C. José Pérez Gutiérrez a lo que manifiesta si conocerlo ya que el le renta el departamento y que el c José Pérez Gutiérrez habita en la parte de arriba del inmueble, pero que no sabe a qué hora se



encuentre en el domicilio ya que el casi no lo ve, y que él no está autorizado para recibir ningún documento, y que si lo queremos ver en persona es muy difícil ya que sale muy temprano de su domicilio y por lo general regresa ya por la noche, por lo que derivado de todo lo anterior no se pudo llevar a cabo la diligencia en virtud de no localizar al contribuyente en el domicilio señalado.

No habiendo más que manifestar se cierra la presente con fundamento en los artículos 38, 137 y 152 del Código Fiscal de la Federación, siendo las 09:30 horas del día 25 de agosto de 2025.

NOTIFICADOR

FELIPE DE JESUS ROMO RIVAS

TESTIGO

RAFAEL SORIANO IBARRA



En la ciudad de Zacatecas Zac. siendo las 16:00 horas del día 01 de septiembre del año 2025 el C Felipe de Jesús Romo Rivas notificador adscrito a la Procuraduría Fiscal de la Secretaría de Finanzas de Gobierno del Estado de Zacatecas, con número de identificación DVO-1476/2025 con vigencia del 01 de julio al 31 de diciembre de 2025, expedida por la C. M. en I. Ruth Angelica Contreras Rodríguez, me constituyo en el domicilio ubicado en la Privada de los Fresnos número 102 interior C, Fraccionamiento Privada de los Fresnos de la ciudad de Zacatecas, para llevar a cabo la diligencia de notificación del oficio número PF/4129/2025 y dictamen de avalúo de bienes embargados. al C. José Pérez Gutiérrez administrador único de la persona moral CONSULTORES CESSON S.A. DE C.V. Por lo que al estar en el domicilio el cual tiene las características físicas siguientes: inmueble de dos plantas con dimensiones aproximadas de 10x20 fachada con pintura color naranja puertas metálicas color café se aprecia al interior la numeración sin poder ingresar hacia el interior, ya que al parecer hay varios departamentos los cuales a simple vista no es posible apreciar si están habitados por lo que al llamar en el número 102 C no atiende nadie, saliendo del departamento marcado con el número b del mismo domicilio señalado persona de sexo masculino, la cual no proporciona nombre ni se identifica con media filiación 1.65 mts de estatura complexión robusta edad aproximada de 20 años pelo castaño oscuro y largo, tez blanca, a quien se le pregunta si conoce al C. José Pérez Gutiérrez a lo que manifiesta si conocerlo ya que el le renta el departamento y que el C. José Pérez Gutiérrez habita en la parte de arriba del inmueble, pero que no sabe a qué hora se



encuentre en el domicilio ya que el casi no lo ve, y que él no está autorizado para recibir ningún documento, y que si lo queremos ver en persona es muy difícil ya que sale muy temprano de su domicilio y por lo general regresa ya por la noche, por lo que derivado de todo lo anterior no se pudo llevar a cabo la diligencia en virtud de no localizar al contribuyente en el domicilio señalado.

No habiendo más que manifestar se cierra la presente con fundamento en los artículos 38, 137 y 152 del Código Fiscal de la Federación, siendo las 16:30 horas del día 01 de agosto de 2025.

NOTIFICADOR
FELIPE DE JESUS ROMO RIVAS

TESTIGO
RAFAEL SORIANO IBARRA



SECCION: PROCURADURÍA FISCAL.

NO. DE OFICIO: PF/4129/2025

ASUNTO: SE NOTIFICA AVALÚO DE LOS BIENES

EMBARCADOS.

"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.

C. JOSÉ PÉREZ CUTIÉRREZ
ADMINISTRADOR ÚNICO DE

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, Décima 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





se refiere el párrafo quinto de este artículo, se tendrá por aceptado el avalúo hecho por la autoridad.

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

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

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

embargo.
requerimiento de pago o del día hábil siguiente al de la diligencia de del día hábil siguiente al en que surta efectos la notificación del casos en que el plazo para interponer el recurso se computará a partir legalmente inembargables o actos de imposible reparación material, sociedades cooperativas de ahorro y préstamo, así como de bienes instituciones de crédito, organizaciones auxiliares de crédito o ejecución sobre dinero en efectivo, depósitos en cuenta abierta en de publicación de la citada convocatoria, salvo que se trate de actos de convocatoria de remate, y dentro de los diez días siguientes a la fecha la autoridad recaudadora hasta el momento de la publicación de la violaciones cometidas antes del remate, solo podrán hacerse valer ante



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

de carácter general."

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

mantendrá en los medios en que se haya fijado o dado a conocer hasta antes del inicio del periodo señalado para el remate y la misma se página electrónica de las autoridades fiscales cuando menos diez días dentro de los veinte días siguientes. La convocatoria se publicará en la haberse efectuado la notificación del avalúo, para que tenga verificativo **Artículo 176.** El remate deberá ser convocado al día siguiente de

sean negociaciones, a partir de la fecha de su aceptación.

de bienes muebles, diez días si son inmuebles y quince días cuando peritos deberán rendir su dictamen en un plazo de cinco días si se trata En todos los casos a que se refieren los párrafos que anteceden, los que se fije será la base para la enajenación de los bienes.

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



L. EEG/L. FJMR/L. DGC

M. en I. RUTH ANGELICA CONTRERAS RODRIGUEZ.

SECRETARÍA DE FINANZAS



SECRETARIA DE FINANZAS

Ciudad de Zacatecas, a 20 de agosto de 2025

ATENTAMENTE

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 fecha 4 de agosto de 2025.



AVALÚO INMOBILIARIO



UBICACION DEL INMUEBLE

CALLE: Privada Los Álamos esquina calle 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, 4 de agosto de 2025

ANTECEDENTES

SOLICITANTE:

Secretaría de Finanzas del Estado de Zacatecas

CALLE:

Calzada Héroes de Chapultepec No. 1902

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:

4 de agosto de 2025

FECHA DEL AVALÚO:

4 de agosto de 2025

VIGENCIA DEL AVALÚO:

3 de agosto de 2026

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

UBICACIÓN DEL INMUEBLE

CALLE:

Privada Los Álamos esquina calle del Bosque

COLONIA Y/O FRACCIONAMIENTO:

Zacatecas

CIUDAD:

Zacatecas

MUNICIPIO:

Zacatecas

C.P.

98067

ESTADO:

Zacatecas

PAÍS:

México

DATOS DE ESCRITURA

Volumen:

563

Escritura:

15,851

Fecha:

29 de agosto de 2008

Notario:

Lic. Jesús Benito López Domínguez

Notaría No.:

31

Ciudad:

Guadalupe, Zacatecas

Lote:

Módulo 18

Manzana:

19

REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD

Registro :

Sin dato

Folio:

Sin dato

Sección:

Sin dato

Volumen:

Sin dato

Libro:

Sin dato

R.P.P.

Sin dato

Fecha:

Sin dato

Certificado de Gravamen:

102882

Boleta de agua:

No se proporciono

Clave Catastral:

No se proporciono

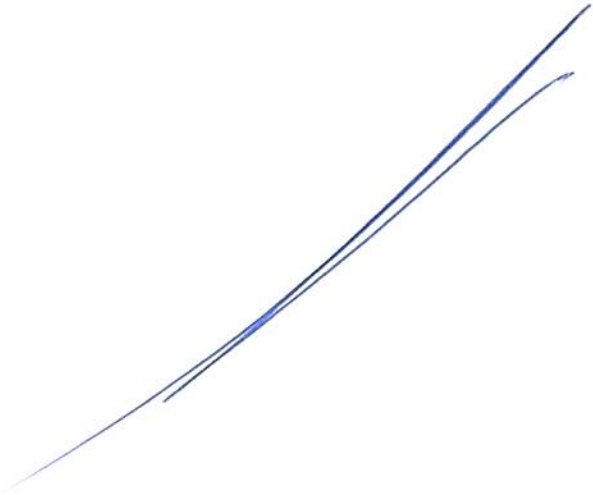
CARACTERÍSTICAS URBANAS

II

CLASIFICACIÓN DE LA ZONA:	Residencial Interés social tercer orden
TIPO DE CONSTRUCCIÓN DOMINANTE EN LA ZONA:	Moderno económico
INDICE DE SATURACIÓN EN LA ZONA:	65% según lo observado en sitio por el valuador profesional
DENSIDAD HABITACIONAL PERMITIDA:	60 lotes/hectarea, según el Reglamento de Construcciones para el Municipio de Zacatecas.
INTENSIDAD DE CONSTR. PERMITIDA:	Hasta 1.5 la superficie del terreno
POBLACIÓN:	Normal
ESTRATO SOCIOECONOMICO:	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
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



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.

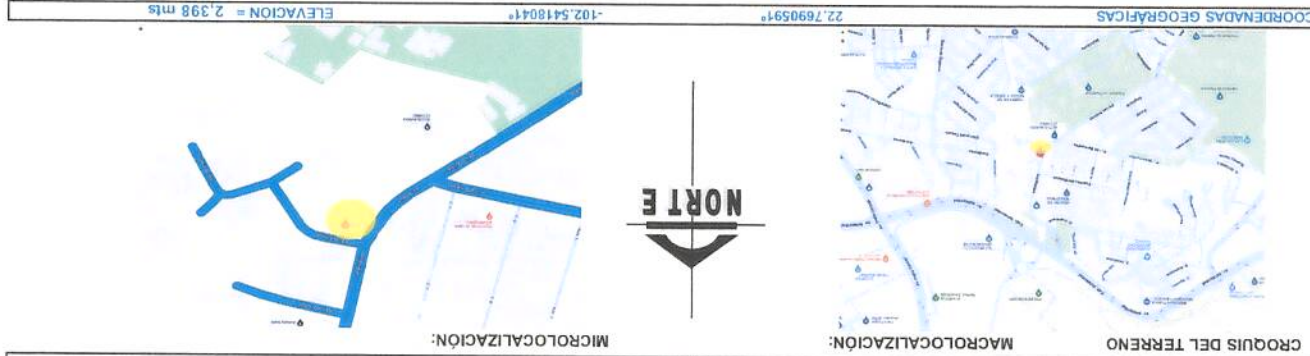
MEDIDAS Y COLINDANCIAS SEGÚN:

Escrituras

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

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

TOPOGRAFÍA:			
Configuración:	Irregular	Art =	5%
Número de frentes:	Dos frentes		
Características panorámicas:	Casas habitación de uno y dos niveles de características de interés social.		
Servicios urbanos del terreno:	Completos		
Coefficiente de utilización del suelo:	0.80	Según Reglamento de Construcción	
Coefficiente 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		



TIPOS DE CONSTRUCCIÓN						
TIPO	USO	AREA	CLASIFICACIÓN	EDAD	VUT	EDO. CONSERV.
		0.00 m²				

A hand-drawn blue diagonal line, likely representing a vector or a path, extending from the bottom-left towards the top-right.

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	GUARDARROPA	PISO DE MADERA	d) HERRERÍA	EN PUERTAS	VENTANAS	PROTECCIONES
	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica

e) VIDRIERÍA Y CERRAJERÍA	VIDRIERÍA	CERRAJERÍA	f) MUEBLES	MUEBLES DE BAÑO	MUEBLES DE COCINA	d) INSTALACIONES
	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	

HIDRÁULICAS	APARENTE	OCULTAS	DESCRIPCIÓN
	No aplica	No aplica	No aplica
SANITARIAS			No aplica
ELECTRICAS			No aplica

CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALUO

VI

No se tuvo acceso al inmueble por lo que se valorará bajo supuestos, estimando características de los materiales y equipo. Se realiza con el tipo de avalúo por posicionamiento, solamente con lo que se observa por el exterior del inmueble. El área de construcción es supuesta por valuador. La inspección en físico fue con la información otorgada por el personal de la Secretaría de Fiananzas, 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 hientes continuos a vialidad con pendiente negativa

a).-OBJETIVO DEL PRESENTE AVALUO

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, homología.

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 x 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 x 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

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 b).- Certificado de libertad gravamen c).- Boleta Predial d).- Plano de la construcción SI ON ON	
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.- Quiénes intervinimos 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 está 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 Método Físico Método Ingreso Ninguna excepción, ya que se desarrolla este método en el avalúo En el presente estudio no se está aplicando este Método, debido a las características de la zona en que se ubica el inmueble que nos ocupa, en la que no es posible localizar muestras útiles.	

VII

ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO DE EDIFICACIONES

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

El factor de negociación nos indica si es venta u oferta el comparable

indica la calificación dentro de la colonia o dentro de una zona

Esta variable indica el nivel del estado de conservación

Esta variable indica el nivel del estado de conservación y la edad

La variable del proyecto indica la calificación de su funcionalidad

indica la ubicación del lote dentro de la manzana

indica la calidad de los materiales con los que está construido el inmueble

Esta variable mide la relación entre área de construcción y terreno

Esta variable nos mide el nivel de oferta y demanda del sujeto

Vida útil total del inmueble

SUJETO	
SC:	0.00 m ²
ST:	84.21 m ²
EDAD:	0 años
VUT:	0 años
RCT:	Regular
ECC:	Buena
UDM:	Un frente
PRO:	Buena
ZONA:	Tipo
CALIDAD:	Buena
OVD:	Media
0.850	#DIV/0!
1.000	0.900
0.900	1.000
0.900	0.900
0.900	0.900

1	
FUENTE:	
DOMICILIO:	
PRECIO:	SC:
	ST:
	VUM:
	EDAD:
	VUT:
TERR:	0.000
CALIDAD:	
ZONA:	
NEG:	
PRO:	
UDM:	
ECC:	
EC:	
RCT:	

2	
FUENTE:	
DOMICILIO:	
PRECIO:	SC:
	ST:
	VUM:
	EDAD:
	VUT:
TERR:	0.000
CALIDAD:	
ZONA:	
NEG:	
PRO:	
UDM:	
ECC:	
EC:	
RCT:	

[illegible]

ENFOQUE FÍSICO O DIRECTO

COMPARATIVO DE MERCADO TERRENO

S	DOMICILIO	ST:	84.21 m²	Avt =	84.21 m²	OTRO	0.90
						UDM:	Dos frentes
						ZONA:	Tipo
						TOP:	Descendente
						CSP:	Buena
						FOR:	Regular
							5%
							1.05
							1.00
							90.00
							1.00

Figure 1 is a diagram of a land parcel. The parcel is rectangular with a width of 1.00 and a height of 1.00. The total area is 1.967. The parcel is divided into two sections: a larger section on the left (area 1.00) and a smaller section on the right (area 0.967). The diagram also includes a table with the following information:

PRECIO:	ST:	VUM:	Ar =	OTRO
\$950,000	134.00 m²	\$7,089.55	134.00 m²	1.00

Below the table, the text 'DOMICILIO:' is followed by a blank space. To the right of the diagram, the text 'FUE:' is followed by a blank space. At the bottom, the text 'FUE:' is followed by a blank space. The text 'FUE:' is also present at the bottom right of the diagram.

PRECIO:	\$900,000	ST:	136.00 m ²	VUM:	\$6,618	Art =	136.00 m ²	OTRO	1.00
DOMICILIO:									
Cerro de la Buña, Colinas del Padre, Zacatecas									
UDM:	Un frente	NEG:	0.95	ZONA:	Tipo	TOP:	Plano	CSP:	Buena
FOR:	Regular	0%							
1.00		0.95		1.00		1.00		90.00	
1.000									

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

C3

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

DOMICILIO:
Bosque de la Cumbres, Zacatecas, Zacatecas

PRECIO:
\$950,000

ST:
140.00 m²

VUM:
\$6,785.71

Avl =
140.00 m²

OTRO
1.00

UDM: Un frente

NEG: Mínima

ZONA: Tipo

TOP: Plano

CSP: Buena

FOR: Regular

1.00

0.95

1.00

1.000

90.00

1.00

C4

FUENTE:

DOMICILIO:

PRECIO:
ST:
VUM:
Avl =

OTRO

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

1.00

0.95

1.00

1.000

90.00

1.00

C5

FUENTE:

DOMICILIO:

PRECIO:
ST:
VUM:
Avl =

OTRO

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

1.00

0.95

1.00

1.000

90.00

1.00

C6

FUENTE:

DOMICILIO:

PRECIO:
ST:
VUM:
Avl =

OTRO

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

1.00

0.95

1.00

1.000

90.00

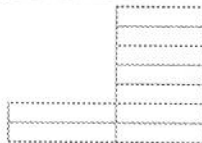
1.00

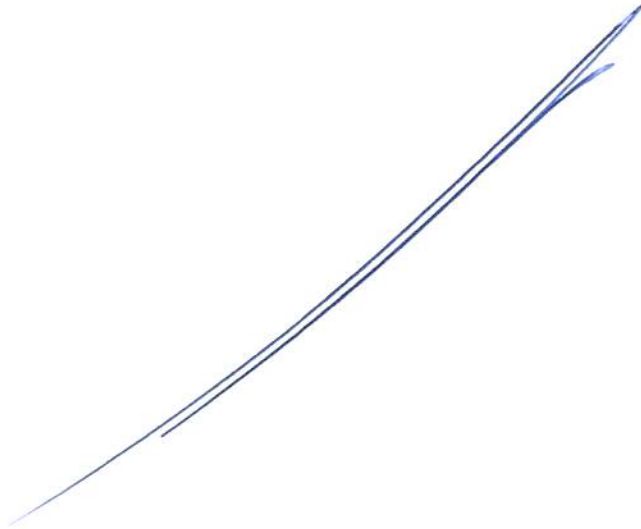
VALOR POR EL ENFOQUE FÍSICO O DIRECTO	\$	522,102.00
---------------------------------------	----	------------

SUJETO		PRECIO: SC: _____ ST: _____ EDAD: _____ VUT: _____	RCT: Regular EC: Bueno UDM: Un frente PRO: Bueno		ZONA: Tipo CALIDAD: Buena OVD: 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: _____	
---	---------	------------	--	--	---



CALCULO DE DEDUCCIONES

13 INGRESO NETO ANUAL	
12 SUMA DE DEDUCCIONES	
11. P.T.U.	
10. IMPUESTO SOBRE LA RENTA	
9. DEDUCCIÓN MAYOR	
8. DEDUCCIÓN OPCIONAL	
7. SUMA DEDUCCIONES FISCALES	
6. DEPRECIACIÓN FISCAL	
5. SEGURO	
4. PREDIAL	
3. CONSERVACIÓN	
2. ADMINISTRACIÓN	
1. ANÁLISIS DE DEDUCCIONES	
RENTA ANUAL EFECTIVA (R _{EA})	
VACÍOS	
RENTA BRUTA ANUAL (R _{BA})	
RENTA BRUTA MENSUAL (R _{BM})	

TASA DE CAPITALIZACION, SELECCIONADA

VALOR DE CAPITALIZACIÓN



REPORTE FOTOGRAFICO

X



FACHADA PRINCIPAL



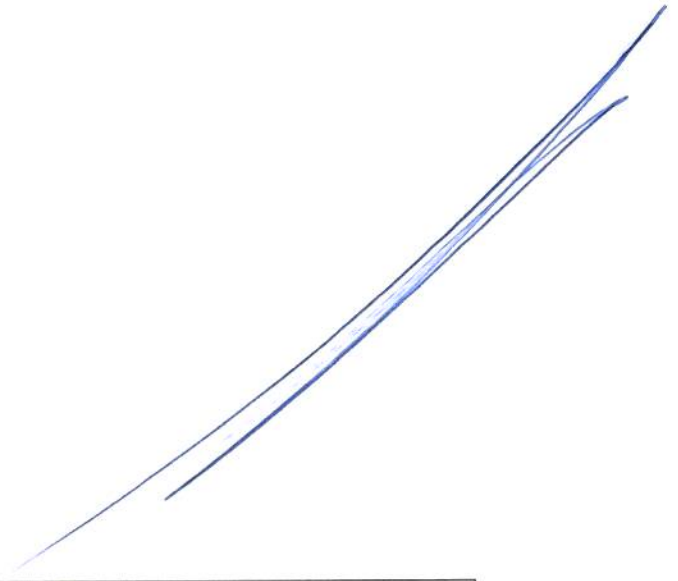
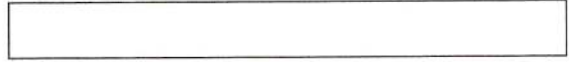
ENTORNO URBANO



FACHADA PRINCIPAL



ENTORNO URBANO



AVALÚO COMERCIAL

RESUMEN DE VALORES

VALOR DEL INMUEBLE POR EL ENFOQUE DE MERCADO	VALOR POR EL ENFOQUE FÍSICO O DIRECTO	VALOR POR EL ENFOQUE DE CAPITALIZACIÓN
\$ 522,102.00	NO APLICA	NO APLICA

XII

CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSIÓN

No se tuvo acceso al inmueble.
1. El valor comercial es igual al Enfoque de Mercado.
2. El valorador no tiene interés personal sobre este inmueble.
3. Los análisis, opiniones, conclusiones y reportes 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 manifesté 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 VEINTIDOS MIL CIENTO DOS PESOS 00/100 M. N. \$522,000.00

Este valor está calculado con cifras al día
4 de agosto de 2025
La vigencia de este avalúo para efectos fiscales del Secretaría de Finanzas es de un año apartir de la fecha de su expedición
VALUADOR PROFESIONAL

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

AVALUO INMOBILIARIO



UBICACIÓN DEL INMUEBLE

CALLE: COLONIA Y/O FRACCIONAMIENTO:	
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, 4 de agosto de 2025

1 ANTECEDENTES

SOLICITANTE:

Secretaría de Finanzas del Estado de Zacatecas

CALLE:

Calzada Héroes de Chapultepec No. 1902

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:

4 de agosto de 2025

FECHA DEL AVALÚO:

4 de agosto de 2025

VIGENCIA DEL AVALÚO:

3 de agosto de 2026

VERIFICADOR, NOTIFICADOR Y EJECUTOR:

Sin dato

INMUEBLE QUE SE VALÚA:

Casa habitación

RÉGIMEN DE PROPIEDAD:

Privado

CONTRIBUYENTE Y RFC:

Consultores Gascon, S.A. de C.V.

PROPIETARIO:

Consultores Gascon, S.A. de C.V.

OBJETO DEL AVALÚO:

Estimar el valor comercial del inmueble

PROPÓSITO DEL AVALÚO:

Remate

CGE0610269U3

UBICACION DEL INMUEBLE

CALLE:

terera 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

Volumen:

Sin dato

Escritura:

Sin dato

Fecha:

Sin dato

Notario:

Sin dato

Notaría No.:

Sin dato

Ciudad:

Sin dato

Lote:

11

Manzana:

11

REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD

Registro:

Sin dato

Folio:

Sin dato

Sección:

Sin dato

Volumen:

Sin dato

Libro:

Sin dato

R.P.P.:

Sin dato

Fecha:

Sin dato

Certificado de Gravamen:

102881

Boleta de agua:

No se proporciona

Clave Catastral:

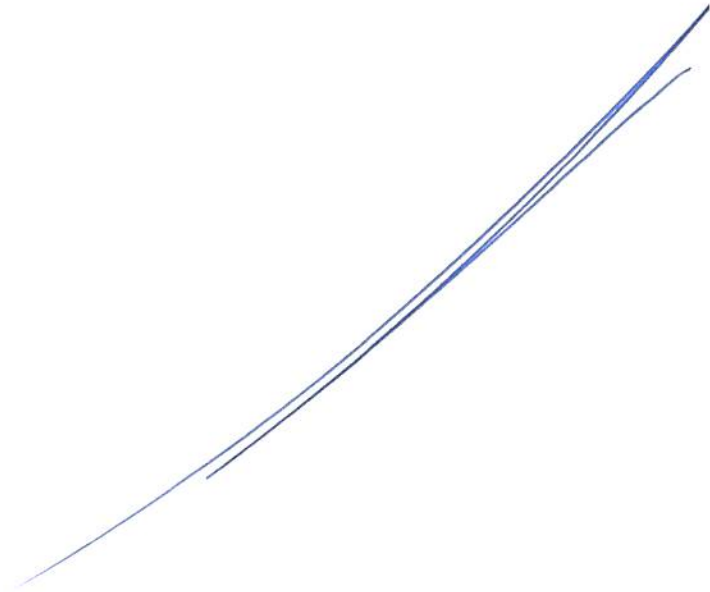
No se proporciona

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.	CONDICIONES DE LAS MISMAS: Se accesa por Libramiento Tránsito Pesado en primer orden y por calle Ferrocarrileros en segundo orden.
--	--	--	--	--	-----------------------------	--	--	---	---	--

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

EQUIPAMIENTO URBANO Prescolar: 500 mts Primaria: 450 mts Secundaria: 1,200 mts Preparatoria: 1,200 mts Profesional: 2,000 mts	Tienda de Autoservicio: 350 mts Bancos: 2,000 mts Iglesias: 550 mts Parques: 1,850 mts Restaurantes: 150 mts
---	--



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

Escrituras

ORIENTACION	DISTANCIA
-------------	-----------

SUPERFICIE DEL TERRENO:	90.00 m ²
-------------------------	----------------------

100%	según	Escritura
------	-------	-----------

TOPOGRAFIA:
CONFIGURACIÓN:
NÚMERO DE FRENTERES:
CARACTERÍSTICAS PANORÁMICAS:

SERVICIOS URBANOS DEL TERRENO:

COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DEL SUELO:

COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO:

SERVIDUMBRES, RESTRICCIONES:
DE CONSTRUCCION PERMITIDOS:

CALIDAD DEL SUELO:

CROQUIS DEL TERRENO

An aerial photograph showing a vast crowd of people gathered on a sandy beach. The crowd is densely packed in some areas, particularly towards the water's edge, and more spread out in others. The beach is bordered by a line of trees and vegetation on the left side. The overall scene suggests a large-scale public gathering or religious event.

COORDENADORAS GEOGRÁFICAS 22.13



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
VIDA ÚTIL TOTAL PROMEDIO	60 años
VIDA ÚTIL REMANENTE	50 años

TIPOS DE CONSTRUCCIÓN							
TIPO	USO	ÁREA	CLASIFICACIÓN	EDAD	VUT	EDO. CONSERV	OBSERVACIÓN
1	Casa habitación	58.65 m²	Mediana	19 años	60 años	Bueno	No se tuvo acceso al inmueble
	SUPERFICIE CONSTRUCCIÓN	58.65 m²					

[illegible]

a) OBRA NEGRA O GRUESA

TIPO	I	Se supone de losa de concreto	ESTRUCTURA	MUROS
		Se supone de muros de carga, cadenas y castillos de concreto armado.		

TIPO	I	No aplica.	ENTREPISOS	TECHOS	AZOTEA	BARDAS
		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	I	No se tuvo acceso al inmueble.	PISO	MUROS	PLAFONES	PINTURA
		No se tuvo acceso al inmueble.		No se tuvo acceso al inmueble.	No se tuvo acceso al inmueble.	No se tuvo acceso al inmueble.

c) CARPINTERÍA	PUERTAS	GUARDARROPA	PISO DE MADERA	d) HERRERÍA	EN PUERTAS	VENTANAS	PROTECCIONES
	No se tuvo acceso al inmueble	No se tuvo acceso al inmueble	No se tuvo acceso al inmueble	No se tuvo acceso al inmueble	No se tuvo acceso al inmueble	No se tuvo acceso al inmueble	No se observan

e) VIDRIERÍA Y CERRAJERÍA	VIDRIERÍA	CERRAJERÍA	MUEBLES	MUEBLES DE BAÑO	MUEBLES DE COCINA	d) INSTALACIONES
	Tipo sencillo y claro de 4 mm de espesor.	Normal comercial	No se tuvo acceso	No se tuvo acceso		

HIDRÁULICAS	APARENTE	OCULTAS	DESCRIPCION
		X	Se supone tubería de cobre en diferentes diámetros.
SANITARIAS		X	Se supone tubería de pvc en diferentes diámetros.
ELECTRICAS		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 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, homología. 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. 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 Es el resultado de afectar al valor de reposición nuevo con el demérito por factores de edad y estado de conservación Formula $VNR = VRN \times FEC$ VUT Es la vida que se estima tendrá el bien considerando la eficiencia económica. EE Es la edad que tiene el bien considerando las remodelaciones importantes que haya tenido en su vida cronológica EC Es el estado de conservación observado que tiene el bien durante la visita física. %D Es la pérdida de valor que tiene el bien por efectos de edad y estado de conservación Formula $\%D = 1 - ((E/VUT)^{1.4})^{(EC/10)}$ FEC Es el factor resultante de valor que le resta al inmueble por efecto de la edad y el estado conservación Formula $FEC = 1 - (\%D)$ VUR Es la vida esperada que se estima tendrá el bien en el momento de la inspección Formula $VUR = VUT \times FEC$ 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	
13.- Tasa de Capitalización	

VII

ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO DE EDIFICACIONES

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

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

SC	58.65 m²
ST	90.00 m²
EDAD	10 años
VUT	60 años
RCT	Buena
EC	Regular
EEC	Un frente
UDM	Buena
PRO	Tipo
ZONA	Buena
CALIDAD	Buena
OVD	Media
	0.900
	0.892
	1.000
	0.900
	0.900
	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
SC:	65.00 m²
ST:	90.00 m²
EDAD:	0 años
VUT:	60 años
VUM:	\$13,538.46
UDM:	Un frente
PRO:	Buena
ZONA:	Interior mínima
CALIDAD:	Muy buena
	0.900
	0.772
	0.875
	1.000
	1.000
	0.900

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:	\$660,000.00
SC:	45.00 m²
ST:	70.00 m²
EDAD:	3 años
VUT:	60 años
VUM:	\$14,666.67
UDM:	Un frente
PRO:	Buena
ZONA:	Interior mínima
CALIDAD:	Muy buena
	0.900
	0.643
	0.975
	0.999
	1.000
	0.900

3

FUENTE:

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

DOMICILIO:

Marmol, Mina Azul, Guadalupe, Zacatecas

PRECIO:

898,000.00 m²

SC:

68.00 m²

ST:

75.00 m²

VUM:

\$ 13,205.88

EDAD:

7 años

VUT:

60 años

TERRE:

0.000

RCT:

Buena

EC:

Buena

EEC:

Buena

UDM:

Un frente

PRO:

Buena

NEG:

Muy baja

ZONA:

Inferior mínima

CALIDAD:

Muy buena

0.907

0.900

0.975

0.995

1.000

0.900

0.950

1.000

4

FUENTE:

DOMICILIO:

PRECIO:

SC:

ST:

VUM:

EDAD:

VUT:

TERRE:

RCT:

EC:

EEC:

UDM:

PRO:

NEG:

ZONA:

CALIDAD:

5

FUENTE:

DOMICILIO:

PRECIO:

SC:

ST:

VUM:

EDAD:

VUT:

RCT:

EC:

EEC:

UDM:

PRO:

NEG:

ZONA:

CALIDAD:

6

FUENTE:

DOMICILIO:

PRECIO:

SC:

ST:

VUM:

EDAD:

VUT:

RCT:

EC:

EEC:

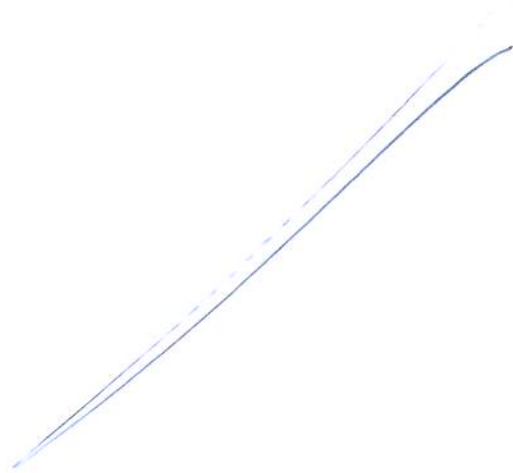
UDM:

PRO:

NEG:

ZONA:

CALIDAD:



[illegible][illegible]

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

PROMEDIO	\$	11,700.40
PODERACION ARITMETICA	\$	11,723.44
TENDENCIA	\$	11,735.09

VIII

ENFOQUE FÍSICO O DIRECTO

COMPARATIVO DE MERCADO TERRENO

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

S	
DOMICILIO	
ST:	80.00 m²
ARI =	80.00 m²
OTRO	1.00
UDM:	Un frente
NEG:	Mínima
ZONA:	Tipo
TOP:	Plano
CSP:	Muy buena
FOR:	Regular
UDM:	1.00
NEG:	0.95
ZONA:	1.00
TOP:	1.00
CSP:	95.00
FOR:	1.00

C1	
FUENTE: https://www.inmuebles24.com/propiedades/clasificado/veci/in-terreno-venta-zacatecas-fracc-san-gabriel-91465213.html	
DOMICILIO: Zacatlán, Zacatecas, Zacatecas	
PRECIO:	\$680,000
ST:	305.00 m²
VUM:	\$2,262.30
ARI =	305.00 m²
OTRO	1.00
UDM:	Un frente
NEG:	Mínima
ZONA:	Tipo
TOP:	Plano
CSP:	Muy buena
FOR:	Regular
UDM:	1.00
NEG:	0.95
ZONA:	1.00
TOP:	1.00
CSP:	95.00
FOR:	1.00

C2	
FUENTE: https://www.vivavuncios.com.mx/a-venta-terreno/fraccionamiento-la-fe/terreno-venta-dorado-de-villa-zacatecas/141530945	
DOMICILIO: Calle Toma de Zacatecas, Ampliación La Fe, Guadalupe, Zacatecas	
PRECIO:	\$250,000
ST:	105.00 m²
VUM:	\$2,381
ARI =	105.00 m²
OTRO	1.00
UDM:	Un frente
NEG:	Mínima
ZONA:	Tipo
TOP:	Plano
CSP:	Excelente
FOR:	Regular
UDM:	1.00
NEG:	0.95
ZONA:	1.00
TOP:	1.00
CSP:	100.00
FOR:	1.00

C3

FUENTE:

<https://www.vivanuncios.com.mx/a-venta-terreno/terreno/lomas-de-la-pimienta/terrenos-en-preventa/142346195>

DOMICILIO:

Fracionamiento Real del Sol, Zacatecas, Zacatecas

PRECIO:

\$297,500

ST:

119.00 m²

VUM:

\$2,500.00

Art =

119.00 m²

OTRO

1.00

UDM:

Un frente

NEG:

Mínima

ZONA:

Tipo

TOP:

Plano

CSP:

Muy buena

FOR:

Regular

UDM:

1.00

NEG:

0.95

ZONA:

1.00

TOP:

1.000

CSP:

95.00

FOR:

1.00

0%

C4

FUENTE:

DOMICILIO:

PRECIO:

ST:

VUM:

Art =

OTRO

UDM:

NEG:

ZONA:

TOP:

CSP:

FOR:

C5

FUENTE:

DOMICILIO:

PRECIO:

ST:

VUM:

Art =

OTRO

UDM:

NEG:

ZONA:

TOP:

CSP:

FOR:

C6

FUENTE:

DOMICILIO:

PRECIO:

ST:

VUM:

Art =

OTRO

UDM:

NEG:

ZONA:

TOP:

CSP:

FOR:

SUJETO	
PRECIO: SC: ST: EDAD: VUT:	RCT: Buena EC: Regular UDM: Un frente PRO: Bueno
DOMICILIO: FUENTE:	CALIDAD: ZONA: Buena OVD: Media

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

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

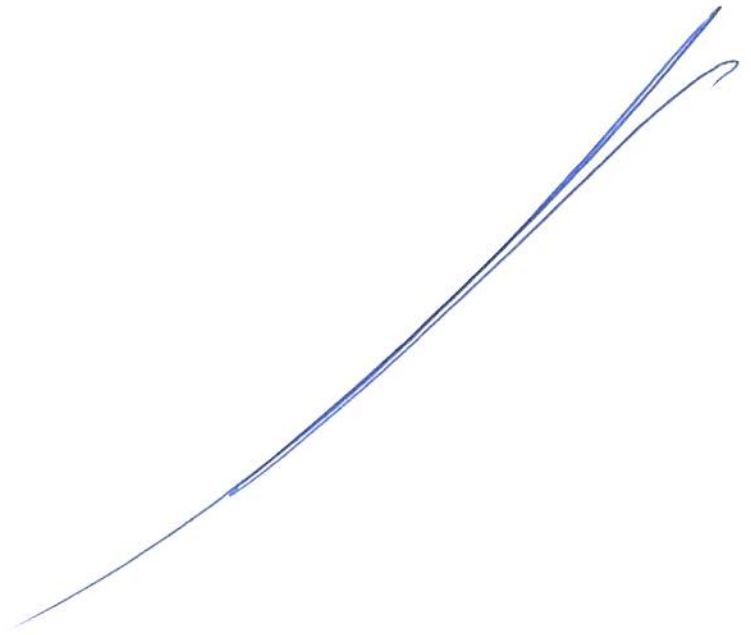
3	
PRECIO: SC: ST: RUM: EDAD: VUT:	RCT: EC: UDM: PRO: NEG: ZONA: CALIDAD:
DOMICILIO: FUENTE:	CALIDAD: ZONA: NEG: PRO: UDM: EC: RCT:

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

13 INGRESO NETO ANUAL	
12 SUMA DE DEDUCCIONES	
11 P.T.U.	
10 IMPUESTO SOBRE LA RENTA,	FISICAS
9 UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS	
8 DEDUCCION MAYOR	
7 DEDUCCION OPCIONAL	USO COMERCIAL O HABITACIONAL
6 SUMA DEDUCCIONES FISCALES	
5 DEPRECIACION FISCAL	
4 SEGURO	
3 PREDAIAL	
2 CONSERVACION	
1 ADMINISTRACION	
ANALISIS DE DEDUCCIONES	
RENTA ANUAL EFECTIVA (RAE)	CADA
VACIOS	
RENTA BRUTA ANUAL POTENCIAL (RBAP)	MES CADA
	ANOS
RBAP	
RBAP MENOS VACIOS	
	RAE
	VRN
	RAE
	VRN
	RAE
	VRN
	SUMA DE LAS
	SOBRE RAE
	UTILIDAD MAYOR DE LAS DOS
	UTILIDAD DEDUCCION MAYOR
	SOBRE UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO
	IMPUESTO SOBRE LA RENTA /ISR
	SOBRE UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO
	CON A LOS TRABAJADORES DE LA UTILIDAD P.T.U.
	SUMA DE 1, 2, 3, 4, 10 y 11
	PORCENTAJE DE DEDUCCIONES
	RAE MENOS SUMA DE DEDUCCIONES

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: Período 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, SELECCIONADA	Anual

VALOR DE CAPITALIZACIÓN





FACHADA PRINCIPAL



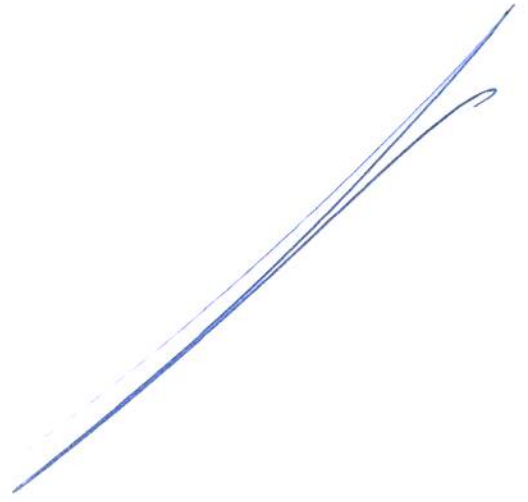
ENTORNO URBANO



FACHADA PRINCIPAL



ENTORNO URBANO



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, apartes, conclusiones reportados corresponden a un estudio profesional imparcial

4. Los honorarios no están relacionados con el hecho de concluir con un valor predefinido.

5. Se hizo la inspección de los bienes objeto de este avalúo y manifiesto que los resultados serán guardados con confidencialidad.

XIII

CONCLUSIÓN

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

VALOR COMERCIAL	SON SEISCIENTOS OCHENTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS CINCO PESOS 00/100 M. N.	\$686,205.00
-----------------	--	--------------

Este valor está calculado con cifras al día 4 de agosto de 2025 La vigencia de este avalúo para efectos fiscales de la Secretaría de Finanzas es de un año apartir de la fecha de su expedición

VALUADOR PROFESIONAL

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