



SECRETARÍA DE
FINANZAS
ESTADO DE ZACATECAS



2026 AÑO DEL
PROGRESO
ZACATECAS

SECCION: PROCURADURIA FISCAL

NUM. DE OFICIO: PF/1480/2026

ASUNTO: NOTIFICACION AVALÚO

DE BIEN EMBARGADO

C. MARGARITA DE LUNA SANDOVAL

29ª PRIVADA DE VILLA DE GUADALUPE No 18

VILLAS DE GUADALUPE

GUADALUPE, ZAC.

PRESENTE:

La Secretaría de Finanzas de Gobierno del Estado de Zacatecas, con fundamento en lo dispuesto en los artículos 14, 16 y 31 fracción IV de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, así como en las Cláusulas, Segunda, primer párrafo, fracción VI inciso c; Tercera I párrafo, Cuarta párrafos primero, segundo y último, Octava primer párrafo, fracción I, inciso, y Décimo Séptima, primer párrafo 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 del 2015 en el suplemento 3 al No. 62; artículos 173, primer párrafo, fracción I, 174 y 175 del Código Fiscal de la Federación; en relación con los artículos 17, 24 primer párrafo, fracción I, 25 párrafo primero, fracción II y 27 primer párrafo, fracciones III, XXVII, XXVIII, XXX y XLIV de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de Zacatecas; Artículos 5, primer párrafo, fracción I, 16, 114, 134 del Código Fiscal del Estado de Zacatecas; así como los artículos 1, 2, , 4 párrafo primero, fracciones IV, X, XI, XII y XIII, 7, 8 primer párrafo,



Calle Reyes de Chauratón No 1482
CD. Administrativa Zacatecas Zac. CP. 98100



442 425 6220



fracciones XIII, 10, 64 primer párrafo, fracción XXI, del Reglamento Interior de la Secretaría de Finanzas, publicado en el Periódico Oficial órgano del Gobierno del Estado de Zacatecas, en el suplemento 5 al No. 48 de fecha 15 de junio de 2019; reformado mediante Decreto por el que se reforman y adicionan y derogan diversas disposiciones del Reglamento Interior de la Secretaría de Finanzas, según publicación en el Periódico Oficial de fecha 17 de julio de 2021, en el suplemento del 3 al 57, por lo que:

Por medio del presente oficio, se le notifica el Avalúo de los bienes inmuebles que le fueron embargados al C. MARGARITA DE LUNA SANDOVAL por la Dirección de Ingresos de la Secretaría de Finanzas de Gobierno del Estado de Zacatecas, mediante acta de embargo de fecha 28 de enero del 2021 para garantizar el pago del crédito fiscal número **FIS-A-II-0920/15** por concepto de LIQUIDACION impuesta por la Dirección de Fiscalización de ; y para los efectos de establecer la base que servirá para el remate y enajenación; se le notifica en su calidad de propietario del bien inmueble; el avalúo de fecha 19 de septiembre de 2025; y de los cual se le entrega oficio en original al momento de la presente diligencia, así como del acta de notificación correspondiente.

Para estos efectos se hace de su conocimiento que, de conformidad con lo previsto por el artículo 175 segundo párrafo, 176, y el artículo 127, del Código Fiscal de la Federación, podrá interponer recurso de revocación al que se refiere el artículo 117 fracción II inciso b del mismo ordenamiento legal invocado.

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

Artículo 117.- El recurso de revocación procederá contra:

II.- Los actos de autoridades fiscales federales que:





b) Se dicten en el procedimiento administrativo de ejecución, cuando se alegue que éste no se ha ajustado a la Ley, o determinen el valor de los bienes embargados.

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, sólo 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 o 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 la 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 10 días establecido en el artículo 127 del Código Fiscal de la Federación sin que usted en carácter de propietario del inmueble embargado no hubiere interpuesto medio de defensa, o no designe perito valuador, o habiéndolo nombrado, y éste no presente el dictamen dentro de los plazos a que se refiere el artículo 175 del Código Fiscal de la





SECRETARIA DE
FINANZAS
ESTADO DE ZACATECAS



2026 AÑO DEL
PROGRESO
ZACATECAS

Federación, se tendrá por aceptado el avalúo propuesto por esta Secretaría de Finanzas de Gobierno del Estado de Zacatecas.

"ATENTAMENTE"

CIUDAD DE ZACATECAS, A 22 DE JUNIO DEL AÑO 2026.

LA SECRETARIA DE FINANZAS



SECRETARÍA DE FINANZAS

M. en I. RUTH ANGELICA CONTRERAS RODRÍGUEZ.

L/SEQQ/L/FJRR



Calle Reyes de Chichilcoatl, No. 100
Col. Administrativa, Zacatecas, D.F. 98000



402 125 0229



ÓPTIMA
Profesionales

OPTIMA PROFESIONALES EN VALUACIÓN

AVALÚO COMERCIAL

AVALÚO INMOBILIARIO



UBICACIÓN DEL INMUEBLE

CALLE: Privada de Villa de Guadalupe N° 18
COLONIA Y/O FRACCIONAMIENTO: Villas de Guadalupe
CIUDAD: Guadalupe
MUNICIPIO: Zacatecas
CÓDIGO POSTAL: 98612
ESTADO: Zacatecas
PAÍS: México
SOLICITANTE: Secretana de Finanzas del Estado de Zacatecas
OFICIO: Contrato de prestación de servicios N°.
DOCUMENTO DETERMINANTE: Relación de Créditos Fiscales
EXPEDIENTE: FIS-A-II-1367/14, FIS-A-II-0920/15
CONTRIBUYENTE Y RFC: Margarita de Luna Sandoval LUSM650305HQ9

VALOR COMERCIAL

SON QUINIENTOS SESENTA MIL PESOS 00/100 M.N.

\$ 560,000.00

Zacatecas, Zacatecas, México, 19 de septiembre de 2025



I

ANTECEDENTES

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

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

FECHA DE INSPECCIÓN: 19 de septiembre de 2025
FECHA DEL AVALÚO: 19 de septiembre de 2025
VIGENCIA DEL AVALÚO: 18 de septiembre de 2026
VERIFICADOR, NOTIFICADOR Y EJECUTOR: María Elena Martnes Alvarado
INMUEBLE QUE SE VALÚA: Casa habitación
RÉGIMEN DE PROPIEDAD: Privado
CONTRIBUYENTE Y RFC: Margarita de Luna Sandoval LUSM650305HQ9
PROPIETARIO: Alberto Gallegos Casas
OBJETO DEL AVALÚO: Estimar el valor comercial del inmueble
PROPÓSITO DEL AVALÚO: Remate

UBICACION DEL INMUEBLE

CALLE: Privada de Villa de Guadalupe N° 18
COLONIA Y/O FRACCIONAMIENTO: Villas de Guadalupe
CIUDAD: Guadalupe
MUNICIPIO: Zacatecas
C.P. 98612
ESTADO: Zacatecas
PAIS: México

DATOS DE ESCRITURA

Volumen: 475
Escritura: 19,333
Fecha: 19 de agosto de 2005
Notario: Raúl Castro Montiel
Notaria No.: 1
Ciudad: Zacatecas, Zacatecas

Lote: 38
Manzana: 21

REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD

Registro : 15
Folio: 190-204
Sección: 1ª
Volumen: 1,182
Libro: 1º
R.P.P. Zacatecas, Zacatecas
Fecha: 2 de diciembre de 2005
Certificado de Gravamen: No se proporciono
Boleta de agua: No se proporciono
Clave Catastral: 001-16-284-038-00



II

CARACTERÍSTICAS URBANAS

CLASIFICACIÓN DE LA ZONA:	Residencial Interés social segundo orden
TIPO DE CONSTRUCCIÓN DOMINANTE EN LA ZONA:	Moderno económico
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 1.60 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 Estado de Zacatecas.
VIAS DE ACCESO, IMPORTANCIA Y CONDICIONES DE LAS MISMAS:	Se accesa por Carretera Federal nº 45 a México en primer orden después por calle Avenida Villa de Guadalupe 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:	150 mts
Primaria:	450 mts	Bancos:	2,000 mts
Secundaria:	1,500 mts	Iglesias:	1,250 mts
Preparatoria:	2,000 mts	Parques:	850 mts
Profesional:	2,000 mts	Restaurantes:	250 mts



III

TERRENO

TRAMOS DE CALLE, CALLES TRANSVERSALES LÍMITROFES Y ORIENTACIÓN:

Se ubica en la acera suroeste de 29ª privada de Villa de Guadalupe entre las calles Villas de Guadalupe y Villas del Vergel.

MEDIDAS Y COLINDANCIAS SEGÚN: Escrituras

ORIENTACIÓN	DISTANCIA	COLINDANCIAS
Al Noreste:	5.00 mts	Con 29a. Privada de Villa de Guadalupe.
Al Sureste:	15.00 mts	Con Lote 39.
Al Suroeste:	5.00 mts	Con Lote 56.
Al Noroeste:	15.00 mts	Con Lote 37.

SUPERFICIE DEL TERRENO:	75.00 m ²		
INDIVISO DE TERRENO:	No tiene (según documentación proporcionada)	100%	según escritura

TOPOGRAFÍA:	Plano	0%
CONFIGURACIÓN:	Regular	Ari = 75.00 m ²
NÚMERO DE FRENTES:	Un frente	
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

22.760092°

-102.479456

ELEVACION = 2,228 mts



V

ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN

a) OBRA NEGRA O GRUESA

TIPO	CIMENTACIÓN	ESTRUCTURA	MUROS
I	Losa de concreto armado	Muros de carga reforzados de cadenas y castillos de concreto armado	De block hueco de concreto

TIPO	ENTREPISOS	TECHOS	AZOTEA	BARDAS
I	No aplica	Losa de concreto armado	Se supone impermeabilizado 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	No se tuvo acceso al inmueble	No se tuvo acceso al inmueble	No se tuvo acceso al inmueble

c) CARPINTERÍA	
PUERTAS	No se tuvo acceso al inmueble
GUARDARROPA	No se tuvo acceso al inmueble
PISO DE MADERA	No se tuvo acceso al inmueble
d) HERRERÍA	
EN PUERTAS	De perfiles de acero
VENTANAS	De perfiles de aluminio
PROTECCIONES	De perfiles de acero

e) VIDRIERÍA Y CERRAJERÍA																	
VIDRIERÍA	Sencillo y claro de 3 mm de espesor.																
CERRAJERÍA	Normal comercial																
f) MUEBLES																	
MUEBLES DE BAÑO	No se tuvo acceso al inmueble																
MUEBLES DE COCINA	No se tuvo acceso al inmueble																
d) INSTALACIONES																	
	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>APARENTE</th> <th>OCULTAS</th> <th>DESCRIPCIÓN</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>HIDRÁULICAS:</td> <td></td> <td>X</td> <td>No se tuvo acceso al inmueble.</td> </tr> <tr> <td>SANITARIAS:</td> <td></td> <td>X</td> <td>No se tuvo acceso al inmueble</td> </tr> <tr> <td>ELÉCTRICAS:</td> <td></td> <td>X</td> <td>No se tuvo acceso al inmueble</td> </tr> </tbody> </table>		APARENTE	OCULTAS	DESCRIPCIÓN	HIDRÁULICAS:		X	No se tuvo acceso al inmueble.	SANITARIAS:		X	No se tuvo acceso al inmueble	ELÉCTRICAS:		X	No se tuvo acceso al inmueble
	APARENTE	OCULTAS	DESCRIPCIÓN														
HIDRÁULICAS:		X	No se tuvo acceso al inmueble.														
SANITARIAS:		X	No se tuvo acceso al inmueble														
ELÉCTRICAS:		X	No se tuvo acceso al inmueble														



VI

CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALÚO

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

Desde el exterior se aprecia una casa habitación en un nivel sobre un lote urbano baldío de forma regular con un frente a vialidad sensiblemente plano. No se describe el interior del inmueble debido a que no se tuvo acceso al bien.

a).- OBJETIVO DEL PRESENTE AVALÚO

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

b).-DEFINICIÓN DE TÉRMINOS Y CONCEPTOS BÁSICOS

2.- Método Comparativo o de Mercado:

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

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

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

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

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

5.- Valor de Reposición Nuevo

VRN

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

6.- Valor de Neto de Reposición

VNR

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

Formula $VNR = VRN \times FEC$

7.- Vida Útil Total

VUT

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

8.- Edad Efectiva

EE

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

9.- Estado de Conservación

EC

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

10.- Porcentaje de Demérito

%D

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

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

11.- Factor por edad y conservación

FEC

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

Formula $FEC = 1 - (\%D)$

12.- Vida Útil Remanente

VUR

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

Formula $VUR = VUT \times FEC$

13.- Tasa de Capitalización

TC

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

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

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



c).-CONDICIONES DEL AVALÚO

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

- | | |
|---------------------------------------|----|
| a).- Escritura de propiedad | SI |
| b).- Certificado de libertad gravamen | 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:	41.18 m ²	RCT:	Buena	0.900
ST:	75.00 m ²	EC:	Bueno	
EDAD:	19 años	EEC:		0.981
VUT:	60 años	UDM:	Un frente	1.000
		PRO:	Bueno	0.900
		ZONA:	Tipo	1.000
		CALIDAD:	Muy buena	1.000
		OYD:	Media	0.900

1 FUENTE: <https://propiedades.com/inmuebles/casa-en-venta-villa-del-vergel-95-villas-de-guadalupe-zacatecas-27767755#tipos=casas-venta&area=villas-de-guadalupe-guadalupe&pos=1>

DOMICILIO: Villa del Vergel #95, Colonia Villas de Guadalupe, C.P. 98612

PRECIO:	\$560,000.00	RCT:	Buena	0.585	0.900
SC:	38.00 m ²	EC:	Bueno		0.975
ST:	65.00 m ²	EEC:			0.990
VUM:	\$14,736.84	UDM:	Un frente		1.000
EDAD:	12 años	PRO:	Bueno		0.900
VUT:	60 años	NEG:	Baja		0.850
		ZONA:	Tipo		1.000
TERR:	0.000	CALIDAD:	Muy buena		1.000

2 FUENTE: <https://propiedades.com/inmuebles/casa-en-venta-valle-del-tepeyac-15b-hacienda-valle-dorado-zacatecas-30574960#remates=2&tipos=casas-venta&area=guadalupe-zacatecas&pos=14>

DOMICILIO: Valle del Tepeyac No. 15-B, Hacienda Valle Dorado, Guadalupe, Zacatecas

PRECIO:	\$721,000.00	RCT:	Buena	0.632	0.900
SC:	48.00 m ²	EC:	Bueno		0.975
ST:	76.00 m ²	EEC:			0.979
VUM:	\$15,020.83	UDM:	Un frente		1.000
EDAD:	20 años	PRO:	Bueno		0.900
VUT:	60 años	NEG:	Baja		0.850
		ZONA:	Tipo		1.000
TERR:	0.000	CALIDAD:	Muy buena		1.000



3 FUENTE: <https://propiedades.com/inmuebles/casa-en-venta-zacatecas-214-africa-zacatecas-29785806#remates=2&tipos=casas-venta&area=guadalupe-zacatecas&pos=16>

DOMICILIO: Santa Ines, Las Quintas, Guadalupe, Zacatecas

PRECIO:	\$720,000.00	RCT:	Buena	0.533	0.900
SC:	40.00 m²	EC:	Bueno		0.975
ST:	75.00 m²	EEC:			0.987
VUM:	\$18,000.00	UDM:	Un frente		1.000
EDAD:	14 años	PRO:	Bueno		0.900
VUT:	60 años	NEG:	Baja		0.850
		ZONA:	Tipo		1.000
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:

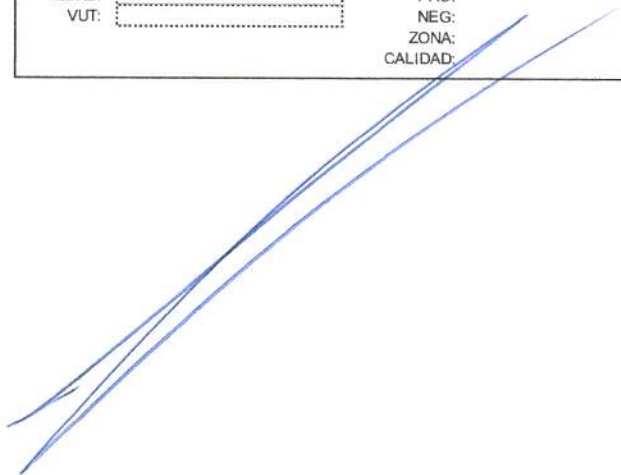
DOMICILIO:

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

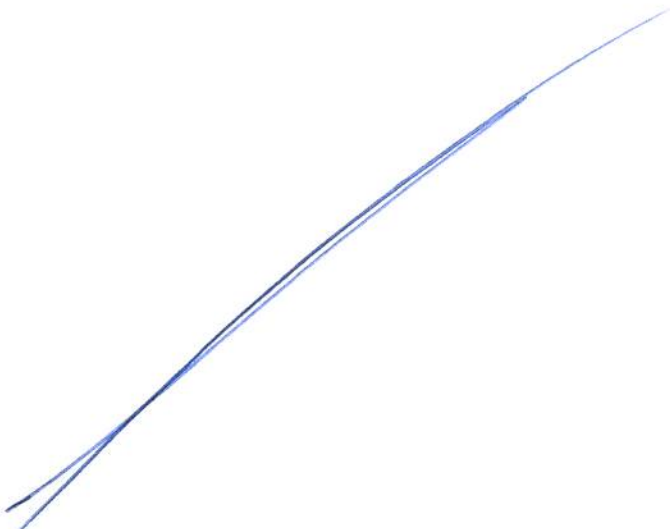
AVALÚO COMERCIAL

HOMOLOGACIÓN												
NUM	SC	ST	VUM	FACTORES DE HOMOLOGACIÓN							FR	VALOR
				NEG	ZONA	EEC	SUP	RCT	UDM	CAL		
SUJETO	41.18	75.00			1.000	0.981	0.585	0.900	1.000	1.000		
1	38.00	65.00	\$ 14,736.84	0.850	1.000	0.991	0.954	1.000	1.000	1.000	0.803	\$ 11,833.68
2	48.00	76.00	\$ 15,020.83	0.850	1.000	1.001	1.094	1.000	1.000	1.000	0.931	\$ 13,984.40
3	40.00	75.00	\$ 18,000.00	0.850	1.000	0.993	0.983	1.000	1.000	1.000	0.830	\$ 14,940.00
4												
5												
6												

PROMEDIO	\$	13,596.03
PODERACION ARITMÉTICA	\$	13,710.24
TENDENCIA	\$	13,488.04

VALOR UNITARIO HOMOLOGADO	\$	13,600.000
FACTOR DE OFERTA DEMANDA		1.00
VALOR UNITARIO DE MERCADO	\$	13,600.00

TIPOS	SUPERFICIE	VALOR UNITARIO	FACTOR	OBSERVACIONES	VALOR DE MERCADO
1	41.18 m ²	\$ 13,600.00	1.00	No se tuvo acceso al bien inmueble	\$ 560,048.00
VALOR DEL INMUEBLE POR EL ENFOQUE DE MERCADO					\$ 560,048.00





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: 75.00 m ²	UDM: Un frente	1.00
Ari = 75.00 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://propiedades.com/inmuebles/terreno-habitacional-en-venta-circuito-la-cañada-canada-de-la-laguna-ii-zacatecas-26701392#remates=2&tipos=terrenos-habitacionales-venta&area=guadalupe-zacatecas&pos=3>

DOMICILIO: Circuito La Cañada , Colonia Cañada de la Laguna II, C.P. 98604

PRECIO: \$640,000	UDM: Un frente	1.00
ST: 160.00 m ²	NEG: Media	0.80
VUM: \$4,000.00	ZONA: Tipo	1.00
Ari = 160.00 m ²	TOP: Plano	0% 1.000
OTRO 1.00	CSP: Buena	90.00
	FOR: Regular	1.00

C2 FUENTE: <https://propiedades.com/inmuebles/terreno-habitacional-en-venta-zona-industrial-zacatecas-30099749#remates=2&tipos=terrenos-habitacionales-venta&area=guadalupe-zacatecas&pos=8>

DOMICILIO: Circuito La Cañada , Colonia Cañada de la Laguna II, C.P. 98604

PRECIO: \$410,000	UDM: Un frente	1.00
ST: 102.35 m ²	NEG: Media	0.80
VUM: \$4,006	ZONA: Tipo	1.00
Ari = 102.35 m ²	TOP: Plano	0% 1.00
OTRO 1.00	CSP: Muy buena	95.00
	FOR: Regular	1.000



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: 19 de septiembre de 2025
FECHA DEL AVALÚO: 19 de septiembre de 2025
VIGENCIA DEL AVALÚO: 18 de septiembre de 2026
VERIFICADOR, NOTIFICADOR Y EJECUTOR: María Elena Martínez Alvarado
INMUEBLE QUE SE VALÚA: Casa habitación
RÉGIMEN DE PROPIEDAD: Privado
CONTRIBUYENTE Y RFC: Margarita de Luna Sandoval LUSM650305HQ9
PROPIETARIO: Alberto Gallegos Casas
OBJETO DEL AVALÚO: Estimar el valor comercial del inmueble
PROPÓSITO DEL AVALÚO: Remate

UBICACIÓN DEL INMUEBLE

CALLE: Privada de Villa de Guadalupe N° 18
COLONIA Y/O FRACCIONAMIENTO: Villas de Guadalupe
CIUDAD: Guadalupe
MUNICIPIO: Zacatecas
C.P. 98612
ESTADO: Zacatecas
PAIS: México

DATOS DE ESCRITURA

Volumen: 475
Escritura: 19,333
Fecha: 19 de agosto de 2005
Notario: Raúl Castro Montiel
Notaría No.: 1
Ciudad: Zacatecas, Zacatecas

Lote: 38
Manzana: 21

REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD

Registro : 15
Folio: 190-204
Sección: 1ª
Volumen: 1,182
Libro: 1º
R.P.P. Zacatecas, Zacatecas
Fecha: 2 de diciembre de 2005
Certificado de Gravamen: No se proporciona
Boleta de agua: No se proporciona
Clave Catastral: 001-16-284-038-00



C3 FUENTE: https://www.vivanuncios.com.mx/a-venta-terreno/fraccionamiento-tonatiuh-magisterial/venta-de-terreno-en-guadalupe-colonia-tonatiuh-magisterial-calle-chicomostoc/147223776?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=9

DOMICILIO: Chicomostoc, Fraccionamiento Tonatiuh Magisterial, Guadalupe

PRECIO: \$350,000	UDM: Un frente	1.00
ST: 134.00 m ²	NEG: Mínima	0.95
VUM: \$2,611.94	ZONA: Tipo	1.00
Ari = 134.00 m ²	TOP: Plano	0% 1.000
OTRO 1.00	CSP: Muy buena	95.00
	FOR: Regular	1.00

C4 FUENTE:

DOMICILIO:

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

C5 FUENTE:

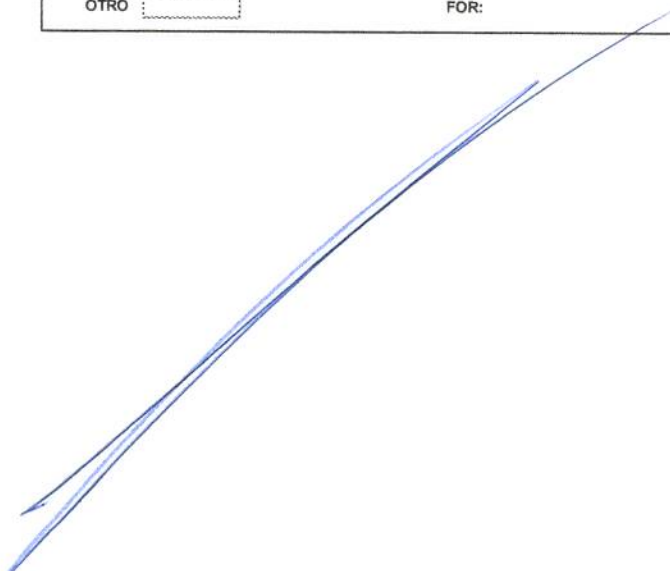
DOMICILIO:

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

C6 FUENTE:

DOMICILIO:

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





ÓPTIMA
Profesionales

OPTIMA PROFESIONALES EN VALUACIÓN

AVALÚO COMERCIAL

NUM	ST	VUM	FACTORES DE HOMOLOGACIÓN								FR	VALOR
			NEG	UDM	ZONA	CSP	FOR	FA	TOP	OTRO		
SUJETO	75.00			1.000	1.000	95.000	1.000		1.000	1.000		
1	160.00	\$ 4,000.00	0.800	1.000	1.000	1.056	1.000		1.065	1.000	1.000	0.899 \$ 3,596.00
2	102.35	\$ 4,005.86	0.800	1.000	1.000	1.000	1.000		1.026	1.000	1.000	0.821 \$ 3,268.81
3	134.00	\$ 2,611.94	0.950	1.000	1.000	1.000	1.000		1.050	1.000	1.000	0.997 \$ 2,604.10

PROMEDIO	\$	3,162.97
PROMEDIO PONDERADO	\$	3,217.32
TENDENCIA	\$	2,913.69

VALOR UNITARIO HOMOLOGADO \$ 3,200.00

A) DEL TERRENO

FRACCIÓN	SUPERFICIE	INDIVISO	VALOR UNITARIO	COEF	V. U.	MOTIVO	VALOR
I	75.00 m ²	100%	\$ 3,200.00	1.000	\$ 3,200.00	Homologación	\$ 240,000.00
TOTAL	75.00 m ²					VALOR HOMOLOGADO DEL TERRENO	\$ 240,000.00

B) ESTIMACIÓN DEL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES

FUENTE: Costo Unitario según Manual de Costos M2 Costos

TIPO I	
PU	\$ 8,800.00
FACTOR AJUSTE	1.00
PU AJUSTADO	\$ 8,800.00

TIPO	SUPERFICIE	% OBRA	P.U.	EE	EC	VUT	FEC	VNR	Valor
I	41.18 m ²	100%	\$ 8,800.00	19	0.756	41 años	0.756	\$ 6,648.40	\$ 273,781.11
									\$ -
									\$ -
SUMA	41.18 m ²							VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES	\$ 273,781.11

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 \$ 513,781.11



IX

ENFOQUE POR CAPITALIZACIÓN

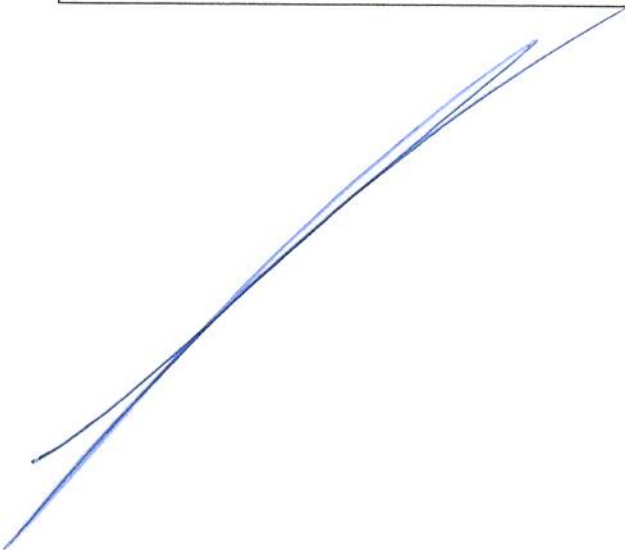
SUJETO		
SC: <input type="text"/>	RCT: Buena	<input type="text"/>
ST: <input type="text"/>	EC: Bueno	<input type="text"/>
EDAD: <input type="text"/>	UDM: Un frente	<input type="text"/>
VUT: <input type="text"/>	PRO: Bueno	<input type="text"/>
	ZONA: Tipo	<input type="text"/>
	CALIDAD: Muy buena	<input type="text"/>
	OYD: Media	<input type="text"/>

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

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

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

No aplica





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

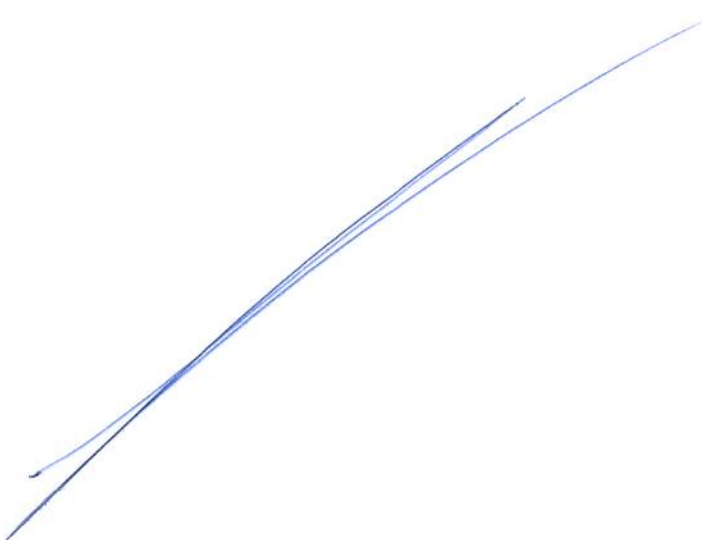
CÁLCULO DE DEDUCCIONES

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

TASA DE CAPITALIZACIÓN

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

VALOR DE CAPITALIZACIÓN





X

REPORTE FOTOGRÁFICO



FACHADA PRINCIPAL



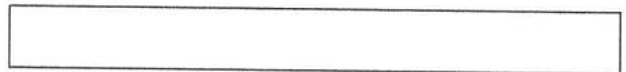
FACHADA PRINCIPAL



ENTORNO URBANO



ENTORNO URBANO





XI

RESUMEN DE VALORES

VALOR DEL INMUEBLE POR EL ENFOQUE DE MERCADO	\$	560,048.00
VALOR POR EL ENFOQUE FÍSICO O DIRECTO	\$	513,781.11
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 SESENTA MIL PESOS 00/100 M.N.

\$560,000.00

Este valor esta calculado con cifras al día

19 de septiembre de 2025

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

VALUADOR PROFESIONAL

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