



SECRETARÍA DE
FINANZAS
ESTADO DE ZACATECAS



2026 AÑO DEL
PROGRESO
ZACATECAS

SECCION: PROCURADURIA FISCAL
NUM. DE CREDITO: MFNF18-6467
ASUNTO: NOTIFICACION AVALÚO
DE BIEN EMBARCADO

CONTRIBUYENTE: JOSE LUIS GRANADOS ENCISO
DOMICILIO: BLVD. JESUS REYES HEROLES NUM 307-1
COLONIA: BARROS SIERRA
ZACATECAS, ZAC.

ACTA DE NOTIFICACIÓN-FIJACIÓN POR ESTRADOS

En la Ciudad de Zacatecas, Zacatecas, siendo las 14:30 horas del día 22 de septiembre del año 2026, estando constituido en las instalaciones de esta Secretaría de Finanzas del Gobierno del Estado de Zacatecas, ubicada en Boulevard Héroes de Chapultepec No. 1902, Ciudad Gobierno, Zacatecas, Zac., el suscrito notificador C. Felipe de Jesus Romo Rivas, adscrito a la Secretaría de Finanzas del Gobierno del Estado de Zacatecas, quien actúa con constancia de identificación número DI-VO-2170/2026, de fecha de fecha 01 de julio de 2026, expedida y firmada autógrafamente por la M. en I. Ruth Angelica Contreras Rodríguez, en su carácter de Secretaria de Finanzas del Gobierno del Estado de Zacatecas; a efecto de dar cumplimiento al acuerdo de fecha 22 de septiembre 2026 emitido por la M. en I. Ruth Angelica Contreras Rodríguez, en su carácter de Secretaria de Finanzas del Gobierno del Estado de Zacatecas, procede a publicar en la página electrónica sefin.zacatecas.gob.mx de la Secretaría de Finanzas de Gobierno del Estado de Zacatecas y en los estrados ubicados en la oficina de Recaudación de Rentas de Zacatecas, por un periodo de diez días hábiles consecutivos el oficio PF/2153/2026 de fecha 11/09/2025, emitido por la C. M. en I. Ruth Angélica Contreras Rodríguez, en su carácter de Secretaria de Finanzas del Gobierno del Estado de Zacatecas, a nombre del C. JOSE LUIS GRANADOS ENCISO así como las actas de hechos de fechas 15/06/2026 y 02 y el acuerdo de notificación por estrados correspondiente de fecha 22/09/2026 teniéndose como fecha de notificación del citado oficio el día 05 de octubre de 2026; con fundamento en lo dispuesto en los artículos 134 primer párrafo, fracción III y 139 del Código Fiscal de la Federación, Regla 2.12.3 de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2026, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 28 de diciembre de 2025; artículos 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 13 y 14 de la Ley de Coordinación Fiscal; Cláusulas Primera, Tercera, Cuarta párrafos primero, segundo y cuarto, y Octava párrafo primero, fracción I, inciso d), 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 03 de agosto de



Unidad Ejecutiva de Notificación y Cobro
Cof. Acreditada y Autorizada por el SE
Cof. Acreditada y Autorizada por el SE



442 325 6720



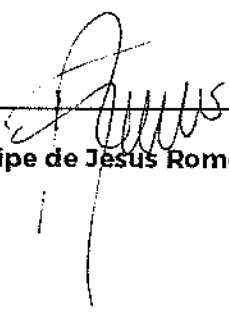
SECRETARÍA DE
FINANZAS
ESTADO DE ZACATECAS



2026 AÑO DEL
PROGRESO
ZACATECAS

2015 y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Zacatecas en el suplemento del 3 al No. 62 el 05 de agosto de 2015 modificado mediante Acuerdo publicado en el Diario Oficial de la Federación el 26 de junio de 2020 y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Zacatecas en el suplemento 2 al No. 26 el 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, XXVIII, XXIX, XXX y XLIV de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de Zacatecas vigente; artículos 4, 5 primer párrafo, fracción I y segundo párrafo, 120 primer párrafo, fracción V y 223 tercer párrafo, fracción I del Código Fiscal del Estado de Zacatecas y sus Municipios vigente; artículos 1, 2, 4 primer párrafo, fracciones IX, X, XI, XII, y XIII, 7, 8, 10, 19 primer párrafo, fracción I, 24 primer párrafo, fracción I, 25 primer párrafo, fracciones V, XXI, XXXVIII y LXVII, del Reglamento Interior de la Secretaría de Finanzas del Gobierno del Estado de Zacatecas; **Conste.**-----

El Notificador


C. Felipe de Jesús Romo Rivas



Calle Melchor de Zavala 100, No. 1000
Cód. Postal 96000, San Felipe, Zacatecas, México



442 925 6120



SECRETARÍA DE
FINANZAS
ESTADO DE ZACATECAS



2026 AÑO DEL
PROGRESO
ZACATECAS

SECCION: PROCURADURIA FISCAL
OFICIO: PF/2215/2026
ASUNTO: NOTIFICACION AVALUO
BIEN EMBARGADO

CONTRIBUYENTE: JOSE LUIS GRANADOS ENCISO
DOMICILIO: BLVD. JESUS REYES HEROLES NUM. 307-1
COL. BARROS SIERRA
ZACATECAS, ZAC.

DOCUMENTO A NOTIFICAR: AVALÚO DE BIENES EMBARGADOS

ACUERDO DE NOTIFICACION POR ESTRADOS

En la ciudad de Zacatecas, Zac. siendo las 14:30 horas del día 22 de septiembre de 2026, la suscrita M. en I. Ruth Angélica 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/2154/2026, de fecha 11 de septiembre de 2026, 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 así como y en el artículo 223, primer y segundo párrafo, fracción I, del Código Fiscal del Estado de Zacatecas y sus Municipios; y 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 el acta circunstanciada de hechos de fecha 15 de junio de 2026, levantada por el C. Felipe de Jesus Romo Rivas, en su calidad de notificador adscrito a la Procuraduría Fiscal de la Secretaría de Finanzas por lo que; con fundamento en lo dispuesto en los artículos 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; Cláusulas



Calz. Heroles de Chihuahua No. 1402
Cd. Administrativa, Zacatecas, Zac., C.P. 98101



492 925 6220



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; así como en los artículos 134 primer párrafo fracción III, 139 y 156 BIS del Código Fiscal de la Federación; y en el artículo 223, primer y segundo párrafo, fracción I, del Código Fiscal del Estado de Zacatecas y sus Municipios; emite el siguiente:

ACUERDO

PRIMERO. - Notifíquese el documento donde se da a conocer el avalúo de bienes embargados a nombre del C. JOSE LUIS GRANADOS ENCISO, por el crédito fiscal número MFNF18-6467.

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





SECRETARÍA DE
FINANZAS
ESTADO DE ZACATECAS



2026 AÑO DEL
PROGRESO
ZACATECAS

Héroes de Chapultepec número 1902, Ciudad Gobierno Zacatecas, Zac. y en la página electrónica de la Secretaría de Finanzas sefin.zacatecas.gob.mx y retírese al decimoprimer día hábil.

TERCERO. - Cúmplase.

ATENTAMENTE

Ciudad de Zacatecas, a 22 de septiembre de 2026

SECRETARIA DE FINANZAS


M. en I. RUTH ANGÉLICA CONTRERAS RODRÍGUEZ


SECRETARÍA DE FINANZAS

L'SEQ/L'FJRR



Calz. Héroes de Chapultepec No. 1902,
Cd. Administrativa, Zacatecas, Zac. C.P. 98160



492 925 6220



SECCIÓN: PROCURADURÍA FISCAL.
NO. DE OFICIO: PF/2153/2026
ASUNTO: SE NOTIFICA AVALÚO
DE LOS BIENES EMBARGADOS.

C. JOSÉ LUIS GRANADOS ENCISO.
BLVD. JESÚS REYES HEROLES, 307 1,
BARROS SIERRA, ZACATECAS, ZAC.
P R E S E N T E.

La Secretaría de Finanzas de Gobierno del Estado de Zacatecas, con fundamento en lo dispuesto en las Cláusulas Segunda, primer párrafo fracción IV inciso c), Octava primer párrafo, fracción I, inciso e), Décima Cuarta, primer párrafo fracción I, Decima Quinta fracción III, inciso g) y Décimo Séptima fracción IV, inciso a) del Convenio de Colaboración Administrativa en Materia Fiscal Federal, celebrado por el Gobierno Federal por conducto de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público y el Gobierno del Estado de Zacatecas, con fecha 19 de junio de 2015, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 3 de agosto de 2015 y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Zacatecas el 5 de agosto de 2015, en el suplemento 3 al No. 62, artículos 1, 3, 4, 17, 24 primer párrafo, fracción I, 25 párrafo primero, fracción II y 27 primer párrafo, fracciones III, XXVII, XXVIII y XLIV de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de Zacatecas, artículos 1, 2, 4 párrafo primero, fracciones IV, X, XI, XII y XIII, 7, 8 primer párrafo, fracción XIII, 10, 64 primer párrafo, fracción XXI del Reglamento Interior de la Secretaría de Finanzas del Gobierno del Estado de Zacatecas publicado en el Periódico Oficial Órgano del Gobierno del Estado de Zacatecas el día 15 de junio de 2019, por lo que mediante el presente se le notifica el avalúo del bien inmueble que fue embargado a **JOSÉ LUIS GRANADOS ENCISO**, por la Dirección de Ingresos, de la Secretaría de Finanzas de Gobierno del Estado de Zacatecas, el día 24 de enero de 2019, para hacer efectivo el crédito fiscal marcado con número **MFNF18-6467**, por concepto de multa federal no fiscal, para los efectos de establecer la base que servirá para el remate y enajenación, se le comunica en su calidad de propietario del bien inmueble embargado el avalúo del mismo, del cual se le hace entrega en copia certificada al momento de la presente diligencia, así como del acta de notificación.





Para estos efectos, se hace de su conocimiento que para el caso de que no esté conforme con el avalúo que en este acto se le notifican, de conformidad con lo previsto por los artículos 127, 175 y 176 del Código Fiscal de la Federación, el embargado podrá hacer valer el recurso de revocación a que se refiere la fracción II, inciso b) del artículo 117, del mismo Código.

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

“Artículo 127.- Cuando el recurso de revocación se interponga porque el procedimiento administrativo de ejecución no se ajustó a la Ley, las violaciones cometidas antes del remate, solo podrán hacerse valer ante la autoridad recaudadora hasta el momento de la publicación de la convocatoria de remate, y dentro de los diez días siguientes a la fecha de publicación de la citada convocatoria, salvo que se trate de actos de ejecución sobre dinero en efectivo, depósitos en cuenta abierta en instituciones de crédito, organizaciones auxiliares de crédito o sociedades cooperativas de ahorro y préstamo, así como de bienes legalmente inembargables o actos de imposible reparación material, casos en que el plazo para interponer el recurso se computará a partir del día hábil siguiente al en que surta efectos la notificación del requerimiento de pago o del día hábil siguiente al de la diligencia de embargo.

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

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

Cuando el embargado o terceros acreedores no interpongan el recurso dentro del plazo establecido en el artículo 127 de este Código, o haciéndolo no designen valuador, o habiéndose nombrado perito por dichas personas, no se presente el dictamen dentro de los plazos a que





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

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

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

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

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

Lo anterior, con el apercibimiento de que una vez transcurrido el plazo de diez días que para tal efecto se establece el artículo 127 sin que usted en carácter de embargado hubiere interpuesto algún medio de defensa, o hubiera designado su perito, no se presente el dictamen dentro de los plazos a que se refiere el artículo 175 del citado Código Fiscal de la Federación se le tendrá por aceptado de su parte el avalúo propuesto por esta autoridad fiscal.





Entregando en este acto el original del acta de notificación del presente oficio y del dictamen del avalúo de fecha 7 de septiembre del 2026.

ATENTAMENTE
Ciudad de Zacatecas, a 11 de septiembre de 2026

LA SECRETARIA DE FINANZAS

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



M. en I. RUTH ANGÉLICA CONTRERAS RODRIGUEZ.

L' SEGQ / L' FJPR / L' DGC





ÓPTIMA
Profesionales

OPTIMA PROFESIONALES EN VALUACIÓN

AVALÚO COMERCIAL

AVALÚO INMOBILIARIO



UBICACIÓN DEL INMUEBLE

CALLE: Parcela N° 350 Z1 P1/1
COLONIA Y/O FRACCIONAMIENTO: Ejido Villas de Guadalupe.
CIUDAD: Guadalupe
MUNICIPIO: Guadalupe
CÓDIGO POSTAL: 98612
ESTADO: Zacatecas
PAÍS: México
SOLICITANTE: Secretaría de Finanzas del Estado de Zacatecas
OFICIO: Contrato de prestación de servicios N°.
DOCUMENTO DETERMINANTE: Números de créditos MFNF 18-6467
EXPEDIENTE: No se proporciona
CONTRIBUYENTE Y RFC: José Luis Granados Enciso

VALOR COMERCIAL

SON DOCE MILLONES CUATROCIENTOS VENTIOCHO MIL PESOS 00/100 M.N.

\$ 12,428,000.00

Zacatecas, Zacatecas, México, 7 de septiembre de 2026

[Handwritten signature in blue ink]



ÓPTIMA
Profesionales

OPTIMA PROFESIONALES EN VALUACIÓN

AVALÚO COMERCIAL

I

ANTECEDENTES

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

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

FECHA DE INSPECCIÓN:	7 de septiembre de 2026
FECHA DEL AVALÚO:	7 de septiembre de 2026
VIGENCIA DEL AVALÚO:	6 de septiembre de 2027
VERIFICADOR, NOTIFICADOR Y EJECUTOR:	Sin dato
INMUEBLE QUE SE VALÚA:	
RÉGIMEN DE PROPIEDAD:	Privado
CONTRIBUYENTE Y RFC:	José Luis Granados Enciso
PROPIETARIO:	José Luis Granados Enciso
OBJETO DEL AVALÚO:	Estimar el valor comercial del inmueble
PROPÓSITO DEL AVALÚO:	Remate

UBICACIÓN DEL INMUEBLE	
CALLE:	Parcela N° 350 Z1 P1/1
COLONIA Y/O FRACCIONAMIENTO:	Ejido Villas de Guadalupe.
CIUDAD:	Guadalupe
MUNICIPIO:	Guadalupe
C.P.	98612
ESTADO:	Zacatecas
PAÍS:	México

DATOS DE ESCRITURA	REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD
Volumen: 27, 558	Registro : 28
Escritura: 468	Folio: 159-164
Fecha: Ilegible	Sección: Primera
Notario: Lic. Jesús Fabián Torres Chávez	Volumen: 2537
Notaría No.: 38	Libro: Primero
Ciudad: Guadalupe, Zacatecas	R.P.P. Zacatecas, Zacatecas
Lote:	Fecha: 08 de Abril del 2013.
Manzana:	Certificado de Gravamen: 115571
	Boleta de agua: No se proporciona
	Clave Catastral: 030979225



ÓPTIMA
Profesionales

OPTIMA PROFESIONALES EN VALUACIÓN

AVALÚO COMERCIAL

II

CARACTERÍSTICAS URBANAS

CLASIFICACIÓN DE LA ZONA:	Residencial Interés social primer orden		
TIPO DE CONSTRUCCIÓN DOMINANTE EN LA ZONA:	Moderno económico		
ÍNDICE DE SATURACIÓN EN LA ZONA:	70%	según	lo observado en sitio por el valuador profesional
DENSIDAD HABITACIONAL PERMITIDA:	60 lotes/hectárea, según el Reglamento de Construcciones para el Municipio de Zacatecas.		
INTENSIDAD DE CONSTR. PERMITIDA:	Hasta	1.6	la superficie del terreno
POBLACIÓN:	Normal		
ESTRATO SOCIOECONÓMICO:	Bajo		
CONTAMINACIÓN AMBIENTAL:	No se registra por simple vista en sitio.		
USO DEL SUELO PERMITIDO:	Habitacional de tercer orden, según lo observado por el valuador profesional		
SERVIDUMBRE Y/O RESTRICCIONES	Las que señale el Programa de Desarrollo Urbano Vigente y el Reglamento de Construcciones para Zacatecas - Guadalupe 2030.		
VÍAS DE ACCESO, IMPORTANCIA Y CONDICIONES DE LAS MISMAS:	Se accesa por Avenida Segunda de Barones en primer orden y por Calzada Siglo XXI en segundo orden.		
SERVICIOS PÚBLICOS:	Completo		
Red de Electrificación:	Red aérea		
Agua Potable:	Mediante tomas domiciliarias		
Drenaje Sanitario:	Eficiente		
Alumbrado Público:	Red aérea por medio de postes de concreto		
Pavimento:	Concreto hidráulico		
Banquetas:	Concreto hidráulico		
Guarniciones:	Concreto hidráulico		
Transporte:	Regular		
Teléfono:	Red aérea postes de madera tratada		
EQUIPAMIENTO URBANO			
Preescolar:	950 mts	Tienda de Autoservicio:	1,500 mts
Primaria:	1,000 mts	Bancos:	3,500 mts
Secundaria:	1,200 mts	Iglesias:	2,000 mts
Preparatoria:	2,000 mts	Parques:	500 mts
Profesional:	3,000 mts	Restaurantes:	750 mts



ÓPTIMA
Profesionales

OPTIMA PROFESIONALES EN VALUACIÓN

AVALÚO COMERCIAL

III

TERRENO

TRAMOS DE CALLE, CALLES TRANSVERSALES LÍMITROFES Y ORIENTACIÓN:

Se ubica en la acera Sureste del Prolongación Avenida La Fe, entre las calles al Noroeste de la Calzada Siglo XXI, al Noreste de la calle Las Norias y al Suroeste Avenida Segunda de los Barone.

MEDIDAS Y COLINDANCIAS SEGÚN:

Escrituras

ORIENTACIÓN	DISTANCIA	COLINDANCIAS
Al Norte:	169.83 mts	Con Resto de la parcela 350.
Al Sureste:	19.35 mts	Con La parcela 351.
Al Sur:	24.68 y 110.81	Con La parcela 359 y con la parcela 358 respectivamente.
Al Suroeste:	35.80 mts	Con Calleón.

SUPERFICIE DEL TERRENO:	31,069.59 m ²	según	
INDIVISO DE TERRENO:	No tiene (según documentación proporcionada)	100%	según Certificado de Libertad de Gravamen

TOPOGRAFÍA:	Plano	0%	
CONFIGURACIÓN:	Irregular	Ari =	31,069.59 m ²
NÚMERO DE FRENTE:	Un frente		
CARACTERÍSTICAS PANORÁMICAS:	Casas habitación de uno y dos niveles de características de interés social.		
SERVICIOS URBANOS DEL TERRENO:	Completo		
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

22.7665831°

-102.486491°

ELEVACIÓN = 2,323 mts

IV

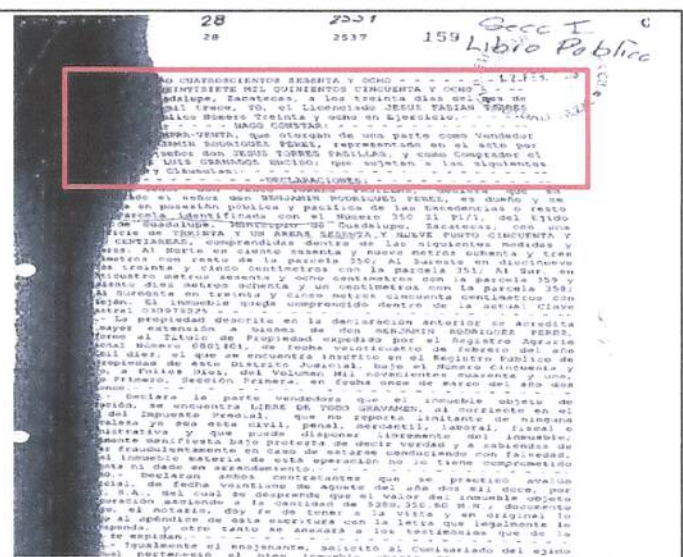
DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

USO ACTUAL: Terreno urbano con viviendas en proceso de construcción

NÚMERO DE NIVELES	No aplica	
CALIDAD DEL PROYECTO		
UNIDADES RENTABLES	1	
CAJONES DE ESTACIONAMIENTO	0	
EDAD	0 años	para efectos de cálculo
VIDA ÚTIL TOTAL PROMEDIO	No aplica	
VIDA ÚTIL REMANENTE	No aplica	

TIPOS DE CONSTRUCCIÓN

TIPO	USO	ÁREA	CLASIFICACIÓN	EDAD	VUT	EDO. CONSERV	OBSERVACIÓN
SUPERFICIE CONSTRUCCIÓN		0.00 m²					





ÓPTIMA
Profesionales

OPTIMA PROFESIONALES EN VALUACIÓN

AVALÚO COMERCIAL

V

ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN

a) OBRA NEGRA O GRUESA

TIPO	CIMENTACIÓN	ESTRUCTURA	MUROS

TIPO	ENTREPISOS	TECHOS	AZOTEA	BARDAS

b) REVESTIMIENTOS Y ACABADOS INTERIORES

ESPACIO	PISO	MUROS	PLAFONES	PINTURA

c) CARPINTERÍA

PUERTAS No aplica
GUARDARROPA No aplica
PISO DE MADERA No aplica

d) HERRERÍA
EN PUERTAS No aplica
VENTANAS No aplica
PROTECCIONES No aplica

e) VIDRIERÍA Y CERRAJERÍA

VIDRIERÍA No aplica
CERRAJERÍA No aplica

f) MUEBLES

MUEBLES DE BAÑO
MUEBLES DE COCINA

d) INSTALACIONES

	APARENTE	OCULTAS	DESCRIPCIÓN
HIDRÁULICAS			
SANITARIAS			
ELÉCTRICAS			



VI

CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALÚO

No se tuvo acceso al inmueble por lo que se valorará bajo supuestos, estimando características de los materiales y equipo. Se realiza con el tipo de avalúo por posicionamiento, solamente con lo que se observa por el exterior del inmueble. El área de construcción es supuesta por valuador.

La inspección en físico fue con la información otorgada por el personal de la Secretaría de Finanzas, debido a que en sitio no hay linderos visibles para su ubicación. Tomar las reservas pertinentes al caso.

Desde el exterior se aprecia un terreno urbano baldío de forma irregular con tres frentes continuos a vialidad sensiblemente plano.

a).- OBJETIVO DEL PRESENTE AVALÚO

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

b).- DEFINICIÓN DE TÉRMINOS Y CONCEPTOS BÁSICOS

2.- Método Comparativo o de Mercado:

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

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

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

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

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

5.- Valor de Reposición Nuevo

VRN

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

6.- Valor de Neto de Reposición

VNR

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

Formula $VNR = VRN \times FEC$

7.- Vida Útil Total

VUT

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

8.- Edad Efectiva

EE

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

9.- Estado de Conservación

EC

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

10.- Porcentaje de Demérito

%D

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

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

11.- Factor por edad y conservación

FEC

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

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

12.- Vida Útil Remanente

VUR

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

Formula $VUR = VUT \times FEC$

13.- Tasa de Capitalización

TC

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

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

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



OPTIMA
Profesionales

OPTIMA PROFESIONALES EN VALUACIÓN

AVALÚO COMERCIAL

c).-CONDICIONES DEL AVALÚO

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

- | | |
|---------------------------------------|----|
| a).- Escritura de propiedad | NO |
| b).- Certificado de libertad gravamen | SI |
| c).- Boleta Predial | NO |
| d).- Plano de la construcción | NO |

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

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

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

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

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

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

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

d).- SALVEDADES DEL AVALÚO

22.- Sobre la documentación del terreno

Ninguna salvedad

23.- Sobre la inspección del terreno

No se tuvo acceso al inmueble

24.- Sobre la documentación de la construcción

No se contó con acceso al inmueble ni con documentos

25.- Sobre la inspección de la construcción

No se contó con acceso al inmueble

e).- EXCLUSIONES DEL AVALÚO

26.- Sobre la valuación del terreno

Si se proporcionó la documentación correspondiente

27.- Sobre la valuación de la construcción

No se contó con planos, diseño ni acceso al inmueble

28.- Sobre los métodos de valuación

Método Mercado

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

Método Físico

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

Método Ingreso

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



ÓPTIMA
Profesionales

OPTIMA PROFESIONALES EN VALUACIÓN

AVALÚO COMERCIAL

VII

ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO DE EDIFICACIONES

SC	SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN	
ST	SUPERFICIE DEL TERRENO	
VUM	VALOR UNITARIO DE MERCADO DE LA OFERTA O VENTA	
EDAD	EDAD	Edad del inmueble, cronológica o ponderada
NEG	NEGOCIACIÓN DE LA OFERTA	El factor de negociación nos indica si es venta u oferta el comparable
ZONA	UBICACIÓN DENTRO DE LA ZONA	Indica la calificación dentro de la colonia o dentro de una zona
EC	ESTADO DE CONSERVACIÓN	Esta variable indica el nivel del estado de conservación
EEC	EDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN	Esta variable indica el nivel del estado de conservación y la edad
PRO	PROYECTO	La variable del proyecto indica la calificación de su funcionalidad
UDM	UBICACIÓN DENTRO DE LA MANZANA	Indica la ubicación del lote dentro de la manzana
CAL	CALIDAD DE LA CONSTRUCCIÓN	Indica la calidad de los materiales con los que está construido el inmueble
RCT	RELACIÓN CONSTRUCCIÓN TERRENO	Esta variable mide la relación entre área de construcción y terreno
OYD	NIVEL DE LA OFERTA Y DEMANDA	Esta variable nos mide el nivel de oferta y demanda del sujeto
VUT	VIDA ÚTIL TOTAL	Vida útil total del inmueble

SUJETO

SC:	0.00 m²	RCT:	Regular	0.850
ST:	31,069.59 m²	EC:	Bueno	
EDAD:	0 años	EEC:		#VALOR!
VUT:	No aplica	UDM:	Un frente	1.000
		PRO:	Bueno	0.900
		ZONA:	Tipo	1.000
		CALIDAD:	Buena	0.900
		OYD:	Media	0.900

1

FUENTE:

	DOMICILIO:		
PRECIO:		RCT:	Buena
SC:		EC:	Bueno
ST:		EEC:	
VUM:		UDM:	Un frente
EDAD:		PRO:	Bueno
VUT:		NEG:	Baja
		ZONA:	Tipo
TERR:	0.000	CALIDAD:	Buena

2

FUENTE:

	DOMICILIO:		
PRECIO:		RCT:	Muy buena
SC:		EC:	Bueno
ST:		EEC:	
VUM:		UDM:	Un frente
EDAD:		PRO:	Bueno
VUT:		NEG:	Baja
		ZONA:	Tipo
TERR:	0.000	CALIDAD:	Buena



ÓPTIMA
Profesionales

OPTIMA PROFESIONALES EN VALUACIÓN

AVALÚO COMERCIAL

3		FUENTE:	
DOMICILIO:			
PRECIO:		RCT:	Buena
SC:		EC:	Bueno
ST:		EEC:	
VUM:		UDM:	Un frente
EDAD:		PRO:	Bueno
VUT:		NEG:	Baja
		ZONA:	Tipo
TERR:	0.000	CALIDAD:	Buena

4		FUENTE:	
DOMICILIO:			
PRECIO:		RCT:	Buena
SC:		EC:	Bueno
ST:		EEC:	
VUM:		UDM:	Dos frentes
EDAD:		PRO:	Bueno
VUT:		NEG:	Minima
		ZONA:	Inferior baja
TERR:		CALIDAD:	Buena

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:	



AVALUO COMERCIAL

VIII

ENFOQUE FÍSICO O DIRECTO

COMPARATIVO DE MERCADO TERRENO

S

DOMICILIO

C1

FUENTE: <https://propiedades.com/inmuebles/terreno-habitacional-en-venta-98659-la-zacatecana-zac-laguna-de-arriba-zacatecas-30448722#tipos=terrenos-habitacionales-venta&area=guadalupe-zacatecas&pos=5>

DOMICILIO: Carretera a la Zacatecana, Guadalupe, Zacatecas, C.P. 98659

C2

FUENTE: <https://propiedades.com/inmuebles/terreno-habitacional-en-venta-mina-muzo-mina-azul-zacatecas-30295669#tipos=terrenos-habitacionales-venta&area=guadalupe-zacatecas&pos=22>

DOMICILIO: Mina Azul, Guadalupe, Zacatecas, C.P. 98605

PRECIO:	\$23,342,826	UDM:	Un frente	1.00
ST:	58,357.00 m²	NEG:	Mínima	0.95
VUM:	\$400	ZONA:	Superior media	1.10
Ari =	58,357.00 m²	TOP:	Plano	0% 1.00
OTRO	1.00	CSP:	Muy buena	95.00
		FOR:	Regular	1.000



ÓPTIMA
Profesionales

OPTIMA PROFESIONALES EN VALUACIÓN

AVALÚO COMERCIAL

C3	FUENTE: https://propiedades.com/inmuebles/terreno-habitacional-en-venta-granada-la-comarca-zacatecas-30295665#tipos=terrenos-habitacionales-venta&area=guadalupe-zacatecas&pos=23
DOMICILIO: La Joya s/n, Colina Luis Donaldo Colosio, Zacatecas, Zacatecas, C.P. 98046	
PRECIO: \$22,240,000	UDM: Un frente 1.00
ST: 56,600.00 m²	NEG: Mínima 0.95
VUM: \$392.93	ZONA: Superior media 1.10
Ari = 56,600.00 m²	TOP: Plano 0% 1.000
	CSP: Muy buena 95.00
OTRO 1.00	FOR: Regular 1.00

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

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

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



ÓPTIMA
Profesionales

OPTIMA PROFESIONALES EN VALUACIÓN

AVALÚO COMERCIAL

IX

ENFOQUE POR CAPITALIZACIÓN

SUJETO

SC:
ST:
EDAD:
VUT:

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

ZONA: Tipo
CALIDAD: Buena
OYD: Media

1

FUENTE:

DOMICILIO:

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

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

2

FUENTE:

DOMICILIO:

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

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

3

FUENTE:

DOMICILIO:

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

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

No aplica



ÓPTIMA
Profesionales

OPTIMA PROFESIONALES EN VALUACIÓN

AVALÚO COMERCIAL

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

CÁLCULO DE DEDUCCIONES

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

TASA DE CAPITALIZACIÓN

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

VALOR DE CAPITALIZACIÓN



ÓPTIMA
Profesionales

OPTIMA PROFESIONALES EN VALUACIÓN

AVALÚO COMERCIAL

X

REPORTE FOTOGRÁFICO



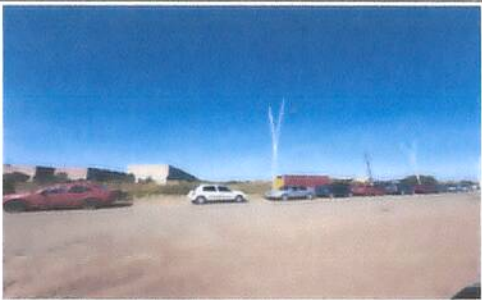
FACHADA PRINCIPAL



FACHADA PRINCIPAL



ENTORNO URBANO



ENTORNO URBANO



[Handwritten signature in blue ink]



ÓPTIMA
Profesionales

OPTIMA PROFESIONALES EN VALUACIÓN

AVALÚO COMERCIAL

XI

RESUMEN DE VALORES

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

	NO APLICA
\$	12,427,836.00
	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 DOCE MILLONES CUATROCIENTOS VENTIOCHO MIL PESOS 00/100 M.N.

\$12,428,000.00

Este valor esta calculado con cifras al día

7 de septiembre de 2026

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

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