

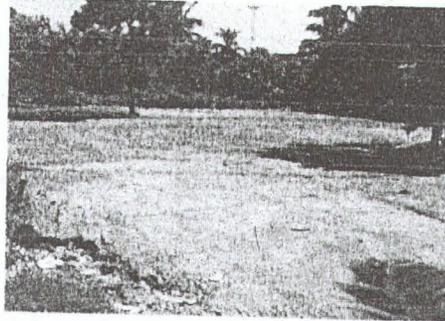


NÚM DE FOLIO: 039018



# AVALÚO CON FINES FISCALES

## RESUMEN Y CONCLUSION DE AVALUO



SOLICITANTE DEL AVALÚO: LIC. FRANCISCO TALAVERA AUTRIQUE

PROPIETARIO DEL INMUEBLE: MARTHA ISABEL AZCARRAGA GARCIA

FECHA DEL AVALÚO: 7 DE FEBRERO DEL 2018 N° AVALUO: FNV 004/18

INMUEBLE QUE SE VALUA: LOTE DE TERRENO BALDÍO  
NÚM. CTA. CATASTRAL: 178-040-029-0000 NÚM. CTA. PREDIAL: 0  
UBICACIÓN DEL INMUEBLE: BOULEVARD DE LAS NACIONES, LOTE No. 29, MANZANA 40, ZONA I

COLONIA: LA ZANJA  
CIUDAD: ACAPULCO, GRO.  
MUNICIPIO: ACAPULCO DE JUAREZ, GRO.

TERRENO:	3,238.51 M2	\$	809,627.50
CONSTRUCCION:	- M2	\$	-
OBRAS COMPL., INST. ESP. Y E. ACCESORIOS		\$	
VALOR FISICO O DIRECTO :		\$	809,627.50
CAPIT. RENTAS:	M2	\$	
VALOR CATASTRAL ( DATO DE REFERENCIA )		\$	323,851.00

VALOR CON FINES FISCALES: \$ 810,000.00

(OCHOCIENTOS DIEZ MIL PESOS 00/100 M.N.)



PERITO VALUADOR

POR LA SECRETARÍA DE FINANZAS Y ADMINISTRACIÓN

ARQ. FÉLIX NOYOLA

LIC. ROGELIO DE LA O GODINEZ

MTRO. JOSE HERMELINDO BORJA LUVIANO

DIR. GRAL. DE RECAUDACIÓN  
ADMINISTRADOR FISCAL ESTATAL 2

COORDINADOR GENERAL DE CATASTRO



# AVALUO CON FINES FISCALES

NUM. AVALUO: FNV-004/18

## I. ANTECEDENTES

SOLICITANTE DEL AVALÚO: LIC. FRANCISCO TALAVERA AUTRIQUE

DOMICILIO DEL SOLICITANTE: CAMINO A SANTA TERESA No. 1040, INTERIOR 602, FRACC. JARDINES EN LA MONTAÑA, DELEGACIÓN TLALPAN, CIUDAD DE MEXICO

VALUADOR: ARQ. FÉLIX NOYOLA VERA

N° REG. SEFINA: 033

FECHA DEL AVALÚO: 7 DE FEBRERO DEL 2018

INMUEBLE QUE SE VALUA: LOTE DE TERRENO BALDÍO

TIPO DE PREDIO: URBANO CONSTRUIDO

RÉGIMEN DE PROPIEDAD: PRIVADA INDIVIDUAL

NÚM. CTA. CATASTRAL: 178-040-029-0000

NÚM. CTA. PREDIAL:

PROPIETARIO DEL INMUEBLE: MARTHA ISABEL AZCARRAGA GARCIA

PRÓPOSITO O DESTINO DEL AVALÚO: **TRASLACIÓN DE DOMINIO**

UBICACIÓN DEL INMUEBLE: BOULEVARD DE LAS NACIONES, LOTE No. 29, MANZANA 40, ZONA I

COLONIA: LA ZANJA  
CIUDAD: ACAPULCO, GRO.  
MUNICIPIO: ACAPULCO DE JUAREZ, GRO.

COORDENADAS  
16° 46' 57.3843"  
99° 47' 12.0502"

## II. CARACTERÍSTICAS URBANAS

CLASIFICACIÓN DE ZONA: HABITACIONAL Y COMERCIAL

TIPO DE CONSTRUCCIÓN: LOCALES COMERCIALES, CASAS HABITACIÓN Y EDIFICIOS DE DEPARTAMENTOS

DENSIDAD DE CONSTRUCCIÓN: 90% POBLACIÓN: NORMAL Y FLOTANTE

CONTAMINACIÓN AMBIENTAL: NO HAY.

USO DEL SUELO: T-H.2: ZONA TURÍSTICA HOTELERA DE DENSIDAD MEDIA, APTO PARA EL USO PREDOMINANTE DE HOTELES Y OTRAS MODALIDADES DE ALOJAMIENTO Y POR EQUIPAMIENTO, COMERCIO Y SERVICIOS DESTINADOS AL TURISMO.

VÍAS DE ACCESO E IMPORTANCIA DE LAS MISMAS: BOULEVARD DE LAS NACIONES COMO VIA PRIMARIA

SERVICIOS MUNICIPALES: AGUA POTABLE, DRENAJE A LA PLANTA DE TRATAMIENTO, ENERGÍA ELÉCTRICA, ALUMBRADO PUBLICO, GUARNICIONES, BANQUETAS Y PAVIMENTO DE CONCRETO, LÍNEAS TELEFÓNICAS, RECOLECCIÓN DE BASURA Y VIGILANCIA EN ACCESO.

EQUIPAMIENTO URBANO: GASOLINERIAS, LOCALES COMERCIALES, RESTAURANTES, HOTELES Y SERVICIO DE TRANSPORTE (COLECTIVOS Y TAXIS)



## AVALUO CON FINES FISCALES

NUM. AVALUO: FNV 004/18

### III. TERRENO

TRAMO DE CALLE, CALLES TRANSVERSALES LÍMITROFES Y ORIENTACIÓN.  
EL PREDIO COLINDA SOBRE SU LADO SURESTE CON CERRADA ALEMANIA

SUPERFICIE TOTAL DEL TERRENO: 3,238.51 M2

TOPOGRAFÍA Y CONFIGURACIÓN: TERRENO PLANO DE FORMA REGULAR.

CARACTERÍSTICAS PANORÁMICAS: SIN TRASCENDENCIA.

DENSIDAD HABITACIONAL: 90 CTOS./HA.

INTENSIDAD DE CONSTRUCCIÓN: C.O.S.: 33% C.U.S.: 0.99 V.A.L.

SERVIDUMBRE Y RESTRICCIONES : LAS QUE SEÑALA EL PLAN DIRECTOR

MEDIDAS Y COLINDANCIAS SEGÚN: ESCRITURA PÚBLICA No. 19,005, DE FECHA 02 DE ABRIL DEL 2007, OTORGADA ANTE EL LIC. ANTONIO HERNANDEZ DIAZ, NOTARIO PÚBLICO No. 5, DEL DISTRITO DE TABARES

### DESCRIPCIÓN DE MEDIDAS Y COLINDANCIAS

#### LOTE No. 29, MANZANA 40, ZONA I:

AL NORESTE EN: 46.53 MTS. CON SOLAR No.6

AL SURESTE EN: 69.78 MTS. CON CERRADA ALEMANIA

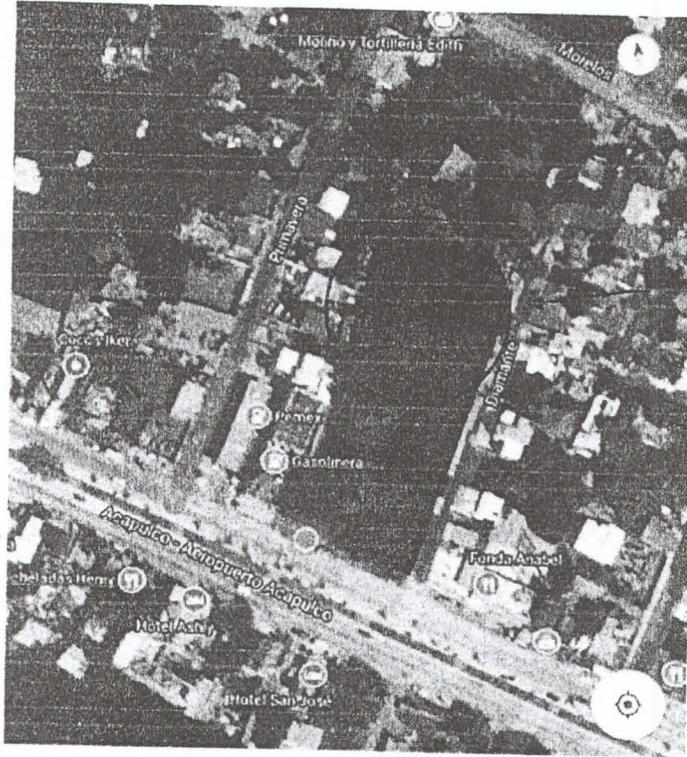
AL SUROESTE EN: 46.66 MTS. CON SOLAR No. 43

AL NOROESTE EN: 69.84 MTS. CON SOLARES Nos. 39, 34, 23, 16 Y 6



# AVALUO CON FINES FISCALES

## CROQUIS DE LOCALIZACIÓN

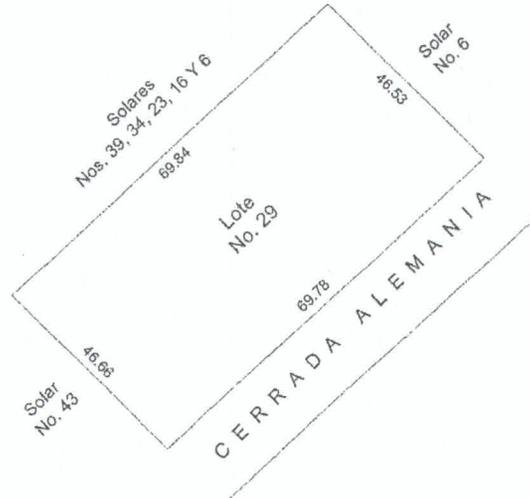


LOTE No. 29,  
MANZANA 40,  
ZONA I



Coordinación Genl.  
de Catastro

## CROQUIS DEL PREDIO



### IV. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

USO ACTUAL: LOTE DE TERRENO BALDÍO.



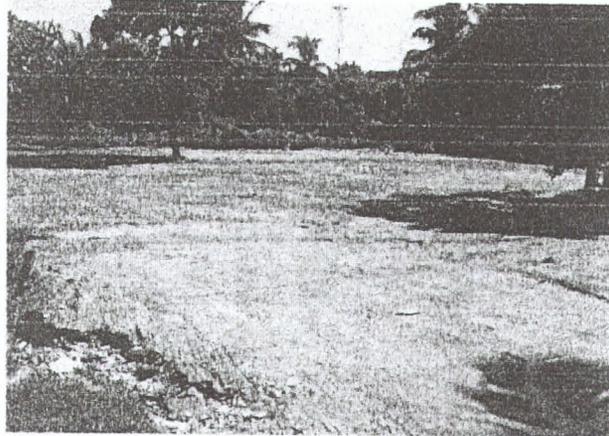
# AVALUO CON FINES FISCALES

NUM. AVALUO: FNV.004/18



## VI. CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALÚO.

PARA OBTENER EL VALOR UNITARIO DE M2. DE TERRENO, SE VISITÓ LA ZONA Y SE ANALIZARON TABLAS DE VALORES FISCALES, PROPORCIONADAS POR LA SECRETARÍA DE FINANZAS DEL ESTADO.



Coordinación Gral.  
de Catastro



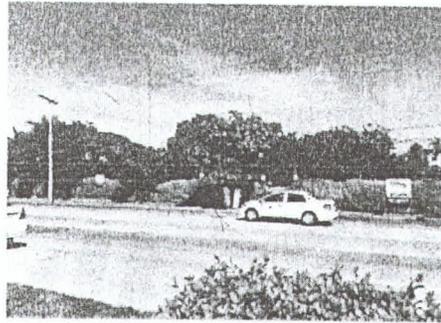


NÚM DE FOLIO: 039017



# AVALÚO CON FINES FISCALES

## RESUMEN Y CONCLUSION DE AVALUO



SOLICITANTE DEL AVALÚO: LIC .FRANCISCO TALAVERA AUTRIQUE

PROPIETARIO DEL INMUEBLE: MARTHA ISABEL AZCARRAGA GARCIA

FECHA DEL AVALÚO: 7 DE FEBRERO DEL 2018 N° AVALUO: FNV 003/18

INMUEBLE QUE SE VALUA: TERRENO Y CONSTRUCCION

NÚM. CTA. CATASTRAL: 178-040-043-0000 NÚM. CTA. PREDIAL: 0

UBICACIÓN DEL INMUEBLE: BOULEVARD DE LAS NACIONES, LOTE No. 43, MANZANA 40, ZONA I  
0

COLONIA: LA ZANJA

CIUDAD: ACAPULCO, GRO.

MUNICIPIO: ACAPULCO DE JUAREZ, GRO.

TERRENO:	<u>1,632.59</u> M2	\$	783,643.20
CONSTRUCCION:	<u>120.00</u> M2	\$	120,960.00
OBRAS COMPL., INST. ESP. Y E. ACCESORIOS		\$	-
	VALOR FISICO O DIRECTO :	\$	904,603.20
CAPIT. RENTAS:	<u>120.00</u> M2	\$	180,000.00
VALOR CATASTRAL ( DATO DE REFERENCIA )		\$	597,777.00



Coordinación Gral  
de Catastro

VALOR CON FINES FISCALES: \$ 905,000.00

(NOVECIENTOS CINCO MIL PESOS 00/100 M.N.)

PERITO VALUADOR

ARG. FÉLIX NOYOLA VERA

POR LA SECRETARÍA DE FINANZAS Y ADMINISTRACIÓN

Vo.Bo.  
de Derechos

LIC. ROGELIO DE LA O GODINEZ

DIR. GRAL. DE RECAUDACIÓN  
ADMINISTRADOR FISCAL ESTATAL 2

AUTORIZA:

MTRO. JOSE HERMELINDO BORJA LUVIANO

COORDINADOR GENERAL DE CATASTRO



**COORDINACION GENERAL DE CATASTRO**

**AVALUO CON FINES FISCALES**

NUM. AVALUO: **FNV 003/18**



**I. ANTECEDENTES**

SOLICITANTE DEL AVALUO: LIC. FRANCISCO TALAVERA AUTRIQUE

DOMICILIO DEL SOLICITANTE: CAMINO A SANTA TERESA No. 1040, INTERIOR 602, FRACC. JARDINES EN LA MONTAÑA, DELEGACIÓN TLALPAN, CIUDAD DE MEXICO

VALUADOR: ARQ. FELIX NOYOLA VERA N° REG. SEFINA: **033**

FECHA DEL AVALUO: 7 DE FEBRERO DEL 2018

INMUEBLE QUE SE VALUA: TERRENO Y CONSTRUCCION

TIPO DE PREDIO: URBANO CONSTRUIDO

RÉGIMEN DE PROPIEDAD: PRIVADA INDIVIDUAL

NÚM. CTA. CATASTRAL: 178-040-043-0000

NÚM. CTA. PREDIAL:

PROPIETARIO DEL INMUEBLE: MARTHA ISABEL AZCARRAGA GARCIA

PRÓPOSITO O DESTINO DEL AVALUO: TRASLADO DE DOMINIO

UBICACIÓN DEL INMUEBLE: BOULEVARD DE LAS NACIONES, LOTE No. 43, MANZANA 40, ZONA I

COLONIA: LA ZANJA

CIUDAD: ACAPULCO, GRO.

MUNICIPIO: ACAPULCO DE JUAREZ, GRO.



COORDENADAS

16° 46 ' 55.8867"

99° 47 ' 12.7938"

**II. CARACTERÍSTICAS URBANAS**

CLASIFICACIÓN DE ZONA: HABITACIONAL Y COMERCIAL

TIPO DE CONSTRUCCIÓN: LOCALES COMERCIALES, CASAS HABITACIÓN Y EDIFICIOS DE DEPARTAMENTOS

DENSIDAD DE CONSTRUCCIÓN: 90% POBLACIÓN: NORMAL Y FLOTANTE

CONTAMINACIÓN AMBIENTAL: NO HAY

USO DEL SUELO: T-H.2: ZONA TURÍSTICA HOTELERA DE DENSIDAD MEDIA, APTO PARA EL USO PREDOMINANTE DE HOTELES Y OTRAS MODALIDADES DE ALOJAMIENTO Y POR EQUIPAMIENTO, COMERCIO Y SERVICIOS DESTINADOS AL TURISMO.

VÍAS DE ACCESO E IMPORTANCIA DE LAS MISMAS: BOULEVARD DE LAS NACIONES COMO VIA PRIMARIA

SERVICIOS MUNICIPALES: AGUA POTABLE, DRENAJE A LA PLANTA DE TRATAMIENTO, ENERGÍA ELÉCTRICA, ALUMBRADO PUBLICO, GUARNICIONES, BANQUETAS Y PAVIMENTO DE CONCRETO, LÍNEAS TELEFÓNICAS, RECOLECCIÓN DE BASURA Y VIGILANCIA EN ACCESO.

EQUIPAMIENTO URBANO: GASOLINERIAS, LOCALES COMERCIALES, RESTAURANTES, HOTELES Y SERVICIO DE TRANSPORTE (COLECTIVOS Y TAXIS)



## AVALUO CON FINES FISCALES

NUM. AVALUO: FNV-003718

### III. TERRENO

TRAMO DE CALLE, CALLES TRANSVERSALES LÍMITROFES Y ORIENTACIÓN.  
CALLES LÍMITROFES: AL SUROESTE CON BOULEVARD DE LAS NACIONES

SUPERFICIE TOTAL DEL TERRENO: 1,632.59 M2,  
SUPERFICIE PRIVATIVA CONSTRUIDA: 120.00 M2.  
TOPOGRAFÍA Y CONFIGURACIÓN: TERRENO PLANO DE FORMA REGULAR  
CARACTERÍSTICAS PANORÁMICAS: SIN TRASCENDENCIA  
DENSIDAD HABITACIONAL: 90 CTOS./HA.  
INTENSIDAD DE CONSTRUCCIÓN: C.O.S.: 33% C.U.S.: 0.99 V.A.L.  
SERVIDUMBRE Y RESTRICCIONES : LAS PROPIAS DEL CONDOMINIO  
MEDIDAS Y COLINDANCIAS SEGÚN: ESCRITURA No. 16,267 DE FECHA 23 DE DICIEMBRE DEL AÑO 2002, OTORGADA ANTE EL LIC. DAVID MUÑOZ ROSAS, NOTARIO PUBLICO No. 7 DEL DISTRITO DE TABARES, INSCRITA BAJO EL FOLIO DE DERECHOS REALES No. 145964 DEL DISTRITO DE TABARES

### DESCRIPCIÓN DE MEDIDAS Y COLINDANCIAS

#### MEDIDAS Y COLINDANCIAS DEL LOTE No. 43, MANZANA 40, ZONA I :

AL NORESTE EN: 46.66 MTS. CON SOLAR No. 29  
AL SURESTE EN: 35.21 MTS. CON CERRADA ALEMANIA  
AL SUROESTE EN: 47.05 MTS. CON BOULEVARD DE LAS NACIONES ACAPULCO - AEROPUERTO  
AL NOROESTE EN: 35.01 MTS. EN LINEA QUEBRADA CON BOULEVARD DE LAS NACIONES ACAPULCO - AEROPUERTO Y SOLAR No. 30



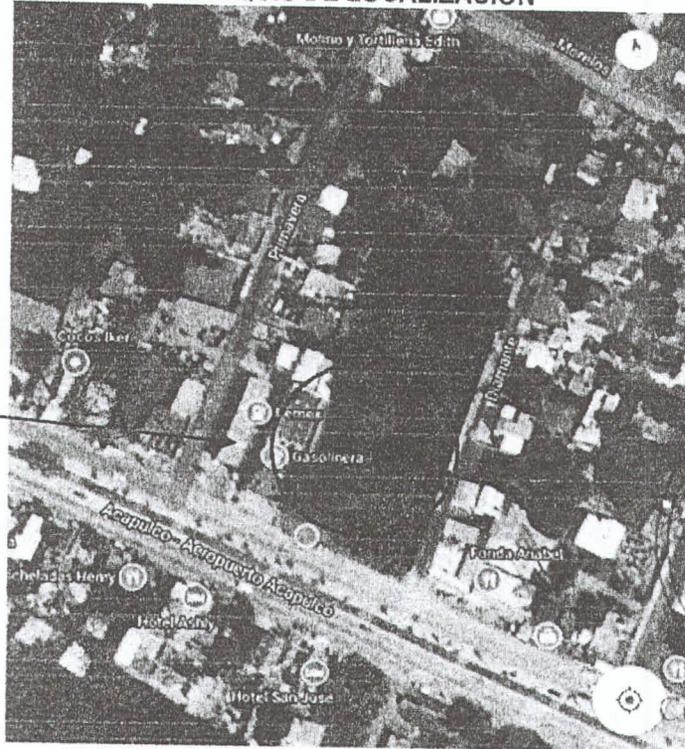
# AVALUO CON FINES FISCALES

NUM. AVALUO: FNY 008746



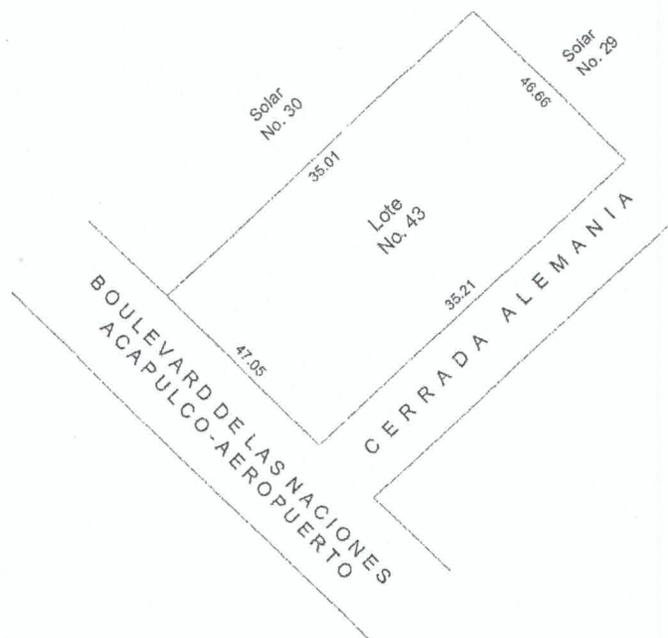
## CROQUIS DE LOCALIZACIÓN

LOTE No. 43,  
MANZANA 40,  
ZONA I



Coordinación Gral.  
de Catastro

## CROQUIS DEL PREDIO





## AVALUO CON FINES FISCALES

NUM. AVALUO: FNV 003/18

### IV. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

USO ACTUAL: BODEGA EN OBRA NEGRA

TIPO DE CONSTRUCCIONES: BODEGA

CALIDAD Y CLASIFICACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN: DE ECONÓMICA CALIDAD

NÚMERO DE NIVELES: UNO

EDAD APROXIMADA QUE TIENE LA CONSTRUCCIÓN: 15 AÑOS

VIDA UTIL REMANENTE: MAS DE 35 AÑOS, CON MANTENIMIENTO DE INSTALACIONES Y ACABADOS

ESTADO DE CONSERVACIÓN: EN OBRA NEGRA

CALIDAD DEL PROYECTO: ADECUADO A SU USO, UBICACIÓN Y TIPO

UNIDADES RENTABLES: UNA

### V. ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN.

#### A) OBRA NEGRA O GRUESA.

CIMIENTOS: PROBABLES: MAMPOSTERÍA DE PIEDRA BRAZA

ESTRUCTURA: CASTILLOS Y CADENAS DE CONCRETO ARMADO.

MUROS: BLOCK HUECO DE 15 CM. DE ESPESOR

ENTREPISOS: NO HAY.

TECHOS: LAMINA DE ASBESTO SOBRE MUROS DE BLOCK

AZOTEAS: LAMINA DE ASBESTO SOBRE MUROS DE BLOCK

BARDAS: NO HAY



## AVALUO CON FINES FISCALES

NUM. AVALÚO: FNV 003/18

### B) REVESTIMIENTOS Y ACABADOS INTERIORES.

APLANADOS:	NO HAY
PLAFONES:	LAMINA DE ASBESTO SOBRE MUROS DE BLOCK
LAMBRINES:	NO HAY
PISOS:	FIRME RUSTICO
ZOCLOS:	NO HAY
ESCALERAS:	NO HAY
PINTURA:	NO HAY
RECUBRIMIENTOS ESPECIALES:	NO HAY
CARPINTERÍA:	NO HAY
INSTALACIONES HIDROSANITARIAS:	NO HAY
MUEBLES SANITARIOS:	NO HAY
INSTALACIONES ELÉCTRICAS:	VISIBLES Y ACCESORIOS ECONOMICOS
PUERTAS Y VENTANERÍA METÁLICAS:	VENTANAS CORREDIZAS EN ALUMINIO BLANCO Y PUERTA DE LAMINA ACANALADA
VIDRIERÍA:	CRISTAL TRANSPARENTE
CERRAJERÍA:	DEL PAIS, DE ECONÓMICA CALIDAD
FACHADA:	BLOCK HUECO APARENTE
INSTALACIONES ESPECIALES.	NO HAY
ELEMENTOS ACCESORIOS.	NO HAY
OBRAS COMPLEMENTARIAS.	NO HAY



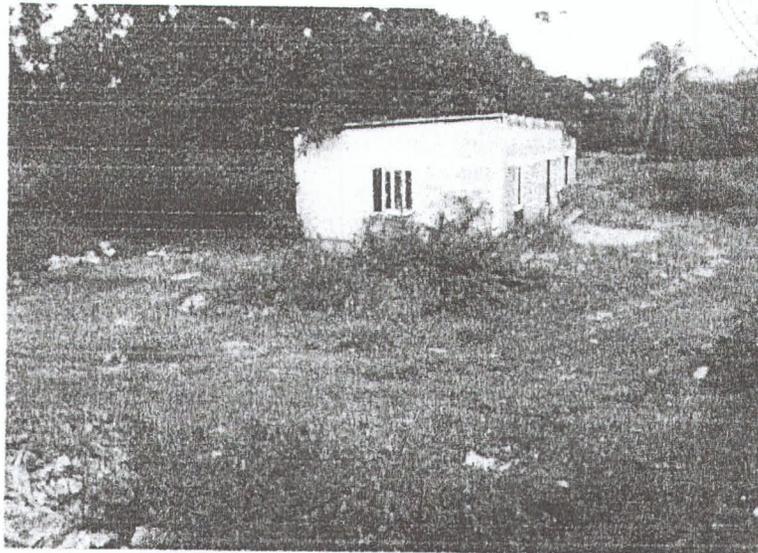
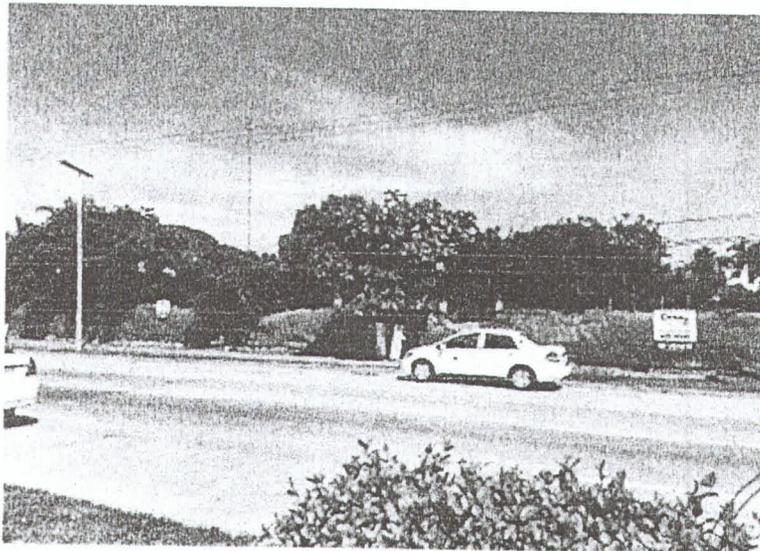
## AVALUO CON FINES FISCALES

NUM. AVALÚO: FNV 003/18

### VI. CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALÚO.

PARA OBTENER EL VALOR UNITARIO DE M2. DE TERRENO Y DE CONSTRUCCIÓN, SE VISITÓ LA ZONA Y SE ANALIZARON TABLAS DE VALORES FISCALES, PROPORCIONADAS POR LA SECRETARÍA DE FINANZAS DEL ESTADO.

### (FOTOGRAFÍAS)



Secretaría de Finanzas y Administración  
Coordinación General de Catastro



GOBIERNO DEL ESTADO DE  
**GUERRERO**  
2015 - 2021



Secretaría de  
**Finanzas  
y Administración**  
Subsecretaría  
de Ingresos

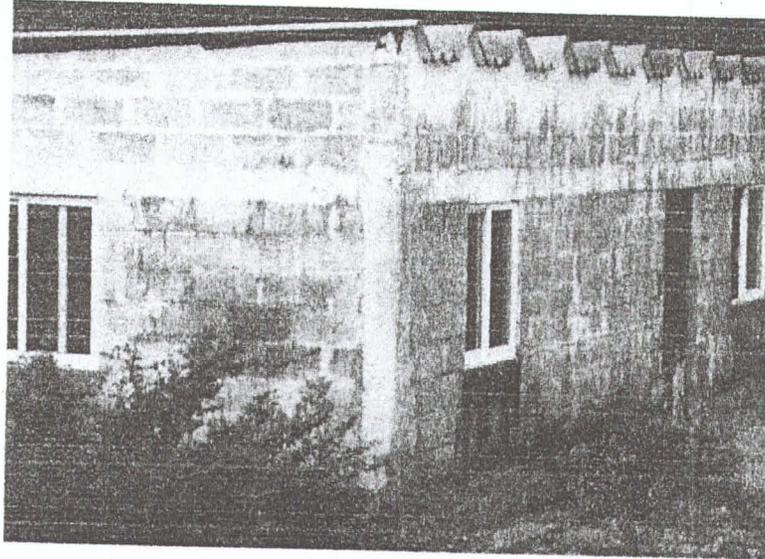
COORDINACIÓN GENERAL DE CATASTRO

# AVALUO CON FINES FISCALES

NUM. AVALUO: FNV 003/18



(FOTOGRAFÍAS)



Coordinación Genl.  
de Catastro





# AVALUO CON FINES FISCALES

NUM/AVALUO: FNV 003/18

## VII. VALOR FÍSICO O DIRECTO

### A) DEL TERRENO.

LOTE TIPO O PREDOMINANTE:  M2

VALORES DE CALLE O DE ZONA: \$ 480.00 / M2

FRACC.	SUPERF (M2)	VALOR DE CALLE \$/M2	FACTORES DE EFICIENCIA						VALOR CORREG. \$/M2	VALOR PARCIAL \$
			FZo x	FUb x	FFr x	Flr x	Find	FRe		
	1,632.59	\$ 480.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.0000	1.000000	480.00	783,643.20
TOTAL	1,632.59	M2	VAL. UNIT. MED.			480	\$/M2		SUBTOTAL (1)	783,643.20

MOTIVO DEL COEFICIENTE:

### B) DE LAS CONSTRUCCIONES.

TIPO	SUPERFICIE (M2)	VALOR UNIT. \$/M2	FACTOR		VAL. CORREG. \$/M2	VALOR TOTAL \$		
			EDAD	CONSERVACION				
I	120.00	1,440.00	0.700	1.000	1,008.00	120,960.00		
TOTAL	120.00	M2	VAL. UNIT. MED.		1008.00	\$/M2	SUBTOTAL (2)	120,960.00

FACTOR DE EDAD (ESPECIFIQUE FORMULA): LINEA RECTA:  $D = 1 - (E/VUT) = 0.70$

### C) DE LAS INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS.

CONCEPTO	UNIDAD	CANTIDAD	V.R.N.	FACTOR	V. N. R.
INSTALACIONES ESPECIALES No hay				IND	\$ -
ELEMENTOS ACCESORIOS No hay					\$ -
OBRAS COMPLEMENTARIAS No hay					\$ -
SUBTOTAL (3)					0.00

VALOR FÍSICO O DIRECTO (1 + 2 + 3)

\$

