

**DR. GILBERTO CARREÑO AGUILERA
DIRECTOR DE LA DIVISIÓN DE INGENIERÍAS
CAMPUS GUANAJUATO
UNIVERSIDAD DE GUANAJUATO
P R E S E N T E.**

**AT'N.
ING. Y ESP. EN VAL. SALVADOR MOSQUEDA JUÁREZ
COORDINADOR DE LOS PROGRAMAS
ESPECIALIDAD EN VALUACIÓN DE INMUEBLES, MAQUINARIA Y EQUIPO
P R E S E N T E.**

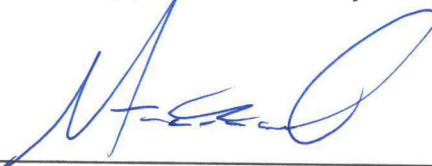
Guanajuato, Guanajuato; a 03 de mayo de 2024

Que por medio de la presente hacemos de su conocimiento de la terminación del trabajo para cumplir con los objetivos académicos contenidos en el Plan Curricular de la Especialidad, modalidad TESINA, el cual se elaboró por los alumnos egresados del programa de Especialidad en Valuación de Inmuebles, Maquinaria y Equipo, el **ING. JULIO EDGAR FRÍAS CARMONA** y el **ARQ. JOSÉ LUIS SOLTERO GARCÍA**, que han terminado con las asesorías para el desarrollo de la Tesina, asesorías a cargo del **MAESTRO Y ESP. EN VAL. INM. FERNANDO MUÑOZ OLIVARES**, catedrático de la Especialidad; como tema propuesto: **“ELABORAR AVALÚO A INMUEBLES ARRENDADOS CON MEJORAS PERMANENTES POR PARTE DEL ARRENDADOR, EN EL ESTADO DE GUANAJUATO”**.

Informamos lo anterior para los efectos académicos correspondientes.

Sin más por el momento, le reiteramos las seguridades de nuestra más alta consideración.

Asesor y profesor de la Especialidad



MTRO. Y ESP. EN VAL. INM. FERNANDO MUÑOZ OLIVARES

UNIVERSIDAD DE GUANAJUATO



Campus Guanajuato

División de Ingenierías

Especialidad en Valuación de Inmuebles, Maquinaria y Equipo

Para obtener los estudios de:

Especialidad en Valuación de Inmuebles, Maquinaria y Equipo

“Elaborar avalúo a inmuebles arrendados con mejoras permanentes por parte del arrendador, en el Estado de Guanajuato”

Autores:

Ing. Julio Edgar Frías Carmona

Arq. José Luis Soltero García

Asesor:

Maestro y Especialista en Valuación Inmobiliaria Fernando Muñoz Olivares

Guanajuato, Gto., abril de 2024

Agradecimientos

Esta tesina es el resultado de un esfuerzo conjunto de personas, y a mi inquietud de estudiar esta especialidad, desde pequeño siempre estuvimos influenciados por mi padre José Luis, en el tema inmobiliario, por ello se la dedico a él, y a mi mamá “Yuye” que siempre creyó en mí, y me dijo: “Un día estudiarás en la Universidad de Guanajuato”, y se me cumplió mamá... Gracias a Dios. A mi esposa Inés le agradezco su apoyo, comprensión y paciencia a lo largo de este proceso, agradezco a mis hermanos Miguel y Paloma por contar con su apoyo para cuidar a mi mamá, cuando yo no pude hacerlo.

Doy gracias a Dios, por esta gran oportunidad, *“todo tiene su momento oportuno; hay un tiempo para todo lo que se hace bajo el cielo”* (Eclesiastés 3:1), gracias por las bendiciones que de él he recibido, especialmente a mis hijos, Luisa Fernanda y Luis Daniel, a quienes les dedico de manera especial este logro, esperando que sea un buen referente y motivación para su formación académica.

A la Universidad de Guanajuato agradezco la oportunidad de aprendizaje para mi crecimiento académico; a Julio, amigo y coautor de esta tesina, gracias por tu dedicación, trabajo y responsabilidad; a nuestro asesor de tesina, el Maestro Muñoz por su orientación y consejo en la elaboración de este trabajo; a todos mis profesores de esta especialidad, por su experiencia y conocimiento transmitido; a Chava nuestro coordinador de la especialidad, por siempre estar al pendiente e informarnos oportunamente cada etapa del programa.

A mis amigos y compañeros de la especialidad por ser compartidos, entusiastas y hacer un buen equipo de trabajo; a mis jefes inmediatos del CMAPAS, Alejandra y Hugo, por su confianza y darme los permisos necesarios para cumplir lo académico, sin descuidar lo laboral.

¡Gracias infinitas a Dios y a todas las personas que puso en mi camino!

Contenido

1.- Introducción	3
2.- Conceptos Fundamentales	5
3.- Marco Legal y Normativo	11
4.- Importancia de los Avalúos Fiscales.....	17
5.- Metodología para la realización de un avalúo	20
6.- Estudio de casos	21
7.- Conclusiones	26
Bibliografía	27

1.- Introducción

Estudiar la elaboración de avalúos de inmuebles arrendados con mejoras permanentes por parte del arrendador, es fundamental por varias razones:

Valoración Precisa: El arrendador debe comprender cómo las mejoras afectan el valor total del inmueble. Esto es crucial para establecer un precio de alquiler justo y competitivo.

Carga Fiscal: Las mejoras pueden tener implicaciones fiscales. Conocer su valor ayuda al arrendador a deducir correctamente los gastos y a planificar su carga tributaria.

Negociaciones con Arrendatarios: Al entender el impacto de las mejoras, el arrendador puede negociar de manera más efectiva con los arrendatarios. Por ejemplo, si se han realizado mejoras significativas, podría justificar un aumento del monto de alquiler.

Decisiones de Inversión: Si el arrendador está considerando realizar mejoras, debe evaluar si estas generarán un retorno de inversión adecuado. El conocimiento de este avalúo ayudará a tomar decisiones más informadas e inteligentes.

Cumplimiento Legal: Las regulaciones varían según la ubicación. Estudiar avalúos de mejoras permite al arrendador cumplir con las leyes, códigos y demás regulaciones aplicables en el territorio del Estado de Guanajuato.

El objeto y propósito de este avalúo es, brindar información que permita al arrendador, tomar decisiones estratégicas, maximizar el valor de su propiedad y mantener una relación armoniosa con los arrendatarios.

A continuación, se presentan los objetivos clave a considerar sobre este tema:

- Comprender el impacto de las mejoras
- Determinar la depreciación y vida útil de las mejoras

- Proporcionar recomendaciones a los arrendadores

En resumen, la investigación sobre la elaboración de avalúos de mejoras en inmuebles arrendados proporciona herramientas y conocimientos para que los arrendadores tomen decisiones informadas y maximicen el valor de sus propiedades de una manera justificada.

2.- Conceptos Fundamentales

2.1 Definiciones.

Avalúo de mejoras o referido

El avalúo de mejoras permite considerar el valor real de las mejoras a un inmueble, al momento de establecer el precio de renta y/o venta, evitando así que se pague impuestos sobre una ganancia ficticia en el caso de venta, o bien establecer un valor de arrendamiento justo y competitivo de acuerdo con el mercado.

Avalúo fiscal

El avalúo fiscal se refiere a la valoración que realiza una entidad gubernamental, generalmente la autoridad fiscal o tributaria de un país, sobre el valor de un bien inmueble. Su propósito principal es determinar los impuestos a pagar.

Este avalúo se utiliza como base para calcular impuestos, como el impuesto predial.

Es la valuación no comercial que la autoridad federal (SHF) o la propia municipalidad correspondiente realiza sobre un bien inmueble con el fin de asignarles un gravamen fiscal, que puede ser el Impuesto Sobre la Renta (ISR) o Impuesto por Adquisición de Bienes Inmuebles (ISAI), también conocido como impuesto de traslación de dominio.

El avalúo fiscal servirá para calcular el pago de impuestos fiscales, así como pago de ISR. Dicho valor no tiene relación con el valor comercial, ya que son exclusivamente temas tributarios, con el objetivo de fijar un impuesto territorial, que en México se le conoce como contribuciones, los valores son puestos por entidades públicas con fines fiscales.

Los Avalúos Fiscales se pueden clasificar en tres:

- Avalúos para deducción fiscal por mejoras (ISR)
- Avalúo por Adquisición de Bienes Inmuebles
- Avalúo Catastral

Los Avalúos Fiscales sirven para el cálculo del Impuesto de Adquisición (ISAI) e ISR. Se puede conceptualizar que mediante el valor físico de los bienes inmuebles se

pretenden medir el gravamen fiscal o el deducible correspondiente, según sea el caso, son de utilidad para las autoridades fiscales y/o el usuario en particular.

El Avalúo Fiscal puede ser realizado únicamente por Peritos Valuadores con cédula profesional expedida por la Secretaría de Educación Pública en la materia de Valuación de Bienes Inmuebles, dependiendo la situación u objetivo de dichos servicios, el perito valuador deberá de contar también con vigencia y certificación **ante SHF, Tesorería** o como perito valuador registrado ante la entidad correspondiente.

La vigencia de los avalúos para efectos fiscales es de un año, siempre y cuando el inmueble no haya experimentado modificaciones estructurales o cambios en las condiciones económicas.

(ANEPSA Solución con valor, 2020)

Determinación del Valor Justo de Alquiler:

El arrendador debe establecer un precio de alquiler justo para su inmueble.

Sin un avalúo preciso, podría fijar un monto demasiado alto o demasiado bajo, afectando su rentabilidad o la atracción de arrendatarios.

Impacto de las Mejoras:

Las mejoras realizadas en el inmueble pueden aumentar su valor.

Sin un avalúo adecuado, el arrendador podría subestimar o sobrevalorar el impacto de estas mejoras.

Carga Fiscal Incorrecta:

Un avalúo inexacto podría afectar la carga fiscal del arrendador, llevándolo a deducciones fiscales incorrectas o a pagar impuestos innecesarios.

Negociaciones con Arrendatarios:

Un arrendador necesita argumentos sólidos para justificar aumentos de alquiler.

Sin avalúos precisos, las negociaciones pueden ser difíciles o injustas.

Cumplimiento Legal:

Las regulaciones sobre alquileres varían según la ubicación.

Un avalúo incorrecto o mal presentado, podría representar un incumplimiento legal.

2.2 Explicación de las mejoras a inmuebles y su impacto en el valor de las propiedades.

Según las Normas de Información Financiera C-6 (Propiedades, Planta y Equipo), las “adaptaciones o mejoras” son desembolsos que aumentan el valor de un activo fijo. Estas pueden incluir cambios cualitativos en el bien que no necesariamente aumentan su productividad.

Las adiciones se consideran como la inversión agregada al activo inicialmente adquirido, mientras que las mejoras son cambios cualitativos que no aumentan la productividad.

Es importante destacar que las adiciones y mejoras se consideran inversiones para efectos fiscales y se deducen de acuerdo con la Ley del Impuesto sobre la Renta (ISR).

(Caballero y Asociados, S.C., 2020)

Las actualizaciones y renovaciones recientes pueden aumentar significativamente el valor de una propiedad. Esto incluye mejoras en la cocina, el baño, la electricidad, la fontanería y otros aspectos importantes de la casa.

Efecto fiscal para el arrendador y el arrendatario.

Cabe aclarar que las adiciones y mejoras son inversiones para efectos fiscales. Esto en acuerdo con el Artículo 75 del Reglamento de la Ley del Impuesto sobre la Renta (ISR), cuando menciona que aquellas adiciones o mejoras al activo fijo que aumenten su productividad, su vida útil o le den al activo un uso diferente o adicional se consideran como parte de las instalaciones o de los bienes.

Se consideran como parte de las instalaciones o de los bienes, las reparaciones o adaptaciones que implican **adiciones o mejoras** al activo fijo, las que aumentan su productividad, su vida útil o permiten darle al activo de que se trate un uso diferente o adicional al que originalmente se le venía dando y se sujetarán a lo dispuesto en el Título

II, Capítulo II de la Ley, para la deducción de dichas instalaciones o bienes a partir del ejercicio en que se realicen las mismas.

De esto se desprenden dos puntos:

Las adiciones y mejoras no son gastos de mantenimiento, sino se consideran inversiones.

Como tales, las adiciones y mejoras se deducen de acuerdo con la sección II del Capítulo II, Título II de la Ley del ISR.

Diferencias entre gastos de mantenimiento y; adiciones y mejoras
Por un lado, una reparación tiene el objetivo de mantener el componente en condiciones normales de servicio o uso, mientras que la adición o mejora aumenta la capacidad de servicio, eficiencia, prolonga la vida útil o ayuda a reducir costos futuros.

La reparación se reconoce conforme se devengue; es decir, en el periodo que ocurrieron. Por otra parte, las adiciones y mejoras, por ser inversiones se reconoce su gasto conforme estas se vayan depreciando, en función de lo establecido por la ley.

Desde una perspectiva civil, el hecho que un arrendatario adicione una cosa al inmueble arrendado hace de la cosa propiedad del dueño (arrendador) por derecho de accesión. Esto es así derivado de una interpretación del artículo 895 del Código Civil Federal, al ser posible que exista una accesión industrial en bienes inmuebles cuando el caso mencionado se presente.

Si bien el artículo está referido a terrenos, es posible extrapolar el concepto al extender la propiedad de un arrendador hasta cualquier bien inmueble que exista dentro de su terreno, en virtud del artículo 750 en su fracción III, que señala que es bien inmueble “todo lo que esté unido a un inmueble de una manera fija”.

Por ende, si se es arrendatario de un bien inmueble al que se le adiciona un componente, dicho componente para fines civiles es propiedad del arrendador desde el momento en que se adiciona a su propiedad.

De acuerdo con la fracción I del Código Fiscal de la Federación, “toda transmisión de propiedad” se considera enajenación. *Prima facie*, la adición y mejora en inmuebles

arrendados son enajenación pues lo adicionado o mejorado pasa a propiedad del arrendador.

No obstante, esto no es del todo preciso ya que las disposiciones civiles indican que todo lo que se une o incorpore a una cosa pertenece al dueño y, si desde que se unió perteneció al dueño, entonces la cosa siempre estuvo bajo su propiedad. De ser así, no existe entonces transmisión de propiedad, pues la propiedad siempre fue del dueño del inmueble. Al no existir transmisión de propiedad, no hay enajenación.

Por lo anterior puede concluirse que no existe enajenación en lo que respecta a adiciones y mejoras en bienes arrendados. En este sentido se puede también concluir que no hay causación del Impuesto al valor agregado (IVA) puesto que no hay enajenación.

Deducción y acumulación de adiciones y mejoras bienes arrendados
El Artículo 36 en su Fracción VI indica que, en caso de adiciones o mejoras sobre bienes arrendados, la deducción se llevará a cabo por medio de los porcentajes aplicables, localizados en la Sección II del Capítulo 2, del Título Segundo de la Ley del Impuesto sobre la Renta. Las deducciones, señala el artículo, serán procedentes en aquellos contratos de arrendamiento o concesión que queden a beneficio del propietario:

Las construcciones, instalaciones o mejoras permanentes en activos fijos tangibles, propiedad de terceros, que de conformidad con los contratos de arrendamiento o de concesión respectivos queden a beneficio del propietario y se hayan efectuado a partir de la fecha de celebración de los contratos mencionados, se deducirán en los términos de esta Sección.

Cabe aclarar que es posible interpretar que las construcciones e instalaciones que hace referencia el presente artículo son adiciones.

Asimismo, se aclara también que en caso de que las adiciones o mejoras permanentes al término del contrato no se hayan deducido por depreciación completamente, es posible deducir el monto restante en la declaración del ejercicio respectivo en que la terminación del contrato ocurra.

Cuando la terminación del contrato ocurra sin que las inversiones deducibles hayan sido fiscalmente redimidas, el valor por redimir podrá deducirse en la declaración del ejercicio respectivo.

Esto es aplicable tanto para las personas morales, como las personas físicas (Artículo 104).

Acumulación de mejoras permanentes en bienes arrendados

El arrendador del bien deberá acumular el ingreso por mejoras permanentes en dicho bien inmueble que queden a su beneficio. El ingreso se considera obtenido al término del contrato.

La ley menciona en el artículo 18, fracción III, que serán ingresos:

III. Los que provengan de construcciones, instalaciones o mejoras permanentes en bienes inmuebles, que de conformidad con los contratos por los que se otorgó su uso o goce queden a beneficio del propietario. Para estos efectos, el ingreso se considera obtenido al término del contrato y en el monto que a esa fecha tengan las inversiones conforme al avalúo que practique persona autorizada por las autoridades fiscales.

Esto corresponde para personas morales. Para las personas físicas, se considerará al ingreso por las adiciones y mejoras en bienes arrendados como Adquisición de Bienes, correspondiente al Capítulo 5 del Título IV de la Ley de ISR (Artículo 130, f. V).

Cabe reiterar que el monto del ingreso por este rubro no es determinado por el contribuyente, sino conforme al avalúo por la persona autorizada.

En general no hay obligación específica para este tipo de ingresos, salvo para las personas físicas beneficiarios por adquisición de las adiciones o mejoras, caso en el contribuyente debe enterar un pago provisional dentro de los 15 días siguientes a la obtención del ingreso, del 20% del monto de dicho ingreso, sin deducción alguna, resultante del avalúo pertinente.

Las deducciones correspondientes se presentarán en la declaración anual del ejercicio, estas son:

- Las contribuciones locales y federales, con excepción del impuesto sobre la renta, así como los gastos notariales efectuados con motivo de la adquisición.
- Los demás gastos efectuados con motivo de juicios en los que se reconozca el derecho a adquirir.
- Los pagos efectuados con motivo del avalúo.
- Las comisiones y mediaciones pagadas por el adquirente.

(Caballero y Asociados, S.C., 2020)

3.- Marco Legal y Normativo

3.1 Análisis de las leyes y regulaciones relacionadas con los avalúos fiscales.

En el Estado de Guanajuato, las leyes y regulaciones relacionadas con los avalúos fiscales están principalmente regidas por la Ley de Hacienda para el Estado de Guanajuato y el Código Fiscal para el Estado de Guanajuato.

La Ley de Hacienda es de orden público y de observancia general, y tiene por objeto regular la Hacienda Pública y la totalidad de sus ingresos que por cualquier concepto perciba el Estado de Guanajuato. La aplicación de esta Ley corresponde al Poder Ejecutivo, por conducto de la Secretaría de Finanzas, Inversión y Administración del Servicio de Administración Tributaria del Estado de Guanajuato.

Por otro lado, el Código Fiscal define la naturaleza de los ingresos del Estado y se aplica a las relaciones jurídicas que surgen entre el Estado y los contribuyentes, con motivo del nacimiento, cumplimiento o incumplimiento de las obligaciones fiscales.

En cuanto a los avalúos fiscales, el código fiscal establece que estos tendrán vigencia de un año a partir de la fecha que se efectúen y serán realizados por las autoridades fiscales, instituciones de crédito, el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales o por corredor público.

Además, cada municipio puede tener sus propias regulaciones.

A continuación, se mencionan algunos artículos de leyes y o regulaciones aplicables.

LEY DE IMPUESTO SOBRE LA RENTA

Artículo 36. La deducción de las inversiones se sujetará a las reglas siguientes:

I. Las reparaciones, así como las adaptaciones a las instalaciones se considerarán inversiones siempre que impliquen adiciones o mejoras al activo fijo. En ningún caso se considerarán inversiones los gastos por concepto de conservación, mantenimiento y reparación, que se eroguen con el objeto de mantener el bien de que se trate en condiciones de operación.

VI. Las construcciones, instalaciones o mejoras permanentes en activos fijos tangibles, propiedad de terceros, que de conformidad con los contratos de arrendamiento o de

concesión respectivos queden a beneficio del propietario y se hayan efectuado a partir de la fecha de celebración de los contratos mencionados, se deducirán en los términos de esta Sección. Cuando la terminación del contrato ocurra sin que las inversiones deducibles hayan sido fiscalmente redimidas, el valor por redimir podrá deducirse en la declaración del ejercicio respectivo.

Artículo 115. Las personas que obtengan ingresos por los conceptos a que se refiere este Capítulo, podrán efectuar las siguientes deducciones:

- V. El importe de las primas de seguros que amparen los bienes respectivos.
- VI. Las inversiones en construcciones, incluyendo adiciones y mejoras.

Los contribuyentes que otorguen el uso o goce temporal de bienes inmuebles podrán optar por deducir el 35% de los ingresos a que se refiere este Capítulo, en substitución de las deducciones a que este artículo se refiere. Quienes ejercen esta opción podrán deducir, además, el monto de las erogaciones por concepto del impuesto predial de dichos inmuebles correspondiente al año de calendario o al periodo durante el cual se obtuvieron los ingresos en el ejercicio según corresponda.

(Cámara de Diputados del H. Congreso de la Unión, 2013)

CODIGO FISCAL PARA EL ESTADO DE GUANAJUATO

Fecha de publicación: 30/12/2023, VIGENTE

ARTÍCULO 211

Práctica de avalúos

Artículo 211. Los avalúos que se practiquen para efectos fiscales tendrán vigencia de un año, contado a partir de la fecha en que se emitan, para lo cual, las autoridades fiscales aceptarán los avalúos en relación con los bienes que se ofrezcan para garantizar el interés fiscal o cuando sea necesario contar con un avalúo en términos de lo previsto en este Capítulo.

Los avalúos a que se refiere el párrafo anterior deberán ser practicados por los peritos valuadores siguientes:

I. Autoridades fiscales;

II. Instituciones de crédito;

III. Corredores públicos que cuenten con registro vigente ante la Secretaría de Economía;
y

IV. Empresas dedicadas a la compraventa o subasta de bienes.

La autoridad fiscal en los casos que proceda y mediante el procedimiento que al efecto establezca el Sistema de Administración Tributaria para el Estado de Guanajuato (SATEG) mediante disposiciones de carácter general, podrá solicitar la práctica de un segundo avalúo. El valor determinado en dicho avalúo será el que prevalezca.

En aquellos casos en que después de realizado el avalúo se lleven a cabo construcciones, instalaciones o mejoras permanentes al bien inmueble de que se trate, los valores consignados en dicho avalúo quedarán sin efecto, aun cuando no haya transcurrido el plazo señalado en el primer párrafo de este artículo.

Los peritos que emitan el dictamen deberán acreditar que cuentan con cédula profesional de valuadores expedida por la Secretaría de Educación Federal o del Estado.

(H. Congreso del Estado de Guanajuato, 2019)

LEY DE HACIENDA PARA LOS MUNICIPIOS DEL ESTADO DE GUANAJUATO

Publicada el día: 24/09/2021 (VIGENTE)

ARTÍCULO 164

(REFORMADO PRIMER PÁRRAFO, P.O. 22 DE NOVIEMBRE DE 2019)

ARTICULO 164.- El impuesto predial, se determinará y liquidará de acuerdo con las tasas que establezca anualmente la ley de ingresos para cada Municipio.

(REFORMADO, P.O. 22 DE NOVIEMBRE DE 2019)

Si como resultado de la aplicación de las tasas que señala la ley de ingresos para cada Municipio, se obtiene una cantidad inferior a la cuota mínima anual que establece dicha Ley, el impuesto a pagar será la cuota mencionada.

(REFORMADO PRIMER PÁRRAFO, P.O. 18 DE MAYO DE 1993)

Así mismo, tributarán bajo la cuota mínima los bienes inmuebles que se encuentren en los siguientes supuestos:

(REFORMADO, P.O. 26 DE DICIEMBRE DE 1997)

A). - Los destinados al servicio de educación cuya constitución y funcionamiento se ajusten a las leyes de la materia, no quedan comprendidos en este supuesto, los inmuebles en los que se preste el servicio de educación de tipo medio-superior y/o superior en los términos de la Ley General de Educación, cuando cobren colegiaturas, debiendo tributar de acuerdo a lo que establece el último párrafo del artículo 162 de esta Ley.

(ADICIONADO, P.O. 27 DE DICIEMBRE DE 1991)

B). - Los que, perteneciendo a particulares, estén destinados a un servicio público gratuito autorizado por el Estado o por el Municipio, siempre que por los mismos sus propietarios no perciban rentas.

(ADICIONADO, P.O. 27 DE DICIEMBRE DE 1991)

C). - Los que sean propiedad de asociaciones, fundaciones e instalaciones de beneficencia y asistencia social, siempre que estén destinados directamente a los fines de las mismas.

(REFORMADO [N. DE E. ESTE PÁRRAFO], P.O. 22 DE NOVIEMBRE DE 2019)

D). - Las casas-habitación, que pertenezcan a jubilados y pensionados, o al cónyuge, concubina, concubinario, viudo o viuda de estos, así como las personas de sesenta años o más de edad. Este beneficio se otorgará a una sola casa-habitación y cuyo valor fiscal no exceda de cuarenta veces el valor anual en moneda nacional de la Unidad de Medida y Actualización.

(REFORMADO, P.O. 24 DE DICIEMBRE DE 1996)

En caso de que el valor del inmueble exceda el límite señalado en el presente inciso, se deberá aplicar la tasa correspondiente sobre el excedente; y

(REFORMADO, P.O. 26 DE DICIEMBRE DE 1997)

E). - Las casas. -habitación adquiridas con financiamiento otorgado por el Instituto de Seguridad Social del Estado de Guanajuato; el Instituto del Fondo Nacional de Vivienda para los Trabajadores; el Fondo Nacional de Habitaciones Populares; el Fondo de Vivienda

del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado o por el Fondo de la Vivienda para los miembros del Ejército, Fuerza Aérea y Armada, así como los otorgados por organismos similares. Estos inmuebles tributarán a cuota mínima durante el tiempo en que esté vigente el financiamiento; una vez concluido éste, tributarán bajo el régimen general de Ley.

(REFORMADO, P.O. 26 DE DICIEMBRE DE 1997)

En los supuestos de que estos inmuebles se realicen ampliaciones o mejoras a las construcciones, por éstas se causará el impuesto sobre el valor determinado por avalúo, aplicándose la tasa correspondiente, durante la vigencia del crédito para la adquisición; al término de éste, tributará la totalidad del inmueble bajo el régimen general de Ley.

[N. DE E. EN EL P.O. DE 1 DE JULIO DE 2016 PÁGINA 98, SE ADIVIERTE LA REFERENCIA DE ESTE PÁRRAFO, SIN EMBARGO, DE CONFORMIDAD CON EL DECRETO NÚMERO 29, PUBLICADO EN EL P.O. 26 DE DICIEMBRE DE 1997, FUE REFORMADO EL CONTENIDO DEL ANTEPENÚLTIMO PÁRRAFO]

En relación al. (sic)

(REFORMADO, P.O. 24 DE DICIEMBRE DE 1996)

Para los efectos de este artículo, se requiere solicitud por escrito del contribuyente, a la cual deberá anexar la documentación que acredite cualquiera de las hipótesis previstas en los incisos anteriores; en relación al inciso e) el solicitante deberá acreditar, además, que se trata de su única propiedad o posesión.

(REFORMADO [N. DE E. ADICIONADO], P.O. 18 DE MAYO DE 1993)

La solicitud con sus anexos, deberá presentarse a la Tesorería Municipal correspondiente, la que una vez analizada la misma, emitirá el dictamen respectivo; en todo caso, la cuota mínima surtirá sus efectos a partir del siguiente bimestre al en que se haya presentado la solicitud.

(H. Congreso del Estado de Guanajuato., 1989)

3.2 Consideración de las disposiciones específicas sobre las mejoras en los inmuebles.

Las **disposiciones específicas** relacionadas con las mejoras en los inmuebles pueden variar según el contexto y la jurisdicción. A continuación, se proporcionan algunas consideraciones legales relevantes:

1. **Documentación legal:** Antes de iniciar cualquier proceso de mejoras en un inmueble, es esencial contar con la documentación legal que respalde la propiedad. Esto incluye el título de propiedad, escrituras y registro ante las autoridades competentes.
2. **Licencias y permisos:** Al realizar mejoras en un inmueble, es posible que se requieran licencias y permisos específicos emitidos por las autoridades competentes. Es importante obtenerlos correctamente y cumplir con todas las regulaciones y normativas vigentes para evitar multas y sanciones innecesarias.
3. **Contratos y acuerdos:** Al alquilar o arrendar el inmueble principal o alguna parte de él, es crucial establecer contratos claros y completos. Estos contratos deben detallar los derechos y obligaciones de ambas partes, incluyendo aspectos relacionados con las mejoras realizadas.
4. **Impuestos y tasaciones:** Las mejoras realizadas pueden tener implicaciones fiscales. Informarse sobre los impuestos y tasaciones correspondientes para evitar problemas legales con la administración tributaria. Consultar a un especialista en impuestos es recomendable para asegurar el cumplimiento de las obligaciones fiscales.
5. **Protección legal:** En ocasiones, es conveniente buscar asesoramiento legal para proteger los derechos e intereses relacionados con las mejoras realizadas. Un abogado especializado en temas inmobiliarios y contratos puede brindar orientación y representación legal en caso de disputas o litigios.

(TODO INFO LEGAL)

Las disposiciones específicas para las mejoras a inmuebles requieren un enfoque cuidadoso desde el punto de vista legal. Contar con la documentación adecuada, obtener licencias y permisos pertinentes, establecer contratos claros y cumplir con las obligaciones fiscales son aspectos fundamentales para evitar problemas legales y garantizar un proceso exitoso.

4.- Importancia de los Avalúos Fiscales.

4.1 ¿De qué forma los avalúos afectan la carga tributaria?

Los avalúos pueden tener un impacto significativo en la carga tributaria.

Avalúos fiscales: Los avalúos fiscales son dictámenes de personas autorizadas que ayudan en la determinación de impuestos federales y locales por la transmisión de bienes inmuebles. Estos avalúos tienen una vigencia de un año y deben ser practicados por peritos valuadores autorizados.

(idc Online, 2023)

Deducción de mejoras: La “deducción de mejoras” se refiere a la posibilidad de restar ciertos gastos o inversiones realizadas en mejoras al inmueble al momento de calcular el impuesto predial o la base imponible para otros impuestos, pues las mejoras pueden incluir construcciones, renovaciones o adiciones que aumenten el valor del bien inmueble, la deducción de mejoras permite que el propietario reduzca la base gravable al considerar el valor que ha agregado al inmueble a través de estas mejoras.

Entonces, cuando se realiza un avalúo fiscal, la deducción de mejoras permite que el propietario disminuya el valor imponible de su propiedad al tener en cuenta las inversiones realizadas para mejorarla, esto puede tener un impacto positivo en los impuestos a pagar, sin embargo, las reglas específicas sobre la deducción de mejoras pueden variar según la jurisdicción y las leyes fiscales locales.

La necesidad de realizar un avalúo fiscal puede surgir en diversas situaciones, y puede depender de las leyes y regulaciones específicas de cada jurisdicción.

Algunas circunstancias comunes en las que puede ser necesario realizar un avalúo fiscal incluyen:

- **Transferencia de Propiedad:** Cuando se transfiere la propiedad de un bien inmueble, ya sea a través de una compra-venta, herencia, donación u otro tipo de transacción, puede ser necesario realizar un avalúo fiscal, este avalúo se utiliza para determinar el valor del bien y calcular los impuestos asociados, como el Impuesto sobre

Adquisición de Bienes Inmuebles (ISAI) o el Impuesto a las Transmisiones Patrimoniales.

- **Determinación del Impuesto Predial:** En algunos lugares, el avalúo fiscal se utiliza para establecer la base imponible del impuesto predial, esto puede implicar la revisión periódica de los avalúos de las propiedades para ajustar los valores fiscales de acuerdo con las condiciones del mercado inmobiliario.
- **Deducción de Impuestos:** Para efectos de la deducción de impuestos sobre la renta, los propietarios pueden necesitar avalúos fiscales para calcular la depreciación de sus propiedades o para documentar mejoras realizadas que sean deducibles.
- **Revaluación de activos para fines contables:** Las empresas a menudo realizan avalúos fiscales como parte de sus prácticas contables para determinar el valor de los activos, especialmente los bienes raíces, y reflejar con precisión la situación financiera de la empresa.
- **Expropiación o Desapropiación:** En casos en los que el gobierno adquiere la propiedad de un bien por razones de utilidad pública, puede ser necesario realizar un avalúo fiscal para determinar la compensación justa que debe pagarse al propietario.

(ANEPSA SOLUCION CON VALOR)

Carga tributaria: La carga tributaria se calcula como la relación entre los ingresos netos y los impuestos pagados. Por lo tanto, cualquier factor que afecte el valor de los bienes inmuebles (como los avalúos y las deducciones por mejoras) puede influir en la carga tributaria.

Es importante mencionar que las reglas específicas sobre los avalúos y las deducciones de mejoras pueden variar según la jurisdicción y las leyes fiscales locales.

(economipedia, 2020)

4.2 Ejemplos de situaciones en la que los avalúos influyen en las decisiones de inversión y planificación

Los avalúos juegan un papel crucial en las decisiones de inversión y planificación, estos proporcionan una base sólida para la toma de decisiones al ofrecer una estimación precisa del valor de un activo.

En el ámbito de la inversión, los avalúos son fundamentales para determinar si una inversión potencial es rentable. Por ejemplo, si un inversor está considerando comprar un inmueble, un avalúo puede ayudar a determinar el valor justo de mercado de la propiedad. Si el precio de venta es significativamente más alto que el valor estimado en el avalúo, el inversor puede decidir no proceder con la compra.

Además, los avalúos pueden influir en la cantidad de capital que un inversor está dispuesto a poner en un proyecto. Si un avalúo muestra que un proyecto tiene un alto valor potencial, un inversor puede estar más dispuesto a invertir una gran cantidad de capital.

En términos de planificación, los avalúos pueden ser útiles para una variedad de propósitos. Por ejemplo, si una empresa está planeando expandirse y necesita adquirir nuevas propiedades, los avalúos pueden ayudar a la empresa a presupuestar adecuadamente para estas adquisiciones.

Además, los avalúos pueden ser útiles para la planificación fiscal. Los avalúos pueden ayudar a determinar el valor de los activos para propósitos de impuestos sobre la propiedad, lo que puede influir en la cantidad de impuestos que una empresa o individuo debe pagar.

Los avalúos pueden ser útiles para determinar el nuevo valor de arrendamiento de un inmueble en el que se hayan realizado mejoras, y sea más fácil y justa la negociación entre el arrendador y el arrendatario.

Los avalúos son una herramienta valiosa que puede influir significativamente en las decisiones de inversión y planificación. Al proporcionar una estimación precisa del valor de un activo, los avalúos pueden ayudar a los inversores y planificadores a tomar decisiones informadas que pueden conducir a resultados financieros positivos.

5.- Metodología para la realización de un avalúo

El avalúo es un proceso fundamental para determinar el valor de un bien inmueble o propiedad a efectos fiscales. A continuación, se presentan los pasos claves para llevar a cabo un avalúo de manera efectiva en el Estado de Guanajuato:

- **Identificación del inmueble:**
Recopilar toda la información relacionada con el bien inmueble a valuar, como su ubicación, dimensiones, características y estado de conservación.
- **Investigación de mercado:**
Analizar el mercado inmobiliario para conocer los precios de venta o renta de inmuebles similares en la zona. Esto permitirá establecer un valor de referencia.
- **Evaluación de factores:**
Considerar aspectos como la infraestructura cercana, servicios públicos, plusvalía y cualquier otro factor que pueda influir en el valor del inmueble.
- **Análisis de normativa:**
Revisar la normativa fiscal vigente para determinar los impuestos y tasas que aplican al avalúo del inmueble.
- **Elaboración del informe:**
Elaborar un informe detallado que contenga la metodología utilizada, los resultados obtenidos y cualquier documentación que respalde el avalúo realizado.

Un avalúo bien hecho no solo brinda certeza sobre el valor de un inmueble, sino que también es fundamental para cumplir con las obligaciones fiscales establecidas por las autoridades competentes.

En el ámbito fiscal, el avalúo juega un papel fundamental para determinar el valor de un bien inmueble. Realizar un avalúo de manera correcta es esencial para evitar problemas con las autoridades fiscales y garantizar una adecuada valoración de la propiedad.

(rey abogado)

6.- Estudio de casos

6.1 Casos ilustrativos

Deducción

Metal Industrias, S.A. de C.V. es una empresa que fabrica y comercializa productos a base de acero. Con el fin de almacenar sus productos terminados, arrendaron un terreno al Ingeniero Armando Andrade.

El día 1 de enero del 2019, Metal Industrias construye una galera para proteger a los productos. El costo de la galera ascendió a \$ 800,000.

Esto se considera una adición sobre los bienes arrendados (el terreno). Además, Metal Industrias convino que dicho almacén pasa a propiedad del Ingeniero Andrade. En ese sentido, la empresa deduce su almacén al 5% anual. La deducción mensual por depreciación al 1 de febrero del 2019 es de \$3,332.40:

MOI	800,000.00
Tasa de depreciación	5%
INPC origen	103.108
INPC actual	103.079
Factor	1.000
Depreciación	3,332.40

Por su parte, el ingeniero Andrade acumulará como ingreso el valor del bien, al término del contrato, como se ha indicado anteriormente.

Deducción de monto original de la inversión (MOI) pendiente e Ingreso por adquisición

La señora Gloria García tiene un negocio de repostería desde hace 5 años. Para el desempeño de sus actividades renta una local, propiedad del señor Rodrigo Ramos.

Desde que empezó operaciones, el 1 de octubre de 2014, adicionó dos anexos al local principal uno de almacenamiento y otro para la producción de sus pasteles. El total de las construcciones ascendió a \$150,000.

Debido al éxito de sus pasteles, la señora García tuvo que mover sus operaciones a un establecimiento más grande.

Hacia el 1 de octubre de 2020, la construcción que la señora García depreciaba tiene un Monto Original de la Inversión pendiente de depreciar por un monto de \$118,750. Puesto que deja el local, tiene la posibilidad depreciar dicho monto en el ejercicio correspondiente.

Por otra parte, puesto que las construcciones forman parte ahora de la propiedad del señor Rojas, este tiene que acumular el ingreso correspondiente. En este, puesto que es persona física deberá realizar el pago provisional del 20% del monto de los bienes, al precio valuado por una persona autorizada por las autoridades fiscales.

Asumiendo que el valuador determina que el monto de las adiciones asciende a \$135,000, el señor Rojas debe pagar el 20% de dicho monto, es decir, \$27,000.

Monto determinado por valuador	135,000
Tasa de pago provisional	20%
Total de pago provsional	27,000

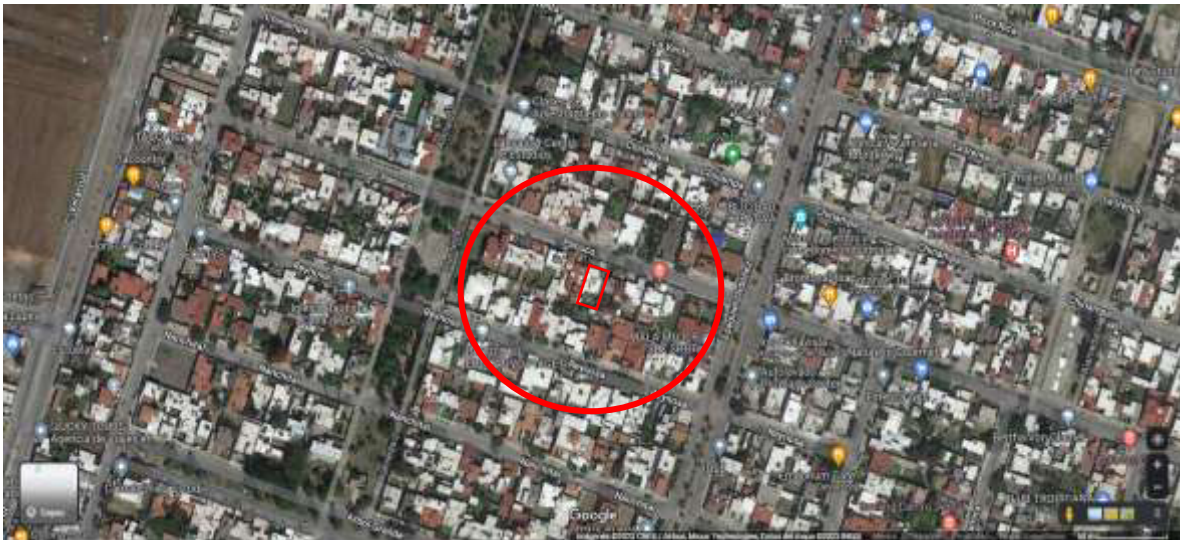
(Caballero y Asociados, S.C., 2020)

6.2 Caso práctico

El sujeto de estudio se encuentra ubicado en el Estado de Guanajuato, en el municipio de Salamanca, se consideró debido a las mejoras realizadas por el arrendador en el inmueble para poder justificar el incremento en el valor de arrendamiento. El arrendador y dueño de la propiedad el Señor Ezequiel Rodríguez Otal, requiere saber el nuevo y justo valor del inmueble con sus mejoras permanentes.

6.2.1 Macro localización

El caso de estudio se localiza en la ciudad de Salamanca, Guanajuato, en la colonia Bellavista.



6.2.2 Micro localización

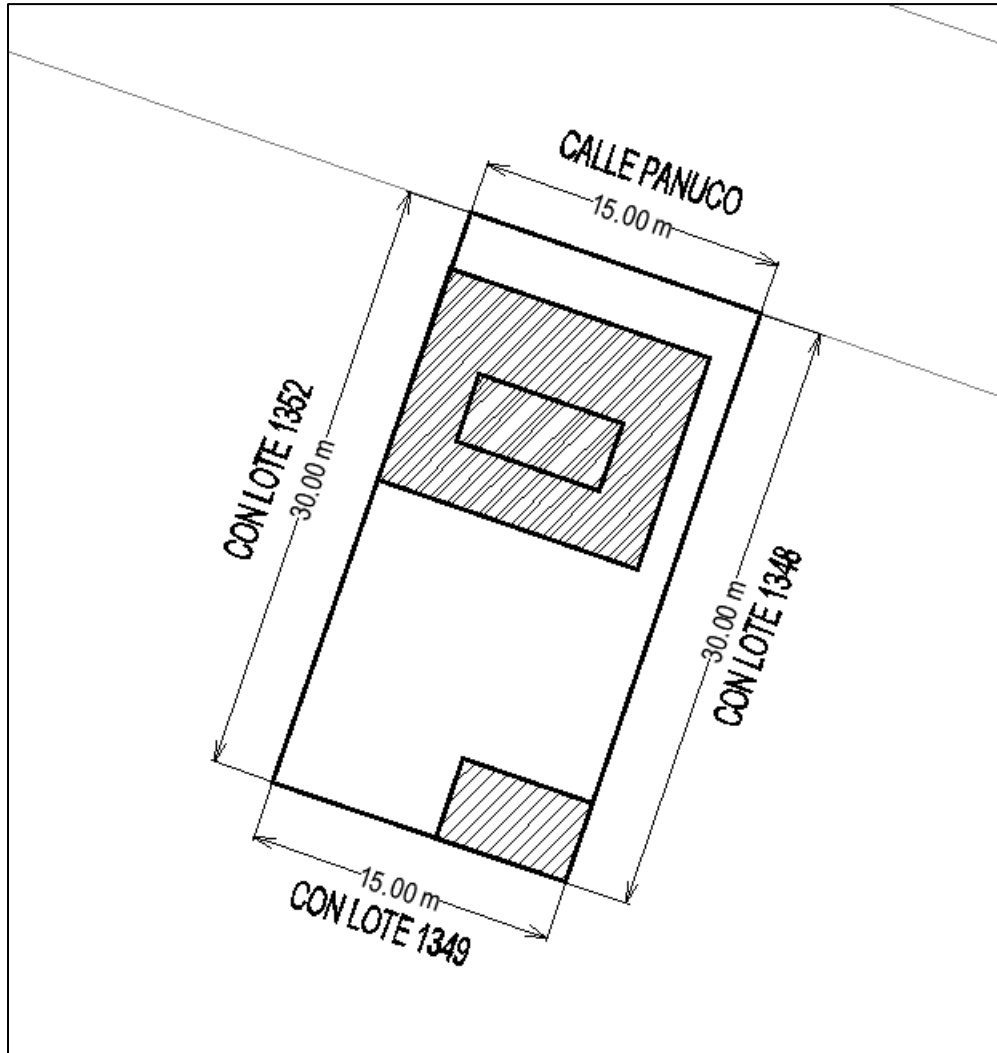
El inmueble se localiza sobre la calle Pánuco, número 917 de la colonia Bellavista, entre la calle Las Choapas y la Avenida Ezequiel Ordóñez, a 129.50 m de la esquina con esta avenida.



A continuación, se muestra la fachada principal (Norte), de acceso al inmueble.



El terreno tiene una forma rectangular, con topografía plana, un solo frente con vista al Noreste, con medidas de 15.00 m de frente y 30.00 m de fondo, para una superficie total de 450.00 m².



7.- Conclusiones

Con la elaboración del avalúo de mejoras al bien inmueble, resulta de gran importancia, ya que precisa el valor actual comercial del inmueble y en particular el valor de capitalización de rentas, para que el arrendador tenga un respaldo documental, como justificación en el aumento de la renta, quedando en este caso una renta bruta mensual de \$22,600 (veintidós mil seiscientos pesos 00/100 m.n.), la cual incluye los importes de deducciones aplicables de acuerdo a la legislación correspondiente, como el impuesto sobre la renta, y otros gastos necesarios para un correcto arrendamiento, como son gastos de administración, de mantenimiento y seguros. También puede resultar beneficioso para el inquilino, al significar un espacio más cómodo y funcional para vivir o trabajar.

Con este mismo avalúo se puede conocer el valor de inmueble, para en caso de que el propietario decida vender el inmueble, este tenga un valor de referencia actualizado de su inversión, para una operación de compra - venta, el valor obtenido en el avalúo ya estará considerando las mejoras permanentes que se la hayan realizado al inmueble, por lo tanto, podrá llegar a un precio de venta justo, tanto para el propietario, como para el comprador, acelerando el proceso de venta. Este avalúo también ayudará a que el propietario, pague la cantidad correcta de impuestos y seguros del inmueble, considerando las mejoras.

En resumen, los avalúos de las mejoras en los inmuebles son una herramienta esencial para la gestión eficaz de las propiedades. Permiten a todas las partes involucradas tomar decisiones mejor informadas y justas.

Bibliografía

- ANEPSA Solución con valor. (2020). ¿Qué es un Avalúo Fiscal? 1. Recuperado el 9 de Abril de 2024, de <https://anepsa.com.mx/que-es-un-avaluo-fiscal/>
- ANEPSA SOLUCION CON VALOR. (s.f.). Avalúo Fiscal | Deducción de Mejoras. 1. Recuperado el 24 de Abril de 2024, de <https://anepsa.com.mx/avaluo-deducccion-de-mejoras/>
- Caballero y Asociados, S.C. (2 de Septiembre de 2020). Tratamiento fiscal de adiciones y mejoras en bienes arrendados. 1. Recuperado el 9 de Abril de 2024, de <https://caballeroyasociados.mx/tratamiento-fiscal-de-adiciones-y-mejoras-en-bienes-arrendados/>
- Cámara de Diputados del H. Congreso de la Unión. (11 de Diciembre de 2013). Recuperado el 26 de Abril de 2024, de <https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/LISR.pdf>
- economipedia. (1 de Febrero de 2020). Carga tributaria. 1. Recuperado el 24 de Abril de 2024, de <https://economipedia.com/definiciones/carga-tributaria.html>
- H. Congreso del Estado de Guanajuato. (2019). Código Fiscal para el Estado de Guanajuato. En H. C. Guanajuato, *Código Fiscal para el Estado de Guanajuato* (pág. 154). Guanajuato, Guanajuato, México. Recuperado el 11 de Abril de 2024, de https://congreso-gto.s3.amazonaws.com/uploads/reforma/pdf/3542/CFEG_REF_30Dic2023.pdf
- H. Congreso del Estado de Guanajuato. (1989). Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato. En H. C. Guanajuato., *Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato* (pág. 77). Guanajuato, Guanajuato, México. Recuperado el 11 de Abril de 2024, de https://congreso-gto.s3.amazonaws.com/uploads/reforma/pdf/3193/LHMEG_REF_24Sep2021.pdf
- idc Online. (3 de Agosto de 2023). Qué distingue a los avalúos para efectos fiscales. 1. Recuperado el 24 de Abril de 2024, de <https://idconline.mx/fiscal-contable/2023/08/03/que-distingue-a-los-avaluos-para-efectos-fiscales>

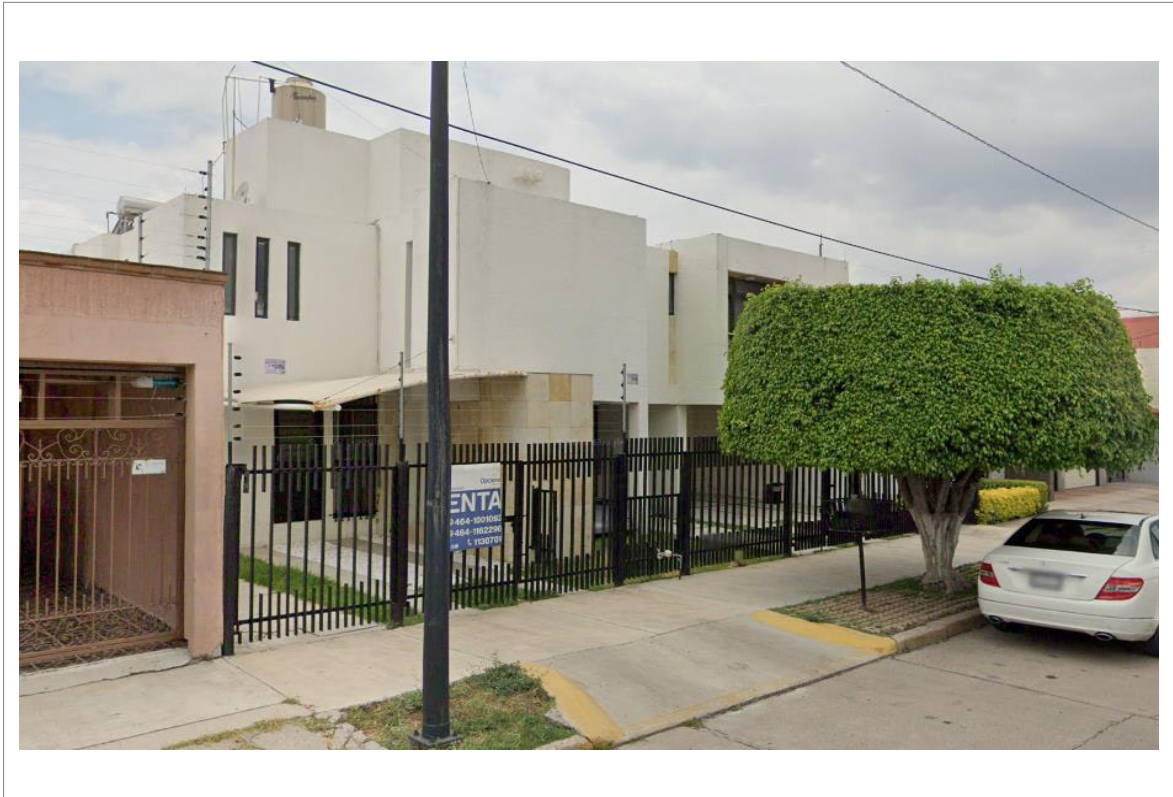
rey abogado. (s.f.). Tutorial: ¿Cómo hacer un avalúo fiscal de manera correcta? 1.

Recuperado el 24 de Abril de 2024, de <https://reyabogado.com/mexico/como-hacer-un-avaluo-fiscal/>

TODO INFO LEGAL. (s.f.). Amortización del inmueble principal y mejoras: guía legal. 1.

Recuperado el 24 de Abril de 2024, de <https://todoinfolegal.com/amortizacion-del-inmueble-principal-y-mejoras/>

AVALÚO COMERCIAL



CALLE:	Pánuco
NO. EXTERIOR / NO. INTERIOR:	917
COLONIA / FRACCIONAMIENTO:	Bellavista
MUNICIPIO / ESTADO:	Salamanca/Guanajuato
CODIGO POSTAL:	36730
VALOR COMERCIAL ESTIMADO:	\$3,942,679.04
FECHA DEL AVALÚO:	26/04/2024

AVALUO

I.- ANTECEDENTES

SOLICITANTE DEL AVALUO:	Ezequiel Rodríguez Otal	AVALUO N°:	1
	-	FECHA:	26 de abril de 2024
PROPIETARIO DEL INMUEBLE:	Ezequiel Rodríguez Otal		
PERITO VALUADOR:	Julio Edgar Frias Carmona	REGISTRO:	872257
ESPECIALIDAD:	Valuación de Inmuebles	VIGENCIA:	25 de abril 2025
INMUEBLE QUE SE VALUA Y TIPO:	Casa habitación unifamiliar desarrollada en dos niveles.		
OBJETO DEL AVALUO:	Estimar el valor comercial.		
PROPOSITO O DESTINO DEL AVALUO:	Referido o de mejoras		
REGIMEN DE PROPIEDAD:	Privada individual.		
NUM. DE CUENTA PREDIAL:	25-I-000034-001		
NUM DE CUENTA DE AGUA:	No fue proporcionado.		
UBICACIÓN DEL INMUEBLE:			
CALLE:	Pánuco		
Nº. EXT. / Nº. INT.:	917		
COLONIA / FRACC.:	Bellavista		
MUNICIPIO / ESTADO:	Salamanca/Guanajuato		
CODIGO POSTAL:	36730		

II.- CARACTERÍSTICAS URBANAS

CLASIFICACION DE LA ZONA:	Habitacional de densidad media.			
TIPO DE CONSTRUCCION DOMINANTE EN LA ZONA:	Medio.			
INDICE DE SATURACION DE LA ZONA:	100%			
POBLACION:	Permanente, nivel socio económico medio - alto.			
CONTAMINACION AMBIENTAL:	La producida por vehiculos automotores -ruido y emanación de gases-.			
USO DEL SUELO:	Uso predominante habitacional.			
VIAS DE ACCESO E IMPORTANCIA DE LAS MISMAS:	Calle Ezequiel Ordoñez.	Vialidad Secundaria.	a 140	m
	Calle Las Choapas.	Vialidad Secundaria.	a 260	m
	Av. Faja de Oro.	Vialidad Primaria.	a 600	m
SERVICIOS PÚBLICOS:	Suficientes.			
PAVIMENTACIÓN:	Concreto hidráulico.			
BANQUETAS:	Concreto hidráulico.			
AGUA POTABLE:	Tomas domiciliarias conectadas a red municipal.			
DRENAJE Y ALCANTARILLADO:	Red sanitaria conectada a red municipal.			
ENERGIA ELECTRICA:	Red aérea sobre postes de concreto.			
ALUMBRADO PÚBLICO:	Lámparas sobre postes metalicos.			
TELEFONO / SEÑAL DE T.V.	Red aérea sobre postes de madera. / Por cable y satélite.			
RECOLECCIÓN DE BASURA:	Recolección periódica por parte de las autoridades municipales.			
TRANSPORTE PÚBLICO:	Camiones urbanos como transporte colectivo.			
VIGILANCIA:	Vigilancia municipal y privada mediante patrullaje eventual.			
EQUIPAMIENTO URBANO CON DISTANCIAS:	Parroquia del Sagrado Corazón de Jesús.		a 840	m
	Jardín Lázaro Cárdenas del Río		a 814	m
	Escuela Primaria Art. 123		a 800	m
	Escuela Secundaria Técnica Lic. Benito Juárez		a 890	m
	Escuela Preparatoria Oficial de Salamanca		a 695	m
	Bancos		a 800	m
	Tiendas de autoservicio		a 1,000	m
	Centro Estatal de Cuidados Críticos Salamanca		a 980	m

III.- TERRENO

TRAMOS DE CALLE, CALLES TRANSVERSALES LIMITROFES Y ORIENTACION:

AL NORESTE:	Frente calle Pánuco.
AL SURESTE:	Lateral Calle Ezequiel Ordoñez.
AL NOROESTE:	Lateral Calle Las Choapas.
AL SUROESTE:	Fondo Calle Reynosa.

MEDIDAS Y COLINDANCIAS SEGUN :

Información obtenida de la Escritura 2759 de fecha 5.28 de mayo de 1984, de la Notaría Pública No. 13 de Salamanca, Gto., a cargo del Lic. Arturo Zavala Rocha.

AL NORESTE:	15.00 m	Linda con vialidad Pánuco.
AL SURESTE:	30.00 m	Linda con lote número 1348.
AL NOROESTE:	10.35 m	Linda con lote número 1352.
AL SUROESTE:	7.61 m	Linda con lote número 1349.

SUPERFICIES DE TERRENO:

ÁREA TOTAL DE TERRENO CONDOMINIO:	0.00 m2.
PORCENTAJE DE INDIVISO:	0.00 %
ÁREA PRIVATIVA DE TERRENO:	450.00 m2.
ÁREA COMÚN DE TERRENO:	0.00 m2.
ÁREA TOTAL DE TERRENO:	450.00 m2.

TOPOGRAFÍA Y CONFIGURACIÓN :	Terreno regular, plano con un solo frente.
COMPOSICIÓN DEL SUBSUELO:	Tepetate.
CARACTERÍSTICAS PANORÁMICAS:	Vistas normales, casas habitación unifamiliares en dos niveles.
DENSIDAD HABITACIONAL:	Habitacional de media - baja densidad, hasta 126 hab. / ha.
INTENSIDAD DE CONSTRUCCIÓN:	1.50 -superficie construida máxima respecto área de terreno-.
SERVIDUMBRE Y/O RESTRICCIONES:	Nada que manifestar.

(SE ANEXA CROQUIS DE LOCALIZACION).

IV.- DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

USO ACTUAL DEL INMUEBLE:	Casa habitación unifamiliar desarrollada en dos niveles, consta según inspección externa.
DISTRIBUCIÓN DEL INMUEBLE:	P.B. Cuenta con cochera cubierta para 2 autos, recibidor, sala a doble altura, comedor, cocina, estudio, mini-bodega, sanitario, jardín, asador, además cuenta con un bungalow que consta de recámara con baño y mini bodega.
	P.A. Cuenta con vestíbulo, sala de TV, baño común, 1 closet/vestidor, 1 recámara y 2 recámaras con baño compartido. En azotea un cuarto de servicio.

NÚMERO DE NIVELES:	Dos.
UNIDADES RENTABLES:	Una; Casa habitación unifamiliar en dos niveles.
EDAD ESTIMADA:	Tipo I y III.- 40 años. Tipo II.- 0 años.
VIDA ÚTIL REMANENTE:	Tipo I y III.- 20 años. Tipo II.- 60 años.
UBICACIÓN:	Buena.
ESTADO DE CONSERVACIÓN:	Buena; Se considera según inspección externa.
PROYECTO ARQUITECTÓNICO:	Funcional; Se considera según inspección externa.
CALIDAD Y CLASIFICACIÓN:	Moderna de alta calidad.
VICIOS OCULTOS:	Ninguno; Se considera según inspección visual externa.
REMODELACIONES EFECTUADAS:	Nada que manifestar.

TIPOS DE CONSTRUCCIÓN, SUPERFICIES Y DESCRIPCIÓN DE ÁREAS:

TIPO I.-	263.71	m2.	Casa habitación.
TIPO II.-	27.14	m2.	Bungalow
TIPO III.-	25.86	m2.	Cuarto de servicio
TOTAL ÁREA COMÚN:	0.00	m2.	
TOTAL ÁREA PRIVADA:	316.71	m2.	

V.- ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCIÓN

A.- OBRA NEGRA O GRUESA

De buena calidad.

CIMENTACIÓN:	Probablemente Zapatas aisladas, según características del proyecto.
ESTRUCTURA:	Probablemente muros de carga, cadenas, castillos, trabes y columnas de concreto armado
MUROS:	Tabique recocado de 7 cm x 14 cm x 21 cm asentado con mortero cemento - cal - arena, según características del proyecto en muros perimetrales; probablemente Muros de tablaroca en las divisiones interiores del proyecto.
ENTREPISOS:	Probablemente losa plana de concreto armado.
TECHOS:	Probablemente losa plana de concreto armado.
AZOTEAS:	Probablemente con entornado para dar pendientes, chafán perimetral, impermeabilización acrílica.
BARDAS:	Probablemente tabique recocado de 14 cm de espesor con acabado aparente, según características del proyecto.

B.-) REVESTIMIENTOS Y ACABADOS	De buena calidad.
APLANADOS INTERIORES:	Probablemente mezcla de yeso a nivel y regla y pintura vinílica, según características del proyecto.
APLANADOS EXTERIORES:	Probablemente mezcla de yeso a nivel y regla y pintura vinílica, según características del proyecto.
PLAFONES:	Falso plafón con tablaroca, acabado pulido.
LAMBRINES:	Cerámicos de mediana calidad en formato de 45x45 cm.
PISOS :	Loseta cerámica en formato de 45x45 cm en interiores, piso laminado de melamina con textura imitación a madera en dos recamaras, firme de concreto acabado escobillado en área exterior.
ZOCLO:	Recorte de loseta cerámica de 7.5 cm
ESCALERAS:	Forjada con perfiles metálicos estructurales y comerciales acabado con esmalte alquidálico, escalones de madera de pino tintados en barnizados.
PINTURA:	Probablemente pintura vinílica en muros y plafones y de esmalte en herrería, según características del proyecto.
RECUBRIMIENTOS ESPECIALES:	Nada que manifestar.
C.-) CARPINTERÍA	De buena calidad.
PUERTAS:	Probablemente puertas de madera tipo tambor, acabado color chocolate con marcos de perfil tubular.
CLOSET:	Se consideran cajoneras y entrepaños de madera con puertas corredizas de tambor, con bastidor de madera y hoja de caobilla, según características del proyecto.
COCINA:	Se considera cocina integral con quemadores, horno y extractor.
OTROS ACCESORIOS:	Nada que manifestar.
PISOS:	Nada que manifestar.
D.-) INSTALACIONES	De buena calidad.
HIDRÁULICAS:	Probablemente instalación hidráulica oculta con tubería de cobre de diámetros convencionales para alimentación y ramaleo, según características del proyecto.
SANITARIAS:	Probablemente instalación sanitaria con tubería de PVC. de diámetros convencionales y de concreto de 6" de diámetro en línea de drenaje, según características del proyecto.
ELÉCTRICAS:	Probablemente instalación oculta en poliducto flexible con alambre de calibre convencional y accesorios metálicos en contactos y apagadores, según características del proyecto.
GAS:	Visibles. Suministro con tanque de gas LP de 30 kg. Distribuido con tubería y conexiones de fo.go.
MUEBLES DE BAÑO Y COCINA:	Probablemente muebles de baño porcelanizados de color y cocina integral con quemadores, horno y extractor, según características del proyecto.

E.-) HERRERÍA Y CANCELERÍA**De buena calidad.**

Ventanas corredizas exteriores, cancelas corredizas interiores y exteriores de aluminio anodizado en regaderas, ventanas de perfil tubular.

F.-) OTROS COMPONENTES**De buena calidad.**VIDRIERÍA: **Cristal filtrasol de 4 y 6 mm y cristal sencillo transparente de areas de servicio, según características del proyecto.**CERRAJERÍA: **Manijas de acero inoxidable en puertas de intercomunicación.**FACHADAS: **Aplanada con mezcla con acabado esponja, pintura vinil-acrílica.****G.-) INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS****De buena calidad.**

REF.	CONCEPTO	CANTIDAD	UNIDAD
1.-	Cisterna de PEAD de 2,800 l	1.00	Pza.
2.-	Calentador solar de alta presión de 15 tubos con capacidad de 15l	1.00	Pza.
3.-	Sistema de riego en área de jardín con aspersores de pulsación	1.00	Pza.
4.-	Sistema de refrigeración minisplit dual de 1.5 ton, frío y calor	3.00	Pza.
5.-	Cocina integral lineal de MDP	1.00	Pza.

VI.- CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALUO

_ Para la realización del presente estudio valuatorio se obtuvieron datos de la Escritura 2759 de fecha 5.28 de mayo de 1984, de la Notaría Pública No. 13 de Salamanca, Gto., a cargo del Lic. Arturo Zavala Rocha.

_ No se verificó la propiedad legal del inmueble.

_ Se sustentan los valores de terreno en base a estudios de mercado para la zona, aplicando los factores de eficiencia de uso de suelo para cada caso en particular; Los valores de construcción obedecen a costos obtenidos por análisis correspondientes a edificaciones similares a la valuada; Los deméritos aplicados son en base a la edad y estado de conservación según método de Ross - Heidecke.

_ El estudio valuatorio esta apoyado técnicamente en los métodos que a continuación se mencionan:

Método Físico: Se basa en el costo de reproducción o de reemplazo de un bien similar al analizado, si el bien no es nuevo su valor se afectará por los diversos factores aplicables, según sea el caso.

Método por Rentabilidad: Considera que su valor corresponde al capitalizar la renta neta anual, real o susceptible de producir, a una tasa de capitalización determinada en base a las características propias del bien valuado -edad, vida, remanente, uso, estado de conservación, etc.-.

Método de Mercado: Esta basado en la comparación de ofertas similares al bien valuado.

VII.- ENFOQUE DE COSTOS (VALOR FÍSICO O DIRECTO).

A.- DEL TERRENO:

	FRENTE ML.	FONDO ML.	SUPERFICIE M2	VALOR / M2
LOTE TIPO PREDOMINANTE EN LA ZONA:	15.00	30.00	450.00	\$3,913.31
PARÁMETRO UNITARIO APLICABLE:				\$3,913.31

ANÁLISIS DEL FACTOR DE EFICIENCIA DEL SUELO:

FRACCION	F. ZONA	F. UBICACIÓN	F. FRENTE	F. SUPERFICIE	F. FORMA	OTRO	F. RESULTANTE
I.-	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
II.-							
III.-							

FRACCION	SUPERFICIE M2	VALOR UNITARIO \$ / M2	COEFICIENTE	MOTIVO COEFICIENTE	INDIVISO %	VALOR UNITARIO RESULT. \$/M2	VALOR PARCIAL
I.-	450.00	3,913.31	1.00	F. Ubicación.	100.00%	3,913.31	\$1,760,987.47
TOTAL	450.00					SUBTOTAL (A)	\$1,760,987.47

B.- DE LAS CONSTRUCCIONES:

TIPO	SUPERFICIE M2	VALOR UNITARIO DE REPOSICION NUEVO \$ / M2	FACTORES DE DEMERITO		FACTOR RESULTANTE	VALOR UNITARIO DE REPOSICION NETO \$ / M2	VALOR PARCIAL
			EDAD	CONSERVAC.			
I.-	263.71	12,615.00	0.57	0.80	0.46	5,752.44	\$1,516,975.95
II.-	27.14	12,615.00	1.00	1.00	1.00	12,615.00	\$342,371.10
III.-	25.86	9,259.00	0.57	0.80	0.46	4,222.10	\$109,183.61
TOTAL	316.71					SUBTOTAL (B)	\$1,968,530.66

C.- INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS:

REF.	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO DE REPOSICION NUEVO \$	FACTORES DE DEMERITO		VALOR UNITARIO NETO DE REPOSICION \$	INDIVISO %	VALOR PARCIAL
				EDAD	CONSERVAC.			
1.-	Pza.	1.00	10,000.00	0.90	0.95	8,550.00	100.00%	\$8,550.00
2.-	Pza.	1.00	9,500.00	1.00	1.00	9,500.00	100.00%	\$9,500.00
3.-	Pza.	1.00	7,000.00	1.00	1.00	7,000.00	100.00%	\$7,000.00
4.-	Pza.	3.00	18,000.00	1.00	1.00	18,000.00	100.00%	\$54,000.00
5.-	Pza.	1.00	40,000.00	1.00	1.00	40,000.00	100.00%	\$40,000.00
							SUBTOTAL (C)	\$119,050.00

VALOR FISICO O DIRECTO (A) + (B) + (C) \$3,848,568.13

VIII.- ENFOQUE DE INGRESOS (VALOR POR CAPITALIZACION DE RENTAS).

A.- CALCULO DE LA TASA DE CAPITALIZACION APLICABLE

	8%	9.00%	10%	11.00%	12%
EDAD DEL INMUEBLE (AÑOS):	0 A 10	10 A 20	20 A 30	30 A 40	40 O MAS
puntos:				1	
USO EN GENERAL:	BUENO	ADECUADO	REGULAR	DEFICIENTE	MALO
puntos:	1				
ESTADO DE CONSERVACION:	BUENO	NORMAL	REGULAR	MALO	RUINOSO
puntos:		1			
CALIDAD DE PROYECTO:	MUY BUENO	BUENO	REGULAR	DEFICIENTE	MALO
puntos:		1			
VIDA PROBABLE (AÑOS):	MAS DE 35	30 A 35	25 A 30	20 A 25	MENOS DE 20
puntos:	1				
UBICACIÓN RESPECTO A LA MANZANA:	ESQUINA COMERCIAL	ESQUINA RESIDENCIAL	INTERMEDIO	INTERMEDIO COMERCIAL	INTERIOR
puntos:			1		
ZONA DE UBICACIÓN:	MUY BUENA	BUENA	REGULAR	DEFICIENTE	MALA
puntos:		1			
SUMA:	2	3	1	1	0
CAPITALIZACION:	1.1429	1.2857	1.4286	1.5714	1.7143
TASA:	2.2858	3.8571	1.4286	1.5714	0
TASA DE INTERES POR CAPITALIZACION DE ACUERDO A LAS CARACTERISTICAS DEL INMUEBLE:				TASA 7.572	TASA N.R. 7.57%

B.- DETERMINACION DE RENTAS

TIPO	SUPERFICIE M2	RENTA UNITARIA \$ / M2	RENTA BRUTA MENSUAL \$	RENTA BRUTA ESTIMADA MENSUAL \$	RENTA BRUTA EFECTIVA MENSUAL \$
I	316.71	71.25	22,565.59	22,565.59	22,189.49
TOTAL	316.71		22,565.59	RENTA MENSUAL APLICABLE:	22,189.49

C.- IMPORTE DE DEDUCCIONES MENSUALES

INDICE DE DESOCUPACION	1.69%	376.09
GASTOS DE ADMINISTRACION	2.95%	654.40
GASTOS DE MANTENIMIENTO	2.95%	654.40
CONTRIBUCIONES	2.89%	641.43
SEGUROS	5.88%	1,304.74
IMPUESTO SOBRE LA RENTA	3.26%	722.69
TOTAL DE DEDUCCIONES	19.62%	3,977.66

D.- CONCLUSION DEL VALOR DE CAPITALIZACION

RENTA BRUTA MENSUAL	22,189.49
TOTAL DE DEDUCCIONES	3,977.66
RENTA NETA MENSUAL	18,211.84
RENTA NETA ANUAL	218,542.04
TASA DE CAPITALIZACION	7.57%

VALOR DE CAPITALIZACION DE RENTAS \$2,886,377.13

IX.- ENFOQUE DE MERCADO (VALOR COMPARATIVO DE MERCADO).

ANÁLISIS DE COMPARABLE EN VENTA - TERRENO

NO.	CALLE COLONIA / FRACCIONAMIENTO	NO. OFICIAL	FORMA	FRENTE	TOPOGRAFÍA	FUENTE DE INFORMACIÓN
I	Obregón Zona Centro	s/n	Regular	Uno	Plana	REMAX Terreno en Venta (remax.com.mx)
II	Paseo de Los Montes Las Reynas	s/n	Regular	Uno	Plana	METROS CÚBICOS Terreno - Las Reynas Metros Cúbicos (metros cubicos.com)
III	Fraccionamiento Bugambileas	s/n	Regular	Uno	Plana	LAMUDI Inmobiliarias en México y Bienes raíces Lamudi.com.mx
IV	Fraccionamiento Residencial San Miguel	s/n	Regular	Uno	Plana	REMAX 464-641-0002

NO.	SUPERFICIE M2	PRECIO OFERTA		FACTORES DE HOMOLOGACIÓN							FACTOR RESULT.	POND. %	INDICADOR RESULT. / M2
		\$ / M2	TOTAL \$	Zona	Ubic.	Forma	Frente	Sup.	Topog.	Comer.			
I	442.50	2,824.86	1,250,000.00	1.00	1.10	1.00	1.00	1.10	1.00	1.00	1.21	30.00%	\$3,418.08
II	459.00	4,030.50	1,850,000.00	1.00	1.10	1.00	1.00	1.10	1.00	1.00	1.21	30.00%	\$4,876.91
III	220.00	4,000.00	880,000.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.03	1.00	1.00	1.03	15.00%	\$4,120.00
IV	382.00	2,999.29	1,145,730.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.08	1.00	1.00	1.08	25.00%	\$3,227.24

PARÁMETRO UNITARIO RESULTANTE

\$3,913.31

ANÁLISIS DE COMPARABLE EN VENTA - TERRENO Y CONSTRUCCIONES

NO.	TIPO DE INMUEBLE	CALLE COLONIA / FRACC.	NO. OFICIAL	CIUDAD ESTADO	ESTADO CONSERV.	EDAD AÑOS	TIPO DE OPERACIÓN	FUENTE DE INFORMACION
I	Casa Habitación	Fraccionamiento Bugambileas	S/N	SALAMANCA GTO.	Bueno.	15	En Venta.	Opciones Bienes Raíces. 464-100-1093
II	Casa Habitación	Fraccionamiento Las Reynas	S/N	SALAMANCA GTO.	Bueno.	25	En Venta.	Opciones Bienes Raíces. 464-100-1093
III	Casa Habitación	Fraccionamiento Bugambileas	S/N	SALAMANCA GTO.	Bueno	15	En Venta.	Opciones Bienes Raíces. 464-100-1093
IV	Casa Habitación	Fraccionamiento Bugambileas	S/N	SALAMANCA GTO.	Bueno	15	En Venta.	Opciones Bienes Raíces. 464-100-1093
	Inmueble valuado	Pánuco Bellavista	917	SALAMANCA GTO.	Bueno	40		

NO.	PRECIO OFERTA	SUPERFICIE M2.		INDICADOR \$/ M2	FACTORES DE HOMOLOGACION						FACTOR RESULT.	POND. %	INDICADOR RESUL. \$ / M2
		TERRENO	CONSTRUC.		Ubic.	Cal.	Sup.	Edad	Cons.	Comer.			
I	3,790,000.00	356.00	385.00	\$9,844.16	1.05	1.00	1.00	0.94	1.05	1.00	1.04	20.00%	\$10,201.99
II	3,150,000.00	184.00	320.00	\$9,843.75	1.05	1.00	1.10	1.00	1.00	1.00	1.16	20.00%	\$11,415.01
III	3,795,000.00	448.00	340.00	\$11,161.76	1.05	1.00	1.00	0.94	1.05	1.00	1.04	20.00%	\$11,567.49
IV	4,150,000.00	285.00	296.00	\$14,020.27	1.05	1.00	1.00	0.94	1.05	1.00	1.04	40.00%	\$14,529.91
	\$ 3,942,679.04	450.00	316.71										

PARAMETRO UNITARIO RESULTANTE

\$12,448.86

PARAMETRO UNITARIO A UTILIZAR

\$12,448.86

X.- RESUMEN

	VALORES	PARÁMETRO \$ / M2 ÚTIL
VALOR FÍSICO:	\$3,848,568.13	\$12,151.71
VALOR DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS:	\$2,886,377.13	\$9,113.63
VALOR DE MERCADO:	\$3,942,679.04	\$12,448.86

XI.- CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSIÓN

CONSIDERACIONES:

_ El presente avalúo se ha realizado mediante una inspección física ocular que presume la existencia de vicios o defectos ocultos, por lo que no se asume responsabilidad al respecto. Así mismo, se considera para efectos del estado de conservación del inmueble, un uso normal de acuerdo a la naturaleza del

_ Se trata de un inmueble que cuenta con vías de acceso fácilmente identificables -Calle Las Choapas y calle Ezequiel Ordoñez-.

_ La documentación suministrada por la persona que solicita el avalúo o por terceros, se considera fidedigna y completa; el valuador no asume responsabilidad sobre su veracidad y las consecuencias de que la falta de ésta influyan sobre el valor del inmueble.

DECLARACIONES:

_ No existe de mi parte interés presente o futuro en la propiedad que es objeto de este informe y no tengo interés personal o parcialidad con respecto a las partes involucradas con la propiedad.

_ El estudio valuatorio cumple con los requisitos de la normatividad vigente de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

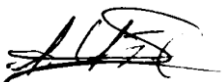
XII.- CONCLUSIÓN

VALOR COMERCIAL ESTIMADO EN M.N.:	\$3,942,679.04	PARÁMETRO \$ / M2 ÚTIL	\$12,448.86
TRES MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA Y DOS MIL SEISCIENTOS SETENTA Y NUEVE PESOS 4/100 M.N.			

ESTA CANTIDAD REPRESENTA EL VALOR DEL INMUEBLE AL DÍA : 26/04/2024

XII.- CERTIFICACIÓN DEL AVALÚO

PERITO VALUADOR



JULIO EDGAR FRÍAS CARMONA

ESPECIALIDAD: VALUACIÓN DE INMUEBLES

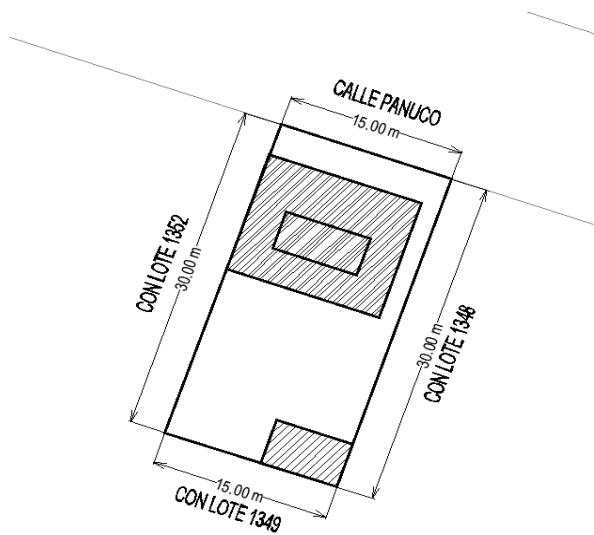
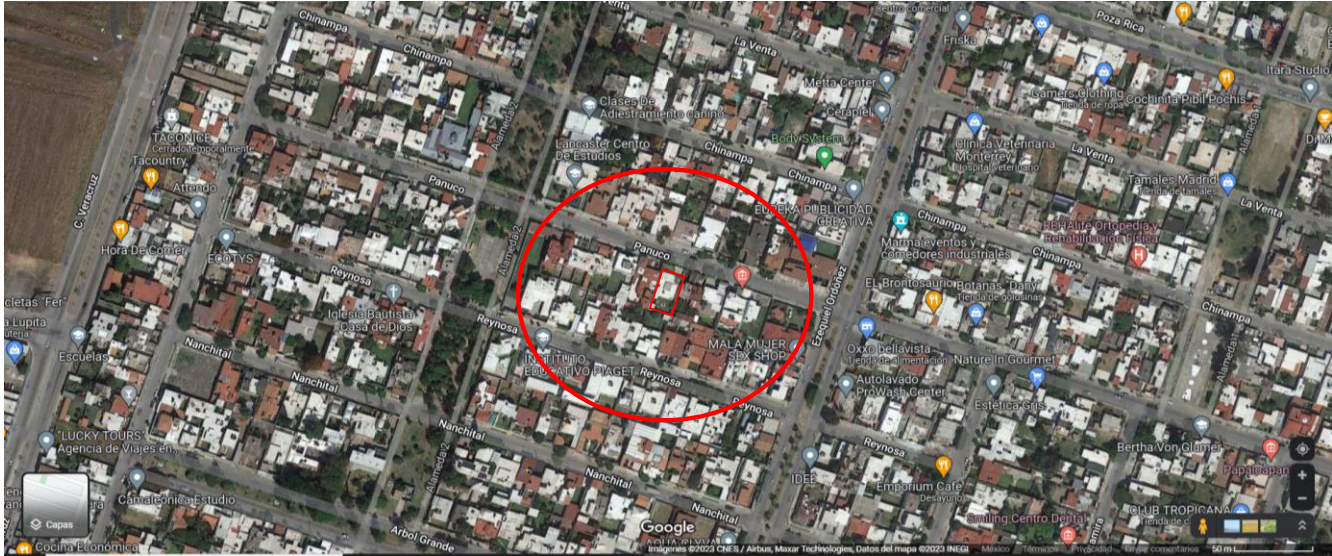
ANALISIS DE COMPARABLE EN RENTA

NO.	TIPO DE INMUEBLE	CALLE COLONIA / FRACC.	NO. OFICIAL	CIUDAD ESTADO	ESTADO CONSERV.	EDAD AÑOS	FUENTE DE INFORMACIÓN
I	CASA HABITACION	FRACCIONAMIENTO RESIDENCIAL GALERIAS	S/N	SALAMANCA GTO.	BUENO	12	OPCIONES BIENES RAICES 464-100-1093
II	CASA HABITACION	FRACCIONAMIENTO CIPRESSES RESIDENCIAL	S/N	SALAMANCA GTO.	BUENO	12	OPCIONES BIENES RAICES 464-100-1093
III	CASA HABITACION	COLONIA BELLAVISTA	S/N	SALAMANCA GTO.	BUENO	30	REMAX 464-641-0002
IV	CASA HABITACION	COLONIA BELLAVISTA	S/N	SALAMANCA GTO.	BUENO	30	METROS CUBICOS
V							
	INMUEBLE VALUADO	Pánuco Bellavista	917	SALAMANCA GTO.	Bueno; Se considera según inspección externa.	Tipo I y III.- 40 años. Tipo II.- 0 años.	

NO.	RENTA MENSUAL \$	SUPERFICIE M2.		INDICADOR \$ / M2	FACTORES DE HOMOLOGACIÓN						FACTOR RESULT.	POND. %	INDICADOR RESULT. \$/M2
		TERRENO	CONSTRUC.		Ubic.	Cal.	Sup.	Edad	Cons.	Comer.			
I	30,000.00	600.00	350.00	85.71	1.00	1.00	1.05	0.97	1.00	1.00	1.02	40.00%	\$87.30
II	8,000.00	102.00	110.00	72.73	1.00	1.00	1.00	0.97	1.00	1.00	0.97	30.00%	\$70.55
III	8,500.00	122.50	120.00	70.83	1.00	1.00	1.00	0.80	1.00	1.00	0.80	15.00%	\$56.67
IV	8,000.00	308.00	144.00	55.56	1.00	1.00	1.00	0.80	1.00	1.00	0.80	15.00%	\$44.44
	\$ 22,565.68	450.00	316.71										

PARÁMETRO UNITARIO RESULTANTE \$71.25
PARAMETRO UNITARIO A UTILIZAR \$71.25

CROQUIS DE LOCALIZACION



Topografía configuración	Predio de 4 lados, 1 frente, forma regular y configuración topográfica plana
Número de frentes	Un frente.
Características panorámicas	Sin relevancia.
Uso de suelo	Habitacional.
Densidad habitacional	150 Hab./Ha.
Coefficiente de utilización del suelo (C.U.S.)	1.5
Servidumbres y/o restricciones	No tiene

CALLE Y No. OFICIAL: Pánuco 917 CIUDAD / EDO.: Salamanca/Guanajuato
 COLONIA / FRACC.: Bellavista CODIGO POSTAL: 36730

REPORTE FOTOGRAFICO



FACHADA PRINCIPAL SOBRE LA CALLE PÁNUCO.



FACHADA POSTERIOR

CALLE Y No. OFICIAL:
COLONIA / FRACC.:

Pánuco
Bellavista

917

MPIO. / EDO.:
CODIGO POSTAL:

Salamanca/Guanajuato
36730

REPORTE FOTOGRAFICO



FACHADA POSTERIOR.



CONTEXTO URBANO / CALLE PÁNUCO.

CALLE Y No. OFICIAL:
COLONIA / FRACC.:

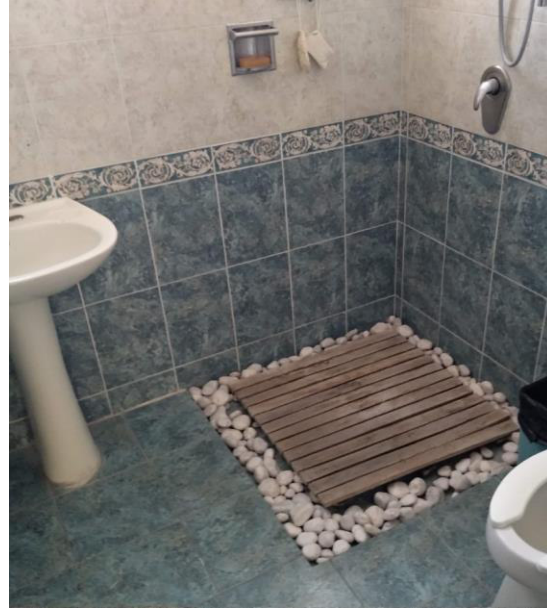
Pánuco
Bellavista

917

MPIO. / EDO.:
CODIGO POSTAL:

Salamanca/Guanajuato
36730

REPORTE FOTOGRAFICO



AL INTERIOR DEL INMUEBLE



AL INTERIOR DEL INMUEBLE

CALLE Y No. OFICIAL:
COLONIA / FRACC.:

**Pánuco
Bellavista**

917

MPIO. / EDO.:
CODIGO POSTAL:

**Salamanca/Guanajuato
36730**