



SECRETARIA
DE PLANEACION
Y FINANZAS
Dirección de Ingresos



CÉDULA DE NOTIFICACIÓN POR ESTRADOS

Con fundamento en los artículos 14, párrafo segundo, 16, párrafo primero y 31, párrafo primero, fracción IV de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 10, 13, 24, 33, 40,42,44, 95, 131 fracción III, 132 párrafo primero, inciso b) fracción II, y 133 del Código Fiscal del Estado de Querétaro; artículos 10, 11 y 20, tercer párrafo de la Constitución Política del Estado de Querétaro, artículos 8, fracción IV, 10 del Código Fiscal del Estado de Querétaro vigente, artículos 1, 3, 19 fracción II, 22 fracciones II,III, IV, VIII y XLI de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, artículos 1,2, 3 fracción III,4, 5, 6, 7, 10, 11 fracción I, 22 fracción III, 23 fracciones I, III, V, XV, XVIII, XXI, XXV, XXIX y XXXVII, 28 fracciones I, III,VII, XIV, XXI y XXIV, del Reglamento Interior de la Secretaría de Planeación y Finanzas, publicado en el periódico oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga" el 15 de Octubre de 2018 y vigente a partir del 16 de Octubre de 2018, se hace constar que a la fecha no ha sido posible notificar de manera personal el documento con número de oficio DI/02332/2019, signado con firma autógrafa, de fecha 03 de octubre de 2019, a través del cual se notifica de manera personal el asunto Se da a conocer avaluo de bien inmueble embargado; a través del cual se ordena notificarle en el documento a cargo del contribuyente BARBARA BUSTAMANTE ORTEGA, toda vez que el contribuyente citado se ha ubicado en el supuesto legal contemplado en el artículo 132 párrafo primero, inciso b) fracción II del Código Fiscal del Estado de Querétaro, en virtud de que, conforme a las razones asentadas en acta circunstanciada de hechos levantada con motivo de las actuaciones llevadas a cabo para notificar en forma personal el acto administrativo citado, en fecha 21 de octubre de 2019 por el (la) C. GUSTAVO ADOLFO MARTINEZ OLVERA en su carácter de verificador, notificador y ejecutor, misma que se anexa y forma parte integral de la presente cédula; por lo anterior, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 132 párrafo primero, inciso b) fracción II, cuarto párrafo del Código Fiscal del Estado de Querétaro, en la ciudad de Querétaro, Querétaro, siendo las nueve horas con cero minutos del día 23 de octubre de 2019, la suscrita Licenciada Dulce Nadia Villa Maldonado en mi carácter de Jefe de Departamento de Notificación, Cobranza e Inspección Fiscal, procedo a notificar por estrados la Resolución con número de Oficio DI/02332/2019, signado con firma autógrafa, de fecha 03 de octubre de 2019, dirigido a BARBARA BUSTAMANTE ORTEGA, y se fija el documento antes referido en un sitio abierto al público en las oficinas de esta Dirección de Ingresos de la Secretaría de Planeación y Finanzas, y además se publica en la página electrónica INTRA GEO (http://intrageq.queretaro.gob.mx/noti-estrados_publico), por quince días consecutivos contados a partir del día siguiente a aquél en que el documento se fija y publica, y será retirado al decimosexto día hábil siguiente, contado a partir del día siguiente a aquél en que fue fijado y publicado, fecha en que se tendrá por notificado el documento.

Lic. Dulce Nadia Villa Maldonado

Jefe de Departamento de Notificación, Cobranza
e Inspección Fiscal de la Dirección de Ingresos.

PH

GOBERNADOR
CAJE

OFICIO: DI/02332/2019.
ODIN1019-199.

Asunto: Se da a conocer avalúo del bien inmueble embargado.

Querétaro, Qro. 03 de octubre de 2019.

C. BARBARA BUSTAMANTE ORTEGA
DOMICILIO: EZEQUIEL MONTES SUR, NÚMERO 194, EL CARRIZAL,
C. P. 76030, QUERÉTARO, QRO.
P R E S E N T E.

Esta Dirección de Ingresos de la Secretaria de Planeación y Finanzas del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, con fundamento en los artículos 10, 11 y 13, primer párrafo y 20, tercer párrafo de la Constitución Política del Estado de Querétaro; se establece la competencia en el Territorio del Estado de Querétaro y de conformidad con lo dispuesto por los artículos 8, fracción IV, 10 primer y segundo párrafo, fracción I del Código Fiscal del Estado de Querétaro vigente, artículos 1, 3, 19 fracción II, 22 fracciones II, III, IV, VIII y XLII de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, artículos 1, 2 fracción IV, 3 fracción III, 4, 22 fracción III y último párrafo, 23 fracciones I, III, V, XV, XVIII, XXXVII en relación al artículo 28 fracciones I, III, XIV y XXIV, del Reglamento Interior de la Secretaria de Planeación y Finanzas, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro "La Sombra de Arteaga" el 15 de octubre de 2018 y vigente a partir del 16 de octubre de 2018; y en cumplimiento a lo establecido por el Artículo 190 del Código Fiscal del Estado de Querétaro, le da a conocer el avalúo(s), de(l) (los) bien (es) que le fue embargado mediante estrados con el oficio número DI/DNC/04033/2018, de fecha 10 de octubre de 2018, con la constancia de notificación del 11 de octubre de 2018; consistente en:

- BIEN INMUEBLE BAJO EL FOLIO REAL, NÚMERO 362099, UBICADO EN CALLE CERRO DEL SOMBRERETE, NÚMERO 401, FRACCIONAMIENTO MOVIMIENTO OBRERO, MUNICIPIO DE QUERETARO.

A fin de recuperar el importe de los créditos fiscales controlados en esta Dirección bajo el(los) número(s) de expedientes 147/2009 al 197/2009, relativo a los créditos por cheques devueltos números 313, 314, 322, 323, 333, 334, 340, 341, 345, 346, 362, 390, 391, 404, 409, 421, 422, 444, 445, 452, 461, 483, 484, 491, 492, 510, 511, 517, 518, 522, 536, 537, 557, 558, 575, 576, 598, 605, 606, 636, 637, 642, 643, 651, 664, 670, 671, 687, 693, 697, 709, del Banco Nacional del Ejército, Fuerza Aérea y Armada, S.N.C..

- Anexo original del Avalúo de fecha 10 de septiembre de 2019, rendido por el perito valuador Ing. Esp. Arturo Alvarado Javier Avendaño Vega.

ATENTAMENTE

LAE. JAVIER MARRA OLEA
DIRECTOR DE INGRESOS.

DNVM/rpo

GOBERNADOR EN TU
CAJLE



[Handwritten signature]

Avenida Cerro Sombrerete # 401, Lote 32, Manzana XX, Fraccionamiento Movimiento Obrero, C.P. 76121,
Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro.

SOLICITANTE: PODER EJECUTIVO DEL ESTADO DE QUERÉTARO.
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN Y FINANZAS
DIRECCIÓN DE INGRESOS

CONTRIBUYENTE: C. BARBARA BUSTAMANTE ORTEGA

OFICIO No.: DI/02013/2019 ODIN0319-620

EXPEDIENTES: 147/2009 AL 197/2009

10 de septiembre de 2019

AVALÚO INMOBILIARIO

I. ANTECEDENTES

SOLICITANTE:	<i>Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro. Secretaría de planeación y Finanzas LAE. Javier Marra Olea Director de Ingresos</i>
VALUADOR PROFESIONAL:	<i>Ing. Esp. Arturo Álvaro Javier Avendaño Vega</i>
CEDULA ESPECIALIDAD:	<i>4010444</i>
ESPECIALIDAD:	<i>En Inmuebles</i>
FECHA DEL AVALÚO:	<i>10 de septiembre de 2019</i>
INMUEBLE QUE SE VALUA:	<i>Local comercial.</i>
UBICACIÓN DEL INMUEBLE:	<i>Avenida Cerro Sombrero # 401, Lote 32, Manzana XX, Fraccionamiento Movimiento Obrero, C.P. 76121, Santiago de Querétaro, Estado de Querétaro.</i>
RÉGIMEN DE PROPIEDAD:	<i>Privada.</i>
PROPIETARIO DEL INMUEBLE:	<i>Bárbara Bustamante Ortega</i>
OBJETO DEL AVALÚO:	<i>Estimar el valor comercial</i>
CUENTA PREDIAL:	<i>14 01 001 29 181 032</i>



II. CARACTERÍSTICAS URBANAS

CLASIFICACIÓN DE ZONA:	<i>Comercial y de Servicios.</i>
TIPOS DE CONSTRUCCIÓN:	<i>Casas habitación de uno y dos niveles, Locales comerciales de un nivel de tipo Moderno Mediano y negocios compatibles con la zona.</i>
ÍNDICE DE SATURACIÓN:	<i>95% en la zona.</i>
POBLACIÓN:	<i>Normal - Flotante</i>
CONTAMINACIÓN AMBIENTAL:	<i>Irrelevante.</i>
USO DE SUELO:	<i>Comercial y de servicios.</i>
VÍAS DE ACCESO E IMPORTANCIA:	<i>Boulevard Bernardo Quintana y Avenida Cerro Sombrero que es la de su ubicación.</i>
SERVICIOS PÚBLICOS Y EQUIPAMIENTO URBANO EN LA ZONA:	<i>Agua potable: Red de distribución con suministro al predio mediante tomas domiciliarias. Drenaje y alcantarillado: Drenaje Mixto Red de electrificación: Suministro a través de red aérea sobre postera de concreto con acometida al inmueble.</i>

Continua...

AVALÚO INMOBILIARIO

II. CARACTERÍSTICAS URBANAS

Alumbrado público: Con sistema de cableado aéreo, arbotantes metálicos, luminarias de vapor de sodio. **Parámetro de vialidades:** De concreto **Banquetas o aceras:** De concreto. **Vialidades:** Calles. **Pavimentos:** De asfalto. **Camellones:** Si tiene. **Gas L. P.:** Por medio de tanque estacionario y portátil. **Recolección de desechos sólidos:** Municipal, **Vigilancia:** Municipal, **Teléfono:** Red aérea, **transporte urbano:** Individual y colectivo a 150 mts.

EQUIPAMIENTO URBANO:

Señalización y nomenclatura: Completa. Mercados, parques, jardines, escuelas, instituciones de nivel universitario, templos, gasolineras y canchas deportivas a un radio promedio de 2.00 km.

III.- TERRENO

TRAMO DE CALLES TRANSVERSALES, LÍMITROFES Y ORIENTACIÓN:

Predio ubicado en esquina que conforman la Avenida Cerro Sombrerete y la calle Cerro de Pathe al Oriente y Sur respectivamente.

CROQUIS DE PLANTA.



Continúa...

AVALÚO INMOBILIARIO

III.- TERRENO

MEDIDAS Y COLINDANCIAS SEGÚN:

Escritura Pública número 18,961, pasada ante la Notaría Pública número 20, de la ciudad de Santiago de Querétaro, Querétaro. Con fecha 22 de octubre de 2003. Inscrita en el Registro Público de la Propiedad del Estado Querétaro bajo El folio Real número 00362099/0001 de fecha 19 de octubre del 2010.

A) DEL LOCAL

<u>ORIENTACIÓN</u>	<u>DISTANCIA</u>	<u>LINDEROS</u>
AL NORTE:	13.00 mts.	con local número 31.
AL SUR:	13.00 mts.	con área de estacionamiento, banquetta de por medio.
AL ORIENTE:	5.30 mts.	con bahía de estacionamiento.
AL PONIENTE:	5.30 mts.	con lote 33 habitacional.

SUPERFICIE: 68.90 m2 según: Documento señalado.

TOPOGRAFÍA Y CONFIGURACIÓN:

Polígono de forma regular de cuatro lados, plano y a nivel.

CARACTERÍSTICAS PANORÁMICAS:

Las propias del predio.

DENSIDAD HABITACIONAL:

No aplica.

INTENSIDAD DE CONSTRUCCIÓN:

De acuerdo al reglamento de construcción y de los servicios urbanos Municipales y Estatales.

SERVIDUMBRES Y RESTRICCIONES:

De acuerdo a los planes de desarrollo urbano Municipales y Estatales.

IV. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

USO ACTUAL:

Local Comercial con uso de taquería y parrilla, de 2 niveles con la siguiente distribución:
Acceso: Planta baja: Local, medio baño, escaleras a tapanco. Planta Alta: Tapanco con área de bodega.

TIPOS DE CONSTRUCCIÓN APRECIADOS:

Dos

CALIDAD Y CLASIFICACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN:

T - I Moderno Económico Mediano.
T-II Moderno Económico.

NÚMERO DE NIVELES:

2 Niveles

EDAD APROXIMADA:

16 años

VIDA ÚTIL REMANENTE:

40 años

ESTADO DE CONSERVACIÓN:

Bueno - Regular

CALIDAD DEL PROYECTO:

Adecuado

UNIDADES RENTABLES:

1 (Las propias del Inmueble)

AVALÚO INMOBILIARIO

V. ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN

Supuestos en lo no visible

A) OBRA NEGRA O GRUESA

CIMENTACIÓN:

Mampostería de piedra brasa y/o losa de cimentación de concreto armado sobre base de tepetate compactado.

ESTRUCTURA:

Muros de tabicón, con cadenas, trabes y castillos de concreto armado.

MUROS:

Muros de tabicón, con cadenas, castillos y cadenas de concreto armado y tablaroca en tapanco.

ENTREPISOS:

Elementos metálicos soportando madera.(Tapanco)

TECHOS:

Estructura metálica con lamina zincro.

AZOTEAS:

Con pendientes adecuadas

BARDAS:

No tiene.

B) REVESTIMIENTOS Y ACABADOS INTERIORES

APLANADOS:

Exteriores: Aplanado de mezcla a regla y plomo a esponja y plana terminado en pintura. Interiores: Parcialmente aplanado de mezcla a regla y plomo a esponja y plana terminado en pintura y aparente terminado en pintura.

PLAFONES:

Falso plafón recubierta de triplay de madera con pintura y lonas.

LAMBRINES:

No tiene.

PISOS:

Interiores: Loseta de cerámica de 45 x 45 cms.
Exteriores: Loseta de cerámica en fachada.

ZOCLOS:

No tiene.

ESCALERAS:

De estructura de herrería.

PINTURA:

Vinilica en Interiores y exteriores y esmalte en herrería

RECUBRIMIENTOS ESPECIALES:

No tiene.

C) CARPINTERÍA:

Puerta de intercomunicación de tambor de madera de pino.

Continua...

AVALÚO INMOBILIARIO

V. ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN (Continuación)

D) INSTALACIONES HIDRÁULICAS Y SANITARIAS:

Ocultas a base de tubería y conexiones de cobre en diámetros adecuados, drenaje y desagües en P.V.C..

MUEBLES SANITARIOS:

De porcelana en calidad económica.

MUEBLES DE COCINA:

Tarja de acero Inoxidable y acondicionamiento al uso del negocio.

E) INSTALACIONES ELÉCTRICAS:

Centro de carga/ tablero, interruptores, tablero de distribución, alimentaciones, contactos, instalaciones ocultas, entubadas con poliducto, apagadores y contactos con placas metálicas en cantidad y profusión adecuadas, con calibres requeridos.

F) HERRERÍA:

Cortinas metálicas.

G) VIDRIERIA:

No tiene.

H) CERRAJERÍA:

De manija calidad nacional y candados.

I) FACHADA:

Moderna lineal, terminado plana y esponja, acabado en pintura.

J) INSTALACIONES ESPECIALES, OBRAS COMPLEMENTARIAS Y ELEMENTOS ACCESORIOS:

No tiene.

AVALÚO INMOBILIARIO

VI. CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALÚO

METODOLOGÍA VALUATORIA:

Indicación de los criterios y procedimientos valuatorios a utilizar en la estimación de valor. El criterio y procedimiento de valuación para la obtención del valor del inmueble es el método físico ó directo y comparativo o de mercado soportado en operaciones de ofertas de inmuebles con características similares al sujeto realizadas en la actualidad.

Esta investigación tiene como premisa, la comparación adecuada del predio en estudio y otros comparables en un contexto similar.

DEFINICIONES:

VALOR DE REPOSICIÓN NUEVO. (v.n.r.): Es el costo a precios actuales, de un bien nuevo similar, que tenga la utilidad o función equivalente mas próxima al bien que se esta valuando, con las características que la técnica o tecnología hubiera introducido dentro de los modelos considerados equivalentes.

VALOR NETO DE REPOSICIÓN (v.n.r.): Es la cantidad estimada, en términos monetarios, a partir del Valor de Reproducción Nuevo o Reposición Nuevo, deduciendo deméritos existentes debidos al deterioro Físico, a la Obsolescencia Funcional y a la Obsolescencia Económica de cada bien valuado.

VALOR DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS: Es el valor presente de beneficios futuros derivados de la propiedad y es generalmente medido a través de la capitalización de un nivel específico de ingresos.

VALOR COMPARATIVO DE MERCADO: Es la cantidad estimada, en términos monetarios, a partir del análisis y comparación de bienes iguales o similares a bien objeto del estudio, que han sido vendidos o que se encuentran en proceso de venta en el mercado abierto.

VALOR COMERCIAL: Es el precio mas probable en que se podría comercializar un bien, en las circunstancias prevaletientes a la fecha del avalúo, en un plazo razonable de exposición, en una transacción llevada a cabo entre un oferente y un demandante libres de presiones, bien informados y como resultado de ponderar el valor físico, el valor de capitalización de rentas y el valor de mercado del bien que se trate.

VIDA ÚTIL REMANENTE: Es la vida física que le resta a un bien. Se calcula deduciendo la edad efectiva del bien de los de la vida útil normal.

VIDA ÚTIL: Es el periodo de tiempo el cual el bien puede razonablemente realizar su función para el cual fue hecho o designado.

VIDA ÚTIL ECONÓMICA: Es el periodo estimado de tiempo en el cual se anticipa que un bien puede obtener ganancias siendo utilizado con el propósito para el cual fue hecho. Este lapso de tiempo puede ser restringido por factores de obsolescencia o de vida física.

VIDA ÚTIL NORMAL: Es la vida, en el termino de años que un bien funcionara antes de su deterioro asta alcanzar una condición de inutilizable, esta información deriva de datos de mortalidad y estudios de algunos bienes bajo actuales condiciones de operación. (ver vida económica)

VIDA FÍSICA: Es el numero de años que el bien durara físicamente antes de su deterioro o desgaste hasta llegar a condiciones de inutilizable, sin considerar su funcionalidad y obsolescencia económica.

COMENTARIOS GENERALES, SUPUESTOS, EXCLUSIONES Y CONDICIONES LIMITANTES AL AVALÚO:

No fue objeto de este avalúo verificar la legal propiedad ni gravámenes que pudiera tener el mismo.

DECLARACIONES Y ADVERTENCIAS

El presente avalúo se ha realizado mediante una inspección física ocular del inmueble que presume la inexistencia 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 mismo.

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

Los valores parciales consignados que conforman el reporte del presente avalúo se manifiestan para efectos de análisis y para obtener una estimación del bien en su conjunto, dichos valores no podrán ser utilizados de manera separada.

Para efectos del enfoque físico ó directo se aplica valor unitario de suelo directo en zona. Los precios unitarios aplicados para obtener el valor unitario de reposición nuevo corresponden a los vigentes en el mercado; Fuentes estudio de publicaciones especializadas como : Análisis de costos por metro cuadrado de construcción Inter Cost, Costos paramétricos PRISMA. Manual de costos para construcción.

NOTA ACLARATORIA: Para los efectos que procedan se considera la superficie de terreno del local de 68.90 m2 de acuerdo a datos de escritura con frente de 5.30 m.l. y de fondo 13.00 m.l., sin embargo el local tiene físicamente las medidas de 5.30 m.l. de frente por 15.00 m.l. de fondo, lo que da una superficie de terreno del local de 79.50 m2. Esta diferencia entre las superficies no se considera para efectos de este avalúo dado que se desconoce el estatus jurídico de dicha superficie.

AVALÚO INMOBILIARIO

VII. INVESTIGACIÓN DE MERCADO

OFERTA DE TERRENOS EN VENTA

REFERENCIA	UBICACIÓN	ÁREA M2	VALOR TOTAL	VALOR UNITARIO	INFORMO	TELÉFONOS
1-T	Terreno Comercial, Avenida Patria casi esq. Pie de la Cuesta, Querétaro, Querétaro.	462.00	\$ 2,541,000.00	\$ 5,500.00	TERRALIA B.R.	442 467 45 53
2-T	Terreno en el Vergel, Avenida Sombrerete, casi esquina Av. Montesacro, Querétaro, Querétaro.	517.00	\$ 2,068,680.00	\$ 4,001.32	REMAX Capital	442 670 02 83
3-T	Terreno Comercial, Avenida Patria casi esq. Pie de la Cuesta, Querétaro, Querétaro.	200.00	\$ 1,260,000.00	\$ 6,300.00	TERRALIA B.R.	442 467 45 53

OFERTA DE INMUEBLES (CONSTRUCCIONES) EN VENTA

REFERENCIA	UBICACIÓN	ÁREA T	ÁREA C	VALOR TOTAL	VALOR UNITARIO	INFORMO	TELÉFONOS
1-V	Local Comercial, Avenida Sombrerete número 1301, Plaza Comercial Encinos, Querétaro, Querétaro.	60.00	60.00	\$ 1,700,000.00	\$ 28,333.33	Keller Williams Álamos	442 245 01 79
2-V	Local Comercial, Avenida Sombrerete, Fraccionamiento El Vergel, Querétaro, Querétaro.	115.00	100.00	\$ 1,600,000.00	\$ 16,000.00	Ideas Home Querétaro.	442 156 02 35
3-V	Local Comercial, Avenida Sombrerete número 1, Querétaro, Querétaro.	82.00	70.00	\$ 1,450,000.00	\$ 20,714.29	Juan Carlos Morales Sosa	442 411 99 32



AVALÚO INMOBILIARIO

VIII. APLICACIÓN DEL ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO																	
a) Terreno																	
REFERENCIA	VALOR	FACTORES APLICABLES						FACTOR	FACTOR								
	UNITARIO	COMERCIAL	F. DE AREA	F. DE ZONA	UBICACION	FONDO	IRREGULARID	TOPOGRAFIA	EQUIPAMIENTO								
1-T	\$ 5,500.00	1.0000	1.1718	1.2000	1.1500	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000								
2-T	\$ 4,001.32	1.0000	1.1829	1.2000	1.1500	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000								
3-T	\$ 6,300.00	1.0000	1.0929	1.2000	1.1500	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000								
<table border="1" style="margin: auto;"> <thead> <tr> <th>FACTOR DE SUELO</th> <th>VALOR HOMOLOGADO</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1.0000</td> <td>\$ 8,894.27</td> </tr> <tr> <td>1.0000</td> <td>\$ 6,531.62</td> </tr> <tr> <td>1.0000</td> <td>\$ 9,501.39</td> </tr> </tbody> </table>										FACTOR DE SUELO	VALOR HOMOLOGADO	1.0000	\$ 8,894.27	1.0000	\$ 6,531.62	1.0000	\$ 9,501.39
FACTOR DE SUELO	VALOR HOMOLOGADO																
1.0000	\$ 8,894.27																
1.0000	\$ 6,531.62																
1.0000	\$ 9,501.39																
<table border="1" style="margin: auto;"> <tr> <td>VALOR RESULTANTE HOMOLOGADO</td> <td>\$ 8,309.10</td> </tr> <tr> <td>VALOR UNITARIO A APLICAR</td> <td>\$ 8,300.00</td> </tr> </table>										VALOR RESULTANTE HOMOLOGADO	\$ 8,309.10	VALOR UNITARIO A APLICAR	\$ 8,300.00				
VALOR RESULTANTE HOMOLOGADO	\$ 8,309.10																
VALOR UNITARIO A APLICAR	\$ 8,300.00																
b) Construcciones Venta																	
	COMPARABLE 1	COMPARABLE 2	COMPARABLE 3	COMPARABLE 4													
OFERTA / VENTA	\$ 1,700,000.00	\$ 1,600,000.00	\$ 1,450,000.00														
SUP. DE TERRENO M2	\$ 60.00	\$ 115.00	\$ 82.00														
VALOR / M2 TERRENO	\$ 10,000.00	\$ 9,000.00	\$ 10,000.00														
VALOR APLICABLE A LA CONSTRUCCIÓN	\$ 1,100,000.00	\$ 565,000.00	\$ 630,000.00														
SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN	\$ 60.00	\$ 100.00	\$ 70.00														
VALOR / M2 CONSTRUCCIÓN	\$ 18,333.33	\$ 5,650.00	\$ 9,000.00														
c) Construcciones Venta																	
REFERENCIA	VALOR UNITARIO	FACTORES APLICABLES						FACTOR	VALOR								
		F. COMERCIAL IZACIÓN	F. DE CALIDAD EN SERVICIOS Y ACABADOS	F. DE EDAD	F. ESTADO DE CONSERVACIÓN	F. DE UBICACIÓN Y ZONA	F. DE ÁREA	RESULTANTE	HOMOLOGADO								
1-V	\$ 18,333.33	1.0000	0.7000	0.8000	0.7000	1.0500	1.0000	0.4116	\$ 7,546.00								
2-V	\$ 5,650.00	1.0000	0.8500	0.8600	0.7000	1.0500	1.1600	0.6233	\$ 3,521.37								
3-V	\$ 9,000.00	1.0000	0.7500	0.8500	0.7000	1.0500	1.0000	0.4686	\$ 4,217.06								
VALOR RESULTANTE HOMOLOGADO									\$ 5,094.81								
VALOR UNITARIO A APLICAR									\$ 5,094.81								
POR TANTO:																	
Valor unitario @																	
Datos del sujeto.																	
Terreno		68.9	\$ 8,300.00					\$ 571,870.00									
Área construcción		102.82	\$ 5,094.81					\$ 523,848.31									
RESULTADO DE LA APLICACIÓN DEL ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO									\$ 1,095,718.00								
VALOR COMPARATIVO DE MERCADO									\$ 1,095,718.00								

AVALÚO INMOBILIARIO

IX. APLICACIÓN DEL ENFOQUE DE COSTOS (VALOR FÍSICO O DIRECTO)

TERRENO

FRACCIÓN	ÁREA m ²	VALOR UNITARIO	COEFICIENTE INTEGRO	VALOR	
				UNITARIO	TOTAL
Única	68.90	\$ 8,300.00	1.00	\$ 8,300.00	\$ 571,870.00
					\$ 571,870.00

CONSTRUCCIONES

TIPO	ÁREA m ²	VALOR DE REPOSICIÓN NUEVO		DEMÉRITO %	VALOR NETO DE REPOSICIÓN	
		UNITARIO	TOTAL		UNITARIO	TOTAL
Local Comercial	68.90	\$ 5,300.00	\$ 365,170.00	19.6525	\$ 4,258.42	\$ 293,405.00
Tapanco	33.92	\$ 2,300.00	\$ 78,016.00	19.6525	\$ 1,847.99	\$ 62,684.00
		102.82	\$ 443,186.00		\$ 356,089.00	

RESULTADO DE LA APLICACIÓN DEL ENFOQUE DE COSTOS (VALOR FÍSICO O DIRECTO)

\$ 927,959.00



AVALÚO INMOBILIARIO

X. APLICACIÓN DEL ENFOQUE DE INGRESOS (VALOR POR CAPITALIZACIÓN DE RENTAS)

RENTAS ESTIMADAS, (MERCADO)

TIPO	ÁREA m ²	RENTA UNITARIA	RENTA TOTAL
		\$ -	\$ -
	0.00		\$ -

RENTA BRUTA TOTAL MENSUAL EN NÚMEROS REDONDOS:	\$ -
IMPORTE DE DEDUCCIONES:	\$ -
VACÍOS	
ADMINISTRACIÓN	
MANTENIMIENTO	
SEGUROS	
PREDIAL	
ISR	
RENTA NETA MENSUAL:	\$ -
RENTA NETA ANUAL:	\$ -
CAPITALIZANDO LA RENTA ANUAL AL TASA DE CAPITALIZACIÓN APLICABLE AL CASO, RESULTA:	
VALOR DE CAPITALIZACIÓN	\$ -

XI. RESUMEN DE VALORES

Resultado de la aplicación de los enfoques utilizados:

Enfoque comparativo de mercado (Valor comparativo de mercado)	\$ 1,095,718.00
Enfoque de costos (Valor físico o directo, neto de reposición)	\$ 927,959.00
Enfoque de ingresos (Valor de capitalización de rentas)	\$ -

AVALÚO INMOBILIARIO

XII.- CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSIÓN

Declaraciones

Analizados los Indices obtenidos en el estudio ; Donde se consideran aquellos factores o condiciones particulares que influyan o puedan influir en variaciones significativas de valores y razonando dichos resultados, considero que el valor comercial de este inmueble, es el valor ponderado de los enfoques obtenidos en el estudio. El resultado se redondea al millar más próximo.

XIII.- CONCLUSIÓN

VALOR COMERCIAL EN N.R. \$	1,019,000.00
----------------------------	--------------

*** (UN MILLON DIECI NUEVE MIL PESOS 00/100 M.N.) ***

ESTA CANTIDAD REPRESENTA EL VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE AL DÍA 10 DE SEPTIEMBRE DE 2019

Santiago de Querétaro, Querétaro a 10 de septiembre de 2019



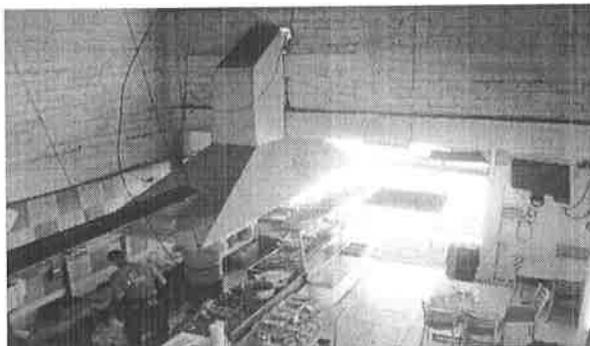
VALUADOR

Ing. Esp. Arturo Alvaro Javier Avendaño Vega
Cédula Profesional 370220
Especialidad en Inmuebles
Cédula de Posgrado 4010444

ESTE DICTAMEN VALUATORIO CONSTA DE 13 HOJAS NUMERADAS PROGRESIVAMENTE

AVALÚO INMOBILIARIO

ANEXO. REPORTE FOTOGRÁFICO



Handwritten signature



SECRETARÍA
DE PLANEACION
Y FINANZAS
Dirección de Ingresos

QRO
ORGULLO
DE
MX

Datos de la autoridad emisora del(los) documento(s) a diligenciar

Autoridad Emisora: SECRETARIA DE PLANEACION Y FINANZAS, DIRECCION DE INGRESOS, DEL PODER EJECUTIVO DEL ESTADO DE QUERÉTARO.

Domicilio: AVENIDA MADERO NUMERO 105 PTE. PLANTA BAJA CENTRO HISTORICO, SANTIAGO DE QUERETARO, QRO.

Datos de identificación del contribuyente o deudor

Registro Federal de Contribuyentes: NO CUENTA

CURP: NO CUENTA

Nombre, Denominación o Razón Social: C. BARBARA BUSTAMANTE ORTEGA

Domicilio: EZEQUIEL MONTES SUR, NUMERO 194, EL CARRIZAL C.P. 76030, QUERETARO, QRO.

Referencia: ENTRE AVENIDA IGNACIO ZARAGOZA Y CONSTITUYENTES

Datos del(los) documento(s) a diligenciar

Número de Requerimiento: NO CUENTA

OFICIO CON FOLIO (S):DI/02332/2019

Tipo de documento: SE DA A CONOCER AVALUO DEL BIEN INMUEBLE EMBARGADO

De Fecha: TRES DE OCTUBRE DE DOS MIL DIECINUEVE

Acta Circunstanciada de Hechos

En Querétaro, Querétaro, siendo las DOCE horas con TREINTA minutos del día VEINTIUNO del mes de OCTUBRE del año DOS MIL DIECINUEVE, el suscrito C. GUSTAVO ADOLFO MARTINEZ OLVERA, con número de empleado 199143 adscrito a la Dirección de Ingresos de la Secretaría de Planeación y Finanzas, en el Estado de Querétaro, acreditando mi personalidad como Verificador, Notificador y Ejecutor con la constancia de identificación número DI/01931/2019, con vigencia del dieciséis de Agosto de dos Mil Diecinueve al veintisiete de Diciembre de dos mil Diecinueve, expedida el dieciséis de agosto de dos mil diecinueve, por el C. LAE Javier Marra Olea, en su carácter de Director de Ingresos de la Secretaría de Planeación y Finanzas, en el Estado de Querétaro, en el cual ostenta su firma autógrafa, mismo que contiene una fotografía que corresponde a mis rasgos físicos fisonómicos con mi firma autógrafa; hago constar que sucedieron los siguientes hechos: -----

Que me constituí en el domicilio ubicado en EZEQUIEL MONTES SUR, NUMERO 194, EL CARRIZAL C.P. 76030, QUERETARO, QRO., cerciorándome de ser el domicilio correcto por así señalarse en la placa metálica de la vialidad que marca el nombre de la calle Ezequiel Montes Sur y de la colonia El Carrizal, y por la nomenclatura del lugar plasmada al exterior del domicilio la cual marca el número 194(ciento noventa y cuatro), domicilio localizado entre las avenidas de Ignacio Zaragoza y Constituyentes, constituido en dicho domicilio para tratar de llevar a cabo una diligencia de Notificación de Oficio; Se da a conocer avalúo del bien inmueble embargado, con número de Folio: DI/02332/2019, de fecha Tres De Octubre De Dos Mil Diecinueve, a nombre de BARBARA BUSTAMANTE ORTEGA, expedida por Dirección de Ingresos de la Secretaría de Planeación y Finanzas, y cuyos datos están citados en los apartados de Datos de Identificación del Contribuyente o Deudor y Datos del Documento a Diligenciar, en ése sentido se hace constar que una vez constituido en dicho domicilio procedo a su descripción: Inmueble tipo predio comercial denominado Verificentro Vehicular número 30 (treinta), dicho predio cuenta con una fachada blanca con amarillo, además cuenta con instalaciones y/o infraestructura de equipo para sistemas de verificación vehicular y control de emisiones, el predio comercial cuenta con una longitud de aproximadamente cuarenta metros de ancho donde ingresan y salen vehículos en el centro del predio se observa una área administrativa consistente en oficinas una construcción de un nivel con fachada blanca y varias ventanas a la vista así como una sala de espera con varias sillas a la vista, se tiene a la vista una puerta de acceso de aluminio blanco, acto seguido procedí al llamado de la puerta, a lo que atendió a mi llamado una persona de sexo femenino, ante quien me identifique plenamente con Constancia de Identificación con antelación citada, posterior a esto le di a conocer el motivo de mi visita que era para llevar a cabo una diligencia de Notificación de Oficio; Se da a conocer avalúo del bien inmueble embargado, con número de Folio: DI/02332/2019, de fecha Tres De Octubre De Dos Mil Diecinueve, a nombre de BARBARA BUSTAMANTE ORTEGA, expedida por Dirección de Ingresos de la Secretaría de Planeación y Finanzas, y dicho esto le solicité se identificara y proporcionara su nombre, refirió llamarse Daniela Soria Hernández, sin embargo no se identifica por no querer hacerlo y por no considerarlo necesario por

GOBERNADOR EN TI

CALE



SECRETARÍA
DE PLANEACION
Y FINANZAS
Dirección de Ingresos



Lo que se plasma su media filiación: Persona de sexo **femenino**, aproximadamente de 45 (cuarenta y cinco) años, altura aproximada de un metro con sesenta y cinco centímetros calculados por simple apreciación, compleción corporal media, tez morena, cara redonda, cabello de color negro y largo, frente mediana, cejas regulares, ojos chicos color café, nariz aguileña de tamaño mediana, boca de tamaño regular, labios delgados, y refiere ser empleada administrativa en el lugar, hecho lo anterior le pregunte **¿Si el domicilio en que se actúa es el ubicado en EZEQUIEL MONTES SUR, NUMERO 194, EL CARRIZAL C.P. 76030, QUERETARO, QRO..?** A lo que manifestó bajo protesta de decir verdad que si es el domicilio buscado, en ese sentido le solicite a la persona que me atiende se conduzca con la verdad respecto de la información que proporcione y bajo protesta de decir verdad, por lo que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 247, párrafo primero, fracción I del Código Penal Federal es apercibida de las penas en que incurrir las personas que declaran con falsedad ante autoridad distinta a la judicial, así mismo le solicite se condujera con verdad y le requeri la presencia del Contribuyente **BARBARA BUSTAMANTE ORTEGA** a lo que manifestó que dicha persona no la conoce y que no se constituye en el inmueble en que se actúa, además en tono molesto refiere que tampoco puede recibir documentación ajena y que constantemente buscan a dicha persona en el domicilio en que se actúa y siempre se informa lo mismo ya que no se constituye en el domicilio, acto seguido, le solicite exhibiera documentos que acrediten su dicho tal como recibo de luz, de agua, recibo predial, entre otros, a lo que exhibe un comprobante de domicilio consistente en un recibo de pago emitido por la comisión Estatal de Aguas a nombre de Auto Serv San Pedro, S.A. con número de Folio A43622141AC con fecha de vencimiento al 05 de junio de 2019 con número de medidor 10781117 y coincide el domicilio citado en el documento con el citado en dicho comprobante, le pregunte **¿Si tiene conocimiento de que el contribuyente BARBARA BUSTAMANTE ORTEGA ocupo el domicilio en que se actúa?** A lo que manifestó que desconoce si el contribuyente **BARBARA BUSTAMANTE ORTEGA** ha ocupado el domicilio en que se actúa anteriormente, le pregunte **¿Si tiene relación alguna con el contribuyente BARBARA BUSTAMANTE ORTEGA?** A lo que manifestó que no cuenta con relación alguna ya que no la conoce desconociendo si alguna vez se constituyó en el inmueble así misma manifiesta no poder dar más información por no tener problemas con nadie, le pregunte **¿Si tiene conocimiento de algún domicilio, número telefónico, correo electrónico o algún otro dato mediante el cual pueda localizarse a la contribuyente BARBARA BUSTAMANTE ORTEGA persona a la que va dirigido el documento?** Manifestó que no podía proporcionar ningún número telefónico ya que desconoce dicha persona, acto seguido solicito me retirara de su domicilio ya que no cuenta con el tiempo suficiente para atender al suscrito, sin nada más que agregar.

Derivado de lo anterior acudí con el vecino del costado para solicitar información respecto del buscado, siendo el inmueble marcado con el número exterior 192-A (ciento noventa y dos A) y el cual cuenta con las siguientes características: Local comercial dedicado a la venta de filtros de aire para vehiculos, Inmueble de un piso, fachada de color blanco con una puerta de acceso de aluminio y cristal color gris, el inmueble cuenta con una longitud de aproximadamente cinco metros lineales de frente, lugar en donde procedí a tocar la puerta y me atendió una persona de sexo **masculino**, ante quien me identifique plenamente con mi **Constancia de Identificación** cuyos datos ya fueron citados, acto seguido le manifesté el motivo de mi visita, solicitándole se identificara y proporcionara su nombre, refirió que era su deseo no identificarse ni proporcionar su nombre, por lo que plasmé su media filiación: Persona de sexo **masculino**, aproximadamente de 40 (cuarenta) años de edad, altura aproximada de un metro con setenta centímetros calculados por simple apreciación, compleción corporal media, tez morena, cara recta, cabello de color negro, frente chica, cejas regulares, ojos redondos de tamaño mediano color café, nariz chica de tamaño mediana, boca de tamaño regular, labios delgados, sin señas particulares, acto seguido le pregunte **¿Si conoce o conoció al contribuyente BARBARA BUSTAMANTE ORTEGA en el inmueble del costado marcado con el número 194 (ciento noventa y cuatro)?** A lo que manifestó bajo protesta de decir verdad no conocer al contribuyente **BARBARA BUSTAMANTE ORTEGA**, refiere que no conoce a las personas que se localizan en dicho inmueble, le pregunte **¿Si tiene conocimiento de que BARBARA BUSTAMANTE ORTEGA contribuyente al que va dirigida la diligencia ocupo dicho domicilio?** A lo que me contesto no saber ya que no conoce al contribuyente buscado, le pregunte **¿Si sabe el nombre de las personas que actualmente habitan en el inmueble referido?** A lo que contestó desconocer esa información ya que no tiene relación con los vecinos, le pregunte **¿Si tiene conocimiento de quien podría proporcionar algún domicilio, número telefónico, correo electrónico o algún otro dato mediante el cual pueda localizarse a BARBARA BUSTAMANTE ORTEGA persona a la que va dirigido el documento?** Contestando que no sabe ningún dato para la localización del contribuyente **BARBARA BUSTAMANTE ORTEGA**, siendo todo su dicho., Conste.

GOBERNADOR EN TI

CALE



SECRETARÍA
DE PLANEACION
Y FINANZAS
Dirección de Ingresos

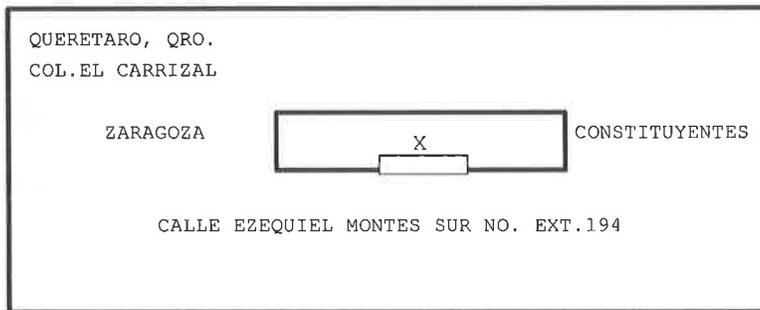


Se designa como testigos a él(la) C. VICTOR MANUEL TORRES NEGRETE, quien se identificó con CREDECIAL PARA VOTAR Numero IFE:1333503545 expedido por el INSTITUTO NACIONAL ELECTORAL, edad 44 años, estado civil CASADO, con domicilio FUERTE DE NAVIDAD 319 COL EL VERGEL, QUERETARO, y el (al)C. SALVADOR MANRIQUEZ GUERRERO, quien se identificó con CREDECIAL PARA VOTAR Numero IDMEX 1487545114 expedido por el INSTITUTO NACIONAL ELECTORAL, edad 43 años, estado civil CASADO, con domicilio en FRACCIONAMIENTO SONTERRA, QUERETARO.

Cierre del Acta Circunstanciada

No habiendo más hechos que circunstanciar, doy por concluida la presente Acta Circunstanciada de Hechos, siendo las NUEVE horas con TREINTA Y CINCO minutos del día en que se actúa, haciendo del conocimiento de la Dirección de Ingresos de la Secretaría de Planeación y Finanzas del poder Ejecutivo del Estado de Querétaro, lo narrado con anterioridad para todos los efectos legales conducentes, firmando para constancia.

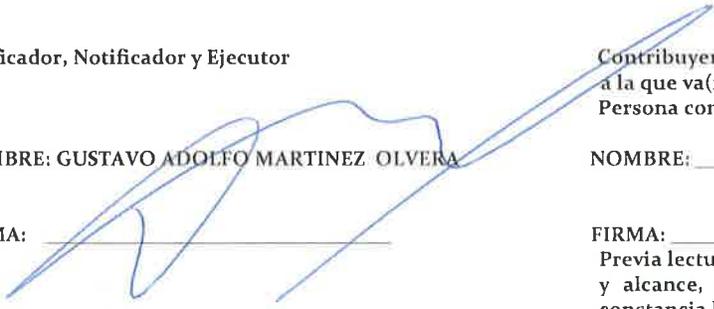
Croquis de ubicación del domicilio.



4

Verificador, Notificador y Ejecutor

NOMBRE: GUSTAVO ADOLFO MARTINEZ OLVERA

FIRMA: 

Contribuyente, Representante Legal, Persona a la que va(n) dirigido(s) el(los) documento(s) Persona con la se entiende la diligencia.

NOMBRE: _____

FIRMA: _____

Previa lectura del presente documento y enterado de su contenido y alcance, asiento de puño y letra mi nombre y firma para constancia legal

Testigo

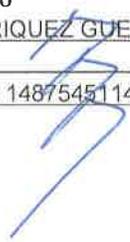
Nombre VICTOR MANUEL TORRES NEGRETE

Firma: 

Identificación: IFE: 1333503545

Testigo

Nombre SALVADOR MANRIQUEZ GUERRERO

Firma: 

Identificación: INE: IDMEX 1487545114



Recibo

A43622141AC

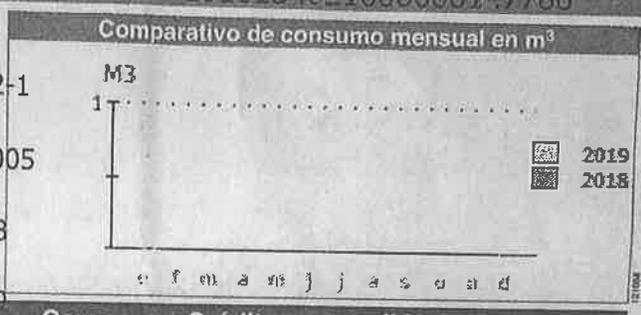
Total a pagar **\$1,477.86** Fecha de vencimiento **05/jun/2019**
El pago retrasado origina recargos

Nombre y domicilio
AUTO SERV. SAN PEDRO, S.A
EZEQUIEL MONTES SUR NO. 194
COL. EL CARRIZAL C.P. 76030
SANTIAGO DE QUERÉTARO, QRO.

Período de consumo **26/mar/2019 al 25/abr/2019** Hoja **1/1**



No. de medidor	Localización	No. de contrato
10781117	003-007-1280	011013402-1
Administración	Grupo	Tipo de tarifa
QUERETARO	15	IND
Lectura actual	Consumo	Consumo prom.
1967	M3	31/mar/2005
Meses sin lectura	Meses adeudo	Facturación
		28 M3



Conceptos	Cargos	Créditos	IVA	Total
CONCEPTO	CARGOS	CREDITOS	IVA	TOTAL
Cargo por Redondeo	0.86		0.00	0.86
Adeudo Anterior Vencido	396.99		60.87	457.86
Recargos	5.59		0.00	5.59
Servicio Integral de Agua Potable	345.94		55.35	401.29
Ajustes periodo actual	1,821.43		291.43	2,112.86
Su pago ... Gracias		1,294.66	-205.34	-1,500.00
Crédito por redondeo siguiente recibo		0.60	0.00	-0.60
TOTALES	2,570.81	1,295.26	202.31	1,477.86

TOTAL A PAGAR \$1,477.86

¡ Todo CEA para ti ! Repara o reporta las fugas inmediatamente. Reporte de fugas: 01 800 909 0232

Centro de Atención Telefónica **(442) 211-0066**
01 (800) 909-0232

IMPRESIÓN CON FINES EXCLUSIVAMENTE INFORMATIVOS



TOTAL A PAGAR \$1,477.86

Vencimiento 05/jun/2019

Ref. Electrónica* **01010134021-3**

Ref. Elect. Bancomer

0110134021 2



01010134021000000147786

Localización

003-007-1280

Administración

QUERETARO

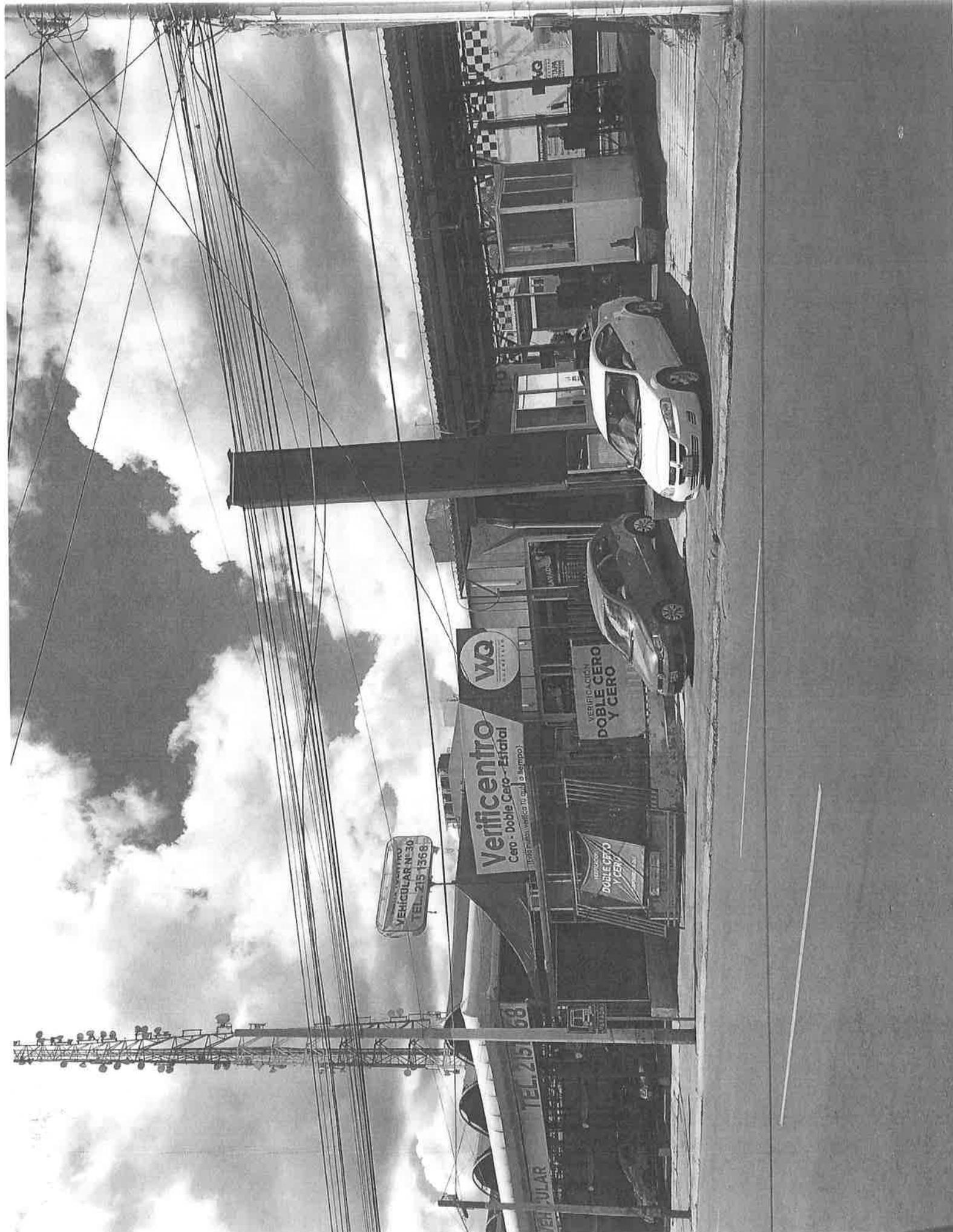
Grupo

15 (May/2019)

Facturación

Ref. Banamex: B:1477 01 010101340213 0519 2391 51 90 \$1,477.86

A43622141AC



VERIFICENTRO
VEHICULAR N° 30
TEL. 215 1366

WA
WARRANTY

Verificentro
Cero - Doble Cero - Estatal
100% puntos verificados en todo el tiempo

VERIFICACION
DOBLE CERO
Y CERO

VERIFICENTRO
TEL. 215 1366