



**BUAP**

**BENEMÉRITA UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE PUEBLA**

Facultad de Ingeniería

Secretaría de Investigación y Estudios de Posgrado

**LA VALUACIÓN EN LA SUCESIÓN LEGÍTIMA  
EN EL ESTADO DE PUEBLA:  
UNA GUÍA APLICADA**

**TESIS**

Que para obtener el grado de:  
**MAESTRO EN VALUACIÓN**

Presenta:

**ARQ. AURORA VÁZQUEZ GREGORIO**

Director de Tesis:

**M. I. JOSÉ SALVADOR MOZO ARISTA**

Asesor de Tesis:

**M. I. JOSÉ LUIS MACÍAS PONCE**

Puebla, Pue.

Octubre, 2018



**BUAP**

Oficio No. 2185/2018

**C. Aurora Vázquez Gregorio**

Pasante de la Maestría en Valuación

Facultad de Ingeniería, BUAP.

Presente

Por medio del presente, el suscrito M.I. Fernando Daniel Lazcano Hernández, Director de la Facultad de Ingeniería, de acuerdo a su solicitud de aprobación de Trabajo de Tesis, le autoriza desarrollar el tema intitulado: **La valuación en la sucesión legítima en el estado de Puebla: una guía aplicada.** Para obtener el grado de Maestro en Valuación, Asignándose como Director M.I. Salvador Mozo Arista y Codirector Dr. José Luis Macías Ponce.

Sin otro particular de momento, reciba un cordial saludo.

Atentamente

**"Pensar bien, para vivir mejor"**

H. Puebla de Zaragoza, junio 29 de 2018.

**M.I. Fernando Daniel Lazcano Hernández**

Director

C.c.p. M.I. José Salvador Mozo Arista y Dr. José Luis Macías Ponce, Director y Codirector del Tema de Tesis.  
C.c.p. Archivo

ABH/JLMP/sco\*

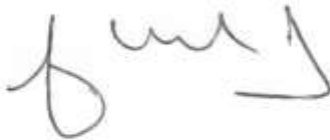
**MTRO. FERNANDO DANIEL LAZCANO HERNÁNDEZ**  
**DIRECTOR DE LA FACULTAD DE INGENIERÍA, B.U.A.P.**  
**P R E S E N T E**

Los que suscriben: **M. I. JOSÉ SALVADOR MOZO ARISTA** y **M. I. JOSÉ LUIS MACÍAS PONCE**, asesores del Tema de Tesis denominado: **"LA VALUACIÓN EN LA SUCESIÓN LEGÍTIMA EN EL ESTADO DE PUEBLA: UNA GUÍA APLICADA"**, presentado por la **ARQ. AURORA VÁZQUEZ GREGORIO**, pasante de la Maestría en Valuación y en relación al oficio de autorización de tema de Tesis N° 2185/2018, de fecha 29 de Junio del 2018, me permito informar a usted que después de haber revisado la tesis correspondiente, no existe inconveniente alguno en autorizar la impresión de la misma, ya que cumple con el formato establecido por el Reglamento de Titulación de la Secretaría de Investigación y Estudios de Posgrado de la Facultad.

Lo anterior lo hago de su conocimiento para los efectos legales a que haya lugar.

**A T E N T A M E N T E**

**H. PUEBLA DE Z., A 18 DE OCTUBRE DEL 2018**



**M. I. JOSÉ SALVADOR MOZO ARISTA**  
**Director de Tesis**



**M. I. JOSÉ LUIS MACÍAS PONCE**  
**Codirector de Tesis**

c.c.p. Mesa de Exámenes Profesionales  
c.c.p. Interesado

## ÍNDICE

<b>INTRODUCCIÓN</b> .....	1
<b>ANTECEDENTES</b> .....	3
<b>PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA</b> .....	4
<b>JUSTIFICACIÓN</b> .....	7
<b>OBJETIVOS</b> .....	9
<b>MARCO CONCEPTUAL</b> .....	10
<b>HIPÓTESIS</b> .....	12
<b>DISEÑO METODOLÓGICO Y TÉCNICAS DE INVESTIGACIÓN</b> .....	15
<b>1. CONTEXTO JURÍDICO DE LA SUCESIÓN LEGÍTIMA</b> .....	21
<b>1.1. Marco Legal de la sucesión legítima</b> .....	21
<b>1.2. Disposiciones preliminares de las sucesiones</b> .....	25
1.2.1. Concepto de sucesión .....	25
1.2.2. Elementos generales para generar la sucesión .....	26
1.2.3. Clasificación de las sucesiones .....	27
<b>1.3. Sucesión legítima</b> .....	27
1.3.1. Concepto de sucesión legítima .....	27
1.3.2. Finalidad de la sucesión legítima .....	27
1.3.3. Tramitación de la sucesión legítima .....	28
1.3.3.1. Procedimiento por la vía extrajudicial o notarial .....	28
1.3.3.2. Procedimiento por la vía judicial .....	29
<b>1.4. Proceso sucesorio legítimo</b> .....	30
1.4.1. Apertura de la sucesión legítima .....	30
1.4.2. Derecho a heredar en la sucesión legítima .....	31

1.4.3	La apertura y transmisión de la herencia.....	33
1.4.4	La aceptación y repudio de la herencia .....	34
1.4.5	El albacea en la sucesión legítima.....	35
1.4.6	El interventor en la sucesión legítima .....	38
1.4.7	El inventario de la herencia .....	39
1.4.8	Liquidación de la herencia .....	41
1.4.9	La partición de la herencia.....	41
<b>2.</b>	<b>CONTEXTO VALUATORIO EN LA SUCESIÓN LEGÍTIMA .....</b>	<b>47</b>
2.1	La valuación en la sucesión legítima .....	47
2.2	Análisis de las funciones de la valuación en la sucesión legítima....	48
2.3	Clasificación de las funciones de la valuación en la sucesión legítima	
	57	
2.3.1	Por la naturaleza del avalúo .....	58
2.3.2	Por el tipo de bien a valorar .....	58
2.4	Normatividad aplicable a la valuación según la clasificación de sus funciones en la sucesión legítima .....	59
2.5	Metodología valuatoria según la clasificación de sus funciones en la sucesión legítima.....	68
<b>3.</b>	<b>DISEÑO DE LA GUÍA APLICADA DE LA VALUACIÓN EN LA SUCESIÓN LEGÍTIMA .....</b>	<b>73</b>
3.1	Generalidades .....	73
3.2	Consideraciones previas al uso de la guía .....	73
3.3	Estructura de la guía.....	74
3.4	Elementos de la guía.....	81
3.4.1	Elementos analíticos.....	82
3.4.2	Elementos argumentativos .....	97

3.4.3	Elementos metodológicos.....	107
<b>4.</b>	<b>CASO PRÁCTICO.....</b>	<b>111</b>
4.1	Consideraciones iniciales al caso práctico .....	111
4.2	Uso de la guía aplicada.....	111
4.3	Conclusiones.....	288
	<b>REFERENCIAS.....</b>	<b>289</b>

## INTRODUCCIÓN

En términos llanos, la muerte es el cese de la existencia, la extinción del tiempo, el sueño eterno ... para el acaecido; para sus deudos, y si el durmiente ha sabido legalizar su última voluntad, el duelo se desenvuelve más llevadero, pero si por el contrario, no ha podido ser de esta manera, la familia, aunado a la recuperación del deceso, tendrá que emprender la tramitación correspondiente a la sucesión del fallecido, es decir, “la sustitución de una o varias personas en los bienes, derechos y obligaciones transmisibles dejados a su muerte por otra.” (Zermeño Infante, 2001, p. 59).

En el Derecho Mexicano, el Derecho Sucesorio, que es parte del Derecho Civil, es el que encuadra el proceso sucesorio legítimo, aquel en el que la última voluntad del fallecido es suplida por la ley, el cual, es sustentado en el Estado de Puebla por el Marco Legal formado por el Código Civil y el Código de Procedimientos Civiles, dentro de los que se señalan los términos y las formas que lo rigen.

Previamente, es el aspecto jurídico el que orquesta el proceso sucesorio legítimo, pues bajo el Marco Legal procederán, o no, las propuestas que emitan los herederos sobre los bienes, derechos y obligaciones que dejó el autor de la herencia, durante las diferentes etapas del proceso; sin embargo, la ley únicamente puede dictaminar si una acción está dentro del estado de derecho cuando ha sido planteada por los herederos, evidentemente con base en lo que el mismo Marco Legal indica, en otras palabras, son los herederos los responsables de proponer la manera más adecuada de disponer de la masa hereditaria y corresponde a la ley sentenciar si está conforme a derecho.

En consecuencia, la culminación del proceso puede resultar tortuoso y extenderse por años, en tanto que no se tenga presente una herramienta de análisis que permita a los herederos plantear alternativas adecuadas para decidir sobre el patrimonio de la sucesión, siempre bajo las disposiciones legales vigentes.

Es en este dilema donde entra la valuación; durante las etapas del proceso sucesorio legítimo, su utilidad se simplifica como prueba pericial, en la presentación

de los avalúos de los bienes que conforman el acervo hereditario para definir un proyecto de partición que sea justo y equitativo para los herederos, en el más sencillo de los casos. Pero el comportamiento del proceso es, en realidad, bastante más dinámico en función directa con la cantidad y la complejidad de los bienes, derechos y obligaciones pendientes de la herencia, provocando situaciones en las que el valor de los bienes, en términos de dinero, serán los que permitan a los herederos tomar decisiones y crear planteamientos sustentados en datos objetivos que solo pueden ser obtenidos a través de la valuación.

Por lo tanto, este documento tendrá el propósito de analizar y clasificar las funciones que tiene la valuación dentro de las diferentes situaciones dinámicas que se puedan presentar en el transcurso de las etapas del proceso sucesorio intestamentario y conocer sus aplicaciones dentro de éste, con base en el contexto jurídico de la sucesión legítima y el contexto valuatorio (normatividad y metodología aplicables a esta disciplina) en dicho proceso, a fin de desarrollar criterios generales que se conglomeren en una guía aplicada diseñada a orientar a los valuadores, a los abogados, pero principalmente, a los herederos, sobre la realización de propuestas congruentes para culminar el proceso sucesorio legítimo.

La relevancia de este proyecto radica en que, a través de esta guía propuesta, independientemente del tipo de tramitación de la sucesión legítima que se lleve a cabo, tanto valuadores como abogados y herederos, tengan los fundamentos para solucionar diversos escenarios que se puedan presentar durante el proceso, minimizando las diferencias que puedan llegar a tener los herederos en torno a estas propuestas y así agilizar la conclusión del procedimiento.

Hay que recalcar que el alcance de esta guía se constriñe al ámbito valuatorio dentro de un proceso sucesorio legítimo, y que es complementario al ámbito jurídico, por lo que su aplicación debe ser conjuntamente recurrida por herederos, valuadores y abogados, en aras de lograr el mejor resultado posible.

## **ANTECEDENTES**

En el Estado de Puebla, dentro del informe de la “LI Sesión del Consejo Consultivo del Registro Nacional de Avisos de Testamento y del Registro Nacional de Avisos de Poderes Notariales”, llevada a cabo en Abril de 2014, se informó que de las 42,556 solicitudes de búsqueda de testamentos requeridas tanto de los Juzgados, como de los Notarios, desde el año 2004 al 31 de Marzo de 2014, hubo un total de 8,331 coincidencias, por lo tanto, 34,225 familias deberán seguir los procedimientos intestamentarios pertinentes para dar trámite a la sucesión de la persona fallecida. Para el siguiente informe, al 31 de Agosto de 2014, la cifra total de búsquedas ascendió a 45,065 búsquedas, con 8,912 coincidencias, aumentando el número de sucesiones legítimas de 34,225 a 36,153.

Por el lado de la perspectiva jurídica, a fin de guiar a quienes se encuentren en una situación abintestato, existe una amplia literatura que orienta sobre las diferentes etapas del proceso sucesorio intestamentario, una etapa en específico, un procedimiento en particular, sobre las incidencias de las personalidades nombradas en el proceso, etcétera, siendo un tema trillado, en el sentido de que se ha escrito sobre el en abundancia.

Por el lado de la valuación, su función dentro del proceso ha sido parcialmente explorada, únicamente referenciándola como un requisito dentro del juicio sucesorio intestamentario, por ejemplo, o estudiada como muestra de prueba pericial en el conjunto de avalúos judiciales, que se desarrollan en el marco procedimental del perito valuador en el ámbito legal.

Aunque inicialmente puede resultar obvio el papel de la valuación en este procedimiento familiar, y sea indispensable, en el caso de la tramitación judicial, para dictar el fallo correspondiente, actualmente parece subyugarse al desarrollo del proceso, y no se observa como un mecanismo conciliador activo de negociación, sobre todo, extrajudicialmente. En consecuencia, para el caso de posicionar a la valuación como medio para solucionar diversos escenarios que se pueden causar dentro del proceso sucesorio intestamentario, hay escasas referencias en torno a este tema, lo que conlleva a profundizar más en su estudio para precisar la

multiplicidad de funciones dentro de éste y demostrar su trascendencia como elemento de análisis para tomar decisiones durante el proceso.

La reducción del campo de acción de la valuación podría ser causante de que las sucesiones intestamentarias no se inicien por el desconocimiento sobre cómo abordar las disyuntivas inherentes al proceso, o que, iniciadas, no se culminen, provocando que los procesos se alarguen, delegando la responsabilidad a las generaciones siguientes a las de los directamente involucrados, quienes tendrán que finiquitar la situación de los bienes, derechos y obligaciones de la masa hereditaria.

## **PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA**

En el Estado de Puebla, la tramitación de la sucesión intestamentaria puede ser por la vía judicial, a través de un juicio, o por la vía Notarial, con un Notario; entre otras, la principal diferencia entre ambas, es que el proceso judicial lleva implícito la desavenencia de las partes, que aunado a la propia complejidad de la situación de los bienes, derechos y obligaciones de la herencia, hacen difícil la conclusión del mismo.

En este orden de ideas, hay que enfatizar que el sistema de justicia en el Estado de Puebla, es ampliamente rebasado por el número de expedientes que se adicionan cada año en los diferentes distritos judiciales de la entidad, sin olvidar a los que se han acumulado de años anteriores. Para ejemplificar lo anterior, la estadística que para el año 2013 concluye el Departamento de Control y Evaluación de Proyectos, del Tribunal Superior de Justicia del Estado de Puebla, estima que el total acumulado de expedientes y procesos radicados en la entidad fue de 61,726 archivos, de los cuales, 22,987 refieren a los de carácter familiar, dentro de los que se encuentran los juicios sucesorios legítimos.

Datos del mismo Departamento de Control y Evaluación de Proyectos, señalan que para el mismo año 2013, se promovieron en el estado 11,920 nuevos juicios familiares, de los cuales el 26.57%, es decir 3,167 expedientes correspondieron a

los juicios sucesorios intestamentarios; para el año 2014 se crearon 9,235 expedientes, 2,347 fueron casos de intestado.

De los datos estadísticos anteriormente expuestos, se observa que, del total de las búsquedas de testamentos registrados en la entidad Poblana, desde el año 2004 al 31 de Agosto de 2014: 36,153 personas no dejaron sus últimas disposiciones asentadas conforme a derecho, dejando a sus familias en la incertidumbre; del total de intestados, una parte será llevada por la vía notarial, y el restante, por la vía judicial.

Para plasmar una idea de cuál es el porcentaje de cada tramitación sobre el total de intestados, en el informe citado con anterioridad de la “LI Sesión del Consejo Consultivo del Registro Nacional de Avisos de Testamento y del Registro Nacional de Avisos de Poderes Notariales”, se muestra que en el período comprendido del 01 de Diciembre de 2013 al 31 de Marzo de 2014, hubieron 1,810 solicitudes de búsqueda de testamentos, de las cuales 1,681 fueron solicitadas por un Juez y 129 por un Notario.

En el siguiente informe del Consejo Consultivo del Registro Nacional de Avisos de Testamento y del Registro Nacional de Avisos de Poderes Notariales, que corresponde a la LII Sesión, en el período del 01 de Abril de 2014 al 31 de Agosto de 2014, de las 2,353 solicitudes de búsqueda en el Estado de Puebla 2,152 las solicitó un Juez y 201 un Notario; es decir, que menos de un 10% de las sucesiones abintestato, se tramitan a través de un Notario, sobrecargando a los juzgados con el aforo de nuevos expedientes que se añaden cada año, sin contar a los rezagados de años anteriores.

Por consiguiente, no es de extrañar que el mismo Código Civil y el Código de Procedimientos Civiles, vigentes para el Estado de Puebla, contemplen medios alternativos a la administración de justicia, como mecanismo para desahogar el atascado sistema de justicia habitual, siendo el Centro Estatal de Mediación el más representativo, y donde, de acuerdo a su Informe General del mes de Febrero de 2013, un total de 304 expedientes se abrieron, de los que 194 corresponden a cuestiones familiares, incluyéndose los del tipo sucesorio.

Pero el proceso sucesorio legítimo no estará concluido hasta que se hayan liquidado todas las obligaciones de la herencia y se hayan transmitido todos los bienes y derechos a quienes, por ley, hayan sido reconocidos como herederos; en la práctica, para llegar a este punto, se requiere que el proyecto de partición propuesto contemple cada uno de los aspectos mencionados, que en muchas ocasiones, los involucrados no tienen una idea precisa de cómo diseñarlo, aun cuando no haya conflicto entre las partes. Si existe conflicto, aunque la ley es clara y concreta sobre el proceso, la jurisprudencia por sí sola es incapaz de actuar en tanto carezca de propuestas sobre las cuales ejercer su campo de acción.

Estas propuestas derivan de cómo consideran los herederos deben darse solución a situaciones específicas sobre los bienes, derechos y obligaciones de la herencia, encuadradas dentro de los márgenes de la legalidad.

En referencia a las diversas circunstancias que pueden presentarse en el proceso sucesorio legítimo, se encuentran las que atañen al pago de las deudas por saldar, originadas por la última enfermedad del autor de la herencia, por impuesto predial o impuestos hacendarios no pagados, el cálculo de los honorarios de los abogados, del albacea y del interventor, el cálculo de los daños y perjuicios que se pudieran causar contra la sucesión, los juicios contra la sucesión que limitan la posesión inmediata de una o varias propiedades, la estimación de los frutos naturales, civiles e industriales para su posterior repartición, la propia administración del proceso, entre otras.

El factor denominador en todos los ejemplos, es el valor monetario de los bienes de la sucesión, pues a partir de su tasación, será posible determinar la solvencia de la herencia para hacer frente al pasivo y representa una base legítima para estimar la compensación de los daños contra ella. El Marco Legal vigente señala cómo debe disponerse de los bienes y derechos de la herencia, a fin de garantizar se liquiden las deudas pendientes, sin embargo, la base de negociación y de decisión es el estimado por la valuación.

Consiguientemente es necesario desarrollar planteamientos lógicos y sustentados, en función de un nuevo punto de partida, para encontrar soluciones a

las diversas situaciones inherentes a los bienes, derechos y obligaciones que forman parte de la herencia, objeto del proceso sucesorio; asimismo, la sistematización de estos planteamientos facilitaría a los involucrados acordar sobre la partición, en una junta extrajudicial o por medio de la mediación de alguno de los medios alternativos para la administración de justicia, a fin de que, tramitados por cualquiera de ambas vías que contempla la ley para gestionar el proceso sucesorio intestamentario, se agilice y culmine el proceso.

Por lo tanto, cuáles son las situaciones dinámicas que se pueden presentar dentro de las diferentes etapas del proceso sucesorio intestamentario y cuáles son las funciones de la valuación dentro de estos escenarios son las cuestiones pre ambulares que orientan la interrogante principal que es cómo demostrar que la valuación es una herramienta de análisis válida para presentar propuestas adecuadas que den solución al proceso sucesorio legítimo.

## **JUSTIFICACIÓN**

A falta de una cultura preventiva, cada año miles de familias se verán obligadas a iniciar un proceso sucesorio intestamentario para adjudicarse los bienes de la herencia, pero iniciarlo sin tener el conocimiento sobre el procedimiento, ni las complicaciones y complejidades del mismo, es una decisión arriesgada.

Cuando el proceso es tramitado por la vía Notarial, la transmisión de la herencia resulta más sencilla, porque supone que los herederos han acordado cómo disponer de los bienes y derechos entre ellos y han respondido por las obligaciones de la misma; sin embargo, es importante destacar que si los acuerdos tomados por los herederos perjudican a terceros, como podrían ser los acreedores de la sucesión, aun por ignorancia, esta decisión no los exime de culpabilidad y de que estos acuerdos se suspendan, aun girados los documentos que los avalen; el Notario tendrá que detener el procedimiento y los herederos tendrán que continuarlo por la vía judicial.

Si el proceso es tramitado por la vía judicial, sea porque existe controversia entre los herederos, cuando no se cumplen los requisitos que por ley se necesitan

para que el trámite sea seguido por la vía Notarial, cuando se desconoce la alternativa extrajudicial, o cuando los involucrados han sido mal asesorados, el finiquito es mucho más tardado, precisamente por el argumento citado anteriormente: la enorme cantidad de expedientes que sobrepasan la capacidad de los juzgados para ser resueltos.

Por lo tanto, son los involucrados directos a los que concierne la responsabilidad de informarse de los procedimientos del proceso de la sucesión legítima, asesorarse con expertos y dialogar entre los implicados, para concluir el proceso, pues, a fin de cuentas, son los herederos quienes recibirán las consecuencias de la imposibilidad de disponer de los bienes de la herencia; y con la finalidad de evitar iniciar el procedimiento con incertidumbre, tergiversaciones o malas interpretaciones, o para continuarlo en esta lid, se vuelve relevante que las propuestas para finiquitar el asunto hechas por los herederos, que es el punto común de ambas formas de tramitación de la sucesión, se sustenten en una base analítica e imparcial que bien puede surgir de pensamientos diferentes al habitual. En ocasiones, para resolver una problemática, hay que transpolar procedimientos de una disciplina a otra, ser creativos en el diseño de soluciones.

En consecuencia, el emprendimiento de este proyecto está motivado por la necesidad de dotar a los herederos y sus asesores, de medios para abrir la perspectiva sobre cómo abordar supuestos comunes que intervienen en el proceso sucesorio legítimo, a través de la valuación, ya que si bien el ámbito jurídico es el que rige los procedimientos sobre los que se desarrollará el asunto, será la valuación la que dará información de utilidad práctica para tomar acciones sobre situaciones concretas antes y durante el proceso.

En otras palabras, este trabajo pretende demostrar que el campo de acción de la valuación es más amplio del que se le asigna comúnmente, siendo decisivo dentro de diferentes supuestos presentes en el proceso sucesorio testamentario, pues con base en el estudio y la aplicación de sus funciones, derivadas del Código Civil y el Código de Procedimientos Civiles vigentes en el Estado de Puebla, conglomeradas en un sistema ordenado, la valuación funge como sustento válido

de la partición; significando que esta guía es factible de aplicación para quienes se encuentren en una situación de intestado.

## **OBJETIVOS**

Los propósitos de la investigación son los que orientan su desarrollo y son las metas que deben alcanzarse al concluir el proyecto; para este caso los objetivos son los siguientes:

- Exponer el contexto jurídico de la sucesión legítima.
  - Señalar el Marco Legal de la sucesión legítima.
  - Presentar las disposiciones preliminares de las sucesiones.
    - Mencionar el concepto de sucesión.
    - Enunciar los elementos generales para generar la sucesión.
    - Mostrar la clasificación de las sucesiones.
  - Presentar las disposiciones de la sucesión legítima.
    - Mencionar el concepto de sucesión legítima.
    - Enfatizar la finalidad de la sucesión legítima.
    - Mostrar los tipos de tramitación de la sucesión legítima.
  - Presentar el proceso de la sucesión legítima.
  
- Exponer el contexto valuatorio en la sucesión legítima.
  - Identificar cuáles son las situaciones dinámicas que se pueden presentar dentro de las diferentes etapas del proceso de la sucesión legítima.
  - Analizar las funciones de la valuación dentro de las situaciones dinámicas en el proceso de la sucesión legítima.
  - Clasificar las funciones de la valuación dentro de las situaciones dinámicas en el proceso de la sucesión legítima.
  - Referir la normatividad aplicable a la valuación según la clasificación de sus funciones en la sucesión legítima.

- Referir la metodología valuatoria según la clasificación de sus funciones en la sucesión legítima.
  - Demostrar que la valuación es una herramienta de análisis válida para presentar propuestas adecuadas que den solución al proceso sucesorio legítimo.
- Diseñar una guía que ilustre las funciones de la valuación en el proceso sucesorio legítimo.
  - Plantear las consideraciones previas al uso de la guía.
  - Proyectar las generalidades de la guía.
  - Plantear la estructura de la guía.
  - Definir los elementos de la guía.
    - Definir los elementos analíticos de la guía.
    - Definir los elementos argumentativos de la guía.
    - Definir los elementos metodológicos de la guía.
  - Ejemplificar el uso de la guía en un caso práctico de intestado.
- Presentar las consideraciones iniciales al caso práctico.
- Aplicar la guía diseñada al caso práctico.
- Obtener conclusiones de la implementación de la guía.

## **MARCO CONCEPTUAL**

Para abordar el problema de estudio, es necesario revisar el marco teórico y conceptual de referencia, bases para obtener el nuevo conocimiento; la formulación del marco teórico y conceptual de referencia requiere de dos niveles de trabajo:

- a. El primero concierne a la revisión de los conceptos y las teorías que existen con respecto al problema planteado.
- b. El segundo nivel se refiere a la información obtenida fundamentalmente del contacto con la realidad del objeto de estudio. (Maya, 2014, p. 30).

Una de las limitaciones que enfrenta el problema de estudio de este documento es que no ha sido abordado como un tema suplementario al de origen, sino como uno supeditado, por lo que el tema de la valuación como herramienta de

análisis para presentar propuestas adecuadas que den solución al proceso sucesorio legítimo, ha sido explorado escasamente. Para darle confrontación a esta dificultad, se enfrentará el problema de estudio desde las dos partes que lo conforman, el que refiere al ámbito jurídico y el que refiere al ámbito valuatorio, más que como enfoques teóricos, como elementos de naturaleza legal, normativa y metodológica, para proceder al cruce de información, la generación de nuevos conocimientos, el postulado de la tesis, su comprobación y su conclusión. Para el primer nivel de trabajo, los dos ejes sobre los que gira el desarrollo del problema son:

▪ El contexto jurídico, sentará los cimientos de la sucesión legítima y generará las situaciones dinámicas que en él pueden producirse:

- Conceptos:
  - Referentes al proceso sucesorio legítimo (Diccionario jurídico).
- Marco Legal:
  - Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Puebla.
  - Código de Procedimientos Civiles para el Estado Libre y Soberano de Puebla.

▪ El contexto valuatorio, sentará las bases de la aplicación de la valuación como elemento analítico para sustentar las propuestas que solucionen los diversos escenarios que se producen en la sucesión legítima:

- Conceptos:
  - Referentes al proceso valuatorio (Glosarios de los diferentes organismos que regulan la valuación en el país).
- Normatividad y Metodología:
  - Normas Internacionales de Valuación.
  - Norma mexicana NMX-R-081-SCFI-2015: Servicios – Servicios de valuación – Metodología.
  - La Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV), en lo que se refiere a usos y prácticas bancarias mercantiles.

- La Sociedad Hipotecaria Federal (SHF), en lo relativo al crédito garantizado a la vivienda.
- El Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales (INDAABIN), en lo que se refiere a bienes propiedad de la federación u ocupados por ella.
- Las Tesorerías de los diferentes Estados o Municipios de la República, en materia impositiva predial.
- La Secretaría de Hacienda y Crédito Público (SHCP), en materia impositiva.
- Los Tribunales Superiores de Justicia, de la Nación y de las diferentes Entidades Federativas, a través de sus diferentes juzgados, en lo que se refiere a pruebas periciales.

Para el segundo nivel de trabajo, se accederá a la información de varios casos de intestado en el Estado de Puebla, lo que facilita poder interactuar con los elementos que se consideran relevantes para desarrollar y probar la tesis postulada. La evolución del proyecto es multidireccional, por lo que habrá que ir revisando entre teoría y práctica para ir afinando el progreso del proyecto.

## **HIPÓTESIS**

La hipótesis es una propuesta tentativa que se formula con respecto a un problema que se pretende investigar. Se apoya en un sistema de conocimientos organizados y sistematizados (fundamentos teóricos y empíricos), en la que se establece una relación entre dos o más variables para explicar y predecir, en la medida de lo posible, los fenómenos que le interesan en caso de que se compruebe la relación establecida. (Maya, 2014, p. 35). En conclusión, la hipótesis es el medio que permite la vinculación entre la teoría y la práctica.

Para este caso, la finalidad de iniciar un proceso sucesorio testamentario es la adjudicación de los bienes del autor de la herencia, sin embargo, durante este proceso, surgen diversas situaciones que influyen en la complejidad de la transmisión de esos bienes.

El valor monetario de los bienes es el punto de inflexión para decidir sobre cuestiones concretas del proceso sucesorio y simplificar su ejecución, en consecuencia, será la identificación de las situaciones dinámicas que se pueden presentar dentro de las diferentes etapas del proceso sucesorio testamentario y la posterior identificación de las funciones de la valuación dentro de estos escenarios, que sistematizadas en una guía aplicada permitan demostrar que **la valuación es una herramienta de análisis válida para presentar propuestas adecuadas que den solución al proceso sucesorio legítimo**, facilitando a los involucrados concluir el proceso. La hipótesis tiene una importante función explicativa del fenómeno estudiado (Maya, 2014, p. 31), de ahí que:

- Debe estar apoyada en conocimientos comprobados:
  - Marco conceptual del contexto jurídico y del contexto valuatorio.
- Debe estar relacionada con el conjunto de conocimientos correspondientes a los hechos:
  - Investigación de campo de un caso de intestado en el Estado de Puebla.
- Debe ofrecer una explicación amplia y profunda de los hechos y conclusiones que pretende abarcar:
  - Sistematización e implementación de la guía aplicada que demuestre la hipótesis.

El esquema general de la hipótesis propuesta es el siguiente:

<b>HIPÓTESIS</b>	La valuación es una herramienta de análisis válida para presentar propuestas adecuadas que den solución al proceso sucesorio legítimo.
<b>UNIDAD DE ANÁLISIS</b>	La valuación en la sucesión legítima en el Estado de Puebla.

<b>VARIABLE INDEPENDIENTE</b>	<b>DIMENSIONES</b>	<b>INDICADORES</b>
Situaciones dinámicas que se pueden presentar dentro de las diferentes etapas del proceso sucesorio testamentario.	Administrativa	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Deudas mortuorias.</li> <li>▪ Créditos alimenticios.</li> <li>▪ Gastos de administración del proceso sucesorio legítimo.</li> <li>▪ Cargas y obligaciones de la herencia.</li> <li>▪ Créditos activos.</li> <li>▪ Frutos y bienes hereditarios.</li> <li>▪ Proyecto de partición.</li> </ul>
	Impositiva	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Impuestos pendientes por pagar por la actividad económica de la persona fallecida.</li> <li>▪ Impuestos generados por la adjudicación de los bienes de la herencia.</li> </ul>
	Jurídica	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Defensa de los bienes del acervo hereditario (juicios de servidumbres, de división de la copropiedad, de recuperar la posesión, etc.).</li> <li>▪ Partición judicial de la herencia (licitación, remate judicial y sorteo).</li> </ul>
<b>VARIABLE DEPENDIENTE</b>	<b>DIMENSIONES</b>	<b>INDICADORES</b>
Funciones de la valuación dentro de estos escenarios.	Administrativa	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Base de negociación para venta, renta, permuta, dación en</li> </ul>

		<p>pago, etc. de los activos de la herencia para liquidar los pasivos.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Valores de los frutos para su reparto entre los herederos.</li> <li>▪ Valores de los bienes del acervo hereditario, de cada elemento que la conforma y en su conjunto, para diseñar el proyecto de partición.</li> </ul>
	Impositiva	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Base de negociación de los activos de la herencia para liquidar los impuestos pendientes por pagar por la actividad económica de la persona fallecida.</li> <li>▪ Valores de los bienes adjudicados a cada heredero para estimar los impuestos a cubrir por la adquisición de los bienes.</li> </ul>
	Jurídica	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Prueba pericial en los juicios que la sucesión promueva y/o en los que la sucesión deba defenderse.</li> <li>▪ Base de negociación para resolverlos extrajudicialmente.</li> <li>▪ Pauta para resolver la partición judicial.</li> </ul>

## DISEÑO METODOLÓGICO Y TÉCNICAS DE INVESTIGACIÓN

### Tipo, nivel y diseño de la investigación

De acuerdo a Esther Maya, en su libro “Métodos y técnicas de investigación...”, “el propósito de toda investigación debe ser buscar respuestas a determinados interrogantes mediante la aplicación de procedimientos científicos” (Maya, 2014, p. 15), por ende, para producir conocimientos que respondan a sucesos específicos en forma sistemática y que puedan ser verificados por la evidencia empírica, la lógica estructura como medio para su adquisición, el uso de un método científico para obtener información confiable, imparcial y relevante que genere un pensamiento objetivo, racional y sistemático.

El tipo de investigación que caracteriza a la tesis es el que reseña la aplicación inmediata en la solución de problemas prácticos, es decir, la investigación aplicada; el nivel al que se ejecutará, será el predictivo: el que se basa en conocimientos adquiridos que se podrán aplicar para un intervalo de tiempo futuro. Y el tipo de diseño de la investigación, dado por una secuencia mixta, será transversal y longitudinal.

### **Delimitación del área de estudio**

El área de estudio es el que corresponde al de la valuación, específicamente, el estudio de sus funciones dentro de situaciones comunes que aparecen dentro del proceso sucesorio legítimo, encuadrado dentro del Marco Legal vigente, a fin de emplearlas como instrumento sistemático para diseñar propuestas congruentes para el proyecto de partición.

### **Población y muestra**

Dado que el Marco Legal consultado es el del Estado de Puebla, se considerarán como población los procesos de intestado que se tramiten dentro de su jurisdicción. El caso específicamente seleccionado es el de un proceso de intestado, seguido por la vía judicial, radicado en el Distrito Judicial de Cholula, Puebla.

### **Técnicas de recolección de datos**

Los métodos que respaldan las técnicas de recolección de datos y que serán utilizados en este trabajo son los siguientes:

- **Métodos empíricos:**

- **Observación.**

El seguimiento del caso de estudio específico, es vital para interactuar con la realidad que lo envuelve, conocer la práctica del proceso sucesorio legítimo y las dificultades que conllevan su solución. La observación permitirá extraer, en un primer momento, los indicadores de las dimensiones de la variable independiente de la hipótesis y relacionarlos con los de la dependiente.

- **Métodos teóricos:**

- **Analítico.** Distingue las partes de un todo y procede a la revisión ordenada de cada uno de los elementos por separado.

- **Sintético.** Analiza y sintetiza la información recopilada, lo que permite ir estructurando las ideas. (Maya, 2014, p. 13).

El método analítico se utilizará para exponer tanto el contexto jurídico de la sucesión legítima, como el contexto valuatorio en la sucesión legítima; el método sintético será de utilidad para identificar las situaciones dinámicas que se pueden presentar dentro de las diferentes etapas del proceso sucesorio testamentario e identificar las funciones de la valuación dentro de estos escenarios, para posteriormente, extraer y precisar conceptos legales, normativos y metodológicos, para proceder a demostrar que la valuación es una herramienta de análisis válida para presentar propuestas adecuadas que den solución al proceso sucesorio legítimo.

- **Enfoque en sistema.**

La hipótesis de la tesis pretende comprobarse a través de la sistematización, que consiste en probar, o demostrar racionalmente, un nuevo conocimiento con fundamento en el sistema ya establecido con los conocimientos anteriores, a lo largo de los cuáles se van estableciendo conclusiones generales sobre determinados conocimientos, es decir, de la construcción de una guía aplicada que relacione las funciones de la valuación en el proceso sucesorio legítimo con los diversos escenarios que pueden aparecer dentro del mismo.

## **Instrumentos de recolección de datos**

- **Investigación de campo.**
- Casos de estudio específicos.
- **Investigación documental.**
- **Contexto jurídico:**
- Marco Legal:
  - Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Puebla.
  - Código de Procedimientos Civiles para el Estado Libre y Soberano de Puebla.
- Libros, artículos y tesis referentes a la sucesión legítima.
- **Contexto valuatorio:**
- Normatividad valuatoria:
  - Normas Internacionales de Valuación.
  - Norma Mexicana NMX-R-081-SCFI-2015: Servicios – Servicios de valuación – Metodología.
  - Normas referentes a la valuación que emiten los diferentes organismos que regulan la actividad en México, mencionados en el marco conceptual de este documento.
- Metodología valuatoria:
  - Manuales y procedimientos técnicos referentes a la valuación comercial, gubernamental, catastral, fiscal y judicial, para los bienes muebles, inmuebles, negocios en marcha e intangibles, que emiten los diferentes organismos que regulan la actividad en México, mencionados anteriormente.
- Material de apoyo en materia valuatoria desarrollado por:
  - Colegio de Valuadores de México, A.C. (COVAMEX).
  - Federación de Colegios de Valuadores, A.C. (FECOVAL).
  - Asociación Nacional de Unidades de Valuación (ANUVAC).

- Asociación Mexicana de Valuadores de Empresas, A.C. (AMVE).
- Las diferentes sociedades técnicas adheridas a Colegios de Profesionistas a nivel licenciatura, como la Sociedad de Ingenieros Civiles Valuadores, A.C. (SICIV), que pertenece al Colegio de Ingenieros Civiles de México, A.C. o la Sociedad de Arquitectos Valuadores (SAVAC).
- Libros, artículos y tesis referentes a la valuación en la sucesión legítima.

### **Procesamiento y análisis de datos**

Las estrategias que se adoptarán para responder al problema planteado, en este caso, son las siguientes:

- Se mostrará el Marco Legal de la sucesión legítima, a través del estudio del Libro Sexto: Sucesiones, del Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Puebla y el Libro Cuarto: Procedimientos sobre cuestiones familiares del Código de Procedimientos Civiles para el Estado Libre y Soberano de Puebla.
- Se presentará el proceso de la sucesión legítima, a través de sus diferentes etapas (Sucesión, Inventario, Avalúo, Administración, Liquidación y Partición), de acuerdo al Marco Legal vigente para el Estado de Puebla.
- Se identificarán las situaciones dinámicas que pueden presentarse dentro del proceso sucesorio intestamentario (variable independiente), a partir de la revisión de varios expedientes de casos de intestado, el Marco Legal y la investigación documental precedente.
- Se analizarán las funciones de la valuación dentro de las situaciones dinámicas en el proceso de la sucesión legítima (variable dependiente), a partir de la revisión de varios expedientes de casos de intestado, el Marco Legal y la investigación documental precedente.
- Se clasificarán las funciones de la valuación dentro de las situaciones dinámicas en el proceso de la sucesión legítima, a partir de su previa identificación.
- Se mostrará la normatividad y la metodología valuatoria, de acuerdo a la clasificación de sus funciones en la sucesión legítima.

▪ Se diseñará una guía que ilustre las funciones de la valuación en el proceso sucesorio legítimo.

- Se plantearán las consideraciones previas al uso de la guía.
- Se proyectarán las generalidades de la guía.
- Se planteará la estructura de la guía.
- Se definirán los elementos analíticos de la guía.
  - Se identificarán las variables independientes del caso.
  - Se identificarán las variables dependientes del caso.
- Se definirán los elementos argumentativos de la guía.
- Se definirán los elementos metodológicos de la guía.
  - Se sistematizará el diseño de propuestas con base en las variables identificadas.

▪ Se demostrará que la valuación es una herramienta de análisis válida para presentar propuestas adecuadas que den solución al proceso sucesorio legítimo, a partir de la aplicación de la guía en un caso práctico de intestado.

- Se presentarán las consideraciones iniciales al caso práctico.
- Se aplicará la guía diseñada al caso práctico.
- Se obtendrán las conclusiones de la implementación de la guía.

# 1. CONTEXTO JURÍDICO DE LA SUCESIÓN LEGÍTIMA

## 1.1. Marco Legal de la sucesión legítima

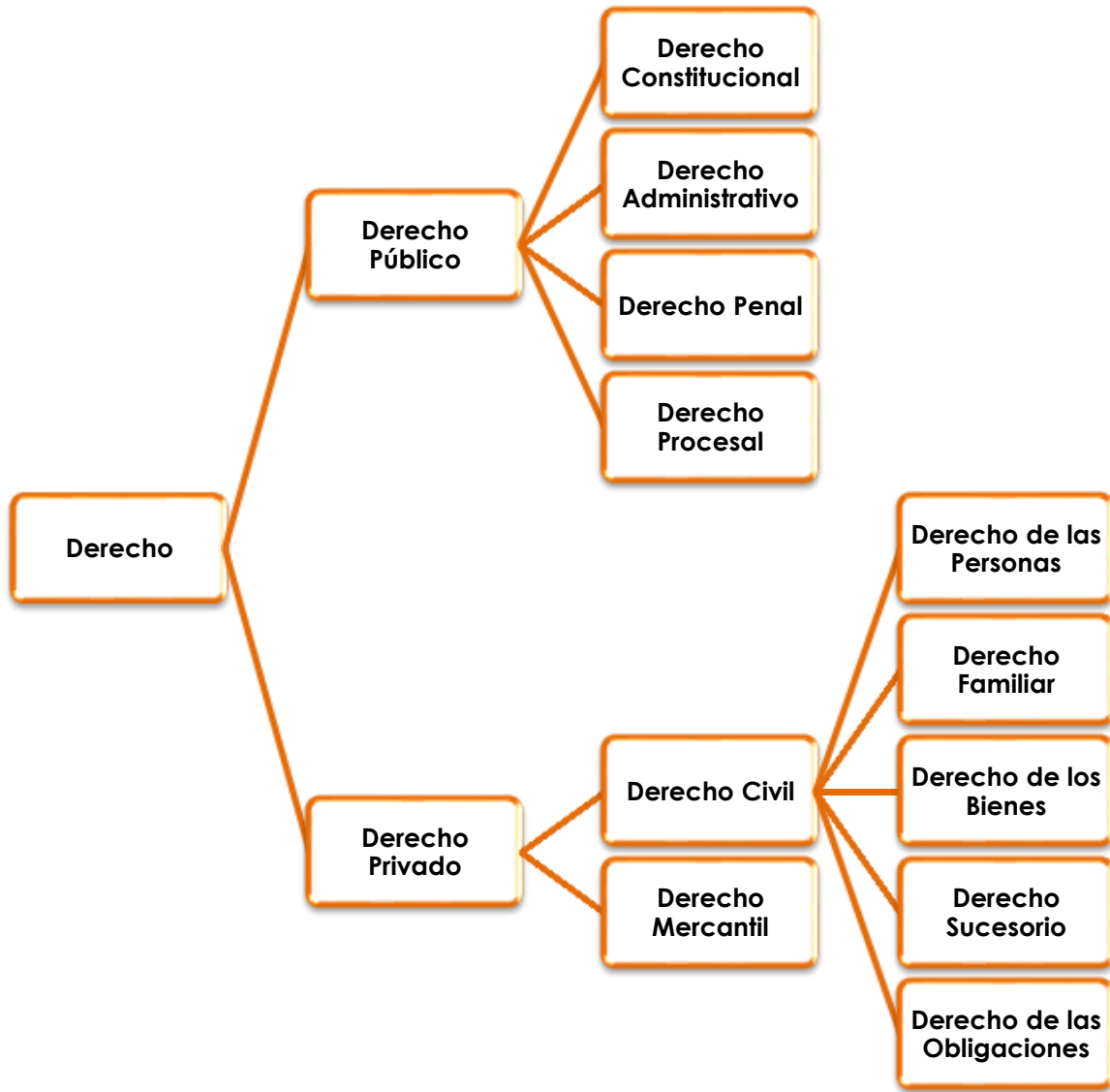
Después del proceso de recuperación por la pérdida de un familiar, es necesario atender la situación en la que han quedado sus bienes, en especial, cuando, desafortunadamente, no hubo la previsión de realizar un testamento, entre otras causas, y debe iniciarse el proceso sucesorio intestamentario correspondiente para que las propiedades de la persona fallecida pasen a sus herederos.

Sin embargo, la herencia no solo corresponde a la sucesión en todos los bienes del difunto, sino que también en “todos sus derechos y obligaciones que no se extinguen por la muerte” (Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Puebla, 1985), por lo tanto, concluir el proceso intestamentario puede ser un camino sinuoso si no se tiene conocimiento ni de los conceptos ni de los procedimientos del proceso.

En referencia a lo anterior, el papel de la valuación no solo se limita a estimar el valor de la masa hereditaria, sino que dado que la sucesión legítima involucra situaciones dinámicas, en las que el factor denominador es el valor monetario de los bienes de la sucesión, será la valuación la herramienta de análisis que permita soportar la alternativa más adecuada para decidir sobre estas circunstancias y concluir el proceso sucesorio.

Para poder establecer las funciones que tiene la valuación dentro del proceso sucesorio intestamentario y conocer sus aplicaciones dentro del mismo, se deben conocer el Marco Legal que lo rige, los conceptos que lo definen y el procedimiento que lo guía.

En primera instancia, el concepto de “Derecho” es posible definirlo, en general, como el sistema que regula la conducta humana, siendo la clasificación generalmente aceptada la que se muestra en la figura siguiente:



*Figura 1.1* Clasificación generalmente aceptada del Derecho. Elaboración propia.

El **Código Civil Federal** es la reunión de leyes que, entre otros apartados de esta rama jurídica, engloba en su Libro Tercero, las disposiciones que se refieren al Derecho Sucesorio, siendo los Títulos Primero, Cuarto y Quinto, las bases sobre las que se asentará el proceso sucesorio intestamentario, desglosándose como sigue:

### **Código Civil Federal**

- ❑ **Libro Tercero: De las Sucesiones**
  - **Título Primero: Disposiciones preliminares**

- **Título Cuarto: De la sucesión legítima**
  - Capítulo I: Disposiciones generales
  - Capítulo II: De la sucesión de los descendientes
  - Capítulo III: De la sucesión de los ascendientes
  - Capítulo IV: De la sucesión del cónyuge
  - Capítulo V: De la sucesión de los colaterales
  - Capítulo VI: De la sucesión de los concubinos
  - Capítulo VII: De la sucesión de la beneficencia pública
- **Título Quinto: Disposiciones comunes a las sucesiones testamentaria y legítima**
  - Capítulo I: De las precauciones que deben adoptarse cuando la viuda quede encinta
  - Capítulo II: De la apertura y transmisión de la herencia
  - Capítulo III: De la aceptación y de la repudiación de la herencia
  - Capítulo IV: De los albaceas
  - Capítulo V: Del inventario y de la liquidación de la herencia
  - Capítulo VI: De la partición
  - Capítulo VII: De los efectos de la partición
  - Capítulo VIII: De la rescisión y nulidad de las particiones

Dado que este proyecto está delimitado espacialmente en el Estado de Puebla, el **Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Puebla**, que teniendo sus antecedentes en el Código Civil Federal, será el instrumento regulador que establezca la codificación de las sucesiones dentro de la entidad, siendo los Capítulos I, XI y XII del Libro Sexto, los que rigen la sucesión legítima.

### **Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Puebla**

- **Libro Sexto: Sucesiones**
  - **Capítulo I: Disposiciones preliminares**
  - **Capítulo XI: Sucesión legítima**

- Sección primera: Disposiciones generales
- Sección segunda: Derecho de representación
- Sección tercera: Sucesión de los descendientes
- Sección cuarta: Sucesión de los ascendientes
- Sección quinta: Sucesión del cónyuge
- Sección sexta: Sucesión de los colaterales
- Sección séptima: Sucesión de la Benemérita Universidad

Autónoma de Puebla y de la asistencia social

▪ **Capítulo XII: Disposiciones comunes a la sucesión testamentaria y a la legítima**

- Sección primera: Precauciones que deben adoptarse cuando la supérstite quede encinta
- Sección segunda: Derecho de acrecer
- Sección tercera: Apertura y transmisión de la herencia
- Sección cuarta: Aceptación y repudiación de la herencia
- Sección quinta: Albaceas
- Sección sexta: Interventores
- Sección séptima: Inventario y liquidación de la herencia
- Sección octava: Partición
- Sección novena: Efectos de la partición
- Sección décima: Rescisión y nulidad de las particiones

Si el Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Puebla, define la sucesión legítima, establece quiénes tienen derecho a la herencia y menciona las figuras y los pasos del proceso sucesorio, es el **Código de Procedimientos Civiles para el Estado Libre y Soberano de Puebla**, el que señala la forma de ejecutar lo regulado en el primero, es decir, determina el cómo ha de llevarse a cabo el proceso sucesorio, siendo las secciones siguientes las de interés para la sucesión intestamentaria.

**Código de Procedimientos Civiles para el Estado Libre y Soberano de Puebla**

▪ **Libro Cuarto: Procedimientos sobre cuestiones familiares**

• **Capítulo Tercero: Procedimientos hereditarios**

- Sección tercera: Disposiciones generales
- Sección cuarta: De la administración, liquidación y partición
- Sección quinta: Partición

**1.2. Disposiciones preliminares de las sucesiones**

Una vez que se conoce el Marco Legal que encuadra a la sucesión legítima, hay que puntualizar tanto los conceptos generales de las sucesiones, como los conceptos y procedimientos específicos del proceso sucesorio legítimo relevantes para los objetivos del proyecto, los cuales están enfocados a determinar las funciones de la valuación en la sucesión legítima y su aplicación en la culminación del proceso.

**1.2.1. Concepto de sucesión**

La sucesión es el medio por el que una persona ocupa en derechos el lugar de otra; es decir, lleva implícita la sustitución de una persona, por cuanto a su titularidad de derechos y obligaciones, por otra que los adquirirá a falta de la primera. (Pérez Contreras, 2010, p. 185).

Es decir, que a la muerte del autor de la herencia, los herederos adquieren derecho al conjunto de bienes que integran la masa hereditaria como un patrimonio común, mientras no se haga la partición; por lo tanto, los herederos no pueden disponer ni enajenar las cosas que forman la sucesión hereditaria sino hasta que se haya hecho la partición y adjudicación de los bienes.

Aunando a lo anterior, los herederos responden de las cargas de la herencia hasta donde alcance el valor de los bienes que adquieren; en otras palabras, los

herederos no tienen la obligación de responder personalmente de las cargas de la herencia, sino que éstas serán con cargo a la misma herencia hasta el monto total de los activos que ésta incluye. Los bienes propios del heredero no responden del pago de las obligaciones del autor de la herencia.

### **1.2.2. Elementos generales para generar la sucesión**

Para que se genere la sucesión, según lo expresado por Arce y Cervantes (2008) se requiere la coexistencia de los siguientes elementos:

- ❑ Que la persona física que encabezaba un conjunto de bienes y relaciones (cosas, derechos y obligaciones), por su muerte, haya dejado de ser persona (autor de la sucesión, causante o de cujus).
- ❑ Que haya otra persona o personas, que reemplace a la fallecida en la titularidad del patrimonio acéfalo (sucesor, causahabiente, heredero).
- ❑ Que el sucesor o heredero esté llamado a suceder al causante, o sea, que haya una vocación hereditaria (llamada a la herencia).

En otras palabras, para que exista sucesión no basta que donde estaba uno se coloque otro, sino que es necesario que la causa por la que el segundo entra a reemplazarlo se deba a que el primero haya fallecido y jurídicamente le corresponda reemplazarlo.

- ❑ **Que haya un conjunto de bienes y relaciones que pertenecían a una persona física, transmisibles por causa de muerte (cosas, derechos y obligaciones) y que tengan un valor económico apreciable.** (Citado en Díaz Aguilar, 2014, p. 15).

Es este último punto el que plantea implícitamente el papel de la valuación en el proceso sucesorio, ya que menciona que el conjunto de bienes y relaciones transmisibles a los herederos debe tener un valor económico con el cual negociar durante éste.

### **1.2.3. Clasificación de las sucesiones**

Las sucesiones pueden clasificarse, de acuerdo a la voluntad del autor, en:

- ❑ **Testamentaria:** Se rige por la manifestación de la voluntad del testador, a través de un testamento.
- ❑ **Legítima:** La ley presume la voluntad del autor de la herencia. También es llamada intestamentaria o ab intestato.
- ❑ **Mixta:** Es en parte testamentaria y en parte intestamentaria, por no haber dispuesto el testador de todos sus bienes en el testamento.

### **1.3. Sucesión legítima**

Los conceptos y los procedimientos de la sucesión legítima, que en seguida se revisarán, son aquellos que se desprenden tanto del Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Puebla como del Código de Procedimientos Civiles para el Estado Libre y Soberano de Puebla, siendo prioritarios aquellos que forman estrecha relación con el enfoque valuatorio, dentro del contexto jurídico en el cual se desarrollará el proyecto.

#### **1.3.1. Concepto de sucesión legítima**

La sucesión legítima es aquella en la cual el de cujus no ha expresado su voluntad sucesoria en un testamento, por lo que su falta es suplida por la ley (es decir, por el Código Civil) el cual establece la forma, términos y condiciones, que regirán la sucesión hereditaria cuando no se dictó testamento. (Zermeño Infante, 2001, p. 62).

#### **1.3.2. Finalidad de la sucesión legítima**

El fin básico de la sucesión legítima consiste en:

La determinación o constitución del derecho concreto de cada heredero participe en el acervo hereditario, determinando, asignándole, entregándole su cuota. (Díaz Aguilar, 2014, p. 11).

Para lo que es necesario determinar:

- Quiénes son los herederos,**
- Qué bienes constituyen el acervo hereditario, y**
- Cómo deben ser distribuidos esos bienes entre los herederos.**

### 1.3.3. Tramitación de la sucesión legítima

De acuerdo al procedimiento para la tramitación de la sucesión legítima, este puede ser:

- Extrajudicial o notarial:** Es un procedimiento excepcional, en los casos en los que la ley así lo autorice.

- Judicial:** Cuando se tramita ante juez.

Independientemente del procedimiento para la tramitación de la sucesión legítima, la herencia, de conformidad a la parte del proceso sucesorio en que se encuentre, puede estar:

- Vacante:** a la muerte del de cujus, pero antes de saberse quiénes son los herederos, o bien cuando identificado o identificados no la aceptan.

- Aceptada:** cuando los herederos, expresa o tácitamente, la aceptan.

- Yacente:** es el estado en que se encuentra desde la muerte del de cujus hasta la adjudicación de los bienes a los herederos.

- Divisa:** cuando ya se ha hecho la partición de los bienes respecto de los herederos y es posible realizar la adjudicación tanto del todo, como de las partes que integran la masa hereditaria a cada uno de ellos, de acuerdo con lo que dicte la ley. (Pérez Contreras, 2010, p. 186).

#### 1.3.3.1. Procedimiento por la vía extrajudicial o notarial

El procedimiento ante Notario es de naturaleza extrajudicial y es ejecutado por el Notario Público; procede cuando:

☐ Todos los herederos sean mayores de edad, hubieran sido reconocidos judicialmente como herederos y se declaren aprobados los inventarios y avalúos, podrán separarse de la prosecución judicial, para aplicar los bienes en los términos que juzguen convenientes.

☐ Todos los herederos sean mayores de edad, hubieran sido reconocidos judicialmente como herederos, el procedimiento podrá seguirse tramitando ante notario público.

☐ Todos los herederos sean mayores de edad, o siendo menores estén emancipados con tutor, mientras no hubiere controversia alguna.

Se nombrará al albacea y presentarán al Notario el inventario y avalúo de los bienes que forman el acervo hereditario del autor de la sucesión para que, con la aprobación de todos los coherederos, se haga contar en instrumento público.

Los herederos y albacea otorgarán las escrituras de partición y adjudicación, conforme al proyecto partición, previa la rendición de cuentas por el albacea, lo que podrán hacer constar en el instrumento citado anteriormente. En caso de oposición o controversia, el notario deberá de intervenir y el procedimiento se convertirá en judicial.

### **1.3.3.2. Procedimiento por la vía judicial**

El juicio sucesorio intestamentario, se formará de cuatro secciones que estarán integradas por las diversas acciones que van desde la muerte del de cujus hasta la adjudicación de los bienes.

☐ **Primera Sección. De sucesión:**

- La denuncia del intestado.
- Las citaciones de los herederos y la convocatoria a los que se crean con derecho a la herencia.
- Las acciones relativas al nombramiento y remoción de albacea e interventores, así como el reconocimiento de derechos hereditarios.

- Lo relativo a los incidentes relativos al nombramiento y remoción de tutores.

- La capacidad legal para heredar y la preferencia de derechos.

**☐ Segunda Sección. De inventario:**

- El inventario provisional del interventor.
- El inventario y avalúo que forma el albacea.
- Los incidentes que se promuevan.
- La resolución sobre el inventario y el avalúo.

**☐ Tercera Sección. De Administración:**

- Todo lo relativo a la administración.
- La cuenta, su glosa y calificación.
- La comprobación de haberse cubierto el impuesto fiscal.

**☐ Cuarta sección. De Partición:**

- El proyecto de distribución provisional de los bienes de la masa hereditaria.
- El proyecto de partición de los bienes.
- Los incidentes que se promuevan respecto a los proyectos de partición.
- Los acuerdos sobre ellos.
- Las resoluciones sobre los proyectos de partición.
- Lo relativo a la adjudicación de los bienes. (Pérez Contreras, 2010, p. 245).

Con el propósito de profundizar en la tramitación del proceso sucesorio legítimo por la vía judicial, se desarrollan los siguientes apartados, enfatizando los conceptos más relevantes desde la perspectiva valuatoria.

## **1.4 Proceso sucesorio legítimo**

### **1.4.1 Apertura de la sucesión legítima**

La sucesión legítima se abre siempre que se encuentre en alguno de los supuestos establecidos por la ley para ello:

- I. Si no hay testamento;
- II. Si el testamento otorgado se revocó o es nulo;
- III. Si el testador no dispuso de todos sus bienes;
- IV. Si la condición impuesta al heredero en el testamento no se realiza;
- V. Si el heredero repudia la herencia o es incapaz de heredar;
- VI. Si el heredero muere antes que el testador, sin que haya sustituto ni quien tenga el derecho de acrecer.

Cuando sea válido el testamento, pero no así el nombramiento de heredero, quedarán vigentes y válidas las disposiciones que se establecieron en el Código Civil, y la sucesión legítima sólo comprenderá los bienes que debían corresponder al heredero que queda sin derecho a la sucesión.

Cuando el testador sólo transmita parte de sus bienes a los herederos, la parte de la que no dispuso constituirá el haber de la sucesión legítima. Para todos los casos anteriores, el Código Civil explica con mayor detalle cada uno de los supuestos.

#### **1.4.2 Derecho a heredar en la sucesión legítima**

Tienen derecho a heredar en orden de preferencia:

- I. Los descendientes nacidos o póstumos<sup>1</sup>;
- II. El cónyuge o concubino supérstite;
- III. Los ascendientes;
- IV. Los parientes colaterales hasta el sexto grado;

---

<sup>1</sup> El Código Civil poblano hace mención al supuesto que se refiere cuando el de cujus es el marido de la viuda y ésta crea o esté embarazada, quien lo deberá hacer del conocimiento del juez competente, para que éste lo haga del conocimiento de los que tengan derecho al haber hereditario, cuando la existencia del no nacido afecta en todo o en parte su derecho a la herencia.

La viuda que quede embarazada tiene derecho al pago de alimentos con cargo al haber hereditario, aun cuando cuente con bienes propios.

V. A falta de éstos, heredarán por partes iguales, la Benemérita Universidad Autónoma de Puebla y el Gobierno del Estado, a través de la instancia responsable de la administración del patrimonio inmobiliario estatal, para destinarlo a la asistencia social pública.

Reglas generales para determinar quiénes y en qué proporción tienen derecho a heredar:

- El parentesco por afinidad no da derecho a heredar por este medio.
- Los parientes más próximos excluyen a los más remotos salvo el derecho de representación.
- Los parientes del mismo grado heredan por partes iguales.
- Si hubiere varios parientes en un mismo grado, y alguno o algunos no quisieren o no pudieren heredar y tampoco estuvieren representados, su parte acrecerá por igual a los otros del mismo grado, incluidos aquellos que hubieran sido llamados si vivieran o hubieren podido heredar, sólo si están representados.
- Si al autor de la herencia no pudieren sucederlo el pariente o parientes más cercanos, por repudio, fallecimiento o incapacidad, y si legalmente carece de representación, heredarán los del grado siguiente.
- Los hijos y descendientes del incapaz de heredar no serán excluidos de la sucesión, aun cuando viva ese ascendiente suyo, si ellos mismos fueron llamados a heredar por la ley, en representación de éste.
- Las líneas y grados de parentesco se arreglarán por lo dispuesto en los Artículos 476 a 485<sup>2</sup> del Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Puebla.

---

<sup>2</sup> Los Artículos 476 a 485, señalan de manera resumida, que:

- El parentesco es por consanguinidad, afinidad o civil.
- Cada generación forma un grado, y la serie de grados constituye lo que se llama línea de parentesco.
- La línea es recta o transversal.
  - La recta se compone de la serie de grados entre personas que descienden unas de otras.
    - La línea recta es ascendente o descendente.

El Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Puebla, contempla el derecho de representación y el derecho a acrecer, y cada uno de ellos tiene sus propias condiciones de aplicación. El primero se refiere al que corresponde a los parientes de una persona, para sucederle en todos los derechos que tendría si viviera o hubiere podido heredar; el segundo, es el que concede la ley al heredero, para agregar a su porción hereditaria, la que debía corresponder a otro heredero.

Dentro de los “Elementos generales para generar la sucesión”, se establece que jurídicamente debe haber una correspondencia del heredero a reemplazar al autor de la sucesión; dado a que, en algunos casos, las dinámicas familiares suelen ser bastante complejas, es necesario hacer una revisión exhaustiva tanto del Código Civil, como de bibliografía especializada, para determinar aquellos a quienes jurídicamente les corresponde heredar, sin embargo, corresponderá finalmente al juez, la responsabilidad de declarar quien o quienes son considerados herederos dentro del proceso sucesorio; para el proyecto, la declaratoria de herederos permite conocer con certeza:

- El número de herederos.
- La proporción en que heredan.
- Los herederos que tienen derecho a una pensión alimenticia.

### **1.4.3 La apertura y transmisión de la herencia**

- 
- Ascendente es la que liga a una persona con su progenitor o tronco de que procede.
  - Descendente es la que liga al progenitor con los que de él proceden.
  - La misma línea es ascendente o descendente, según el punto de partida y la relación a que se atiende.
  - En la línea recta los grados se cuentan por el número de generaciones, o por el de las personas, excluyendo al progenitor.
  - La transversal, llamada también colateral, se compone de la serie de grados entre personas que, sin descender unas de otras, proceden de un mismo progenitor.
    - En la línea transversal los grados se cuentan por el número de generaciones, subiendo por una de las líneas y descendiendo por la otra, o por el número de personas que haya de uno a otro de los extremos que se consideran, exceptuando la del progenitor común o tronco.

La sucesión se abre en el momento en que muere el autor de la herencia o cuando se declara la presunción de muerte. El derecho a reclamar la herencia prescribe a los diez años de la muerte del autor de la herencia y es transmisible a los herederos.

#### **1.4.4 La aceptación y repudio de la herencia**

Tienen derecho a aceptar o repudiar la herencia todos los que tienen la libre disposición de sus bienes. Tratándose de menores o incapaces<sup>3</sup>, aceptarán la herencia los tutores o bien la repudiarán, con autorización judicial siempre previa vista al Ministerio Público. La herencia debe aceptarse o repudiarse en todo o en nada.

Cuando el heredero muera antes de aceptar la herencia, el derecho a aceptarla o repudiarla se transmite a sus descendientes. Los efectos de la aceptación o repudio de la herencia serán retroactivos a la fecha de la muerte del autor de la herencia.

Si el heredero repudia la herencia en perjuicio de sus propios acreedores, pueden éstos pedir al juez que los autorice para aceptarla en nombre de aquel; la aceptación sólo aprovechará a los acreedores para el pago de sus créditos y si la herencia excediere del importe de éstos, el exceso pertenecerá a quien llame la ley en lugar de quien repudió. Los acreedores cuyos créditos fueren posteriores a la repudiación, no pueden ejercer el derecho citado anteriormente.

---

<sup>3</sup> Las incapacidades a las que se hace referencia en este caso son las establecidas por las leyes como restricciones al ejercicio de los derechos por el titular de éstos, pero el incapaz puede ejercitar sus derechos, contraer obligaciones y comparecer en juicio por medio de quien lo represente. Los incapaces son el menor de edad; el mayor de edad privado de inteligencia por locura, alcoholismo crónico o cualquier otro trastorno mental, aunque tenga intervalos lúcidos; el mayor de edad sordomudo, que no sepa darse a entender por escrito o por intérprete mediante lenguaje mímico y el mayor de edad que habitualmente hace uso no terapéutico de enervantes, estupefacientes, psicotrópicos o de cualquiera otra sustancia que altere la conducta y produzca fármaco dependencia.

No debe confundirse con la incapacidad para heredar que también contempla el Código Civil poblano.

Toda herencia se entiende aceptada con beneficio de inventario aunque no se exprese; pero este beneficio no libera al heredero de las obligaciones que solidariamente hubieren contraído él y el autor de la herencia.

#### **1.4.5 El albacea en la sucesión legítima**

Los albaceas en la sucesión legítima son órganos representativos de la sucesión para actuar en nombre y por cuenta de ésta, en los siguientes casos:

- Custodia y administración de los bienes de la herencia;
- Defensa de esos bienes; y,
- Partición y adjudicación definitiva de los mismos.

En la sucesión legítima, los herederos podrán elegir al albacea por mayoría de votos<sup>4</sup> (albacea legítimo), si la mayoría no resuelve, será el juez el que la resolverá, eligiendo de entre los propuestos por los herederos (albacea dativo). Los herederos podrán nombrar dos o más albaceas solidarios.

El cargo de albacea es remunerado: cobrará el cinco por ciento sobre el importe líquido y efectivo de la herencia, y el diez por ciento sobre los frutos industriales de los bienes hereditarios. Si el mismo hiciere la partición, cobrará además los derechos de arancel.<sup>5</sup>

Son obligaciones del albacea:

- El aseguramiento de los bienes de la herencia;
- La formación de inventarios; si no lo hiciere eficaz y eficientemente, será removido del encargo;

---

<sup>4</sup> La mayoría en materia de sucesiones, se calculará por el importe de las porciones y no por el número de las personas; pero cuando la porción mayor exceda de la mitad de la herencia y pertenezca a una sola persona, el juez, discrecionalmente moderará el ejercicio del derecho anterior, cuando su titular abuse de él.

<sup>5</sup> Si varios albaceas definitivos hubieren desempeñado el cargo sucesivamente, la retribución se repartirá entre todos ellos, en proporción al tiempo que cada uno haya administrado y al trabajo que hubiere tenido en la administración.

El albacea provisional, aquel que designa el juez mientras, declarados los herederos, se hace la elección de albacea definitiva por ellos o por el juez si estos no se pusieren de acuerdo, de entre los propuestos, no tendrá retribución.

La administración de los bienes y la rendición de cuentas del albaceazgo.

Deberá rendir cuenta de su encargo cada mes, y para confirmarlo como albacea deberán aprobarse sus cuentas. Cuando estuviere interesada la Hacienda Pública y/o los herederos fueran incapaces, se dará vista al Ministerio Público en la aprobación de las cuentas.

El pago de las deudas mortuorias y hereditarias;

El pago periódico a los herederos, de lo que corresponde a éstos de los frutos civiles, naturales e industriales y productos de los bienes hereditarios;

La partición y adjudicación de los bienes entre los herederos;

La defensa, en juicio y fuera de él, de la herencia;

La de representar a la sucesión en todos los juicios que deban promoverse en su nombre o que promovieran contra ella.

Sólo pueden ejercer las funciones y actos señalados por la ley y son responsables de los daños y perjuicios que por dolo o negligencia causen a los herederos. La posesión de los bienes hereditarios corresponde:

I. Al cónyuge supérstite en el caso del Artículo 375<sup>6</sup>;

II. A los herederos o legatarios de bienes individualmente determinados y respectos a esos bienes;

III. Al albacea cuando la herencia se distribuya en partes alícuotas.

En el caso de la fracción III, dentro de los treinta días siguientes, a la aceptación del cargo por el albacea, éste y los herederos de común acuerdo fijarán:

I. La cantidad que haya de emplearse en los gastos de administración y el número y sueldo de los dependientes;

II. La forma de pago de las cargas de la herencia; y,

---

<sup>6</sup> Muerto uno de los cónyuges, continuará el que sobreviva en la posesión y administración de la sociedad conyugal, con intervención del representante de la sucesión mientras se verifica la partición.

III. La suma que a cada heredero debe entregar periódicamente el albacea, de los frutos del haber hereditario y la fecha de cada entrega.

Si los herederos en el caso anterior no llegaren a un acuerdo, o si alguno de ellos es menor, el juez resolverá sobre los tres puntos previstos en las fracciones; pero con relación a la fracción III se aplicarán las siguientes disposiciones:

I. La liquidación de los frutos civiles se hará mensualmente; de su importe se deducirán los gastos de administración aprobados, incluyendo honorarios del albacea y el sobrante se pagará a los herederos conforme a su porción hereditaria, a más tardar dentro de los primeros días de cada mes;

II. La liquidación y pago de los frutos naturales se hará dentro del mes siguiente al levantamiento de la cosecha;

III. La liquidación de los frutos industriales o de los productos de una industria o negociación, se harán dentro de los treinta días siguientes al vencimiento de cada ejercicio fiscal, sin que esta disposición impida que los herederos acuerden el pago de anticipos, según la situación de aquellas.

Mientras no se hace la partición y adjudicación de los bienes hereditarios, corresponde:

I. La propiedad de ellos al heredero si éste es único;

II. Al heredero o legatario, la propiedad de los bienes que el testador les haya dejado determinado individualmente cada uno de dichos bienes; y,

III. La copropiedad de los bienes hereditarios a los herederos, cuando deban dividirse esos bienes por partes alícuotas.

Dentro de los treinta días siguientes, contados desde que el albacea acepte su nombramiento, debe garantizar su manejo respecto a los bienes que queden en su posesión y administración. La garantía se otorgará conforme a las bases siguientes:

- I. Por el importe de la renta de los bienes raíces en el último año y por los réditos de los capitales impuestos, durante ese mismo tiempo;
- II. Por el valor de los bienes muebles;
- III. Por el de los productos de las fincas rústicas en un año, calculados por peritos o por el término medio de un quinquenio, a elección del juez;
- IV. En las negociaciones mercantiles o industriales por el veinte por ciento del importe de las mercancías y demás efectos muebles, calculados por los libros si están llevados en debida forma o a juicio de peritos;
- V. Cuando el albacea sea también coheredero y su porción baste para garantizar conforme a lo dispuesto en las fracciones que preceden, no estará obligado a prestar garantía especial, mientras conserve sus derechos hereditarios;
- VI. Si la porción del albacea coheredero no fuere suficiente para prestar la garantía de que se trata, estará obligado a garantizar la diferencia.

El albacea no tiene facultades para gravar o hipotecar los bienes de la herencia por decisión suya, para hacerlo debe contar con el consentimiento de los herederos; tampoco puede, sin el consentimiento de los herederos, transigir o comprometer en árbitros los negocios de la herencia.

La cuenta de administración, incluirá también, contra la masa hereditaria, los gastos de administración, honorarios del albacea, peritos y abogado patrono si lo hubiere, los que se regularán necesariamente, mediante acuerdo con los herederos o al tenor de lo que en tal materia dispone el Código Civil. La resolución que remueva al albacea, se encargará también de fijar en su caso el monto de los daños y perjuicios.

#### **1.4.6 El interventor en la sucesión legítima**

El interventor es la persona del supervisor, que autoriza y fiscaliza ciertas actividades u operaciones para que sean realizadas conforme a la ley.

El interventor podrá ser nombrado cuando los herederos no hayan estado de acuerdo, por mayoría de votos, con la designación del albacea, para que vigile el desempeño y manejo del albacea. Si son varios los herederos inconformes, el nombramiento de interventor se hará por mayoría de votos de los mismos, y si no hay mayoría, la elección del interventor la hará el juez, considerando a los propuestos por la minoría.

Serán retribuidos de conformidad a lo que acuerden los herederos que lo nombran; si el que lo nombra es el juez, cobrará por sus servicios conforme a arancel asimilados a apoderados.

#### **1.4.7 El inventario de la herencia**

El inventario es el registro documentado de los bienes y todas las cosas que pertenecen a una persona, en este caso el de cujus, o a la masa hereditaria, hecho con orden y precisión. Las fases del inventario son:

**Inicial:** se realiza al abrirse la sucesión y nombrarse al albacea.

**Física:** es el inventario con el que se identifica y ubica real y físicamente los bienes, derechos y obligaciones que integran el haber hereditario; es contar y anotar todos y cada uno de los bienes que se hallen descritos para ser transmitidos en la sucesión; se realiza a través de una lista detallada y valorada de la masa hereditaria.

**Observación:** consiste en comprobar contra una última lista, la existencia, ubicación y condición de los bienes que integran la masa hereditaria. (Pérez Contreras, 2010, p. 237).

El inventario debe ser realizado por el albacea, a falta de éste podrá hacerse por un heredero, con expresión de las circunstancias siguientes:

- I. Los datos mediante los cuales puedan ser identificados;
- II. Su ubicación o lugar en que se encuentren;

III. Si fueren litigiosos se señalará la clase de juicio que se siga, el tribunal que conozca de él, la persona contra quien se litiga y la causa del pleito;

IV. Se designarán con precisión los bienes que fueren propios del cónyuge, o de los hijos del autor de la sucesión, sujetos a patria potestad;

V. Los bienes ajenos que el autor de la herencia haya tenido en administración;

VI. Los bienes pertenecientes a la sociedad conyugal;

VII. Los créditos activos y pasivos;

VIII. Las cargas y obligaciones que pesan sobre la masa hereditaria, y

IX. El valor de los bienes que conforman el haber hereditario.

El inventario se acompañará con:

Documentos, testimonios o copias certificadas que justifiquen la propiedad de los bienes que se atribuyen al autor de la herencia, siempre que la ley establezca que el dominio de esos bienes se compruebe en esa forma, y

El avalúo de los bienes listados realizados por perito designado por el denunciante bajo su responsabilidad.

Dentro del inventario solo se pueden incluir bienes<sup>7</sup> que pertenezcan al patrimonio del de cujus, que puedan ser valorados en dinero y que no se extinguen con la muerte, susceptibles de ser transmitidos por herencia, como lo son: el dinero, joyas, bienes muebles e inmuebles, bienes raíces, frutos; créditos, acciones, títulos y cualquier otro efecto del comercio o la industria; automóviles, animales o cualquier otro documento relevante en términos de su transmisibilidad.

Igualmente, se deben identificar los bienes ajenos que se encuentren en poder del de cujus en comodato, depósito, prenda o cualquier otro título y la situación que guardan para poder determinar la forma de disponer de ellos. Hecha y concluida la

---

<sup>7</sup> El Libro Tercero del Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Puebla, determina las diferentes clases de bienes considerados por la ley.

formación del inventario, deberá ser aprobado, por los interesados y/o judicialmente, y de ser así, el albacea procederá a realizar la partición de los bienes de la herencia.

#### **1.4.8 Liquidación de la herencia**

Respecto al orden en que se dispondrá de los bienes objeto del inventario:

Primero deberán pagarse las deudas mortuorias, relativas a la atención y asistencia del autor de la sucesión, generadas como consecuencia de la enfermedad o situación que lo llevó directamente a la muerte y los gastos de funeral, si no se encontraran liquidadas antes de la realización del inventario. Éstas deberán ser pagadas con cargo a la masa hereditaria.

Después se pagarán los gastos relativos a la conservación y administración de la herencia, así como los créditos alimenticios, los que de igual forma pueden ser cubiertos antes de la formación del inventario.

Si como consecuencia de la realización de los pagos anteriores la herencia se quede sin dinero, el albacea se encuentra facultado para promover la venta de bienes muebles, y, en su caso, de ser necesario, incluso de los inmuebles, cumpliendo con los requisitos de ley. Es decir, en subasta pública, o bien conforme a lo que hayan acordado la mayoría de los interesados.

En tercer lugar, se pagará al pago de las deudas contraídas por el autor de la sucesión, de las cuales es responsable con sus bienes y que son exigibles, por lo que deben ser liquidadas.

Para el caso de la venta de bienes de la masa hereditaria, con motivo de liquidar deudas, se deberá hacer en subasta pública, salvo que la mayoría de los interesados dispongan otra cosa. Y serán éstos o de conformidad a la autorización judicial, en su caso, los que determinarán cómo se aplicará el dinero obtenido de la venta de los bienes.

#### **1.4.9 La partición de la herencia**

La partición es el medio por el cual se da término a la comunidad de herederos mediante la división y repartición de las cuotas que corresponden a cada uno, respecto del dinero, bienes y derechos que forman la masa hereditaria.

En la sucesión legítima, dentro del término de treinta días a partir de que se haya aprobado el inventario, el albacea deberá presentar un proyecto de división y distribución de la masa hereditaria entre los beneficiarios, señalando la parte que corresponderá entregar a cada uno de los herederos, la que se hará en efectivo o en especie, procurando que cada porción de los bienes por asignarse a los herederos sean de la misma especie y valor en cuanto fuere posible. Condiciones al proyecto de partición:

❑ El albacea separará en primer lugar, la parte que corresponda al cónyuge supérstite, conforme a las capitulaciones y a las disposiciones que regulan la sociedad conyugal cuando no las hubiere.

❑ Cuando se trate de las pensiones alimenticias a que se refiere el Artículo 3107<sup>8</sup>, se capitalizará conforme al tipo de rédito que señale el Banco de México en la fecha de la capitalización, y se separará un capital o fondo igual de valor, que se invertirá en una Sociedad Nacional de Crédito, autorizándola para entregar al heredero los intereses, mientras dure su derecho.

---

<sup>8</sup> Toda persona tiene derecho de disponer libremente de sus bienes por testamento, a título de herencia o legado; pero el testador debe dejar alimentos a las personas que se mencionan en las fracciones siguientes:

- I. A los descendientes menores de dieciocho años;
- II. A los descendientes que estén imposibilitados para trabajar cuando fueren mayores de dieciocho años;
- III. A los mayores que se encuentren en el supuesto de estar estudiando una carrera, tienen derecho a recibir alimentos hasta que obtengan el título correspondiente, si realizan sus estudios normalmente y sin interrupción;
- IV. Al cónyuge supérstite varón que esté impedido para trabajar;
- V. Al cónyuge supérstite mientras no contraiga matrimonio;
- VI. A la persona con quien el autor de la herencia haya vivido en concubinato, que se encuentre, respectivamente, en cualquiera de los casos a que se refieren las dos fracciones anteriores;
- VII. A los ascendientes.

En el proyecto de partición se expresará la parte que del capital o fondo afecto a la pensión, corresponderá a cada uno de los herederos luego que aquella se extinga.

Si se trata de una negociación que forme una unidad agrícola, industrial o comercial, el precio de ésta se fijará por peritos.

Si se tratare de bienes inmuebles y éstos reportaren gravámenes, se especificará el modo de redimirlos o de dividirlos entre los herederos.

Cuando en el inventario se hubieren listado bienes litigiosos cuyo procedimiento tenga por objeto restituirlos al haber hereditario, si al momento de proceder a la partición no existe sentencia firme al respecto, podrá formularse y en su caso aprobarse la partición, excepto de esos bienes, sin perjuicio de que resuelto aquel procedimiento favorable a la sucesión se proceda a una partición complementaria.

Tratándose de juicios en que sea demandada la sucesión, su pendiente resolución impedirá la aprobación del proyecto de partición, la cual solo podrá tener ocasión decididos en definitiva aquellos y con las modificaciones que en su caso deban hacerse.

Si los acreedores de la herencia que se apersonaron al juicio, tuvieran contra aquella créditos vencidos, pero aun no litigiosos o no vencidos, no podrá aprobarse el proyecto de partición si no se garantiza debidamente su pago.

La partición deberá constar en escritura pública, siempre que en la herencia existan bienes cuya enajenación deba hacerse cumpliendo con este requisito.

Los gastos derivados del proceso de partición serán deducidos del fondo común, es decir, del haber hereditario, los que devengan por el interés particular de alguno de los herederos serán cargados a la parte que le corresponda a éste de la masa hereditaria.

Los coherederos deben abonarse recíprocamente los gastos que cada uno haya hecho por la sucesión, y además deberán liquidarse los frutos

que hubiesen recibido y que no les correspondiesen, así como los daños ocasionados por malicia o negligencia.

□ Cuando antes de la partición alguno de los coherederos perdiera en todo o en parte la porción que le corresponde, por causas ajenas a su voluntad o no imputables a su persona, los otros herederos están obligados a indemnizarlo de esa pérdida en proporción a sus derechos hereditarios. El cómputo sobre el monto del pago o indemnización se hará únicamente considerando la parte perdida del total de la herencia.

La obligación solidaria entre los herederos frente a la pérdida de la porción hereditaria de uno de ellos sólo se extingue cuando la pérdida proceda de causa posterior a la partición o fuera ocasionada por culpa del heredero que la sufre.

Si alguno de los coherederos estuviere insolvente, la cuota con que debía contribuir se repartirá entre los demás, incluso el que perdió su parte por la privación. En este caso no se incluyen los créditos incobrables, sobre los cuales los coherederos no tienen responsabilidad.

Cuando la porción hereditaria de uno de los herederos sea objeto de embargo, éste tendrá derecho a pedir que sus coherederos caucionen la responsabilidad que pueda resultarles, y en caso contrario se les prohíba vender los bienes que recibieron.

En caso de aceptarse el proyecto por los herederos, el juez lo aprobará y ordenará se abone la porción hereditaria correspondiente a cada uno de ellos; sin embargo, en caso de que haya objeciones al proyecto de partición, éstas se resolverán incidentalmente.

Aunado a las condiciones anteriores, el albacea pedirá extrajudicialmente a los herederos las propuestas, instrucciones y aclaraciones que estimen necesarias, sobre la forma en que pudieren distribuirse los bienes en la partición, en todo lo que estén de acuerdo, o de conciliar en lo posible sus pretensiones.

En el caso de que no reciba las propuestas, instrucciones y aclaraciones mencionadas con antelación, deberá pedir al juzgador que cite a los interesados a

una junta a la que necesariamente deberán concurrir los herederos o sus representantes legales, a fin de que en ella fijen mediante acuerdo las bases de la partición. Si existiere consenso en esa junta sobre la forma en que debe efectuarse la distribución de los bienes, se tomará como base de la liquidación y partición.

Los acuerdos que se tomen en la junta serán por mayoría de los que asistieren a la misma y vinculan a los que no se presenten; si no hubiere coincidencia en las propuestas o instrucciones, el juez en esta junta procurará conciliar las diferencias; de no existir acuerdo sobre las propuestas, instrucciones o aclaraciones relacionadas con la forma de liquidar y partir los bienes de la herencia, se hará en su orden a través de licitación, remate judicial o sorteo, observándose lo siguiente:

I. La licitación deberá proponerla el albacea, y si ésta es aceptada por los herederos a través del voto universal se convocará a una junta dentro de los ocho días siguientes, en la que se formularán las propuestas por escrito, tomando como base el valor del avalúo de los bienes, y nunca serán menores a éste, aprobándose la propuesta que resulte mayor a todas; de haber varias iguales, se preferirá la que se presente primero.

A virtud de la licitación, cualquiera de los herederos podrá adquirir los bienes de la sucesión, pagando su valor en parte con la porción de los derechos que le corresponde y en parte abonando a los otros coherederos el remanente en dinero, para que sea distribuido entre éstos en la porción que les corresponda.

II. En caso de no aceptarse la licitación, o bien, de declararse desierta la junta, porque no asistieren los herederos o sus propuestas no reunieren los requisitos de ley, se decretará el remate de los bienes en pública almoneda, observándose en lo aplicable, el procedimiento que para los de su especie regula el Código Civil;

III. Si verificadas tres almonedas no se lograre la venta de los bienes, se sortearán entre los herederos, y se adjudicarán por la mitad de su valor al que designe la suerte, y

IV. Hecha la adjudicación a un heredero por sorteo, la parte que exceda a su cuota será reconocida por éste para ser pagada, salvo convenio en otro sentido, dentro de un plazo que sea señalado por el juez que no exceda de cinco años, con interés igual al bancario en los préstamos de interés social y con hipoteca del bien adjudicado, si fuere raíz, a favor de quien corresponda conforme la partición.

Si hecha la partición aparecieren algunos bienes omitidos en ella, se hará una división suplementaria. La partición hecha es rescindible si hubo dolo o mala fe y procede la apelación:

- I. Contra la resolución del juez en que, tomando como base el convenio de los interesados, apruebe la partición ;
- II. Contra el auto que apruebe la licitación a favor de uno o varios herederos;
- III. Contra el auto que finque el remate de los bienes hereditarios, y
- IV. Contra el auto que adjudique esos bienes por sorteo.

## **2. CONTEXTO VALUATORIO EN LA SUCESIÓN LEGÍTIMA**

### **2.1 La valuación en la sucesión legítima**

Ahora que se conoce el contexto jurídico de la sucesión legítima, se comprende el papel que desempeña la valuación dentro del proceso sucesorio, y es que sin la estimación del valor de la masa hereditaria, es imposible concluir el proceso con la entrega de la fracción de la herencia que le corresponde a cada heredero.

Tanto por la vía Notarial, como por la judicial, dentro de ambos tipos de tramitación de la sucesión legítima, deben enlistarse todos los derechos y obligaciones de la herencia, procediéndose a estimar el valor de todos los bienes incluidos en el inventario que integran la masa hereditaria, así como el de la misma en su totalidad.

El avalúo que se presente, consiste en un documento escrito realizado bajo normativa vigente conforme a una metodología reconocida y avalada, de acuerdo al bien que se esté valuando, en el que se estima el valor de dicho bien en una fecha determinada, realizado por un perito valuador<sup>9</sup>, designado por el albacea y/o los herederos.

La valuación, por tanto, constituye una base legalmente válida para realizar un proyecto de partición justo y equitativo de los bienes entre los herederos. En consecuencia, conforme la complejidad de la situación que guarde el inventario y, derivado de ésta, su administración, liquidación y partición, la utilidad de la valuación cobrará prioridad entre más circunstancias se sucedan dentro del proceso sucesorio legítimo, originado por la necesidad de reducir la incertidumbre en el valor de los activos para liquidar el pasivo y negociar durante la partición.

---

<sup>9</sup> Conforme lo señala el Código de Procedimientos Civiles para el Estado Libre y Soberano de Puebla, en relación a la Sección Cuarta: Prueba Pericial, del Capítulo Séptimo: De las pruebas, del Libro Segundo: Juicio.

## 2.2 Análisis de las funciones de la valuación en la sucesión legítima

Del estudio previo realizado del capítulo anterior, independientemente del tipo de tramitación por la que se opte, se puede resumir el proceso sucesorio legítimo como se muestra en la figura siguiente:



Figura 2.1 Proceso sucesorio legítimo. Elaboración propia.

En primer lugar, la parte de **SUCESIÓN** define **QUIÉNES** son los herederos, la proporción de la herencia en la que heredarán y si uno o varios de estos tienen derecho a percibir una pensión alimenticia; igualmente se establece quién o quiénes serán él o los albaceas y el interventor. En el caso del incapaz, se designará al tutor que lo represente.

Aunque esta parte del proceso no esté ligada directamente con la valuación, la determinación de las personas implicadas en el proceso es indispensable para diseñar el proyecto de partición, que está intrínsecamente vinculado con la valuación.

En segundo lugar, la parte de **INVENTARIO** enlista **CUÁLES** son los derechos y obligaciones que forman el acervo hereditario: los bienes, los créditos activos, los créditos pasivos y las cargas y obligaciones de la herencia.

Para el caso de los bienes a relacionar, es de suma importancia conocer el tipo de bien que se valuará, si la pertenencia de estos es compartida con la del de cujus y si alguno presenta algún litigio que limite la transmisibilidad inmediata de la propiedad del bien; de acuerdo al Libro Tercero, del Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Puebla, los bienes son muebles o inmuebles. Son bienes muebles, por determinación de la ley:

- I. Los derechos que tienen por objeto bienes muebles corpóreos, o la entrega de éstos o el pago de una cantidad;
- II. Las acciones de los socios, o las aportaciones de los asociados, respectivamente, en las sociedades o asociaciones, sean estas o no propietarias de bienes inmuebles.

Cuando se usen los conceptos “muebles” o “bienes muebles de una casa”, se refiere en exclusivo al ajuar y utensilios que sirvan exclusivamente para el uso ordinario de una familia, según las circunstancias de las personas. Excluyendo de estos el dinero, documentos y papeles, colecciones científicas y artísticas, libros y estantes para estos, medallas, armas, instrumentos de artes y oficios, joyas, ropa de uso, granos, bebidas, mercancías y demás bienes muebles similares. Por su parte, son bienes inmuebles, por su naturaleza:

- I. Los predios;
- II. Las plantas, árboles y frutos pendientes mientras estuvieren unidos a la tierra o formen parte de un inmueble;
- III. Las construcciones adheridas al suelo;

IV. Lo que esté unido a una construcción de manera fija y que no pueda separarse sin deterioro de la misma construcción o del objeto a ella unido;

V. La sal de las salinas, mientras no sea separada de estas;

VI. Las aguas a que se refiere el Artículo 1031<sup>10</sup>, mientras no sean separadas de las fuentes naturales, pozos, estanques, jagüeyes, presas o aljibes en los que se capten o de las cañerías que las conduzcan.

Son bienes inmuebles por disposición de la ley los derechos reales sobre inmuebles; asimismo, es de utilidad para el valuador conocer los términos “bienes principales” y “bienes accesorios”, que contempla la ley. Los segundos son los destinados permanentemente por su dueño, a la ornamentación o servicio de otros bienes, los principales, y ambos deben ser pertenecientes al mismo propietario. Ejemplos de bienes accesorios son:

I. Los objetos de ornamentación contruidos exclusivamente para un inmueble;

II. Los muebles necesarios para la explotación agrícola, industrial, comercial o civil realizada en un inmueble, siempre y cuando el propietario de ambos haya destinado de modo duradero aquellos muebles, al servicio de la explotación que se realice en el inmueble;

III. Las especies menores que se críen en el bien principal;

IV. Las cañerías de cualquiera especie, no unidas a la tierra ni a construcciones, y que sirvan para conducir líquidos o gases;

V. Las máquinas, vehículos, vasos, instrumentos o utensilios destinados directa y exclusivamente para la industria o explotación del predio;

VI. Los abonos destinados al cultivo, que estén en las tierras donde haya de utilizarse;

---

<sup>10</sup> De acuerdo al Artículo 1031, del Código Civil del Estado Libre y Soberano de Puebla: “El dueño del inmueble en que haya una fuente natural, o que hubiese perforado un pozo, hecho obras de captación de aguas subterráneas o construido aljibe o presa para captar aguas pluviales, puede usar y disponer de esas aguas.”

VII. Las semillas necesarias para el cultivo del predio;

VIII. Los animales que formen el pie de cría en los predios ganaderos o agrícolas;

IX. Las bestias, tractores y demás utensilios mecanizados, eléctricos o electrónicos usados para la explotación del predio, mientras estén destinados a ese objeto;

X. Los diques y casetas que, aun cuando sean flotantes, estén destinados por su objeto y condiciones a permanecer en un punto fijo de un río o lago.

Una clasificación adicional de los bienes es la que se deriva de la accesión, es decir, cuando la propiedad de los bienes da derecho a todo lo que ellos producen, o se les une o incorpora natural o artificialmente. En virtud de este derecho pertenecen al propietario:

I. Los frutos naturales, que son las producciones espontáneas de la tierra; las crías, pieles y demás productos de los animales.

II. Los frutos industriales, que son los que producen los inmuebles mediante el trabajo realizado en ellos.

III. Los frutos civiles, que son los alquileres de los bienes muebles; las rentas de los inmuebles; los réditos de los capitales y los que no siendo producidos por el mismo bien directamente, vienen de él por contrato, por última voluntad o por la ley.

Es importante mencionar que los bienes señalados con antelación son enunciativos y no limitativos. Continuando con la formación del inventario, y como parte de éste, se debe especificar la figura de pertenencia de los bienes del autor de la herencia.

La propiedad es el derecho real que faculta a su titular para usar, gozar y disponer de un bien, con las limitaciones y modalidades que fijan las leyes, siendo las formas de adquirir derechos patrimoniales:

I. Originarias, cuando el derecho adquirido se crea al ingresar en el patrimonio del adquirente; o derivadas, cuando hay transmisión del

derecho de un patrimonio a otro, por voluntad de los interesados o por disposición de la ley;

II. A título oneroso, cuando el adquirente da por el derecho que adquiere una prestación en bienes o servicios; o a título gratuito, cuando quien adquiere la propiedad no da ninguna prestación;

III. Por acto entre vivos, que se realizan por contrato o por acto unilateral, en los casos establecidos en el Código Civil; o por causa de muerte, que se verifica en la sucesión testamentaria o en la sucesión legítima;

IV. A título universal, cuando su objeto lo constituye el patrimonio del autor de la herencia o una parte alícuota de éste; o a título particular, cuando tiene por objeto bienes individualmente determinados.

Aunado a la forma en que se adquirió la propiedad de los bienes, en el caso de copropiedad, cuando uno o más bienes pertenecen pro indiviso a dos o más personas, se debe señalar la proporción del bien que le pertenecía a la persona fallecida y que debe añadirse al acervo hereditario de la sucesión legítima.

En el caso de que el autor de la herencia se haya matrimoniado, es necesario puntualizar si el matrimonio se encontraba bajo el régimen de separación de bienes o de sociedad conyugal, precisamente para establecer el proceder con los bienes. El régimen de sociedad conyugal consiste en la formación y administración de un patrimonio común, diferente de los patrimonios propios de los cónyuges; estos últimos pueden ser:

I. Los que le pertenecían al celebrarse el matrimonio;

II. Los que adquiriera, durante la sociedad, por donación, herencia o legado constituido a su favor.

III. Los comprendidos en la parte señalada a cada uno de los cónyuges, en la donación, herencia o legado hecho a ambos con designación de partes.

IV. Los adquiridos por título anterior al matrimonio, si la adquisición se perfecciona durante éste.

V. Los comprados con dinero obtenido de la venta de bienes raíces que le pertenecían, para adquirir otros también raíces, que sustituyan a los vendidos.

VI. Los inmuebles permutados por otros bienes raíces que le eran propios.

VII. El precio obtenido por la venta de inmuebles propios.

VIII. El inmueble respecto al cual era titular de la nuda propiedad al celebrarse el matrimonio y que durante éste se consolida con el usufructo.

IX. Los créditos contraídos a su favor, antes del matrimonio, y pagaderos después de éste.

En el régimen de separación de bienes, los cónyuges conservarán la propiedad y administración de los bienes que respectivamente les pertenecen y todos los frutos y accesiones de dichos bienes no serán comunes, sino del dominio exclusivo del dueño de ellos; de igual forma, en el inventario de los bienes, deben señalarse todas las condiciones de pertenencia que se consideren oportunos dentro del proceso sucesorio legítimo.

Finalmente, para concluir con el inventario de los bienes, hay que señalar los considerados como litigiosos, en otras palabras, aquellos bienes del acervo hereditario que son objeto de un proceso judicial que aún no tenga sentencia, ya que, como se ha mencionado anteriormente, no se puede realizar la partición de ese bien hasta que no haya concluido el juicio y se conozcan los términos del veredicto que deberán cumplir los herederos.

Existe una multiplicidad de juicios que pueden tener como objeto los bienes de la herencia, ejemplos de estos son los juicios ejecutivo mercantil y el ejecutivo civil, los de servidumbres, de división de la copropiedad, de recuperar la posesión, etc. Asimismo, es recalable la intervención del perito valuador en los procesos mencionados, ya que el propósito de los mismos es estimar el valor del bien para enmendar a una de las partes.

En el caso de los créditos activos, éstos comprenderán las cuentas por cobrar a las que hubiere tenido derecho el de cujus y que ahora se transmiten a la sucesión.

Para el caso de créditos pasivos, incluyendo las pensiones alimenticias, serán las cuentas por pagar de las que debe hacerse cargo la sucesión.

Las cargas de la herencia son las obligaciones inherentes al de cujus (como el pago de impuestos pendientes por el desarrollo de su actividad económica), a las que se hubieren generado por causa de su deceso (como las deudas mortuorias), a los vinculados con los bienes del acervo hereditario (como el impuesto predial), y a las que se originen por la administración del proceso sucesorio legítimo (como los honorarios del albacea y del interventor) debiendo ser liquidadas por la sucesión a cargo de los bienes de la herencia.

La parte del INVENTARIO es el antecedente de la de VALUACIÓN, por lo que inexactitudes u omisiones en la primera, conllevan a entorpecer el proceso y a complicar su conclusión. La tercera parte, de **VALUACIÓN**, trata sobre el monto del acervo hereditario, es decir, a **CUÁNTO** asciende el valor de los bienes, tanto en sus partes, como en su conjunto.

Para el caso de las sucesiones, es fundamental tener en cuenta que las partes de los bienes susceptibles a dividirse físicamente adquieren un valor diferente que si permanecieran en un todo, tener en cuenta esta premisa será muy importante para la realización del proyecto de partición.

En esta parte del proceso, los avalúos de los bienes son pruebas periciales fidedignas que anteceden al proyecto de partición, en adición, la valuación servirá para múltiples situaciones, conforme se especificarán en la última etapa del proceso de sucesión. Paralelamente, de la valuación dependerán varias de las resoluciones que se concluyan en los juicios que involucren los activos del inventario.

Por ende, considerando la existencia de varios escenarios que pueden sucederse en el transcurso del proceso, se emplearán diferentes metodologías en función del propósito del avalúo; en otras palabras, dependiendo de las circunstancias específicas, los bienes pueden tener diferentes tipos de valor.

Es decir, que la valuación no es una actividad rígida, ya que permite la inclusión y combinación de varias técnicas y metodologías, basadas en la investigación de diversos factores (físicos, políticos, económicos, normativos,

sociales, culturales, etc.), para estimar las variables cualitativas y cuantitativas de un bien, en términos monetarios, y donde el criterio del valuador es trascendental, debiendo seleccionar el método más adecuado para el propósito del avalúo.

La cuarta parte, determina el **CÓMO** debe realizarse la **ADMINISTRACIÓN, LIQUIDACIÓN Y PARTICIÓN** de los bienes que conforman el inventario entre los herederos, de acuerdo a su valor.

Una vez que la valuación ha proporcionado el estimado de los bienes de la herencia, el albacea a cargo de la ADMINISTRACIÓN, junto con los herederos, utilizarán esa información para decidir la forma más adecuada (venta, permuta, dación en pago, etc.) para realizar la LIQUIDACIÓN del pasivo de la sucesión, conforme el orden que la misma ley señala: deudas mortuorias, créditos alimenticios, gastos de administración y defensa y cargas y obligaciones de la herencia. Similar procedimiento de consenso se llevará a cabo en los litigios específicos que tengan que ver con los bienes de la herencia.

La valuación es trascendental en la ADMINISTRACIÓN del albaceazgo, ya que el valor de los bienes será la base para calcular la remuneración del albacea, definir la fianza, conforme a lo enunciado en el Código Civil, que debe exhibir el albacea a fin de garantizar el manejo de los bienes de la herencia y en caso de ser necesario, es una referencia válida para la estimación de los daños y perjuicios que éste pueda ocasionar a los herederos.

En adición a lo anterior, al presentarse la disyuntiva de vender o rentar un bien, es imprescindible contar con los datos que ofrece el avalúo para una adecuada transacción comercial, minimizando que surjan alevosías y ventajas que favorezcan a una parte en particular.

Cuando se han garantizado los pagos a los acreedores de la herencia y se han finiquitado las obligaciones de la misma, como parte del proceso sucesorio legítimo, se encuentra el reparto de los frutos naturales, industriales y civiles, que deben ser asignados conforme a la estimación del valor que se haga de ellos.

La última etapa de esta parte, que corresponde a la PARTICIÓN, determina el la forma en que debe repartirse el saldo de la herencia, siendo la finalidad del

proceso sucesorio legítimo. El proyecto de partición puede simplificarse en su división en directa proporción con el número de herederos, siempre y cuando los bienes sean similares en su valor y cuando los bienes permitan su cómoda división.

Para el caso de los bienes inmuebles, la valuación permite conocer el monto que debe cubrirse para la escrituración de la propiedad. Si la partición fuera hecha judicialmente, cuando los herederos no han podido ponerse de acuerdo en la forma de concluir el proceso sucesorio legítimo, se procederá a la licitación, el remate o el sorteo; para lo cual, la ley contempla el modo de operación de cada supuesto<sup>11</sup>, siendo los avalúos de la masa hereditaria los cimientos sobre los que se hará la partición judicial.

Indudablemente, conforme lo sencillo o complicado del proceso, será que algunos elementos que se mencionan en cada parte apliquen o no a las circunstancias específicas de cada caso, con atención a que si el proceso se realiza por la vía judicial, aunque la ley permite cierta flexibilidad sobre los acuerdos que fijen los herederos, es más riguroso el seguimiento de cada una de las fases del procedimiento del juicio, precisamente por el conflicto que se pueda generar entre las partes y para evitar la vulnerabilidad de derechos de alguna de ellas.

En el caso de la vía Notarial, a pesar de que se supone la concordancia de opiniones conforme la partición de la herencia, es crucial que los herederos estén conscientes sobre todas las partes que conforman el proceso sucesorio legítimo y de las responsabilidades de concluirlo conforme a derecho, puesto que cualquier situación que se considere ilegal, produce la suspensión del proceso por vía extrajudicial y el afincamiento del reparo de la irregularidad en beneficio de quién haya resultado desfavorecido. En conclusión, durante el proceso sucesorio legítimo, además de ser requisito para la continuidad de dicho proceso, la valuación tiene las funciones siguientes:

---

<sup>11</sup> En el caso del remate, las reglas contenidas en el Capítulo Décimo noveno: Procedimientos para el remate, del Libro Segundo: Juicio, del Código de Procedimientos Civiles para el Estado Libre y Soberano de Puebla, serán las aplicables para este caso.

- Estimar el valor el valor de los bienes, ya sea en sus partes, como en su conjunto, incluyendo las unidades agrícolas, comerciales e industriales.**
- Instrumentar la negociación en la liquidación del pasivo y en los juicios en que estén involucrados los bienes de la sucesión.**
- Valorar los frutos industriales para establecer la remuneración del albacea.**
- Sentar el valor de la masa hereditaria para determinar la garantía que debe cubrir el albacea para administrar los bienes de la herencia.**
- Estimar los daños y perjuicios que por dolo o negligencia el albacea haya causado a los herederos.**
- Establecer un rango congruente del valor de los bienes para su posible venta o renta, a fin de transparentar la administración del albaceazgo.**
- Calcular el valor de los frutos naturales, industriales y civiles, para su reparto entre los herederos.**
- Cimentar el diseño del proyecto de partición.**
- Tasar el monto de los bienes, con el propósito de cuantificar los impuestos a cubrir por la adquisición de los bienes, cuando aplique.**
- Solventar las bases de la partición judicial a través de la licitación, el remate o el sorteo.**

Se debe subrayar que el proceso sucesorio legítimo no es lineal ni estático y está propenso a ser iterativo y dinámico, acorde a las mismas características del caso.

### **2.3 Clasificación de las funciones de la valuación en la sucesión legítima**

Al analizar las funciones de la valuación en la sucesión legítima, se observa que éstas pueden clasificarse en relación directa con la naturaleza del avalúo.

### 2.3.1 Por la naturaleza del avalúo

- ❑ **Avalúos comerciales.** Son los que tienen como finalidad estimar un valor para intervenir en operaciones de mercado, como la venta, el arrendamiento o el aseguramiento.
- ❑ **Avalúos gubernamentales.** Son los que tienen como finalidad estimar un valor para intervenir en operaciones que solicite el gobierno federal, estatal o municipal. En el caso de la sucesión legítima, pueden ser: la compra, la justipreciación de rentas o la expropiación de un bien propiedad de la sucesión.
- ❑ **Avalúos catastrales.** Son los que tienen como finalidad estimar el valor de un bien inmueble para calcular el impuesto predial.
- ❑ **Avalúos fiscales.** Son los que tienen como finalidad estimar un valor para intervenir en el pago de impuestos.
- ❑ **Avalúos judiciales.** Son los que tienen como finalidad estimar un valor real y justo de un bien objeto de un proceso judicial, a fin de que el dictamen sustente la sentencia del juez.

En adición a la clasificación anterior, los avalúos también pueden agruparse de acuerdo al tipo de bien a tasar.

### 2.3.2 Por el tipo de bien a valuar

- ❑ **Valuación de bienes muebles.**
  - Valuación de maquinaria y equipo.
- ❑ **Valuación bienes inmuebles.**
  - Valuación de terrenos.
  - Valuación de construcciones.
  - Valuación agropecuaria.
  - Valuación de inmuebles catalogados.
- ❑ **Valuación de unidades agrícolas, comerciales, industriales y de servicios (negocio en marcha) y de intangibles.**

## **2.4 Normatividad aplicable a la valuación según la clasificación de sus funciones en la sucesión legítima**

De acuerdo a las clasificaciones de los diversos tipos de avalúos que se pueden presentar en el juicio sucesorio intestamentario, expuestas en el inciso anterior, es primordial dar a conocer la Normatividad, tanto federal como del Estado de Puebla, que fundamentan la práctica de los dictámenes valuatorios. En el Derecho Mexicano, el orden jerárquico normativo se ejecuta conforme lo señala la figura siguiente.

## El orden jerárquico normativo en el Derecho Mexicano



**Figura 2.2** El orden jerárquico normativo en el derecho mexicano. Elaboración propia.

A partir de la cual, en el contexto valuatorio, las “Normas Internacionales de Valuación”, en su edición del año 2017, desarrolladas por el Consejo Internacional de Normas de Valuación (International Valuation Standards Council) y la “Norma Mexicana NMX-R-081-SCFI-2015: Servicios – Servicios de valuación - Metodología”, emitida por la Secretaría de Economía, son las normas generales que regulan la práctica valuatoria.

Ambas normas tienen la finalidad de homologar conceptos, principios, y métodos comúnmente usados para valorar diferentes tipos de activos o pasivos, dentro del ejercicio valuatorio. Es imprescindible aclarar que para avalúos relativos al crédito garantizado a la vivienda, será la Sociedad Hipotecaria Federal la encargada de su regulación y no la Norma mexicana citada con antelación. A su vez, los organismos que regulan la valuación actualmente son:

❑ **La Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV)**, en lo que se refiere a usos y prácticas bancarias mercantiles.

❑ **La Sociedad Hipotecaria Federal (SHF)**, en lo relativo al crédito garantizado a la vivienda.

❑ **El Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales (INDAABIN)**, en lo que se refiere a bienes propiedad de la federación u ocupados por ella.

❑ **Las Tesorerías de los diferentes Estados o Municipios de la República**, en materia impositiva (valuación catastral con fines de recaudación del impuesto predial y para efectos de traslado de dominio).

❑ **La Secretaría de Hacienda y Crédito Público (SHCP)**, en coordinación con el Sistema de Administración Tributaria (SAT) regulan los procesos de adjudicación y enajenación de bienes que realiza el Servicio de Administración y Enajenación de Bienes (SAE).

❑ **Los Tribunales Superiores de Justicia, de la Nación y de las diferentes Entidades Federativas**, a través de sus diferentes juzgados, en lo que se refiere a pruebas periciales.

❑ Existen diversas dependencias que regulan esta actividad en otros ámbitos, como la Dirección General de Normatividad Mercantil de la Secretaría de Economía, o la Comisión Nacional de Seguros y Fianzas, que regulan sectores muy específicos de esta actividad.

❑ Otros organismos que regulan la valuación, a través de la emisión de normas, desarrollo de técnicas valuatorias e impartición de cursos, son las distintas agrupaciones de valuadores que existen en otros países y en el nuestro:

▪En el mundo:

○ World Association of Valuation Organisations (WAVO).

○ International Valuation Standards Council (IVSC).

○ Unión Panamericana de Asociaciones de Valuación (UPAV).

- American Society of Appraisers.
- Appraisal Institute.

▪ En México:

- Colegio de Valuadores de México, A.C. (COVAMEX).
- Federación de Colegios de Valuadores, A.C. (FECOVAL).
- Asociación Nacional de Unidades de Valuación (ANUVAC).
- Asociación Mexicana de Valuadores de Empresas, A.C. (AMVE).
- Las diferentes sociedades técnicas adheridas a Colegios de Profesionistas a nivel licenciatura, como la Sociedad de Ingenieros Civiles Valuadores, A.C. (SICIV), que pertenece al Colegio de Ingenieros Civiles de México, A.C. o la Sociedad de Arquitectos Valuadores (SAVAC).

La Normatividad que rige a cada organismo que regula la valuación, es la siguiente:

**La Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV):**

- **Federal:**
  - La Ley de Instituciones de Crédito, Artículo 46.
  - La Ley de Instituciones de Crédito, Artículo 77.

**La Sociedad Hipotecaria Federal (SHF):**

- **Federal:**
  - Ley de Transparencia y Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado.

**El Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales (INDAABIN):**

- **Federal:**

- Ley General de Bienes Nacionales.
- Reglamento del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales (INDAABIN).

**Las Tesorerías de los diferentes Estados o Municipios de la República, en este caso, del Estado de Puebla:**

- **Estatal:**
  - Ley de Catastro del Estado de Puebla.
  - Reglamento de la Ley de Catastro del Estado de Puebla.

**La Secretaría de Hacienda y Crédito Público (SHCP):**

- **Federal:**
  - Código Fiscal de la Federación.
  - Ley Federal de Correduría Pública.

**Los Tribunales Superiores de Justicia, de la Nación y de las diferentes Entidades Federativas, a través de sus diferentes juzgados:**

- **Federal:**
  - Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
  - Código Federal de Procedimientos Civiles.
  - Código de Comercio.
- **Estatal:**
  - Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Puebla.
  - Código de Procedimientos Civiles para el Estado Libre y Soberano de Puebla.
    - Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado.
    - Ley Orgánica de la Procuraduría General de Justicia del Estado de Puebla y su reglamento.
    - Ley para el cobro de honorarios profesionales para el Estado de Puebla.

En este punto, es trascendente señalar la responsabilidad de los valuadores en la práctica profesional de su especialidad, quedando enmarcada por los siguientes lineamientos:

- **Federal:**
  - Código Penal Federal.
- **Estatal:**
  - Código Penal del Estado Libre y Soberano de Puebla.

Adicionalmente, se enlista la normatividad para la clasificación de los avalúos en relación al tipo de bien a valorar:

- **Valuación de bienes muebles.**
  - **Valuación de maquinaria y equipo.**
  - **Internacional:**
    - Normas Internacionales de Valuación.
  - **Federal:**
    - Código Fiscal de la Federación.
    - Código Civil Federal.
    - Ley del Impuesto sobre la Renta.
    - Ley del Impuesto al Valor Agregado.
    - Reglamento del Código Fiscal de la Federación.
    - Ley Aduanera.
  - **Estatal:**
    - Código Civil del Estado Libre y Soberano de Puebla.
    - Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios del Sector Público Estatal y Municipal.
- **Valuación bienes inmuebles.**
  - **Valuación de terrenos.**
  - **Federal:**
    - Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, Artículo 27.
    - Ley General de Bienes Nacionales.

- Ley de Expropiación.
- Ley Agraria.
- Código Civil Federal.
- Plan Nacional de Desarrollo.
- **Estatat:**
  - Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Puebla.
  - Ley General de Bienes del Estado de Puebla.
  - Ley de Expropiación del Estado de Puebla.
  - Ley de Fraccionamiento y Acciones Urbanísticas del Estado Libre y Soberano de Puebla.
  - Ley para la Regularización de la Propiedad Inmobiliaria de Predios Rústicos en el Estado de Puebla.
  - Ley para la delimitación territorial de los municipios del Estado Libre y Soberano de Puebla.
  - Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Puebla.
  - Plan Estatal de Desarrollo.
  - **Valuación de construcciones.**
- **Federal:**
  - Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
  - Ley General de Asentamientos Humanos.
  - Ley de Vivienda.
  - Ley de Obras Públicas y Servicios relacionados con la misma.
  - Ley Orgánica de la Sociedad Hipotecaria Federal.
  - Ley de Transparencia y Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado.
  - Plan Nacional de Desarrollo.
- **Estatat:**
  - Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Puebla.
  - Ley de Fraccionamiento y Acciones Urbanísticas del Estado Libre y Soberano de Puebla.

- Ley de Obras Públicas y Servicios relacionados con la misma para el Estado de Puebla.

- Ley de Desarrollo Urbano Sustentable del Estado de Puebla.
- Ley de Construcciones del Estado de Puebla.
- Reglamento de Construcciones para el Estado de Puebla.
- Ley de Vivienda para el Estado de Puebla y su reglamento.
- Ley del Registro Público de la Propiedad del Estado de Puebla

y su reglamento.

- Ley que regula el régimen de propiedad en condominio para el Estado de Puebla.

- Plan Estatal de Desarrollo.

▪ **Valuación agropecuaria.**

○ **Federal:**

- Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, Artículo 27.

- Ley Agraria.
- Ley de Aguas Nacionales.
- Ley de Bioseguridad de Organismos Genéticamente

Modificados.

- Ley de Capitalización del Procampo.
- Ley de Desarrollo Sustentable de la caña de azúcar.
- Ley de Desarrollo Rural Sustentable.
- Ley de Energía para el Campo.
- Ley de Fondos de Aseguramiento Agropecuario y Rural.
- Ley General del Desarrollo Forestal Sustentable.
- Ley de Organizaciones Ganaderas.
- Ley de Productos Orgánicos.
- Ley de Promoción y Desarrollo de los Bioenergéticos.
- Ley Federal de Producción, Certificación y Comercio de

Semillas.

- Ley Federal de Sanidad Animal.
- Ley Federal de Sanidad Vegetal.
- Ley Federal de Variedades Vegetales.
- Ley General de Vida Silvestre.
- Ley General de Pesca y Acuicultura Sustentables.
- Ley sobre Asociaciones Agrícolas.
- Ley Orgánica de la Financiera Nacional de Desarrollo Agropecuario, Rural, Forestal y Pesquero.
- Ley que crea el Fondo de Garantía y Fomento para la Agricultura, Ganadería y Avicultura.
- **Estatal:**
  - Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Puebla, Artículo 123.
  - Ley de Agricultura Urbana para el Estado de Puebla.
  - Ley de Desarrollo Rural Sustentable del Estado de Puebla.
  - Ley para la Regularización de la Propiedad Inmobiliaria de Predios Rústicos en el Estado de Puebla.
  - Ley del Desarrollo Forestal Sustentable del Estado de Puebla.
  - Ley de Protección a los Animales para el Estado Libre y Soberano de Puebla.
  - Ley Ganadera para el Estado de Puebla.
  - Ley de Sanidad Vegetal del Estado de Puebla.
  - Ley de Agua para el Estado de Puebla.
  - **Valuación de inmuebles catalogados.**
- **Federal:**
  - Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, Artículos 4, 27, 73 fracciones XXV y XXIX-N.
  - Ley General de Bienes Nacionales.
  - Ley de Asociaciones Religiosas y Culto Público.

- Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticos e Históricos.
  - Reglamento de la Ley Federal sobre Monumentos ZAAH.
  - **Estatal:**
    - Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Puebla.
    - Ley General de Bienes del Estado de Puebla.
    - Ley sobre protección y conservación de poblaciones típicas y de bellezas naturales del Estado de Puebla.
    - Ley de Cultura del Estado de Puebla.
    - Ley que crea el Consejo Estatal para la Cultura y las Artes en Puebla.
  - **Valuación de unidades agrícolas, comerciales, industriales y de servicios (negocio en marcha) y de intangibles.**
    - **Federal:**
      - Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, Artículo 28.
      - Ley de la Propiedad Industrial.
      - Ley Federal del Derecho de Autor.
      - Reglamento de la Ley de la Propiedad Industrial.
      - Reglamento de la Ley Federal del Derecho de Autor.
      - Normas de Información Financiera.

## **2.5 Metodología valuatoria según la clasificación de sus funciones en la sucesión legítima**

Al definirse la Normatividad que regula la práctica valuatoria de la naturaleza de los diferentes dictámenes que pueden presentarse en la sucesión legítima, se debe conocer la metodología que aplica en cada caso.

- **Avalúos comerciales.**
  - Norma Mexicana NMX-R-081-SCFI-2015: Servicios – Servicios de valuación – Metodología.

- Manual de procedimientos y lineamientos técnicos de:
  - La Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV).
    - Lineamientos Generales para la Valuación Bancaria.
      - Prácticas y Procedimientos.
      - Inmuebles.
      - Maquinaria y Equipo.
      - Agropecuarios.
  - La Sociedad Hipotecaria Federal (SHF).
    - Reglas de carácter general que establecen la metodología para la valuación de inmuebles objeto de créditos garantizados a la vivienda y sus modificaciones subsecuentes.
  - El Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT).
  - Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción (CMIC).
  - Bancos.
- **Avalúos gubernamentales.**
  - Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales (INDAABIN):
    - Normatividad.
      - Acuerdo por el que se establecen las normas conforme a las cuales se llevarán a cabo los servicios valuatorios regulados por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales.
    - Normatividad Técnica.
      - Procedimiento administrativo que regula la emisión de avalúos y justipreciaciones de rentas a que se refieren los Artículos 143 y 144 de la Ley General de Bienes Nacionales.

- Metodología de Carácter Técnico.
- Procedimientos de Carácter Técnico del Marco Normativo del Instituto.
- Criterios emitidos del Comité del Patrimonio Inmobiliario Federal y Paraestatal del Marco Normativo del Instituto.
  - Circular mediante la cual se da a conocer a las Dependencias, Procuraduría General de la República y Unidades Administrativas de la Presidencia de la República, el procedimiento encaminado a la ocupación administrativa de los inmuebles propiedad privada que sean objeto de expropiación.
- **Avalúos catastrales.**
  - Manual de valuación catastral para el Estado de Puebla.
  - Zonificación catastral y las tablas de valores unitarios de suelos urbanos y rústicos, así como los valores catastrales de construcción por m<sup>2</sup> para los diferentes municipios de la entidad Poblana.
- **Avalúos fiscales.**
  - Norma Mexicana NMX-R-081-SCFI-2015: Servicios – Servicios de valuación – Metodología.
- **Avalúos judiciales.**
  - Norma Mexicana NMX-R-081-SCFI-2015: Servicios – Servicios de valuación – Metodología.
    - Normativa sobre el informe de la valuación.
    - Normativa aplicable según el tipo de bien o activo que valúa
      - Normativa complementaria para valuación de empresas e intereses empresariales.
      - Normativa complementaria para la valuación de bienes o activos incorpóreos o intangibles.
      - Normativa complementaria para la valuación de planta, maquinaria y equipo.

- Normativa complementaria para la valuación de derechos inmobiliarios.
- Normativa complementaria para la valuación de derechos sobre inmuebles del patrimonio histórico, arquitectónico y cultural.
- Normativa complementaria para la valuación de derechos sobre inmuebles rurales.
- Normativa complementaria para la valuación de inmuebles de inversión en proceso de construcción.
- Normativa aplicable en función del propósito de la valuación.
  - Valuaciones para información financiera.
  - Valuación de propiedad inmobiliaria para préstamos garantizados.

En el supuesto de ser necesario, el valuador puede recurrir a las Normas Internacionales de Valuación para complementar su dictamen.

- Normas Internacionales de Valuación.
  - Normas Generales.
    - NIV 101 Alcance del Trabajo.
    - NIV 102 Investigación y Cumplimiento.
    - NIV 103 Informes.
    - NIV 104 Bases de Valor.
    - NIV 105 Enfoques y Métodos de Valuación.
  - Normas sobre Activos.
    - NIV 200 Empresas y Participaciones en Empresas.
    - NIV 210 Activos Intangibles.
    - NIV 300 Planta y Equipo.
    - NIV 400 Derechos Inmobiliarios.
    - NIV 410 Propiedades de Desarrollo.

- NIV 500 Instrumentos Financieros.

### **3. DISEÑO DE LA GUÍA APLICADA DE LA VALUACIÓN EN LA SUCESIÓN LEGÍTIMA**

#### **3.1 Generalidades**

La guía está diseñada para facilitar la conclusión del proceso sucesorio legítimo, mediante la orientación en el diseño de propuestas congruentes sobre la disposición de los bienes, los derechos y las obligaciones del acervo hereditario, a partir de la relación de las variables independientes inherentes a las condiciones específicas del caso de intestado con las variables dependientes que se generan de las primeras, dentro del Marco Legal vigente para el Estado de Puebla, siendo el valor monetario de los bienes, el determinante para decidir sobre cuestiones concretas del proceso sucesorio legítimo y simplificar su ejecución.

En este punto del proyecto, se ha expuesto tanto el contexto jurídico de la sucesión legítima, como el contexto valuatorio dentro de ésta, en consecuencia, se han identificado las situaciones dinámicas que se pueden presentar dentro de las diferentes etapas del proceso sucesorio testamentario (variable independiente), como las funciones de la valuación dentro de estos escenarios (variable dependiente).

En el capítulo se procederá a sentar las bases para demostrar que la valuación es un medio de análisis válido para presentar propuestas adecuadas que den solución al proceso sucesorio legítimo, a partir de la relación de ambas variables dentro de un esquema procedimental estructurado de elementos analíticos, argumentativos y metodológicos.

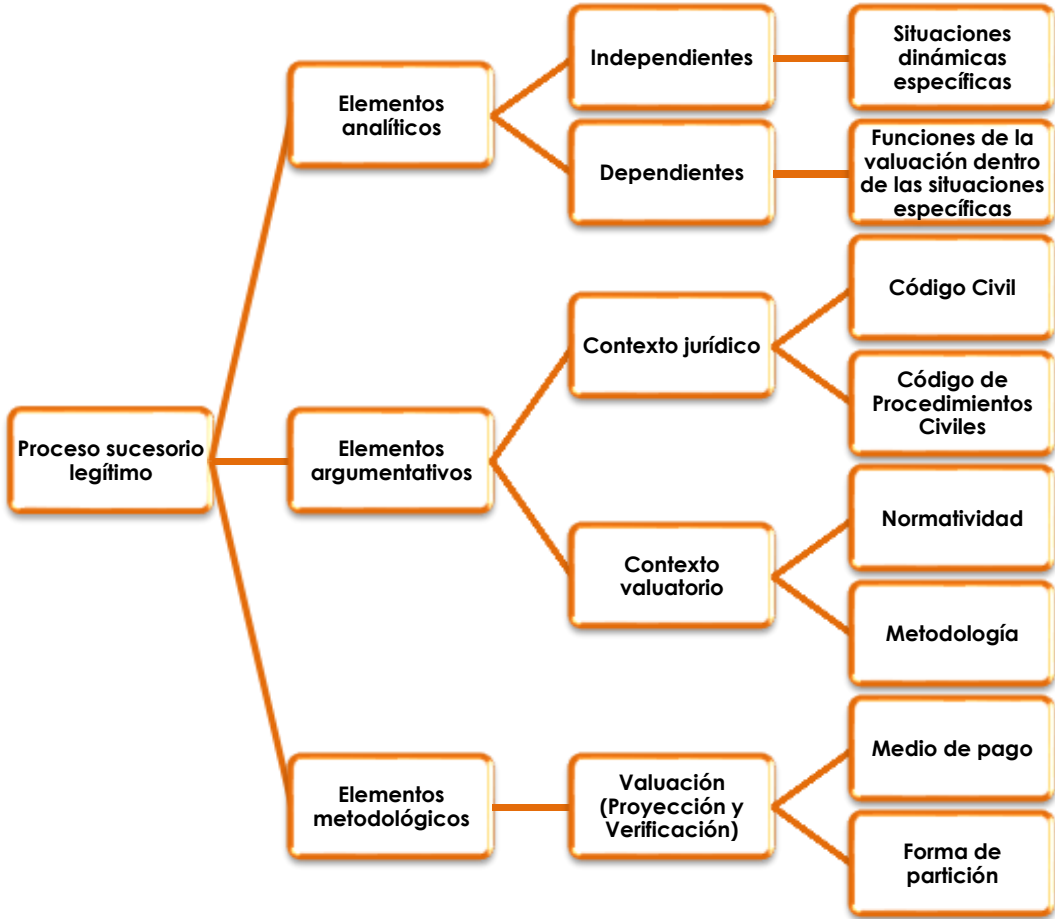
#### **3.2 Consideraciones previas al uso de la guía**

La diversidad de escenarios que pueden aparecer en el proceso sucesorio legítimo, ha sido tratada de ser simplificada en el desarrollo de este proyecto. Como se ha indicado en capítulos anteriores, el trabajo es enunciativo, más no limitativo en todas

y cada una de las partes que lo conforman, por lo tanto, puede ser adaptado y modificado, de acuerdo a las necesidades del caso en específico del que se trate.

### 3.3 Estructura de la guía

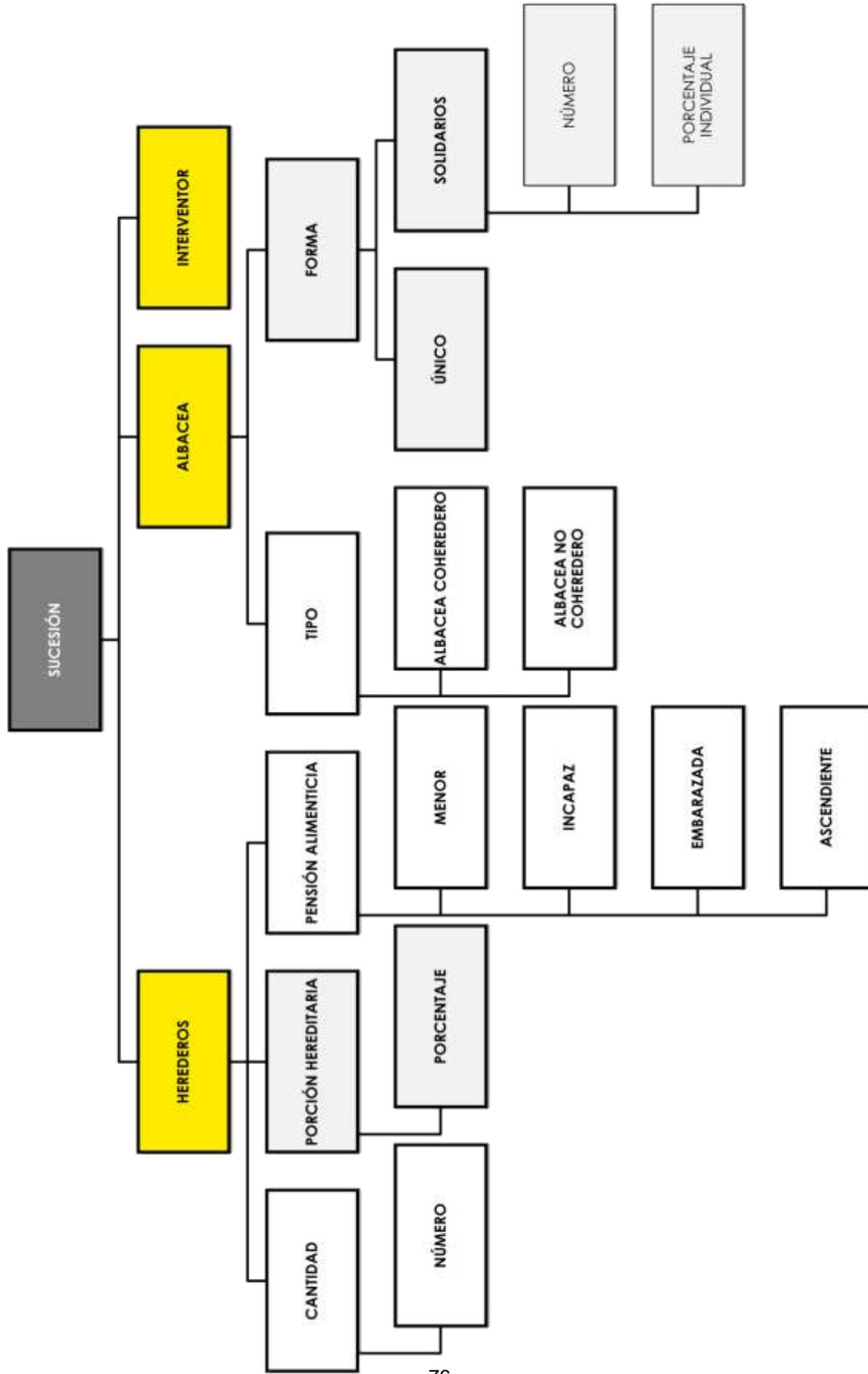
En general, la estructura de la guía está dada de la siguiente forma:

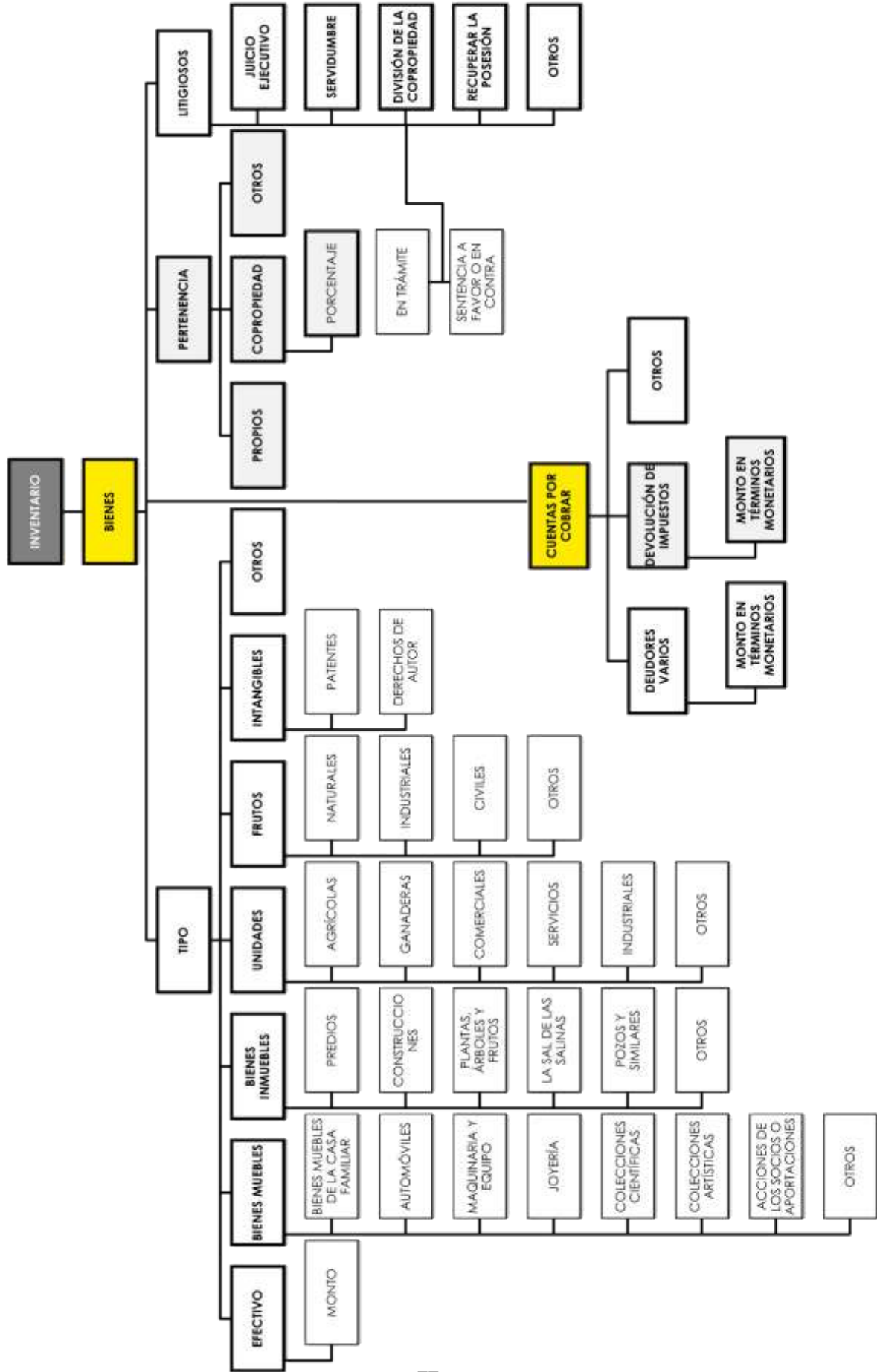


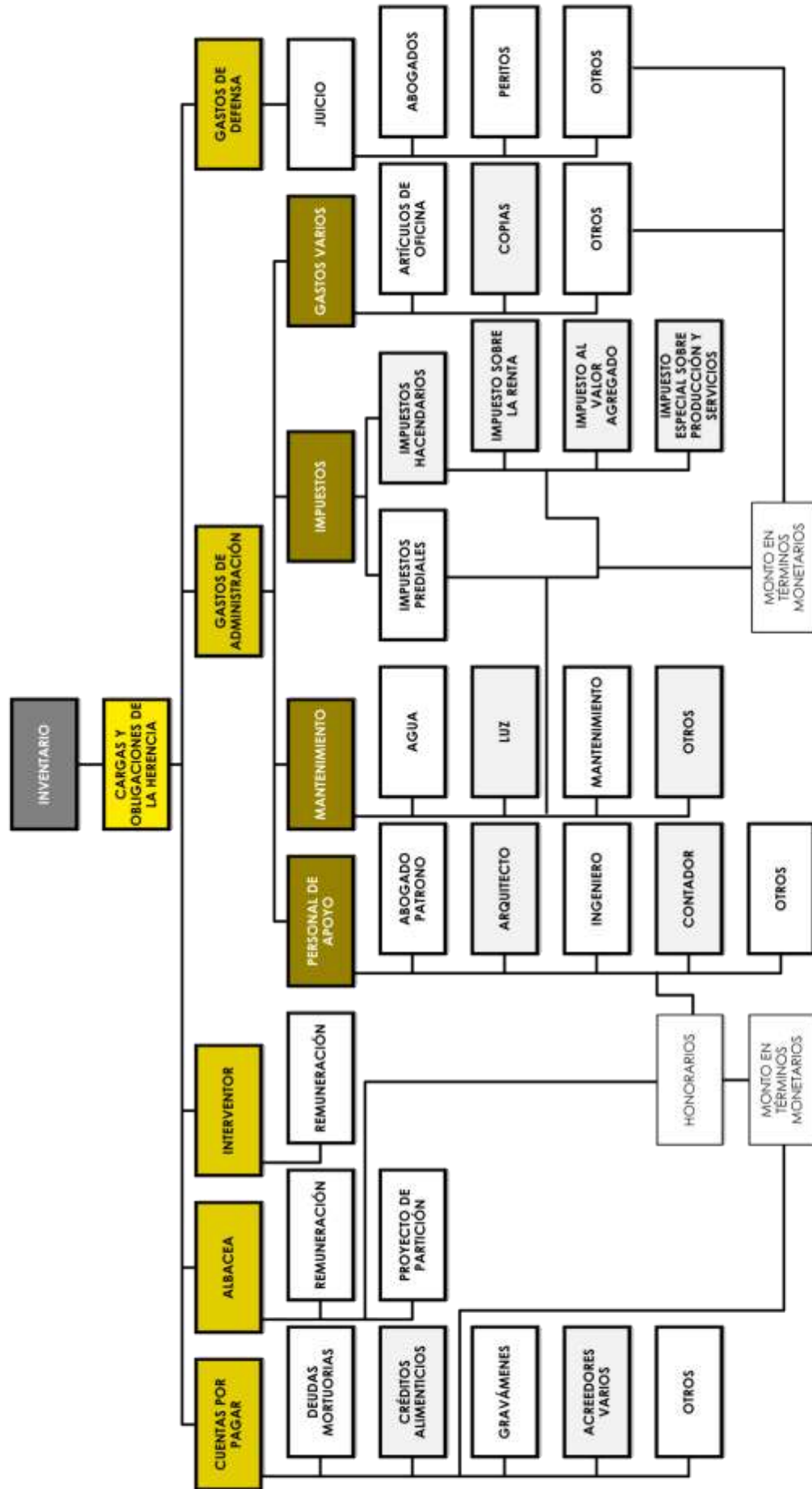
**Figura 3.1** Estructura de la guía aplicada de la valuación en la sucesión legítima. Elaboración propia.

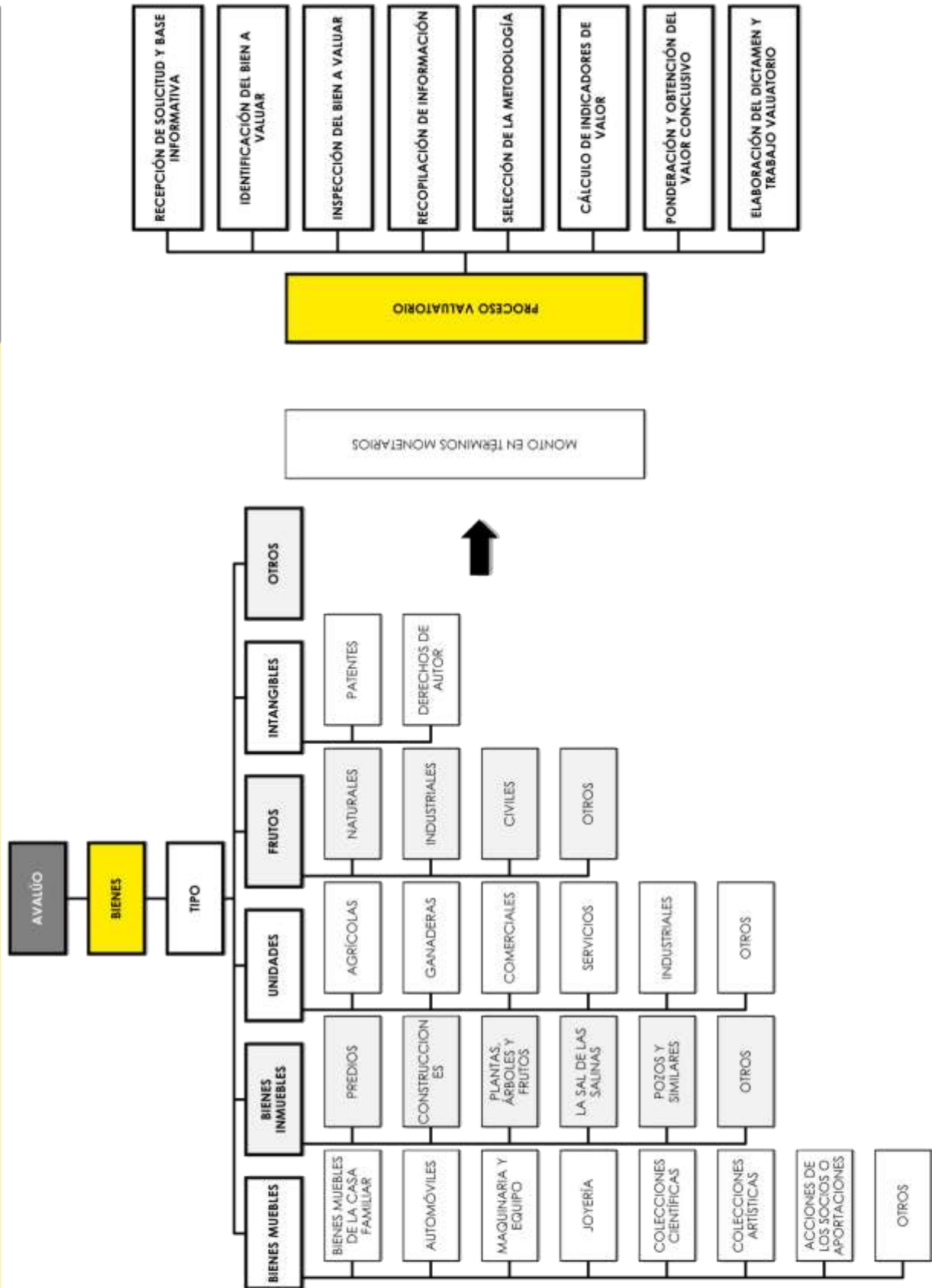
En particular, los diagramas siguientes disponen la organización general de la guía, en función del proceso sucesorio legítimo y son la base sobre la que se desarrollarán los elementos que la conforman y que se exponen a lo largo de este capítulo.

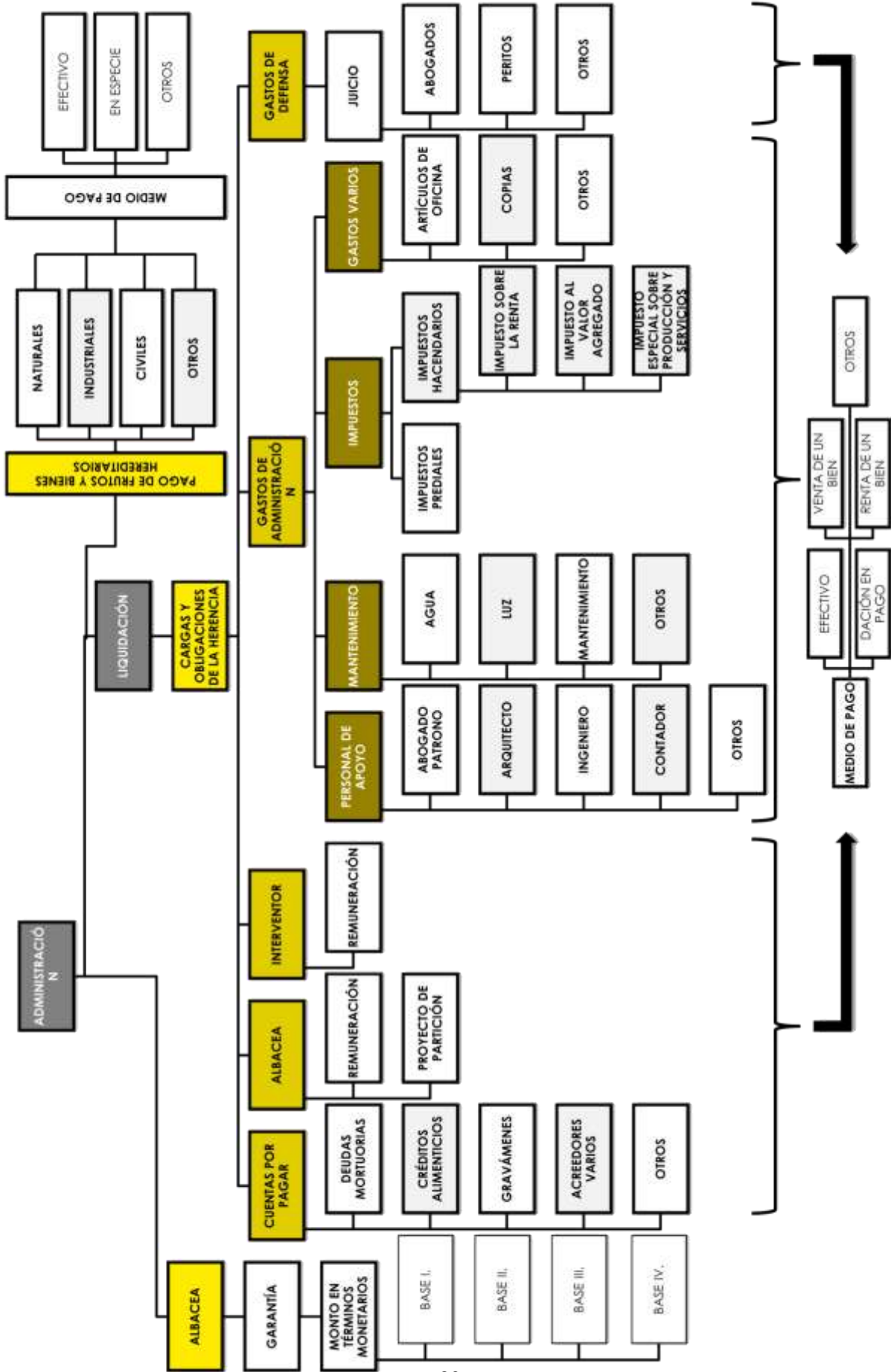
Dentro de cada una de las etapas del proceso, se identifican las dimensiones principales de cada una, que a su vez, están integradas por indicadores primarios y secundarios, conforme se observa en cada esquema.

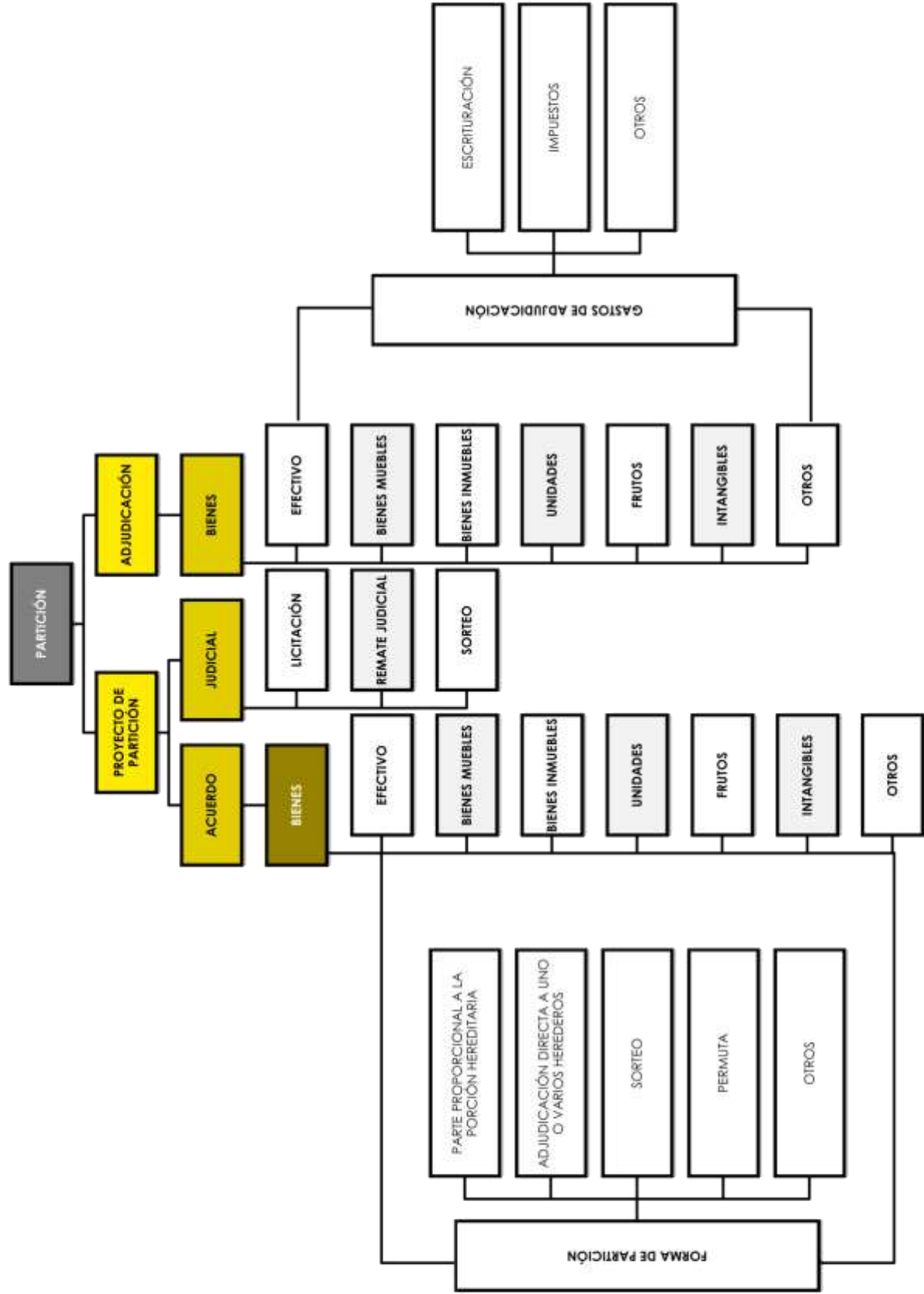












### **3.4 Elementos de la guía**

El proceso sucesorio legítimo está compuesto por cuatro etapas que se han denominado: 1) SUCESIÓN, 2) INVENTARIO, 3) AVALÚO Y 4) ADMINISTRACIÓN, LIQUIDACIÓN Y PARTICIÓN.

En primer lugar, dentro de cada una de las etapas, se observan diferentes variables independientes que están ensambladas por varios indicadores que la sustentan, los que derivan de las cualidades específicas del caso. Enseguida, en relación con los indicadores de cada una de las variables independientes de cada etapa, se generan las variables dependientes que permitirán orientar a los involucrados sobre la disposición de los bienes; tanto las variables independientes como las dependientes, forman los elementos analíticos del sistema.

El marco legal, normativo y metodológico que sustentan esta guía, serán conjuntados dentro de los elementos argumentativos; son principalmente de soporte y consulta. Finalmente, los elementos metodológicos, se refieren a las consideraciones que deben tomarse en cuenta al optar por uno u otro medio de pago del pasivo de la herencia y a aquellas a atenderse al definir la forma de partición del saldo que quede de la masa hereditaria.

#### **3.4.1 Elementos analíticos**

Los elementos analíticos de esta guía corresponden a los relacionados con la recopilación, el procesamiento, la clasificación y el análisis de las condiciones específicas del caso de intestado, es decir, de las variables independientes y dependientes, conforme a las etapas del proceso sucesorio legítimo.

Los elementos analíticos independientes los conforman las diferentes condiciones en las que han quedado los derechos y obligaciones del autor de la herencia respecto a sus bienes, es decir, las situaciones dinámicas.

LA VALUACIÓN EN LA SUCESIÓN LEGÍTIMA EN EL ESTADO DE PUEBLA: UNA GUÍA APLICADA		
PROCESO SUCESORIO LEGÍTIMO		
QUIÉNES	SUCESIÓN	
DIMENSIONES	VARIABLE INDEPENDIENTE	INDICADORES
HEREDEROS	INDICADORES	INDICADORES
CANTIDAD	NÚMERO	
PORCIÓN HEREDITARIA	PORCENTAJE	
PENSIÓN ALIMENTICIA	MENOR	
	INCAPAZ	
	EMBARAZADA	
	ASCENDIENTE	
ALBACEA		
TIPO	ALBACEA COHEREDERO	
	ALBACEA NO COHEREDERO	
FORMA	ÚNICO	
	SOLIDARIOS	NÚMERO PORCENTAJE INDIVIDUAL
INTERVENTOR		

LA VALUACIÓN EN LA SUCESIÓN LEGÍTIMA EN EL ESTADO DE PUEBLA: UNA GUÍA APLICADA		
PROCESO SUCESORIO LEGÍTIMO		
CUÁLES	INVENTARIO	
DIMENSIONES	VARIABLE INDEPENDIENTE	INDICADORES
BIENES	INDICADORES	INDICADORES
TIPO	EFECTIVO	MONTO
		BIENES MUEBLES DE LA CASA
		AUTOMÓVILES
		MAQUINARIA Y EQUIPO
		JÓYERÍA
		COLECCIONES CIENTÍFICAS
		COLECCIONES ARTÍSTICAS
		LAS ACCIONES DE LOS SOCIOS, O LAS APORTACIONES DE LOS ASOCIADOS, RESPECTIVAMENTE, EN LAS SOCIEDADES O ASOCIACIONES
		OTROS
		BIENES INMUEBLES
	PREDIOS	
	CONSTRUCCIONES	
	LAS PLANTAS, ÁRBOLES Y FRUTOS	
	LA SAL DE LAS SALINAS	
	POZOS, OBRAS DE CAPTACIÓN DE AGUAS SUBTERRÁNEAS, ALIBES Y PRESAS PARA CAPTAR AGUAS PLUVIALES	
OTROS		
UNIDADES	AGRÍCOLAS	
	GANADERAS	
	COMERCIALES	
	SERVICIOS	
	INDUSTRIALES	
	OTROS	
FRUTOS	NATURALES	
	INDUSTRIALES	
	CIVILES	
	OTROS	
INTANGIBLES		
OTROS		
PERTENENCIA	PROPIOS	
	COPROPIEDAD	PORCENTAJE
	OTROS	
LITIGIOSOS	JUICIO EJECUTIVO	EN TRÁMITE SENTENCIA A FAVOR O EN CONTRA
	SERVIDUMBRE	EN TRÁMITE SENTENCIA A FAVOR O EN CONTRA
	DIVISIÓN DE LA COPROPIEDAD	EN TRÁMITE SENTENCIA A FAVOR O EN CONTRA
	RECUPERAR LA POSESIÓN	EN TRÁMITE SENTENCIA A FAVOR O EN CONTRA
	OTROS	EN TRÁMITE SENTENCIA A FAVOR O EN CONTRA

<b>CUENTAS POR COBRAR</b>			
	DEUDORES VARIOS	MONTO EN TÉRMINOS MONETARIOS	
	DEVOLUCIÓN DE IMPUESTOS	MONTO EN TÉRMINOS MONETARIOS	
	OTROS		
<b>CARGAS Y OBLIGACIONES DE LA HERENCIA</b>			
<b>CUENTAS POR PAGAR</b>			
	DEUDAS MORTUORIAS	MONTO EN TÉRMINOS MONETARIOS	
	CRÉDITOS ALIMENTICIOS	MONTO EN TÉRMINOS MONETARIOS	
	GRAVÁMENES	MONTO EN TÉRMINOS MONETARIOS	
	ACREEDORES VARIOS	MONTO EN TÉRMINOS MONETARIOS	
	OTROS		
<b>ALBACEA</b>			
	REMUNERACIÓN	HONORARIOS	MONTO EN TÉRMINOS MONETARIOS
	*PROYECTO DE PARTICIÓN	HONORARIOS	MONTO EN TÉRMINOS MONETARIOS
<b>*SOLO EN CASO DE QUE EL MISMO ALBACEA HICIERE LA PARTICIÓN</b>			
<b>INTERVENTOR</b>			
	REMUNERACIÓN	HONORARIOS	MONTO EN TÉRMINOS MONETARIOS
<b>GASTOS DE ADMINISTRACIÓN</b>			
<b>PERSONAL DE APOYO</b>			
	ABOGADO PATRONO	HONORARIOS	MONTO EN TÉRMINOS MONETARIOS
	ARQUITECTO	HONORARIOS	MONTO EN TÉRMINOS MONETARIOS
	INGENIERO	HONORARIOS	MONTO EN TÉRMINOS MONETARIOS
	CONTADOR	HONORARIOS	MONTO EN TÉRMINOS MONETARIOS
	OTROS		
<b>MANTENIMIENTO</b>			
	AGUA	MONTO EN TÉRMINOS MONETARIOS	
	LUZ	MONTO EN TÉRMINOS MONETARIOS	
	MANTENIMIENTO	MONTO EN TÉRMINOS MONETARIOS	
	OTROS		
<b>IMPUESTOS</b>			
	IMPUESTOS PEDIALES	MONTO EN TÉRMINOS MONETARIOS	
	IMPUESTOS HACENDARIOS	IMPUESTO SOBRE LA RENTA	MONTO EN TÉRMINOS MONETARIOS
		IMPUESTO AL VALOR AGREGADO	MONTO EN TÉRMINOS MONETARIOS
		IMPUESTO ESPECIAL SOBRE PRODUCCIÓN Y SERVICIOS	MONTO EN TÉRMINOS MONETARIOS
<b>GASTOS VARIOS</b>			
	ARTÍCULOS DE OFICINA	MONTO EN TÉRMINOS MONETARIOS	
	COPIAS	MONTO EN TÉRMINOS MONETARIOS	
	OTROS		
<b>GASTOS DE DEFENSA</b>			
	JUICIO	ABOGADOS	HONORARIOS
		PERITOS	HONORARIOS
		OTROS	

LA VALUACIÓN EN LA SUCESIÓN LEGÍTIMA EN EL ESTADO DE PUEBLA: UNA GUÍA APLICADA

PROCESO SUCESORIO LEGÍTIMO

CUÁNTO		AVALÚO	
DIMENSIONES		VARIABLE INDEPENDIENTE	
BIENES		INDICADORES	
BIENES MUEBLES	BIENES MUEBLES DE LA CASA	MONTO EN TÉRMINOS MONETARIOS	
	AUTOMÓVILES	MONTO EN TÉRMINOS MONETARIOS	
	MAQUINARIA Y EQUIPO	MONTO EN TÉRMINOS MONETARIOS	
	JOYERÍA	MONTO EN TÉRMINOS MONETARIOS	
	COLECCIONES CIENTÍFICAS	MONTO EN TÉRMINOS MONETARIOS	
	COLECCIONES ARTÍSTICAS	MONTO EN TÉRMINOS MONETARIOS	
	LAS ACCIONES DE LOS SOCIOS, O LAS APORTACIONES DE LOS ASOCIADOS, RESPECTIVAMENTE, EN LAS SOCIEDADES O ASOCIACIONES	MONTO EN TÉRMINOS MONETARIOS	
	OTROS	MONTO EN TÉRMINOS MONETARIOS	
BIENES INMUEBLES	PREDIOS	MONTO EN TÉRMINOS MONETARIOS	
	CONSTRUCCIONES	MONTO EN TÉRMINOS MONETARIOS	
	LAS PLANTAS, ÁRBOLES Y FRUTOS	MONTO EN TÉRMINOS MONETARIOS	
	LA SAL DE LAS SALINAS	MONTO EN TÉRMINOS MONETARIOS	
	POZOS, OBRAS DE CAPTACIÓN DE AGUAS	MONTO EN TÉRMINOS MONETARIOS	
	SUBTERRÁNEAS, ALJIBES Y PRESAS PARA CAPTAR AGUAS PLUVIALES	MONTO EN TÉRMINOS MONETARIOS	
UNIDADES	OTROS	MONTO EN TÉRMINOS MONETARIOS	
	AGRÍCOLAS	MONTO EN TÉRMINOS MONETARIOS	
	GANADERAS	MONTO EN TÉRMINOS MONETARIOS	
	COMERCIALES	MONTO EN TÉRMINOS MONETARIOS	
	SERVICIOS	MONTO EN TÉRMINOS MONETARIOS	
	INDUSTRIALES	MONTO EN TÉRMINOS MONETARIOS	
FRUTOS	OTROS	MONTO EN TÉRMINOS MONETARIOS	
	NATURALES	MONTO EN TÉRMINOS MONETARIOS	
	INDUSTRIALES	MONTO EN TÉRMINOS MONETARIOS	
	CIVILES	MONTO EN TÉRMINOS MONETARIOS	
INTANGIBLES	OTROS	MONTO EN TÉRMINOS MONETARIOS	
		MONTO EN TÉRMINOS MONETARIOS	

LA VALUACIÓN EN LA SUCESIÓN LEGÍTIMA EN EL ESTADO DE PUEBLA: UNA GUÍA APLICADA		
PROCESO SUCESORIO LEGÍTIMO		
CÓMO	ADMINISTRACIÓN	
DIMENSIONES	VARIABLE INDEPENDIENTE	INDICADORES
ALBACEA	INDICADORES	INDICADORES
GARANTÍA	MONTO EN TÉRMINOS MONETARIOS	BASE I.
		BASE II.
		BASE III.
		BASE IV.
<b>CARGAS Y OBLIGACIONES DE LA HERENCIA</b>		
<b>CUENTAS POR PAGAR</b>		
DEUDAS MORTUORIAS	MEDIO DE PAGO	EFFECTIVO
		VENTA DE UN BIEN
		RENTA DE UN BIEN
		DACIÓN EN PAGO
CRÉDITOS ALIMENTICIOS	MEDIO DE PAGO	OTROS
		EFFECTIVO
		VENTA DE UN BIEN
		RENTA DE UN BIEN
GRAVÁMENES	MEDIO DE PAGO	DACIÓN EN PAGO
		OTROS
		EFFECTIVO
		VENTA DE UN BIEN
SENTENCIAS EN CONTRA	MEDIO DE PAGO	RENTA DE UN BIEN
		DACIÓN EN PAGO
		OTROS
		EFFECTIVO
ACREEDORES VARIOS	MEDIO DE PAGO	DACIÓN EN PAGO
		RENTA DE UN BIEN
		VENTA DE UN BIEN
		EFFECTIVO
<b>OTROS</b>		
<b>ALBACEA</b>		
REMUNERACIÓN	MEDIO DE PAGO	EFFECTIVO
		VENTA DE UN BIEN
		RENTA DE UN BIEN
		DACIÓN EN PAGO
*PROYECTO DE PARTICIÓN	MEDIO DE PAGO	OTROS
		EFFECTIVO
		VENTA DE UN BIEN
		RENTA DE UN BIEN
<b>*SOLO EN CASO DE QUE EL MISMO ALBACEA HICIERE LA PARTICIÓN</b>		
<b>INTERVENTOR</b>		
REMUNERACIÓN	MEDIO DE PAGO	DACIÓN EN PAGO
		RENTA DE UN BIEN
		VENTA DE UN BIEN
		EFFECTIVO

QUILIDADACION	<b>GASTOS DE ADMINISTRACIÓN</b>		
	<b>PERSONAL DE APOYO</b>		
	ABOGADO PATRONO	MEDIO DE PAGO	EFFECTIVO VENTA DE UN BIEN RENTA DE UN BIEN DACIÓN EN PAGO OTROS
	ARQUITECTO	MEDIO DE PAGO	EFFECTIVO VENTA DE UN BIEN RENTA DE UN BIEN DACIÓN EN PAGO OTROS
	INGENIERO	MEDIO DE PAGO	EFFECTIVO VENTA DE UN BIEN RENTA DE UN BIEN DACIÓN EN PAGO OTROS
	CONTADOR	MEDIO DE PAGO	EFFECTIVO VENTA DE UN BIEN RENTA DE UN BIEN DACIÓN EN PAGO OTROS
	OTROS		
	MANTENIMIENTO	MEDIO DE PAGO	EFFECTIVO VENTA DE UN BIEN RENTA DE UN BIEN OTROS
	AGUA		
	LUZ		
	MANTENIMIENTO		
	OTROS		
	IMPUESTOS	MEDIO DE PAGO	EFFECTIVO VENTA DE UN BIEN RENTA DE UN BIEN OTROS
	IMPUESTOS PREDIALES		
	IMPUESTOS HACENDARIOS	IMPUESTO SOBRE LA RENTA IMPUESTO AL VALOR AGREGADO IMPUESTO ESPECIAL SOBRE PRODUCCIÓN Y SERVICIOS	
	GASTOS VARIOS	MEDIO DE PAGO	EFFECTIVO VENTA DE UN BIEN RENTA DE UN BIEN OTROS
	ARTÍCULOS DE OFICINA		
	COPIAS		
	OTROS		
	GASTOS DE DEFENSA		
JUICIO	MEDIO DE PAGO	EFFECTIVO VENTA DE UN BIEN RENTA DE UN BIEN DACIÓN EN PAGO OTROS	
<b>PAGO DE FRUTOS Y BIENES HEREDITARIOS</b>			
NATURALES	MEDIO DE PAGO	EFFECTIVO EN ESPECIE OTROS	
INDUSTRIALES	MEDIO DE PAGO	EFFECTIVO EN ESPECIE OTROS	
CIVILES	MEDIO DE PAGO	EFFECTIVO EN ESPECIE OTROS	
OTROS			

CÓMO		PARTICIÓN	
DIMENSIONES		VARIABLE INDEPENDIENTE	
PROYECTO DE PARTICIÓN		INDICADORES	
ACUERDO			
BIENES			
	EFECTIVO	FORMA DE PARTICIÓN	PARTE PROPORCIONAL A LA PORCIÓN HEREDITARIA
			ADJUDICACIÓN DIRECTA A UNO O VARIOS
			HEREDEROS
			SORTEO
			PERMUTA
			OTROS
	BIENES MUEBLES	FORMA DE PARTICIÓN	PARTE PROPORCIONAL A LA PORCIÓN HEREDITARIA
			ADJUDICACIÓN DIRECTA A UNO O VARIOS
			HEREDEROS
			SORTEO
			PERMUTA
			OTROS
	BIENES INMUEBLES	FORMA DE PARTICIÓN	PARTE PROPORCIONAL A LA PORCIÓN HEREDITARIA
			ADJUDICACIÓN DIRECTA A UNO O VARIOS
			HEREDEROS
			SORTEO
			PERMUTA
			OTROS
	UNIDADES	FORMA DE PARTICIÓN	PARTE PROPORCIONAL A LA PORCIÓN HEREDITARIA
			ADJUDICACIÓN DIRECTA A UNO O VARIOS
			HEREDEROS
			SORTEO
			PERMUTA
			OTROS
	FRUTOS	FORMA DE PARTICIÓN	PARTE PROPORCIONAL A LA PORCIÓN HEREDITARIA
			ADJUDICACIÓN DIRECTA A UNO O VARIOS
			HEREDEROS
			SORTEO
			PERMUTA
			OTROS
	INTANGIBLES	FORMA DE PARTICIÓN	PARTE PROPORCIONAL A LA PORCIÓN HEREDITARIA
			ADJUDICACIÓN DIRECTA A UNO O VARIOS
			HEREDEROS
			SORTEO
			PERMUTA
			OTROS
	OTROS		

JUDICIAL		
LICITACIÓN		
REMATE JUDICIAL		
SORTEO		
ADJUDICACIÓN		
BIENES		
EFFECTIVO	GASTOS DE ADJUDICACIÓN	IMPUESTOS
		OTROS
BIENES MUEBLES	GASTOS DE ADJUDICACIÓN	IMPUESTOS
		OTROS
BIENES INMUEBLES	GASTOS DE ADJUDICACIÓN	ESCRITURACIÓN
		IMPUESTOS
		OTROS
UNIDADES	GASTOS DE ADJUDICACIÓN	IMPUESTOS
		OTROS
FRUTOS	GASTOS DE ADJUDICACIÓN	IMPUESTOS
		OTROS
INTANGIBLES	GASTOS DE ADJUDICACIÓN	IMPUESTOS
		OTROS
OTROS		

Las decisiones que hayan tomado los herederos respecto a los diferentes aspectos que integran las etapas del proceso sucesorio, y que se reflejan en los elementos analíticos independientes de la guía, exclusivamente pueden ser comprobadas a través de una base analítica que permita verificar la congruencia de los acuerdos.

La valuación es, precisamente, la herramienta que corroborará o no, si las propuestas para concluir el proceso son adecuadas. Al conjunto de funciones de la valuación dentro del proceso sucesorio legítimo, se le clasificará como elementos analíticos dependientes.

LA VALUACIÓN EN LA SUCESIÓN LEGÍTIMA EN EL ESTADO DE PUEBLA: UNA GUÍA APLICADA			
PROCESO SUCESORIO LEGÍTIMO			
QUIÉNES		SUCESIÓN	
VARIABLE DEPENDIENTE			
DIMENSIONES	INDICADORES	INDICADORES	INDICADORES
<b>HEREDEROS</b>			
CANTIDAD			
PORCIÓN HEREDITARIA			
PENSIÓN ALIMENTICIA			
<b>ALBACEA</b>			
TIPO			
FORMA			
<b>INTERVENTOR</b>			
CUÁLES		INVENTARIO	
VARIABLE DEPENDIENTE			
DIMENSIONES	INDICADORES	INDICADORES	INDICADORES
<b>BIENES</b>			
TIPO			
<b>PERTENENCIA</b>			
LITIGIOSOS	AVALÚO JUDICIAL	USO	PRUEBA PERICIAL
		PROPÓSITO	ESTIMAR EL VALOR QUE SE SOLICITE EN LA PRUEBA PERICIAL
		FINALIDAD	ESTIMAR EL VALOR QUE SE SOLICITE EN LA PRUEBA PERICIAL DE LOS BIENES DEL ACERVO HEREDITARIO EN LITIGIO QUE LA SUCESIÓN LEGÍTIMA REQUIERA PARA EFECTOS DE QUE EL JUEZ SENTENCIE EL PROCESO
<b>CUENTAS POR COBRAR</b>			
DEUDORES VARIOS	AVALÚO COMERCIAL	USO	VENTA, RENTA O DACIÓN EN PAGO
		PROPÓSITO	ESTIMAR EL VALOR COMERCIAL
		FINALIDAD	ESTIMAR EL VALOR COMERCIAL DE LOS BIENES DEL DEUDOR QUE LA SUCESIÓN LEGÍTIMA REQUIERA PARA DECIDIR EL MEDIO DE PAGO MÁS ADECUADO PARA LA LIQUIDACIÓN DE LOS ADEUDOS A FAVOR DE LA SUCESIÓN
<b>DEVOLUCIÓN DE IMPUESTOS</b>			
OTROS	AVALÚO GUBERNAMENTAL	USO	COMPRA, RENTA O EXPROPIACIÓN
		PROPÓSITO	ESTIMAR EL VALOR COMERCIAL
		FINALIDAD	ESTIMAR EL VALOR COMERCIAL DE LOS BIENES DE LA HERENCIA QUE EL NIVEL MUNICIPAL, ESTATAL O FEDERAL REQUIERAN CUANDO ESTÉN INTERESADOS SOBRE UN BIEN DE LA SUCESIÓN
<b>CARGAS Y OBLIGACIONES DE LA HERENCIA</b>			
<b>CUENTAS POR PAGAR</b>			
DEUDAS MORTUORIAS			
CRÉDITOS ALIMENTICIOS			
GRAVÁMENES			
ACREEDORES VARIOS			
OTROS			

ALBACEA			
		USO	DETERMINAR HONORARIOS
		PROPÓSITO	ESTIMAR EL VALOR COMERCIAL
REMUNERACIÓN	AVALÚO COMERCIAL	FINALIDAD	ESTIMAR EL VALOR DE LOS FRUTOS INDUSTRIALES DE LOS BIENES HEREDITARIOS PARA EFECTOS DE CALCULAR LA RETRIBUCIÓN DEL ALBACEA
INTERVENTOR			
REMUNERACIÓN			
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN			
PERSONAL DE APOYO			
		USO	DETERMINAR HONORARIOS
		PROPÓSITO	ESTIMAR EL VALOR COMERCIAL
	AVALÚO COMERCIAL	FINALIDAD	ESTIMAR EL VALOR DE LOS BIENES HEREDITARIOS PARA EFECTOS DE CALCULAR LA RETRIBUCIÓN DEL ABOGADO PATRONO, SEGÚN EL PORCENTAJE ACORDADO
ABOGADO PATRONO		USO	DETERMINAR HONORARIOS
		PROPÓSITO	ESTIMAR EL VALOR CATASTRAL
	AVALÚO CATASTRAL	FINALIDAD	ESTIMAR EL VALOR DE LOS BIENES HEREDITARIOS PARA EFECTOS DE CALCULAR LA RETRIBUCIÓN DEL ABOGADO PATRONO, SEGÚN EL PORCENTAJE ACORDADO
ARQUITECTO			
INGENIERO			
CONTADOR			
		USO	DETERMINAR HONORARIOS
		PROPÓSITO	ESTIMAR EL VALOR COMERCIAL
OTROS	AVALÚO COMERCIAL	FINALIDAD	ESTIMAR EL VALOR DE LOS BIENES HEREDITARIOS PARA EFECTOS DE CALCULAR LA RETRIBUCIÓN DEL PERITO VALUADOR, SEGÚN EL PORCENTAJE ACORDADO
MANTENIMIENTO			
AGUA			
LUZ			
MANTENIMIENTO			
OTROS			
IMPUESTOS			
IMPUESTOS PEDIALES			
IMPUESTOS HACENDARIOS			
GASTOS VARIOS			
ARTÍCULOS DE OFICINA			
COPIAS			
OTROS			
GASTOS DE DEFENSA			
	ABOGADOS		
JUICIO	PERITOS		
	OTROS		

CUÁNTO		AVALÚO	
DIMENSIONES		VARIABLE DEPENDIENTE	
BIENES		INDICADORES	INDICADORES
BIENES MUEBLES	AVALÚO JUDICIAL	USO	PRUEBA PERICIAL
BIENES INMUEBLES		PROPÓSITO	ESTIMAR EL VALOR COMERCIAL
UNIDADES		FINALIDAD	ESTIMAR EL VALOR COMERCIAL DE LOS BIENES DEL ACERVO HEREDITARIO QUE LA SUCESIÓN LEGÍTIMA REQUIERA PARA EFECTOS DE REALIZAR EL PROYECTO DE PARTICIÓN
FRUTOS			
INTANGIBLES			
OTROS			
CÓMO		ADMINISTRACIÓN	
DIMENSIONES		VARIABLE DEPENDIENTE	
ALBACEA		INDICADORES	INDICADORES
GARANTÍA	AVALÚO COMERCIAL	USO	DETERMINAR FIANZA
		PROPÓSITO	ESTIMAR EL VALOR COMERCIAL
		FINALIDAD	ESTIMAR EL VALOR COMERCIAL DE LOS BIENES DEL ACERVO HEREDITARIO QUE LA SUCESIÓN LEGÍTIMA REQUIERA PARA ESTABLECER LA GARANTÍA QUE DEBE EXHIBIR EL/LA ALBACEA PARA EL MANEJO DE LOS BIENES DE LA HERENCIA
CARGAS Y OBLIGACIONES DE LA HERENCIA			
CUENTAS POR PAGAR			
DEUDAS MORTUORIAS	AVALÚO COMERCIAL	USO	VENTA, RENTA O DACIÓN EN PAGO
		PROPÓSITO	ESTIMAR EL VALOR COMERCIAL
		FINALIDAD	ESTIMAR EL VALOR COMERCIAL DE LOS BIENES DEL ACERVO HEREDITARIO QUE LA SUCESIÓN LEGÍTIMA REQUIERA PARA DECIDIR EL MEDIO DE PAGO MÁS ADECUADO PARA LA LIQUIDACIÓN DE LAS DEUDAS MORTUORIAS
CRÉDITOS ALIMENTICIOS	AVALÚO COMERCIAL	USO	VENTA, RENTA O DACIÓN EN PAGO
		PROPÓSITO	ESTIMAR EL VALOR COMERCIAL
		FINALIDAD	ESTIMAR EL VALOR COMERCIAL DE LOS BIENES DEL ACERVO HEREDITARIO QUE LA SUCESIÓN LEGÍTIMA REQUIERA PARA DECIDIR EL MEDIO DE PAGO MÁS ADECUADO PARA CUMPLIR CON EL PAGO DE LOS CRÉDITOS ALIMENTICIOS A LOS QUE SE OBLIGA LA SUCESIÓN
GRAVÁMENES	AVALÚO COMERCIAL	USO	VENTA, RENTA O DACIÓN EN PAGO
		PROPÓSITO	ESTIMAR EL VALOR COMERCIAL
		FINALIDAD	ESTIMAR EL VALOR COMERCIAL DE LOS BIENES DEL ACERVO HEREDITARIO QUE LA SUCESIÓN LEGÍTIMA REQUIERA PARA DECIDIR EL MEDIO DE PAGO MÁS ADECUADO PARA LA LIQUIDACIÓN DE LOS GRAVÁMENES

N L I O U I D A C I O N L I Q U I D A C I O N L	SENTENCIAS EN CONTRA		AVALÚO COMERCIAL	USO PROPÓSITO	VENTA, RENTA O DACIÓN EN PAGO ESTIMAR EL VALOR COMERCIAL	
				FINALIDAD	ESTIMAR EL VALOR COMERCIAL DE LOS BIENES DEL ACERVO HEREDITARIO QUE LA SUCESIÓN LEGÍTIMA REQUIERA PARA DECIDIR EL MEDIO DE PAGO MÁS ADECUADO PARA CUMPLIR CON LA(S) SENTENCIA(S) EN CONTRA DE LA SUCESIÓN	
	ACREEDORES VARIOS		AVALÚO COMERCIAL	USO PROPÓSITO	VENTA, RENTA O DACIÓN EN PAGO ESTIMAR EL VALOR COMERCIAL	
				FINALIDAD	ESTIMAR EL VALOR COMERCIAL DE LOS BIENES DEL ACERVO HEREDITARIO QUE LA SUCESIÓN LEGÍTIMA REQUIERA PARA DECIDIR EL MEDIO DE PAGO MÁS ADECUADO PARA LA LIQUIDACIÓN DE LOS ACREEDORES DE LA SUCESIÓN	
	OTROS		AVALÚO FISCAL	USO PROPÓSITO	DACIÓN EN PAGO ESTIMAR EL VALOR COMERCIAL	
				FINALIDAD	ESTIMAR EL VALOR COMERCIAL DE LOS BIENES DEL ACERVO HEREDITARIO QUE LA SUCESIÓN LEGÍTIMA REQUIERA PARA LA LIQUIDACIÓN DE LOS CRÉDITOS FISCALES DE LA SUCESIÓN	
	ALBACEA					
	REMUNERACIÓN		AVALÚO COMERCIAL	USO PROPÓSITO	VENTA, RENTA O DACIÓN EN PAGO ESTIMAR EL VALOR COMERCIAL	
				FINALIDAD	ESTIMAR EL VALOR COMERCIAL DE LOS BIENES DEL ACERVO HEREDITARIO QUE LA SUCESIÓN LEGÍTIMA REQUIERA PARA DECIDIR EL MEDIO DE PAGO MÁS ADECUADO PARA CUMPLIR CON LA RETRIBUCIÓN AL ALBACEA	
	INTERVENTOR					
REMUNERACIÓN		AVALÚO COMERCIAL	USO PROPÓSITO	VENTA, RENTA O DACIÓN EN PAGO ESTIMAR EL VALOR COMERCIAL		
			FINALIDAD	ESTIMAR EL VALOR COMERCIAL DE LOS BIENES DEL ACERVO HEREDITARIO QUE LA SUCESIÓN LEGÍTIMA REQUIERA PARA DECIDIR EL MEDIO DE PAGO MÁS ADECUADO PARA CUMPLIR CON LA RETRIBUCIÓN AL INTERVENTOR		
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN						
PERSONAL DE APOYO		AVALÚO COMERCIAL	USO PROPÓSITO	VENTA, RENTA O DACIÓN EN PAGO ESTIMAR EL VALOR COMERCIAL		
			FINALIDAD	ESTIMAR EL VALOR COMERCIAL DE LOS BIENES DEL ACERVO HEREDITARIO QUE LA SUCESIÓN LEGÍTIMA REQUIERA PARA DECIDIR EL MEDIO DE PAGO MÁS ADECUADO PARA PAGAR AL PERSONAL DE APOYO DE LA SUCESIÓN		
ABOGADO PATRONO						
ARQUITECTO						
INGENIERO						
CONTADOR						
OTROS						

I D A C I Ó	MANTENIMIENTO	AVALÚO COMERCIAL	USO	VENTA O RENTA
			PROPÓSITO	ESTIMAR EL VALOR COMERCIAL
U			FINALIDAD	ESTIMAR EL VALOR COMERCIAL DE LOS BIENES DEL ACERVO HEREDITARIO QUE LA SUCESIÓN LEGÍTIMA REQUIERA PARA VENDER O RENTAR DICHOS BIENES, A FIN DE TENER LIQUIDEZ PARA PAGAR EL MANTENIMIENTO DE LOS BIENES DE LA SUCESIÓN
I D A C I Ó	AGUA			
	LUZ			
I D A C I Ó	MANTENIMIENTO			
	OTROS			
N	IMPUESTOS	AVALÚO COMERCIAL	USO	VENTA O RENTA
			PROPÓSITO	ESTIMAR EL VALOR COMERCIAL
L I Q			FINALIDAD	ESTIMAR EL VALOR COMERCIAL DE LOS BIENES DEL ACERVO HEREDITARIO QUE LA SUCESIÓN LEGÍTIMA REQUIERA PARA VENDER O RENTAR DICHOS BIENES, A FIN DE TENER LIQUIDEZ PARA PAGAR EL IMPUESTO PREDIAL DE LOS BIENES DE LA SUCESIÓN Y LOS IMPUESTOS HACENDARIOS POR LA ACTIVIDAD ECONÓMICA DEL AUTOR DE LA HERENCIA
L I Q	IMPUESTOS PEDIALES			
	IMPUESTOS HACENDARIOS			
U	GASTOS VARIOS	AVALÚO COMERCIAL	USO	VENTA O RENTA
			PROPÓSITO	ESTIMAR EL VALOR COMERCIAL
I D A C I Ó			FINALIDAD	ESTIMAR EL VALOR COMERCIAL DE LOS BIENES DEL ACERVO HEREDITARIO QUE LA SUCESIÓN LEGÍTIMA REQUIERA PARA VENDER O RENTAR DICHOS BIENES, A FIN DE TENER LIQUIDEZ PARA PAGAR LOS GASTOS VARIOS DE LA SUCESIÓN
I D A C I Ó	ARTÍCULOS DE OFICINA			
	COPIAS			
I D A C I Ó	OTROS			
	GASTOS DE DEFENSA			
N	JUICIO	AVALÚO COMERCIAL	USO	VENTA, RENTA O DACIÓN EN PAGO
			PROPÓSITO	ESTIMAR EL VALOR COMERCIAL
			FINALIDAD	ESTIMAR EL VALOR COMERCIAL DE LOS BIENES DEL ACERVO HEREDITARIO QUE LA SUCESIÓN LEGÍTIMA REQUIERA PARA DECIDIR EL MEDIO DE PAGO MÁS ADECUADO PARA CUMPLIR CON LOS GASTOS DE ALGÚN JUICIO QUE LA SUCESIÓN SE VEA EN LA NECESIDAD DE REALIZAR

PAGO DE FRUTOS Y BIENES HEREDITARIOS				
	FRUTOS	AVALÚO COMERCIAL	USO	DETERMINAR LA REPARTICIÓN DE FRUTOS NATURALES, INDUSTRIALES Y CIVILES
			PROPÓSITO	ESTIMAR EL VALOR COMERCIAL
			FINALIDAD	ESTIMAR EL VALOR COMERCIAL DE LOS FRUTOS NATURALES, INDUSTRIALES Y CIVILES QUE LA SUCESIÓN LEGÍTIMA REQUIERA PARA DETERMINAR SU REPARTICIÓN ENTRE LOS HEREDEROS, YA SEA EN EFECTIVO O EN ESPECIE
CÓMO		PARTICIÓN		
DIMENSIONES		VARIABLE DEPENDIENTE		INDICADORES
PROYECTO DE PARTICIÓN		INDICADORES	INDICADORES	
ACUERDO				
BIENES				
	EFFECTIVO			
	BIENES MUEBLES	AVALÚO COMERCIAL	USO	DISEÑAR EL PROYECTO DE PARTICIÓN
	BIENES INMUEBLES		PROPÓSITO	ESTIMAR EL VALOR COMERCIAL
	UNIDADES		FINALIDAD	ESTIMAR EL VALOR COMERCIAL DE LOS BIENES DEL ACERVO HEREDITARIO QUE LA SUCESIÓN LEGÍTIMA REQUIERA PARA EFECTOS DE REALIZAR EL PROYECTO DE PARTICIÓN
	FRUTOS			
	INTANGIBLES			
	OTROS			
JUDICIAL				
	LICITACIÓN	AVALÚO JUDICIAL	USO	LICITAR LOS BIENES DEL ACERVO HEREDITARIO
			PROPÓSITO	ESTIMAR EL VALOR COMERCIAL
			FINALIDAD	ESTIMAR EL VALOR COMERCIAL DE LOS BIENES DEL ACERVO HEREDITARIO PARA LICITARLOS Y REPARTIR EL DINERO ENTRE LOS HEREDEROS
	REMATE JUDICIAL	AVALÚO JUDICIAL	USO	REMATAR LOS BIENES DEL ACERVO HEREDITARIO
			PROPÓSITO	ESTIMAR EL VALOR COMERCIAL
			FINALIDAD	ESTIMAR EL VALOR COMERCIAL DE LOS BIENES DEL ACERVO HEREDITARIO PARA REMATARLOS Y REPARTIR EL DINERO ENTRE LOS HEREDEROS
	SORTEO	AVALÚO JUDICIAL	USO	SORTEAR LOS BIENES DEL ACERVO HEREDITARIO
			PROPÓSITO	ESTIMAR EL VALOR COMERCIAL
			FINALIDAD	ESTIMAR EL VALOR COMERCIAL DE LOS BIENES DEL ACERVO HEREDITARIO PARA SORTEARLOS ENTRE LOS HEREDEROS

ADJUDICACIÓN BIENES			
EFFECTIVO			
BIENES MUEBLES			
BIENES INMUEBLES	AVALÚO COMERCIAL	USO	ESTIMAR LOS HONORARIOS DEL NOTARIO
		PROPÓSITO	ESTIMAR EL VALOR COMERCIAL
		FINALIDAD	ESTIMAR EL VALOR COMERCIAL DE LOS BIENES DEL ACERVO HEREDITARIO PARA CALCULAR LOS HONORARIOS DEL NOTARIO
	AVALÚO CATASTRAL	USO	ESTIMAR EL IMPUESTO SOBRE ADQUISICIÓN DE BIENES INMUEBLES
		PROPÓSITO	ESTIMAR EL VALOR CATASTRAL
		FINALIDAD	ESTIMAR EL VALOR CATASTRAL DE LOS BIENES DEL ACERVO HEREDITARIO PARA CALCULAR EL IMPUESTO SOBRE ADQUISICIÓN DE BIENES INMUEBLES
UNIDADES			
FRUTOS			
INTANGIBLES			
OTROS			

### 3.4.2 Elementos argumentativos

Los elementos argumentativos de esta guía se refieren a las condiciones jurídicas (Marco Legal) y valuatorias (Normatividad y Metodología) que explican, fundamentan, justifican e influyen, directa o indirectamente, en el diseño de las propuestas del proyecto de partición en la disposición de los bienes, los derechos y las obligaciones del acervo hereditario, dentro del proceso sucesorio legítimo.

LA VALUACIÓN EN LA SUCESIÓN LEGÍTIMA EN EL ESTADO DE PUEBLA: UNA GUÍA APLICADA					
		CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE PUEBLA	CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE PUEBLA	CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE PUEBLA	CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE PUEBLA
		LIBRO SEXTO	LIBRO CUARTO		
		SUCESIONES	PROCEDIMIENTOS SOBRE CUESTIONES FAMILIARES		
PROCESO SUCESORIO LEGÍTIMO		3020 3021 3022 3023 3024 3025 3028 3320 3321 3322 3380 3383 3384 3385 3386 3387	ART. 763 768 769 770 773 781 782 783 784 785 787	LIBRO PRIMERO: PERSONAS. LIBRO SEGUNDO: FAMILIA.	LIBRO SEGUNDO: JUICIO; CAPÍTULO VIGÉSIMO: PROCEDIMIENTOS ESPECIALES PARA LA EXCEPCIÓN DE CONEXIDAD. LIBRO CUARTO: PROCEDIMIENTOS SOBRE CUESTIONES FAMILIARES; CAPÍTULO SEGUNDO: PROCEDIMIENTOS ESPECIALES. LIBRO SEXTO: MEDIOS ALTERNATIVOS A LA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA
QUIÉNES	SUCESIÓN	3402 3403 3404 3405 3406 3407 3408 3409 3410 3411 3412 3413 3457 3458			
HEREDEROS					
CANTIDAD	NÚMERO	ART. 3029 3323 3324 3325 3326 3329 3330 3331 3332 3333 3334 3337 3338 3339 3340 3418 3398 3400 3414 3415 3416 3417 3418 3419 3420	ART. 775 776 777 778 779 780 789		
PORCIÓN HEREDITARIA	PORCENTAJE	ART. 3327 3328 3335 3336 3341 3342 3343 3345 3347 3348 3349 3350 3351 3352 3353 3355 3356 3357 3358 3359 3360 3361 3373 3377 3378 3379 3382			
PENSIÓN ALIMENTICIA	MENOR INCAPAZ	ART. 3523 3524	ART. 774		
	EMBARAZADA	ART. 3362 3363 3364 3365 3366 3367 3368 3369 3370 3371 3372 3029 3368 3523 3524	ART. 792	LIBRO SEGUNDO: FAMILIA; CAPÍTULO VII: ALIMENTOS	LIBRO CUARTO: PROCEDIMIENTOS SOBRE CUESTIONES FAMILIARES; CAPÍTULO SEGUNDO: PROCEDIMIENTOS ESPECIALES, SECCIÓN PRIMERA: JUICIOS DE ALIMENTOS
	ASCENDIENTE	ART. 3344 3346 3354 3523 3524			
ALBACEA					
TIPO	ALBACEA COHEREDERO	ART. 3421 3422 3423 3426 3427 3429 3430 3431 3432 3433 3434 3435 3438 3440 3442 3443 3453 3454 3455 3466 3474 3476 3477 3478 3479 3487	ART. 772 794 795 800 801		
	ALBACEA NO COHEREDERO				
FORMA	ÚNICO	ART. 3428			
	SOLIDARIOS	ART. 3424 3425			
INTERVENTOR		ART. 3489 3490 3491 3492 3493 3494 3495 3496 3497 3498			

LA VALUACIÓN EN LA SUCESIÓN LEGÍTIMA EN EL ESTADO DE PUEBLA: UNA GUÍA APLICADA					
		CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE PUEBLA	CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE PUEBLA	CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE PUEBLA	CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE PUEBLA
		LIBRO SEXTO	LIBRO CUARTO		
		SUCESIONES	PROCEDIMIENTOS SOBRE CUESTIONES FAMILIARES		
<b>PROCESO SUCESORIO LEGÍTIMO</b>					
CUÁLES	INVENTARIO	ART. 3462 3499 3500 3501 3502	ART. 764 765 766 767 769 788		
<b>BIENES</b>					
TIPO	EFFECTIVO				<u>LIBRO TERCERO: BIENES; CAPÍTULO I: DISPOSICIONES PRELIMINARES;</u>
	BIENES MUEBLES				<u>CAPÍTULO II: DIFERENTES CLASES DE BIENES, SECCIÓN PRIMERA: BIENES MUEBLES, SECCIÓN SEGUNDA: BIENES INMUEBLES, SECCIÓN TERCERA:</u>
	BIENES INMUEBLES				<u>BIENES PRINCIPALES Y ACCESORIOS, SECCIÓN QUINTA: BIENES MOSTRENCOS Y BIENES VACANTES, SECCIÓN SEXTA: BIENES FUNGIBLES,</u>
	UNIDADES				<u>NO FUNGIBLES, CONSUMIBLES Y NO CONSUMIBLES; CAPÍTULO VII:</u>
	FRUTOS				<u>DOMINIO DE LAS AGUAS; CAPÍTULO VIII: ACCESIÓN</u>
	INTANGIBLES				<u>LIBRO PRIMERO: PERSONAS; CAPÍTULO VI: SOCIEDADES. LIBRO SEGUNDO:</u>
	OTROS				<u>FAMILIA; CAPÍTULO III: RELACIONES PATRIMONIALES ENTRE LOS CÓNYUGES; CAPÍTULO X: PATRIA POTESTAD, SECCIÓN SEGUNDA: EFECTOS DE LA PATRIA POTESTAD RESPECTO DE LOS BIENES DEL HIJO; CAPÍTULO XII: PATRIMONIO DE FAMILIA. LIBRO TERCERO: BIENES;</u>
PERTENENCIA	PROPIOS				<u>CAPÍTULO II: DIFERENTES CLASES DE BIENES, SECCIÓN CUARTA: BIENES CONSIDERADOS SEGÚN LAS PERSONAS A QUIENES PERTENECEN;</u>
	COPROPIEDAD	ART. 3464			<u>CAPÍTULO III: PROPIEDAD; CAPÍTULO IV: FORMAS DE ADQUIRIR DERECHOS PATRIMONIALES; CAPÍTULO V: APROPIACIÓN DE ANIMALES; CAPÍTULO VI: TESOROS; CAPÍTULO IX: COPROPIEDAD; CAPÍTULO X: REGIMEN DE PROPIEDAD Y CONDOMINIO; CAPÍTULO XI: DERECHO REAL DE USUFRUCTO; CAPÍTULO XIV: POSESIÓN</u>
	OTROS				
LITIGIOSOS	JUICIO EJECUTIVO				<u>LIBRO TERCERO: DIVERSAS CLASES DE PROCEDIMIENTOS; CAPÍTULO PRIMERO: JUICIO EJECUTIVO; CAPÍTULO TERCERO: PROCEDIMIENTOS SOBRE DERECHOS REALES, SECCIÓN PRIMERA: DIVISIÓN DE LA COSA COMÚN, SECCIÓN TERCERA: JUICIO DE USUCAPIÓN, SECCIÓN CUARTA: JUICIO REVINDICATORIO, SECCIÓN QUINTA: JUICIOS DE POSESIÓN;</u>
	SERVIDUMBRE				<u>LIBRO TERCERO: BIENES; CAPÍTULO XII: SERVIDUMBRES</u>
	DIVISIÓN DE LA COPROPIEDAD				<u>CAPÍTULO CUARTO: JUICIOS SOBRE RESPONSABILIDAD CIVIL; CAPÍTULO QUINTO: DISPOSICIONES ESPECÍFICAS DE LOS JUICIOS DE DESOCUPACIÓN</u>
	RECUPERAR LA POSESIÓN				
	OTROS				<u>LIBRO TERCERO: BIENES; CAPÍTULO XIII: DERECHO DE SUPERFICIE; CAPÍTULO XV: USUCAPIÓN</u>

CUENTAS POR COBRAR					
DEUDORES VARIOS					LIBRO CUARTO: OBLIGACIONES; CAPÍTULO I: HECHOS JURÍDICOS; CAPÍTULO II: ACTO JURÍDICO; CAPÍTULO III: FUENTES DE LAS OBLIGACIONES; CAPÍTULO IV: CONTRATOS; CAPÍTULO V: DECLARACIÓN UNILATERAL DE VOLUNTAD; CAPÍTULO VI: ENRIQUECIMIENTO SIN CAUSA; CAPÍTULO VII: CONDICIÓN PLAZO; CAPÍTULO VIII: OBLIGACIONES FACULTATIVAS, CONJUNTIVAS Y ALTERNATIVAS; CAPÍTULO IX: MANCOMUNIDAD Y SOLIDARIDAD; CAPÍTULO XI: PRESTACIÓN DE BIENES; CAPÍTULO XII: OBLIGACIONES DE HACER O DE NO HACER; CAPÍTULO XIII: TRANSMISIÓN DE DERECHOS DE CRÉDITO Y DE DERECHOS REALES. LIBRO QUINTO: DIVERSAS ESPECIES DE CONTRATOS; CAPÍTULO I: PROMESA DE CONTRATAR; CAPÍTULO II: COMPRAVENTA; CAPÍTULO III: PERMUTA; CAPÍTULO IV: DONACIÓN; CAPÍTULO V: MUTUO; CAPÍTULO VI: ARRENDAMIENTO; CAPÍTULO VII: COMODATO; CAPÍTULO VIII: DEPÓSITO; CAPÍTULO IX: SECUESTRO; CAPÍTULO X: MANDATO; CAPÍTULO XI: PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES; CAPÍTULO XII: CONTRATO DE OBRAS A PRECIO ALZADO; CAPÍTULO XIII: PORTEADORES Y ALQUILADORES; CAPÍTULO XIV: CONTRATO DE HOSPEDAJE; CAPÍTULO XV: APARCERÍA; CAPÍTULO XVI: CENSO ENFITEUTICO; CAPÍTULO XVII: RENTA VITALICIA; CAPÍTULO XVIII: COMPRA DE ESPERANZA; CAPÍTULO XIX: TRANSACCIÓN; CAPÍTULO XX: FIANZA; CAPÍTULO XXI: PRENDA; CAPÍTULO XXII: ANTICRESIS; CAPÍTULO XXIII: HIPOTECA; CAPÍTULO XXIV: GRADUACIÓN DE ACREEDORES
DEVOLUCIÓN DE IMPUESTOS					LIBRO TERCERO: DIVERSAS CLASES DE PROCEDIMIENTOS; CAPÍTULO SEXTO: CONCURSO DE ACREEDORES
OTROS					
CARGAS Y OBLIGACIONES DE LA HERENCIA		ART. 3449			
CUENTAS POR PAGAR					
DEUDAS MORTUORIAS		ART. 3503 3504 3505			LIBRO CUARTO: OBLIGACIONES; CAPÍTULO I: HECHOS JURÍDICOS; CAPÍTULO II: ACTO JURÍDICO; CAPÍTULO III: FUENTES DE LAS OBLIGACIONES; CAPÍTULO IV: CONTRATOS; CAPÍTULO V: DECLARACIÓN UNILATERAL DE VOLUNTAD; CAPÍTULO VI: ENRIQUECIMIENTO SIN CAUSA; CAPÍTULO VII: CONDICIÓN PLAZO; CAPÍTULO VIII: OBLIGACIONES FACULTATIVAS, CONJUNTIVAS Y ALTERNATIVAS; CAPÍTULO IX: MANCOMUNIDAD Y SOLIDARIDAD; CAPÍTULO XI: PRESTACIÓN DE BIENES; CAPÍTULO XII: OBLIGACIONES DE HACER O DE NO HACER; CAPÍTULO XIII: TRANSMISIÓN DE DERECHOS DE CRÉDITO Y DE DERECHOS REALES. LIBRO QUINTO: DIVERSAS ESPECIES DE CONTRATOS; CAPÍTULO I: PROMESA DE CONTRATAR; CAPÍTULO II: COMPRAVENTA; CAPÍTULO III: PERMUTA; CAPÍTULO IV: DONACIÓN; CAPÍTULO V: MUTUO; CAPÍTULO VI: ARRENDAMIENTO; CAPÍTULO VII: COMODATO; CAPÍTULO VIII: DEPÓSITO; CAPÍTULO IX: SECUESTRO; CAPÍTULO X: MANDATO; CAPÍTULO XI: PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES; CAPÍTULO XII: CONTRATO DE OBRAS A PRECIO ALZADO; CAPÍTULO XIII: PORTEADORES Y ALQUILADORES; CAPÍTULO XIV: CONTRATO DE HOSPEDAJE; CAPÍTULO XV: APARCERÍA; CAPÍTULO XVI: CENSO ENFITEUTICO; CAPÍTULO XVII: RENTA VITALICIA; CAPÍTULO XVIII: COMPRA DE ESPERANZA; CAPÍTULO XIX: TRANSACCIÓN; CAPÍTULO XX: FIANZA; CAPÍTULO XXI: PRENDA; CAPÍTULO XXII: ANTICRESIS; CAPÍTULO XXIII: HIPOTECA; CAPÍTULO XXIV: GRADUACIÓN DE ACREEDORES
CRÉDITOS ALIMENTICIOS					
GRAVÁMENES		ART. 3448 3506 3507 3508 3509 3510 3511 3512 3513 3514			LIBRO TERCERO: DIVERSAS CLASES DE PROCEDIMIENTOS; CAPÍTULO SEXTO: CONCURSO DE ACREEDORES
ACREEDORES VARIOS					
OTROS					
ALBACEA					
REMUNERACIÓN		ART. 3450 3483 3485 3486			
*PROYECTO DE PARTICIÓN					
*SOLO EN CASO DE QUE EL MISMO ALBACEA HICIERE LA PARTICIÓN					
INTERVENTOR					
REMUNERACIÓN		ART. 3498			

GASTOS DE ADMINISTRACIÓN					
PERSONAL DE APOYO					
	ABOGADO PATRONO				
	ARQUITECTO				
	INGENIERO				
	CONTADOR				
	OTROS				
MANTENIMIENTO					
	AGUA				
	LUZ				
	MANTENIMIENTO				
	OTROS				
IMPUESTOS		ART. 3449 3450 3481			
	IMPUESTOS PREDIALES				
	IMPUESTOS HACENDARIOS				
GASTOS VARIOS					
	ARTÍCULOS DE OFICINA				
	COPIAS				
	OTROS				
GASTOS DE DEFENSA					
		ABOGADOS			
	JUICIO	PERITOS			LIBRO SEGUNDO: JUICIO; CAPÍTULO SÉPTIMO: DE LAS PRUEBAS, SECCIÓN
		OTROS			CUARTA: PRUEBA PERICIAL

LA VALUACIÓN EN LA SUCESIÓN LEGÍTIMA EN EL ESTADO DE PUEBLA: UNA GUÍA APLICADA

		CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE PUEBLA	CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE PUEBLA					
		LIBRO SEXTO	LIBRO CUARTO					
		SUCESIONES	PROCEDIMIENTOS SOBRE CUESTIONES FAMILIARES					
<b>PROCESO SUCESORIO LEGÍTIMO</b>								
<b>CUÁNTO</b>	<b>AVALÚO</b>	<b>ART. 3520</b>	<b>ART. 770</b>					
<b>BIENES</b>								
<p>Normalidad que rige a cada organismo que regula la valuación</p>	<p>La Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV): o Federal: • La Ley de Instituciones de Crédito, Artículo 46. • La Ley de Instituciones de Crédito, Artículo 77.</p>	<p>La Sociedad Hipotecaria Federal (SHF): o Federal: • Ley de Transparencia y Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado.</p>	<p>El Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales (INDAABIN): o Federal: • Ley General de Bienes Nacionales. • Reglamento del Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales (INDAABIN).</p>	<p>Las Tesorerías de los diferentes Estados o Municipios de la República, en este caso, del Estado de Puebla: o Estatal: • Ley de Catastro del Estado de Puebla. • Reglamento de la Ley de Catastro del Estado de Puebla.</p>	<p>La Secretaría de Hacienda y Crédito Público (SHCP): o Federal: • Código Fiscal de la Federación. • Ley Federal de Correduría Pública.</p>	<p>Los Tribunales Superiores de Justicia, de la Nación y de las diferentes Entidades Federativas, a través de sus diferentes juzgados: o Federal: • Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. • Código Federal de Procedimientos Civiles. • Código de Comercio. o Estatal: • Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Puebla. • Código de Procedimientos Civiles para el Estado Libre y Soberano de Puebla. • Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado. • Ley Orgánica de la Procuraduría General de Justicia del Estado de Puebla y su reglamento. • Ley para el cobro de honorarios profesionales para el Estado de Puebla.</p>		

BIENES									
	<ul style="list-style-type: none"> <li>□ Valuación de bienes muebles.</li> <li>□ Valuación de maquinaria y equipo.</li> <li>o Internacional:</li> <li>• Normas Internacionales de Valuación.</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>□ Valuación bienes inmuebles.</li> <li>□ Valuación de terrenos.</li> <li>o Federal:</li> <li>• Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, Artículo 27.</li> <li>• Ley General de Bienes Nacionales.</li> <li>• Ley de Expropiación.</li> <li>• Ley Agraria.</li> <li>• Código Civil Federal.</li> <li>• Plan Nacional de Desarrollo.</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>□ Valuación de construcciones.</li> <li>o Federal:</li> <li>• Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.</li> <li>• Ley General de Asentamientos Humanos.</li> <li>• Ley de Vivienda.</li> <li>• Ley de Obras Públicas y Servicios relacionados con la misma.</li> <li>• Ley Orgánica de la Sociedad Hipotecaria Federal.</li> <li>• Ley de Transparencia y Fomento a la Competencia en el Crédito Garantizado.</li> <li>• Plan Nacional de Desarrollo.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>□ Valuación agropecuaria.</li> <li>o Federal:</li> <li>• Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, Artículo 27.</li> <li>• Ley Agraria.</li> <li>• Ley de Aguas Nacionales.</li> <li>• Ley de Bioseguridad de Organismos Genéticamente Modificados.</li> <li>• Ley de Capitalización del Procampo.</li> <li>• Ley de Desarrollo Sustentable de la caña de azúcar.</li> <li>• Ley de Desarrollo Rural Sustentable.</li> <li>• Ley de Energía para el Campo.</li> <li>• Ley de Fondos de Aseguramiento Agropecuario y Rural.</li> <li>• Ley General del Desarrollo Forestal Sustentable.</li> <li>• Ley de Organizaciones Ganaderas.</li> <li>• Ley de Productos Orgánicos.</li> <li>• Ley de Promoción y Desarrollo de los Bioenergéticos.</li> <li>• Ley Federal de Producción, Certificación y Comercio de Semillas.</li> <li>• Ley Federal de Sanidad Animal.</li> <li>• Ley Federal de Sanidad Vegetal.</li> <li>• Ley Federal de Variedades Vegetales.</li> <li>• Ley General de Vida Silvestre.</li> <li>• Ley General de Pesca y Acuicultura Sustentables.</li> <li>• Ley sobre Asociaciones Agrícolas.</li> <li>• Ley Orgánica de la Financiera Nacional de Desarrollo Agropecuario, Rural, Forestal y Pesquero.</li> <li>• Ley que crea el Fondo de Garantía y Fomento para la Agricultura, Ganadería y Avicultura.</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>□ Valuación de inmuebles catalogados.</li> <li>o Federal:</li> <li>• Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, Artículos 4, 27, 73 fracciones XXV y XXIX-N.</li> <li>• Ley General de Bienes Nacionales.</li> <li>• Ley de Asociaciones Religiosas y Culto Público.</li> <li>• Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas.</li> <li>• Reglamento de la Ley Federal sobre Monumentos ZAAH.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>□ Valuación de unidades agrícolas, comerciales, industriales y de servicios (negocio en marcha) y de intangibles.</li> <li>o Federal:</li> <li>• Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, Artículo 28.</li> <li>• Ley de la Propiedad Industrial.</li> <li>• Ley Federal del Derecho de Autor.</li> <li>• Reglamento de la Ley de la Propiedad Industrial.</li> <li>• Reglamento de la Ley Federal del Derecho de Autor.</li> <li>• Normas de Información Financiera.</li> </ul>
Normatividad para la clasificación de los avalúos en relación al tipo de bien a valuar									
	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Federal:</li> <li>• Código Fiscal de la Federación.</li> <li>• Código Civil Federal.</li> <li>• Ley del Impuesto sobre la Renta.</li> <li>• Ley del Impuesto al Valor Agregado.</li> <li>• Reglamento del Código Fiscal de la Federación.</li> <li>• Ley Aduanera.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Estatal:</li> <li>• Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Puebla.</li> <li>• Ley General de Bienes del Estado de Puebla.</li> <li>• Ley de Expropiación del Estado de Puebla.</li> <li>• Ley de Fraccionamiento y Acciones Urbanísticas del Estado Libre y Soberano de Puebla.</li> <li>• Ley para la Regularización de la Propiedad Inmobiliaria de Predios Rústicos en el Estado de Puebla.</li> <li>• Ley para la delimitación territorial de los municipios del Estado Libre y Soberano de Puebla.</li> <li>• Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Puebla.</li> <li>• Plan Estatal de Desarrollo.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Estatal:</li> <li>• Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Puebla.</li> <li>• Ley de Fraccionamiento y Acciones Urbanísticas del Estado Libre y Soberano de Puebla.</li> <li>• Ley de Obras Públicas y Servicios relacionados con la misma para el Estado de Puebla.</li> <li>• Ley de Desarrollo Urbano Sustentable del Estado de Puebla.</li> <li>• Ley de Construcciones del Estado de Puebla.</li> <li>• Reglamento de Construcciones para el Estado de Puebla.</li> <li>• Ley de Vivienda para el Estado de Puebla y su reglamento.</li> <li>• Ley del Registro Público de la Propiedad del Estado de Puebla y su reglamento.</li> <li>• Ley que regula el régimen de propiedad en condominio para el Estado de Puebla.</li> <li>• Plan Estatal de Desarrollo.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Estatal:</li> <li>• Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Puebla, Artículo 123.</li> <li>• Ley de Agricultura Urbana para el Estado de Puebla.</li> <li>• Ley de Desarrollo Rural Sustentable del Estado de Puebla.</li> <li>• Ley para la Regularización de la Propiedad Inmobiliaria de Predios Rústicos en el Estado de Puebla.</li> <li>• Ley del Desarrollo Forestal Sustentable del Estado de Puebla.</li> <li>• Ley de Protección a los Animales para el Estado Libre y Soberano de Puebla.</li> <li>• Ley Ganadera para el Estado de Puebla.</li> <li>• Ley de Sanidad Vegetal del Estado de Puebla.</li> <li>• Ley de Agua para el Estado de Puebla.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Estatal:</li> <li>• Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Puebla.</li> <li>• Ley General de Bienes del Estado de Puebla.</li> <li>• Ley sobre protección y conservación de poblaciones típicas y de bellezas naturales del Estado de Puebla.</li> <li>• Ley de Cultura del Estado de Puebla.</li> <li>• Ley que crea el Consejo Estatal para la Cultura y las Artes en Puebla.</li> </ul>				
	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Estatal:</li> <li>• Código Civil del Estado Libre y Soberano de Puebla.</li> <li>• Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios del Sector Público Estatal y Municipal.</li> </ul>								

BIENES

Metodología valuatoria según la clasificación de sus funciones en la sucesión legítima

- Avalúos comerciales.
- Norma mexicana NMX-R-081-SCFI-2015: Servicios – Servicios de valuación – Metodología.
  - Manual de procedimientos y lineamientos técnicos de:
    - o La Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV).
      - Lineamientos Generales para la Valuación Bancaria.
      - Prácticas y Procedimientos.
    - Inmuebles.
    - Maquinaria y Equipo.
    - Agropecuarios.
  - o La Sociedad Hipotecaria Federal (SHF).
    - Reglas de carácter general que establecen la metodología para la valuación de inmuebles objeto de créditos garantizados a la vivienda y sus modificaciones subsecuentes.
  - o El Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT).
  - o La Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción (CMIC).
  - o Bancos.

- Avalúos gubernamentales.
- Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales (INDAABIN):
  - o Normalidad.
    - Acuerdo por el que se establecen las normas conforme a las cuales se llevarán a cabo los servicios valuatorios regulados por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales.
  - o Normalidad Técnica.
    - Procedimiento administrativo que regula la emisión de avalúos y justipreciaciones de rentas a que se refieren los Artículos 143 y 144 de la Ley General de Bienes Nacionales.
  - o Metodología de Carácter Técnico.
    - o Procedimientos de Carácter Técnico del Marco Normativo del Instituto.
    - o Criterios emitidos del Comité del Patrimonio Inmobiliario Federal y Paraestatal del Marco Normativo del Instituto.
      - Circular mediante la cual se da a conocer a las dependencias, Procuraduría General de la República y unidades administrativas de la Presidencia de la República, el procedimiento encaminado a la ocupación administrativa de los inmuebles de propiedad privada que sean objeto de expropiación.

- Avalúos catastrales.
- Manual de valuación catastral para el Estado de Puebla.
- Zonificación catastral y las tablas de valores unitarios de suelos urbanos y rústicos, así como los valores catastrales de construcción por m2 para los diferentes municipios de la entidad poblana.

- Avalúos fiscales.
- Norma mexicana NMX-R-081-SCFI-2015: Servicios – Servicios de valuación – Metodología.

- Avalúos judiciales.
- Norma mexicana NMX-R-081-SCFI-2015: Servicios – Servicios de valuación – Metodología.
  - o Normativa sobre el informe de la valuación.
  - o Normativa aplicable según el tipo de bien o activo que se valúa.
    - Normativa complementaria para valuación de empresas e intereses empresariales.
    - Normativa complementaria para la valuación de bienes o activos incorpóreos o intangibles.
    - Normativa complementaria para la valuación de planta, maquinaria y equipo.
    - Normativa complementaria para la valuación de derechos inmobiliarios.
    - Normativa complementaria para la valuación de derechos sobre inmuebles del patrimonio histórico, arquitectónico y cultural.
    - Normativa complementaria para la valuación de derechos sobre inmuebles rurales.
    - Normativa complementaria para la valuación de inmuebles de inversión en proceso de construcción.
  - o Normativa aplicable en función del propósito de la valuación.
    - Valuaciones para información financiera.
    - Valuación de propiedad inmobiliaria para préstamos garantizados.

- Normas Internacionales de Valuación.
- o Normas Generales.
  - NIV 101 Alcance del Trabajo.
  - NIV 102 Investigación y Cumplimiento.
  - NIV 103 Informes.
  - NIV 104 Bases de Valor.
  - NIV 105 Enfoques y Métodos de Valuación.
- o Normas sobre Activos.
  - NIV 200 Empresas y Participaciones en Empresas.
  - NIV 210 Activos Intangibles.
  - NIV 300 Planta y Equipo.
  - NIV 400 Derechos Inmobiliarios.
  - NIV 410 Propiedades de Desarrollo.
  - NIV 500 Instrumentos Financieros.

LA VALUACIÓN EN LA SUCESIÓN LEGÍTIMA EN EL ESTADO DE PUEBLA: UNA GUÍA APLICADA					
		CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE PUEBLA LIBRO SEXTO SUCESIONES	CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE PUEBLA LIBRO CUARTO PROCEDIMIENTOS SOBRE CUESTIONES FAMILIARES	CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE PUEBLA	CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE PUEBLA
<b>PROCESO SUCESORIO LEGÍTIMO</b>					
	CÓMO	ADMINISTRACIÓN	ART. 3370 3450 3467 3468 3469 3470 3471 3472 3480 3481	ART. 772 796 797 798 802	
	ALBACEA				
	GARANTÍA		ART. 3459 3460 3461		
L I Q U I D A C I Ó N	<b>CARGAS Y OBLIGACIONES DE LA HERENCIA</b>		ART. 3449		
	CUENTAS POR PAGAR				
	DEUDAS MORTUORIAS		ART. 3503 3504 3505		
	CRÉDITOS ALIMENTICIOS				
	GRAVÁMENES				
	SENTENCIAS EN CONTRA				
	ACREEDORES VARIOS		ART. 3448 3506 3507 3508 3509 3510 3511 3512 3513 3514		LIBRO CUARTO: OBLIGACIONES; CAPÍTULO XIV: CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES; CAPÍTULO XV: EXTINCIÓN DE LAS OBLIGACIONES; CAPÍTULO XVI: DACIÓN EN PAGO; CAPÍTULO XVII: PRESCRIPCIÓN; CAPÍTULO XVIII: INEXISTENCIA Y NULIDAD DE LOS ACTOS JURÍDICOS; CAPÍTULO XIX: RESCISIÓN; CAPÍTULO XX: REPARACIÓN DEL DAÑO CAUSADO POR HECHO ILÍCITO; CAPÍTULO XXI: REPARACIÓN DEL DAÑO CAUSADO POR HECHOS LÍCITOS
	OTROS				
	ALBACEA				
	REMUNERACIÓN		ART. 3450 3483 3485 3486		
*PROYECTO DE PARTICIÓN					
*SOLO EN CASO DE QUE EL MISMO ALBACEA HICIERE LA PARTICIÓN					
L I Q U I D A C I Ó N	INTERVENTOR				
	REMUNERACIÓN		ART. 3498		
	GASTOS DE ADMINISTRACIÓN				
	PERSONAL DE APOYO				
	ABOGADO PATRONO				
	ARQUITECTO				
	INGENIERO				
	CONTADOR				
	OTROS				
	MANTENIMIENTO				
	AGUA				
	LUZ				
	MANTENIMIENTO		ART. 3449 3450 3481		
	OTROS				
	IMPUESTOS				
IMPUESTOS PREDIALES					
IMPUESTOS HACENDARIOS					
GASTOS VARIOS					
ARTÍCULOS DE OFICINA					
COPIAS					
OTROS					
GASTOS DE DEFENSA					
JUICIO					
<b>PAGO DE FRUTOS Y BIENES HEREDITARIOS</b>					
	FRUTOS	NATURALES INDUSTRIALES CIVILES OTROS	ART. 3449 3450	ART. 803	

CÓMO	PARTICIÓN	3026 3027 3401 3447 3451 3515 3516 3517 3519 3520 3521 3522 3523 3524 3525 3526 ART. 3527 3528 3529 3530 3531 3532 3533 3534 3535 3536 3537 3538 3539 3540 3541 3542 3543 3544 3545 3546 347 3548 3549 3550	ART. 790 791 793 799 805 806 807 808 809 810 811 816		
<b>PROYECTO DE PARTICIÓN</b>					
<b>ACUERDO</b>					
<b>BIENES</b>					
EFFECTIVO					
BIENES MUEBLES					
BIENES INMUEBLES					
UNIDADES	ART.	3030 3389 3390 3391 3444 3452			
FRUTOS					
INTANGIBLES					
OTROS					
<b>JUDICIAL</b>					
<b>LICITACIÓN</b>					
REMATE JUDICIAL			ART. 812		LIBRO SEGUNDO: JUICIO; CAPÍTULO DÉCIMONOVENO: PROCEDIMIENTOS PARA EL REMATE
SORTEO					
<b>ADJUDICACIÓN</b>					
<b>BIENES</b>					
EFFECTIVO					
BIENES MUEBLES					
BIENES INMUEBLES			ART. 813 814 815		
UNIDADES					
FRUTOS					
INTANGIBLES					
OTROS					

### **3.4.3 Elementos metodológicos**

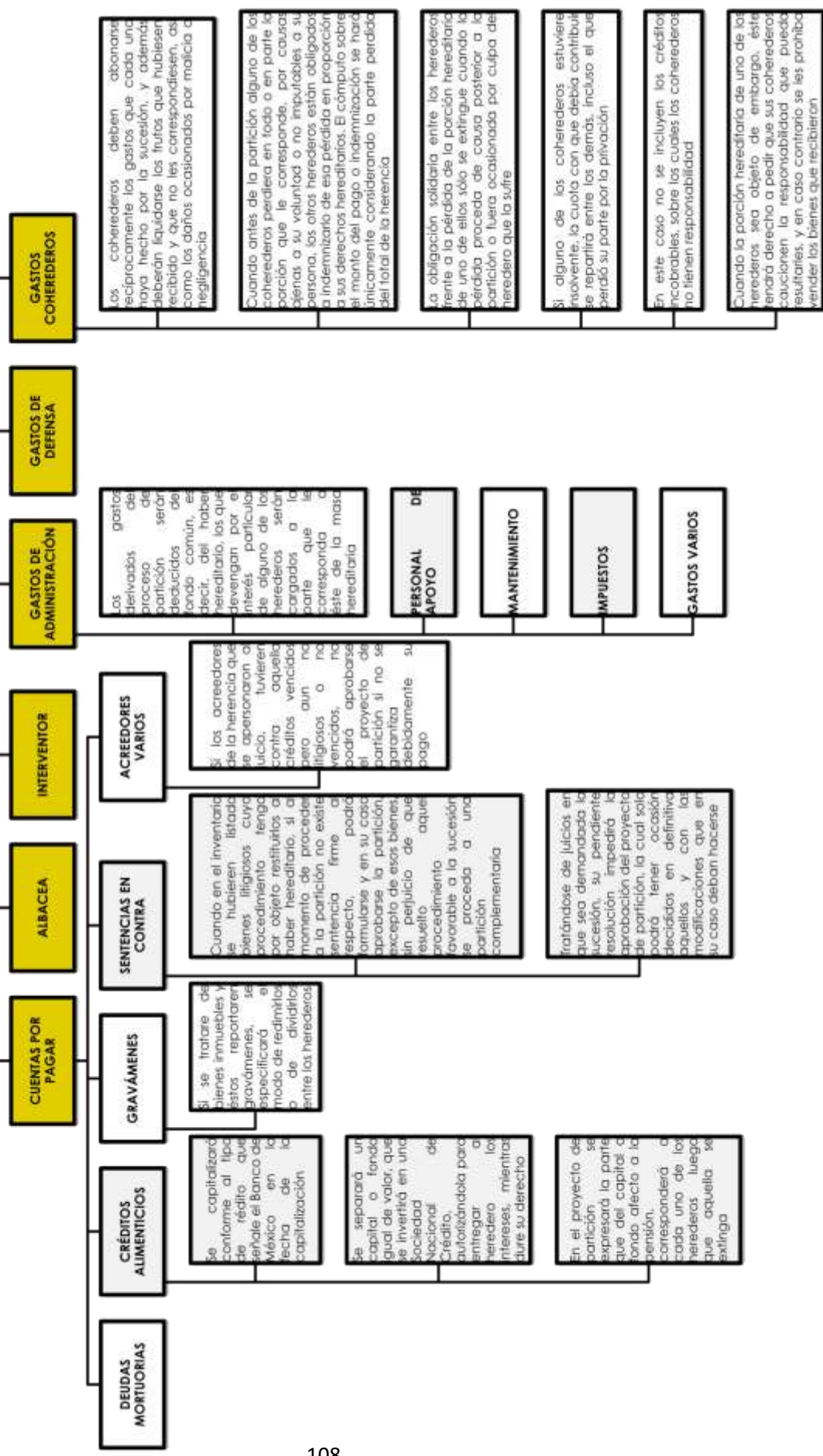
Los elementos metodológicos de esta guía son aquellos procedimientos lógicos, organizados y sistemáticos, que permiten desarrollar las propuestas del proyecto de partición en el proceso de intestado. Se refieren principalmente al conjunto de acciones más convenientes para pagar el pasivo de la sucesión y al modo más adecuado de repartir el saldo restante después de la liquidación.

La valuación tomará dos pautas en el proceso: la primera como instrumento proyectivo que determinará la elección del medio de pago y la posterior forma de partición; y la segunda como verificativo de ambas.

**LA VALUACIÓN EN LA SUCESIÓN LEGÍTIMA EN EL ESTADO DE PUEBLA: UNA GUÍA APLICADA**  
**PROCESO SUCESORIO LEGÍTIMO**  
**CÓMO**  
**CÓMO**  
**ADMINISTRACIÓN**  
**LIQUIDACIÓN**

se separará la parte que corresponde al cónyuge superviviente

**CARGAS Y OBLIGACIONES DE LA HERENCIA**



**LA VALUACIÓN EN LA SUCESIÓN LEGÍTIMA EN EL ESTADO DE PUEBLA: UNA GUÍA APLICADA**

**PROCESO SUCESORIO LEGÍTIMO**

**CÓMO**

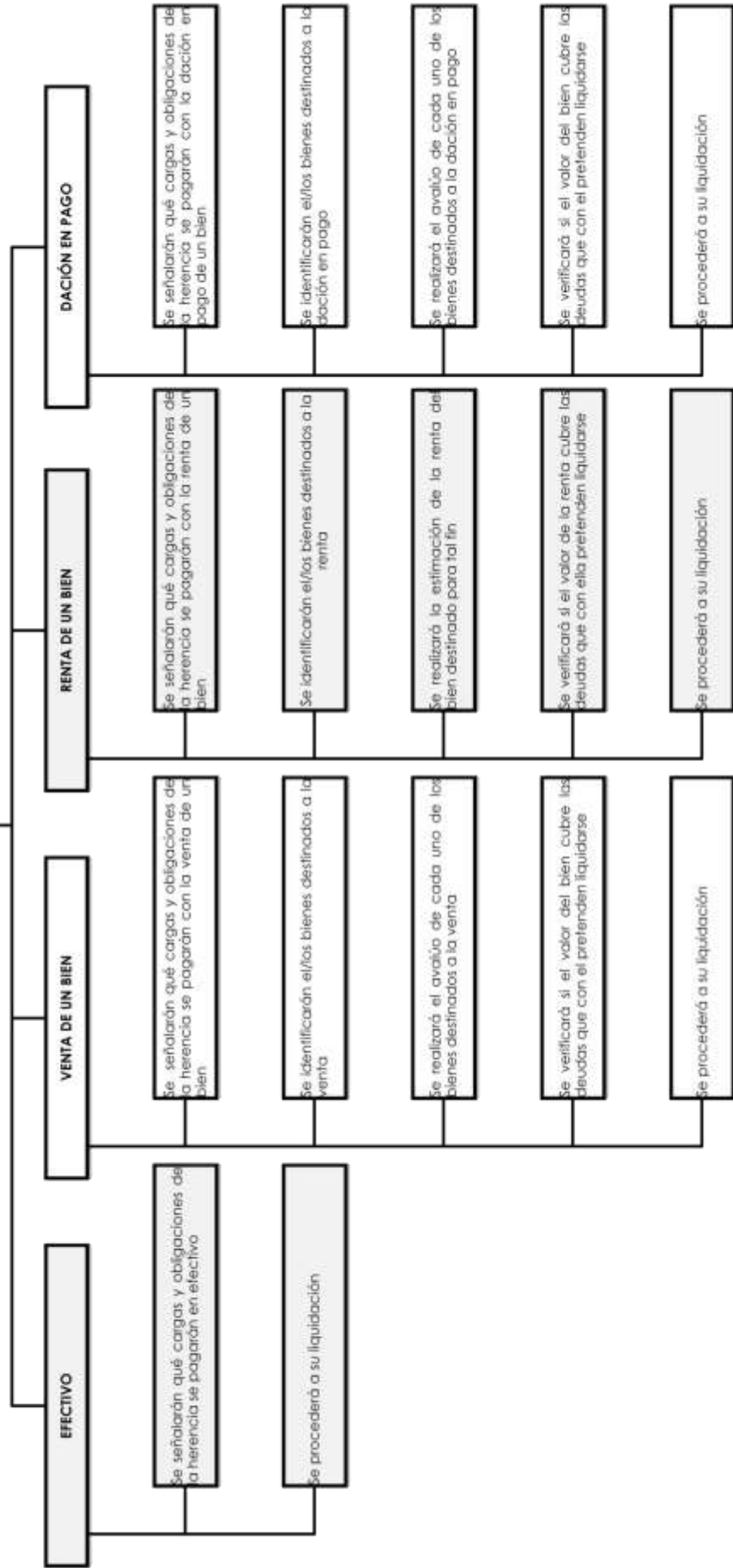
**ADMINISTRACIÓN**

**CÓMO**

**LIQUIDACIÓN**

**CARGAS Y OBLIGACIONES DE LA HERENCIA**

**MEDIO DE PAGO**



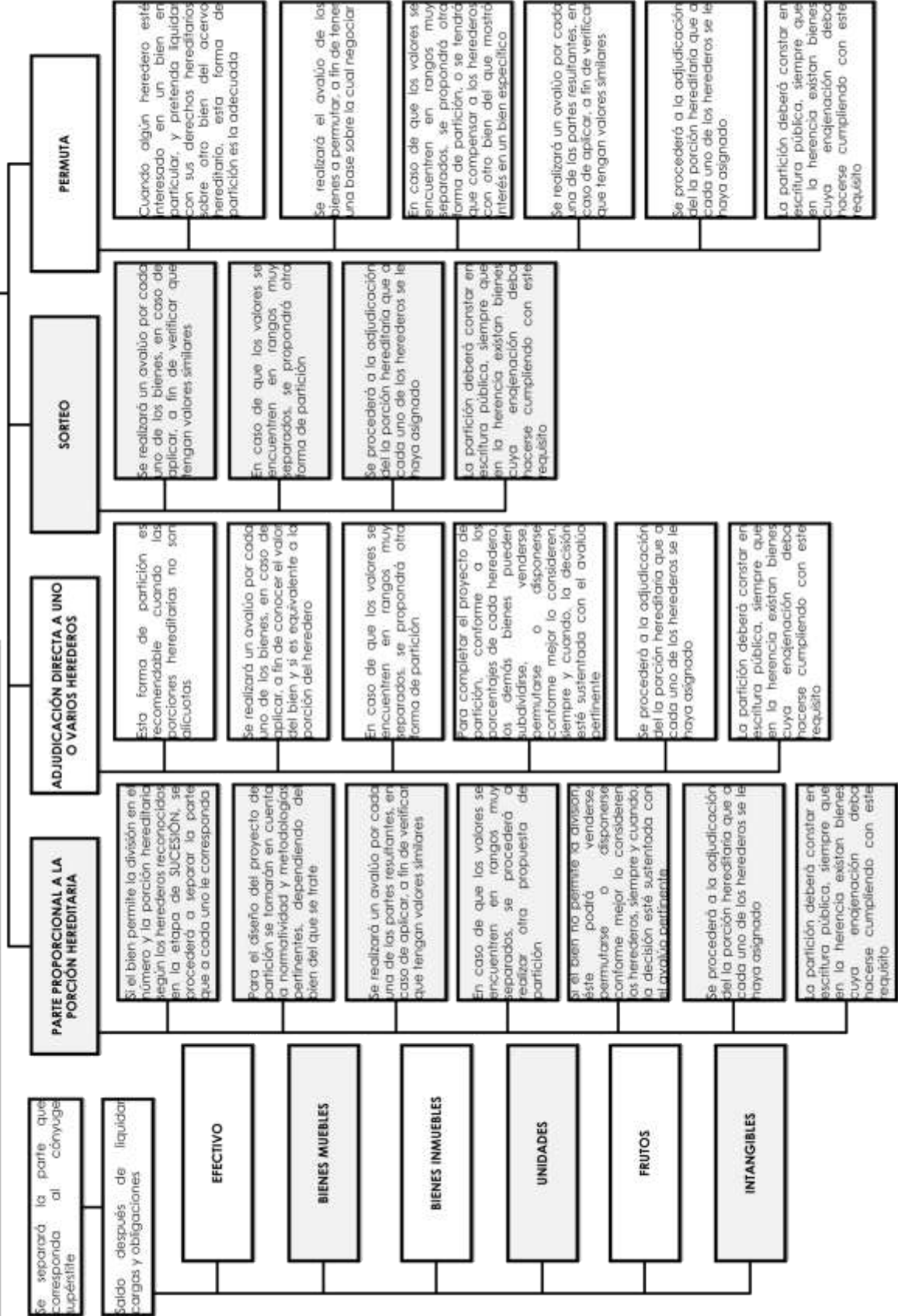
**LA VALUACIÓN EN LA SUCESIÓN LEGÍTIMA EN EL ESTADO DE PUEBLA: UNA GUÍA APLICADA**

**PROCESO SUCESORIO LEGÍTIMO**

**CÓMO**

**PARTICIÓN**

**FORMA DE PARTICIÓN**



## **4. CASO PRÁCTICO**

### **4.1 Consideraciones iniciales al caso práctico**

El caso de intestado que se expone para ejemplificar el uso de la guía aplicada, está basado en diferentes situaciones que se han presentado en intestados reales; en el ejemplo se supondrá que el caso está siendo tramitado por la vía judicial en el Distrito Judicial de Cholula, Estado de Puebla.

### **4.2 Uso de la guía aplicada**

Después de denunciar el intestado y de acuerdo con las etapas del proceso sucesorio legítimo, en consecuencia al tipo de tramitación por el que se sigue el intestado, la ley ha declarado siete herederos de la persona fallecida (H1, H2, H3, H4, H5, H6 y H7), que heredarán en iguales proporciones.

Ninguno de los herederos es menor, incapaz, o se encuentra, presuntamente, embarazada de la persona fallecida, por lo tanto, el juez no ha decretado pensión alimenticia para alguno.

El albacea será uno de los herederos (H1) y no habrá interventor. Los datos que conocemos pertenecen a la etapa de SUCESIÓN, por lo que se procede a completar el cuadro de la guía con los datos correspondientes.

LA VALUACIÓN EN LA SUCESIÓN LEGÍTIMA EN EL ESTADO DE PUEBLA: UNA GUÍA APLICADA				
PROCESO SUCESORIO LEGÍTIMO				
QUIÉNES		SUCESIÓN		
DIMENSIONES		VARIABLE INDEPENDIENTE	INDICADORES	
HEREDEROS		INDICADORES	INDICADORES	
CANTIDAD	NÚMERO		H1	
			H2	
			H3	
			H4	
			H5	
			H6	
			H7	
PORCIÓN HEREDITARIA	PORCENTAJE		H1	14.29%
			H2	14.29%
			H3	14.29%
			H4	14.29%
			H5	14.29%
			H6	14.29%
			H7	14.29%
	TOTAL:		100.00%	
PENSIÓN ALIMENTICIA	MENOR		NO APLICA	
	INCAPAZ		NO APLICA	
	EMBARAZADA		NO APLICA	
	ASCENDIENTE		NO APLICA	
ALBACEA				
TIPO	ALBACEA COHEREDERO		H1	
	ALBACEA NO COHEREDERO		NO APLICA	
	ÚNICO		I	
FORMA	SOLIDARIOS	NÚMERO	NO APLICA	
		PORCENTAJE INDIVIDUAL	NO APLICA	
INTERVENTOR			NO APLICA	

Una vez que se han identificado los datos de la primera etapa del proceso sucesorio legítimo, se procede a iniciar la etapa siguiente, la de INVENTARIO. Para el caso en cuestión, se suponen cuatro bienes inmuebles: tres predios, que se identificarán como PREDIO A, PREDIO B y PREDIO C y una Casa Habitación, que se identificará como CONSTRUCCIÓN A.

Junto con los bienes inmuebles, hay frutos civiles, originados por la renta de una fracción del PREDIO A, que completan los activos de la sucesión. Todas las propiedades están al 100% de participación en el acervo hereditario, es decir, que todos los bienes pertenecieron exclusivamente al autor de la herencia.

Igualmente, el inventario hace referencia a las deudas que pudo haber dejado la persona fallecida, que deben ser saldadas por la sucesión, en el orden en el que la ley marca. Para este proyecto, dentro del inventario, también se incluye la estimación de los gastos necesarios para liquidar el proceso sucesorio legítimo, con el propósito de facilitar la visualización de la liquidación de la herencia.

LA VALUACIÓN EN LA SUCESIÓN LEGÍTIMA EN EL ESTADO DE PUEBLA: UNA GUÍA APLICADA					
PROCESO SUCESORIO LEGÍTIMO					
CUÁLES		INVENTARIO			
DIMENSIONES		VARIABLE INDEPENDIENTE		INDICADORES	
BIENES		INDICADORES		INDICADORES	
TIPO		INDICADORES		INDICADORES	
	EFFECTIVO	MONTO		NO AFUCA	
		BIENES MUEBLES	BIENES MUEBLES DE LA CASA		NO AFUCA
			AUTOMÓVILES		NO AFUCA
			MAQUINARIA Y EQUIPO		NO AFUCA
			JOYERÍA		NO AFUCA
			COLECCIONES CIENTÍFICAS		NO AFUCA
			COLECCIONES ARTÍSTICAS		NO AFUCA
			LAS ACCIONES DE LOS SOCIOS, O LAS APORTACIONES DE LOS ASOCIADOS, RESPECTIVAMENTE, EN LAS SOCIEDADES O ASOCIACIONES		NO AFUCA
			OTROS		NO AFUCA
		BIENES INMUEBLES	PREDIOS	PREDIO A	
	PREDIO B			VER TABLA INVENTARIO 2	
	PREDIO C			VER TABLA INVENTARIO 3	
	CONSTRUCCIONES		CONSTRUCCIÓN A	VER TABLA INVENTARIO 4	
	LAS PLANTAS, ÁRBOLES Y FRUTOS		NO AFUCA		
	LA SAL DE LAS SALINAS		NO AFUCA		
	POZOS, OBRAS DE CAPTACIÓN DE AGUAS SUBTERRÁNEAS, ALJIBES Y PRESAS PARA CAPTAR AGUAS PLUVIALES		NO AFUCA		
	OTROS		NO AFUCA		
	UNIDADES		AGRICOLAS		NO AFUCA
			GANADERAS		NO AFUCA
		COMERCIALES		NO AFUCA	
		SERVICIOS		NO AFUCA	
		INDUSTRIALES		NO AFUCA	
		OTROS		NO AFUCA	
FRUTOS	NATURALES		NO AFUCA		
	INDUSTRIALES		NO AFUCA		
	CIVILES		5979,790.53	VER TABLA INVENTARIO 5	
INTANGIBLES	OTROS		NO AFUCA		
	OTROS		NO AFUCA		
PERTENENCIA	PROPIOS		100%		
	COPROPIEDAD		PORCENTAJE		
	OTROS		NO AFUCA		
LITIGIOSOS	JUICIO EJECUTIVO	EN TRÁMITE		NO AFUCA	
		SENTENCIA A FAVOR O EN CONTRA		NO AFUCA	
	SERVIDUMBRE	EN TRÁMITE		NO AFUCA	
		SENTENCIA A FAVOR O EN CONTRA		NO AFUCA	
	DIVISIÓN DE LA COPROPIEDAD	EN TRÁMITE		NO AFUCA	
		SENTENCIA A FAVOR O EN CONTRA		NO AFUCA	
	RECUPERAR LA POSESIÓN	EN TRÁMITE		NO AFUCA	
		SENTENCIA A FAVOR O EN CONTRA		NO AFUCA	
OTROS	EN TRÁMITE		NO AFUCA		
	SENTENCIA A FAVOR O EN CONTRA		NO AFUCA		

A fin de complementar la información del inventario, se han agrupado los elementos de individualización de los bienes que forman el acervo hereditario, como los datos de pertenencia de la propiedad del autor de la herencia (Escrituras inscritas en el Registro Público de la Propiedad, en este caso), la superficie,

medidas, colindancias, segregaciones, afectaciones, restricciones y observaciones, entre otros, en las tablas INVENTARIO 1, INVENTARIO 2, INVENTARIO 3 e INVENTARIO 4, correspondientes al PREDIO A, PREDIO B, PREDIO C Y CONSTRUCCIÓN A, respectivamente.

Es de vital importancia señalar que las medidas y la superficie que marcan la escritura sean las mismas a las que se encuentran en la boleta predial y a las que se compaginan en sitio. En caso de que haya discrepancia, será necesario realizar los procedimientos pertinentes para alinear los documentos a los levantamientos, a fin de evitar discordancias en la partición de los bienes de la herencia.

En el caso de las construcciones, es común que en la escritura de la propiedad no esté declarada la erección; es posible realizar la declaratoria al tiempo de la escrituración de la adjudicación de la propiedad, sin embargo, cuando existe conflicto entre las partes, será primordial tener, por lo menos, el plano.

Para los predios, hay que enfatizar todas y cada una de las segregaciones, afectaciones, restricciones y observaciones que se tengan de ellos; en el caso de las segregaciones, aun cuando no hayan sido oficializadas, pero sobre las que se tengan compromisos adquiridos, de igual forma, deben ser tomadas en cuenta. Como en el caso en que el autor de la herencia haya vendido una fracción de terreno en plazos y el comprador no terminó de liquidarle al vendedor, debido al fallecimiento de éste, lo tendrá que hacer a la sucesión, a fin de que el albacea pueda escriturarle a su favor; en este caso, se señalarán como CUENTAS POR COBRAR.

En el hipotético de las afectaciones y las restricciones, éstas deberán ser amparadas por documentos oficiales; como ejemplo: Alineamiento y Número Oficial del municipio, para casos de afectaciones por vialidades, los dictámenes de Protección Civil y Comisión Nacional del Agua (CONAGUA), en caso de especificar las restricciones por colindancia con río, canal o similar. Complementariamente, se deberá acompañar cada una de las propiedades con un plano que represente la situación actual de cada bien inmueble.

Es importante tomar en consideración las observaciones planteadas, pues el avalúo que se realice de cada uno de los bienes estará supeditado a la información con la que cuente el valuador, quien no asumirá responsabilidad por omisiones en los datos proporcionados por el solicitante (normalmente el albacea) del avalúo, quien a su vez, puede ser sancionado por daños y perjuicios contra la sucesión.

# TABLA INVENTARIO 1

LA VALUACIÓN EN LA SUCESIÓN LEGÍTIMA EN EL ESTADO DE PUEBLA: UNA GUÍA APLICADA

PROCESO SUCESORIO LEGÍTIMO	
CUÁLES	INVENTARIO
BIENES	
TIPO	BIENES INMUEBLES
PREDIO	
PREDIO A	
% DENTRO DE LA SUCESIÓN	100%
LITIGIOSO	NO APLICA
GRAVAMEN	NO APLICA
UBICACIÓN	SAN ANDRÉS CHOLULA, PUE.
ESCRITURA	
INSTRUMENTO	XXXXX
NÚMERO	XXXXX
NOTARÍA	XXXXX
FECHA	DD/MM/AAAA
REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD	
PARTIDA	XXXXX
FOJAS	XXXXX
LIBRO	XXXXX
TOMO	XXXXX
FECHA	DD/MM/AAAA
COPIA AGREGADA	
FOJAS	XXXXX
LIBRO	XXXXX
VOLUMEN	XXXXX
FECHA	DD/MM/AAAA
BOLETA PREDIAL	XXXXX
BOLETA AGUA	XXXXX
SUPERFICIE ORIGINAL	8,668.16 m <sup>2</sup>
MEDIDAS Y COLINDANCIAS	
AL NORTE:	EN CINCO TRAMOS. EL PRIMERO, DE PONIENTE A ORIENTE, EN 12.12 m; EL SEGUNDO, QUIEBRA DE NORTE A SUR, EN 14.43 m; EL TERCERO, QUIEBRA DE PONIENTE A ORIENTE, EN 17.95 m; EL CUARTO, QUIEBRA DE SUR A NORTE, EN 13.45 m; Y EL QUINTO, QUIEBRA DE PONIENTE A ORIENTE, EN 128.81 m. TODOS COLINDAN CON PROPIEDAD PRIVADA.
AL SUR:	EN CINCO TRAMOS. EL PRIMERO, DE PONIENTE A ORIENTE, EN 6.00 m; EL SEGUNDO, QUIEBRA DE SUR A NORTE, EN 1.00 m; EL TERCERO, QUIEBRA DE PONIENTE A ORIENTE, EN 31.62 m; EL CUARTO, QUIEBRA DE NORTE A SUR, EN 49.00 m; Y EL QUINTO, QUIEBRA DE PONIENTE A ORIENTE, EN 108.39 m. TODOS COLINDAN CON PROPIEDAD PRIVADA.

AL ORIENTE:	EN LÍNEA QUEBRADA DE CINCO TRAMOS. DE NORTE A SUR, EL PRIMERO, EN 9.79 m; EL SEGUNDO, EN 4.18 m; EL TERCERO, EN 14.12 m; EL CUARTO, EN 32.75 m; Y EL QUINTO, EN 15.50 m. TODOS COLINDAN CON CANAL Y CALLE.
AL PONIENTE:	EN TRES TRAMOS. EL PRIMERO, DE NORTE A SUR, EN 16.29 m; EL SEGUNDO, QUIEBRA DE ORIENTE A PONIENTE, EN 0.75 m; Y EL TERCERO, QUIEBRA DE NORTE A SUR, EN 7.91 m. TODOS COLINDAN CON PROPIEDAD PRIVADA Y CALLE.
SEGREGACIONES	NO APLICA
SEGREGACIÓN 1	
MEDIDAS Y COLINDANCIAS	
AL NORTE:	
AL SUR:	
AL ORIENTE:	
AL PONIENTE:	
AFECTACIONES	
AFECTACIÓN 1	1,492.77 m <sup>2</sup>
MEDIDAS Y COLINDANCIAS	
AL NORTE:	EN CINCO TRAMOS. EL PRIMERO, DE PONIENTE A ORIENTE, EN 0.75 m; EL SEGUNDO, QUIEBRA DE SUR A NORTE, EN 1.20 m; EL TERCERO, QUIEBRA DE PONIENTE A ORIENTE, EN 30.04 m; EL CUARTO, QUIEBRA DE SUR A NORTE, EN 1.00 m; Y EL QUINTO, QUIEBRA DE PONIENTE A ORIENTE, EN 127.11 m. TODOS COLINDAN CON RESTO DEL PREDIO Y PROPIEDAD PRIVADA.
AL SUR:	EN CINCO TRAMOS. EL PRIMERO, DE PONIENTE A ORIENTE, EN 6.00 m; EL SEGUNDO, QUIEBRA DE SUR A NORTE, EN 1.00 m; EL TERCERO, QUIEBRA DE PONIENTE A ORIENTE, EN 31.62 m; EL CUARTO, QUIEBRA DE NORTE A SUR, EN 1.00 m; Y EL QUINTO, QUIEBRA DE PONIENTE A ORIENTE, EN 115.44 m. TODOS COLINDAN CON RESTO DEL PREDIO Y PROPIEDAD PRIVADA.
AL ORIENTE:	EN LÍNEA QUEBRADA DE TRES TRAMOS. DE NORTE A SUR, EL PRIMERO, EN 3.96 m; EL SEGUNDO, EN 4.18 m; Y EL TERCERO, EN 3.45 m. TODOS COLINDAN CON CALLE.
AL PONIENTE:	EN TRES TRAMOS. EL PRIMERO, DE NORTE A SUR, EN 1.20 m; EL SEGUNDO, QUIEBRA DE ORIENTE A PONIENTE, EN 0.75 m; Y EL TERCERO, QUIEBRA DE NORTE A SUR, EN 7.91 m. TODOS COLINDAN CON CALLE.
RESTRICCIONES	
RESTRICCIÓN 1	29.94 m <sup>2</sup>
MEDIDAS Y COLINDANCIAS	
AL NORTE:	EN 5.29 m, COLINDA CON PROPIEDAD PRIVADA.
AL SUR:	EN 5.40 m, COLINDA CON CALLE.
AL ORIENTE:	EN 5.82 m, COLINDA CON CANAL.
AL PONIENTE:	EN 6.14 m, COLINDA CON RESTO DEL PREDIO.
RESTRICCIÓN 2	293.11 m <sup>2</sup>
MEDIDAS Y COLINDANCIAS	
AL NORTE:	EN 5.66 m, COLINDA CON CALLE.
AL SUR:	EN 5.09 m, COLINDA CON PROPIEDAD PRIVADA.
AL ORIENTE:	EN LÍNEA QUEBRADA DE TRES TRAMOS. DE NORTE A SUR, EL PRIMERO, EN 10.67 m; EL SEGUNDO, EN 32.75 m; Y EL TERCERO, EN 15.50 m. TODOS COLINDAN CON CANAL.

AL PONIENTE:	EN LÍNEA QUEBRADA DE TRES TRAMOS. DE NORTE A SUR, EL PRIMERO, EN 9.04 m; EL SEGUNDO, EN 33.29 m; Y EL TERCERO, EN 15.99 m. TODOS COLINDAN CON RESTO DEL PREDIO.
<b>SUPERFICIE RESTANTE</b>	
FRACCIÓN 1	178.54 m <sup>2</sup>
<b>MEDIDAS Y COLINDANCIAS</b>	
AL NORTE:	EN 12.12 m, COLINDA CON PROPIEDAD PRIVADA.
AL SUR:	EN 12.09 m, COLINDA CON CALLE.
AL ORIENTE:	EN 14.43 m, COLINDA CON PROPIEDAD PRIVADA.
AL PONIENTE:	EN 15.09 m, COLINDA CON PROPIEDAD PRIVADA.
FRACCIÓN 2	1,115.12 m <sup>2</sup>
<b>MEDIDAS Y COLINDANCIAS</b>	
AL NORTE:	EN 123.52 m, COLINDA CON PROPIEDAD PRIVADA.
AL SUR:	EN 121.71 m, COLINDA CON CALLE.
AL ORIENTE:	EN 6.14 m, COLINDA CON RESTRICCIÓN 1.
AL PONIENTE:	EN 12.45 m, COLINDA CON PROPIEDAD PRIVADA.
FRACCIÓN 3	5,558.67 m <sup>2</sup>
<b>MEDIDAS Y COLINDANCIAS</b>	
AL NORTE:	EN 109.78 m, COLINDA CON CALLE.
AL SUR:	EN 103.30 m, COLINDA CON PROPIEDAD PRIVADA.
AL ORIENTE:	EN LÍNEA QUEBRADA DE TRES TRAMOS. DE NORTE A SUR, EL PRIMERO, EN 9.04 m; EL SEGUNDO, EN 33.29 m; Y EL TERCERO, EN 15.99 m. TODOS COLINDAN CON RESTRICCIÓN 2.
AL PONIENTE:	EN 47.99 m, COLINDA CON PROPIEDAD PRIVADA.
<b>OBSERVACIONES</b>	
	AFECTACIÓN DENTRO DEL PREDIO POR VIALIDAD MUNICIPAL, CON BASE EN EL ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL EXPEDIDO POR EL H. AYUNTAMIENTO DE SAN ANDRÉS CHOLULA, PUE.
	RESTRICCIÓN EN LA COLINDANCIA ORIENTE DEL PREDIO, POR SU PROXIMIDAD CON CANAL, CORRESPONDIENTE A 5.00 m, A PARTIR DEL NIVEL DE AGUAS MÁXIMAS ORDINARIAS, DE ACUERDO A LA COMISIÓN NACIONAL DEL AGUA (CONAGUA), (FRACCIÓN XLVII, ARTÍCULO 3, CAPÍTULO ÚNICO, TÍTULO PRIMERO, DE LA LEY DE AGUAS NACIONALES).
	FRACCIÓN 1 EN RENTA



# TABLA INVENTARIO 2

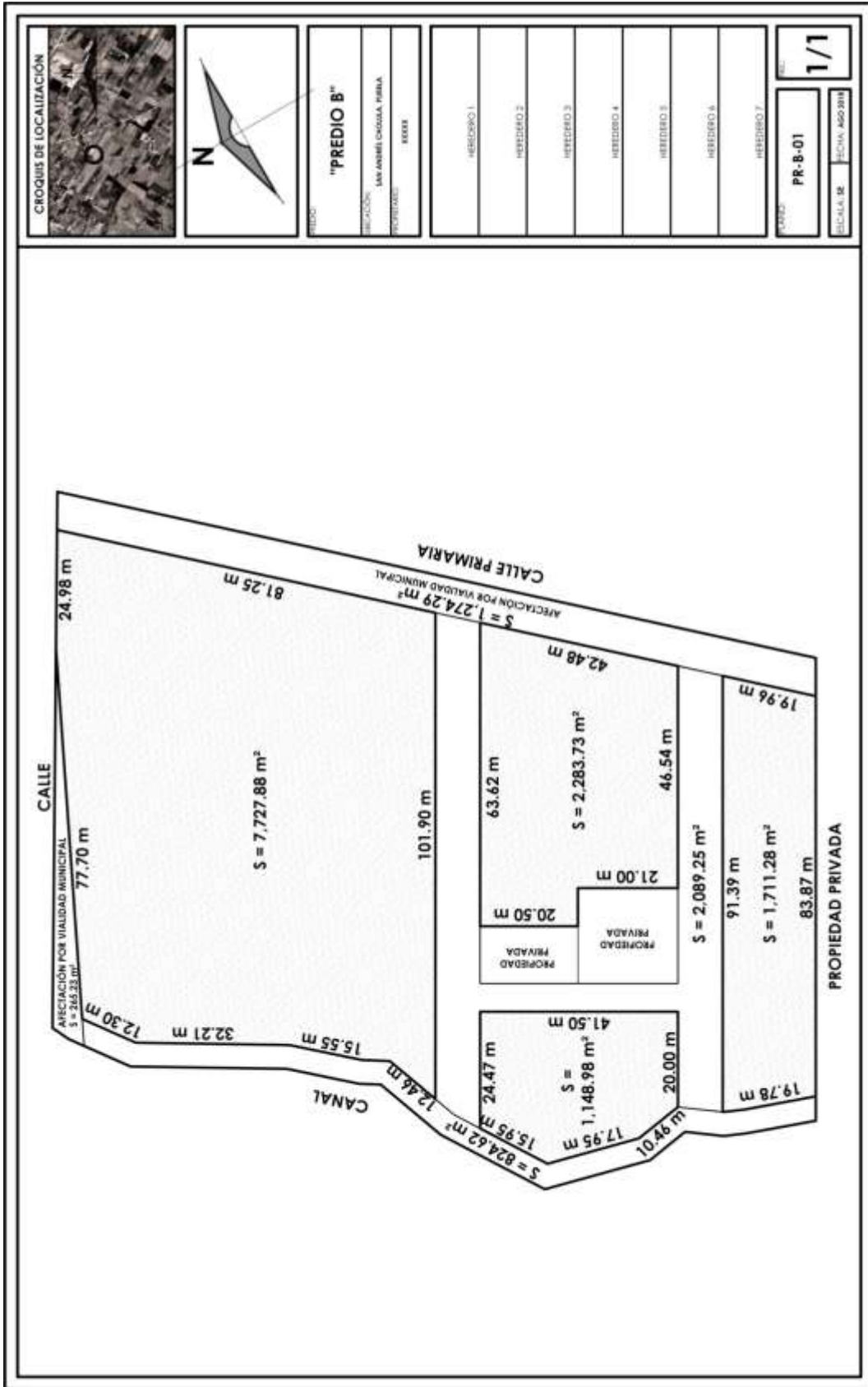
LA VALUACIÓN EN LA SUCESIÓN LEGÍTIMA EN EL ESTADO DE PUEBLA: UNA GUÍA APLICADA

PROCESO SUCESORIO LEGÍTIMO	
CUÁLES	INVENTARIO
BIENES	
TIPO	BIENES INMUEBLES
PREDIO	
PREDIO B	
% DENTRO DE LA SUCESIÓN	100%
LITIGIOSO	NO APLICA
GRAVAMEN	NO APLICA
UBICACIÓN	SAN ANDRÉS CHOLULA, PUE.
ESCRITURA	
INSTRUMENTO	XXXXX
NÚMERO	XXXXX
NOTARÍA	XXXXX
FECHA	DD/MM/AAAA
REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD	
PARTIDA	XXXXX
FOJAS	XXXXX
LIBRO	XXXXX
TOMO	XXXXX
FECHA	DD/MM/AAAA
COPIA AGREGADA	
FOJAS	XXXXX
LIBRO	XXXXX
VOLUMEN	XXXXX
FECHA	DD/MM/AAAA
BOLETA PREDIAL	XXXXX
BOLETA AGUA	XXXXX
SUPERFICIE ORIGINAL	17,991.25 m <sup>2</sup>
MEDIDAS Y COLINDANCIAS	
AL NORTE:	EN 112.39 m, COLINDA CON CALLE.
AL SUR:	EN 96.95 m, COLINDA CON PROPIEDAD PRIVADA.
AL ORIENTE:	EN 162.87 m, COLINDA CON CALLE.
AL PONIENTE:	EN LÍNEA QUEBRADA DE DOCE TRAMOS. DE NORTE A SUR, EL PRIMERO, EN 4.18 m; EL SEGUNDO, EN 14.12 m; EL TERCERO, EN 32.75 m; EL CUARTO, EN 15.50 m; EL QUINTO, EN 4.56 m; EL SEXTO, EN 16.41 m; EL SÉPTIMO, EN 24.62 m; EL OCTAVO, EN 22.93 m; EL NOVENO, EN 9.42 m; EL DÉCIMO, EN 8.09 m; EL ONCEAVO, EN 5.06 m; Y EL DOCEAVO, EN 14.57 m. TODOS COLINDAN CON CANAL.
SEGREGACIONES	
SEGREGACIÓN 1	246.00 m <sup>2</sup>
MEDIDAS Y COLINDANCIAS	
AL NORTE:	EN 12.00 m, COLINDA CON CALLE INTERIOR.
AL SUR:	EN 12.00 m, COLINDA CON PROPIEDAD PRIVADA.

AL ORIENTE:	EN 20.50 m, COLINDA CON RESTO DEL PREDIO.
AL PONIENTE:	EN 20.50 m, COLINDA CON ANDADOR.
SEGREGACIÓN 2	420.00 m <sup>2</sup>
<b>MEDIDAS Y COLINDANCIAS</b>	
AL NORTE:	EN 20.00 m, COLINDA CON PROPIEDAD PRIVADA Y RESTO DEL PREDIO.
AL SUR:	EN 20.00 m, COLINDA CON CALLE INTERIOR.
AL ORIENTE:	EN 21.00 m, COLINDA CON RESTO DEL PREDIO.
AL PONIENTE:	EN 21.00 m, COLINDA CON ANDADOR.
<b>AFECTACIONES</b>	
AFECTACIÓN 1	265.23 m <sup>2</sup>
<b>MEDIDAS Y COLINDANCIAS</b>	
AL NORTE:	EN 79.41 m, COLINDA CON CALLE.
AL SURESTE:	EN 83.36 m, COLINDA CON RESTO DEL PREDIO.
AL PONIENTE:	EN LÍNEA QUEBRADA DE DOS TRAMOS. DE NORTE A SUR, EL PRIMERO, EN 4.18 m; Y EL SEGUNDO, EN 3.45 m. AMBOS COLINDAN CON CANAL.
AFECTACIÓN 2	1,274.29 m <sup>2</sup>
<b>MEDIDAS Y COLINDANCIAS</b>	
AL NORTE:	EN 8.00 m, COLINDA CON CALLE.
AL SUR:	EN 8.00 m, COLINDA CON PROPIEDAD PRIVADA.
AL ORIENTE:	EN 162.87 m, COLINDA CON CALLE.
AL PONIENTE:	EN 162.94 m, COLINDA CON RESTO DEL PREDIO Y CALLE INTERIOR.
CALLE INTERIOR	2,089.25 m <sup>2</sup>
<b>MEDIDAS Y COLINDANCIAS</b>	
AL NORTE:	EN 101.90 m, COLINDA CON RESTO DEL PREDIO.
AL SUR:	EN 91.39 m, COLINDA CON RESTO DEL PREDIO.
AL ORIENTE:	EN CINCO TRAMOS. EL PRIMERO, DE NORTE A SUR, EN 9.62 m; EL SEGUNDO, QUIEBRA DE ORIENTE A PONIENTE, EN 75.62 m; EL TERCERO, QUIEBRA DE NORTE A SUR, EN 41.50 m; EL CUARTO, QUIEBRA DE PONIENTE A ORIENTE, EN 66.54 m; Y EL QUINTO, QUIEBRA DE NORTE A SUR, EN 9.62 m. TODOS COLINDAN CON AFECTACIÓN 2, RESTO DEL PREDIO Y PROPIEDAD PRIVADA.
AL PONIENTE:	EN CINCO TRAMOS. EL PRIMERO, DE NORTE A SUR, EN LÍNEA QUEBRADA DE DOS TRAMOS, EN 5.13 m Y 6.16 m; EL SEGUNDO, QUIEBRA DE PONIENTE A ORIENTE, EN 24.47 m; EL TERCERO, QUIEBRA DE NORTE A SUR, EN 41.50 m; EL CUARTO, QUIEBRA DE ORIENTE A PONIENTE, EN 20.00 m; Y EL QUINTO, QUIEBRA DE NORTE A SUR, EN 9.48 m. TODOS COLINDAN CON RESTRICCIÓN Y RESTO DEL PREDIO.
<b>RESTRICCIONES</b>	
RESTRICCIÓN 1	824.62 m <sup>2</sup>
<b>MEDIDAS Y COLINDANCIAS</b>	
AL NORTE:	EN 5.66 m, COLINDA CON CALLE.
AL SUR:	EN 5.08 m, COLINDA CON PROPIEDAD PRIVADA.

AL ORIENTE:	EN LÍNEA QUEBRADA DE ONCE TRAMOS. DE NORTE A SUR, EL PRIMERO, EN 12.30 m; EL SEGUNDO, EN 32.21 m; EL TERCERO, EN 15.55 m; EL CUARTO, EN 5.85 m; EL QUINTO, EN 17.59 m; EL SEXTO, EN 22.11 m; EL SÉPTIMO, EN 19.92 m; EL OCTAVO, EN 10.46 m; EL NOVENO, EN 9.60 m; EL DÉCIMO, EN 4.34 m; Y EL QUINTO, EN 15.32 m. TODOS COLINDAN CON RESTO DEL PREDIO Y CALLE INTERIOR.
AL PONIENTE:	EN LÍNEA QUEBRADA DE ONCE TRAMOS. DE NORTE A SUR, EL PRIMERO, EN 10.67 m; EL SEGUNDO, EN 32.75 m; EL TERCERO, EN 15.50 m; EL CUARTO, EN 4.56 m; EL QUINTO, EN 16.41 m; EL SEXTO, EN 24.62 m; EL SÉPTIMO, EN 22.93 m; EL OCTAVO, EN 9.42 m; EL NOVENO, EN 8.09 m; EL DÉCIMO, EN 5.06 m; Y EL QUINTO, EN 14.57 m. TODOS COLINDAN CON CANAL.
<b>SUPERFICIE RESTANTE</b>	
<b>FRACCIÓN 1</b>	7,727.88 m <sup>2</sup>
<b>MEDIDAS Y COLINDANCIAS</b>	
AL NORTE:	EN LÍNEA QUEBRADA DE DOS TRAMOS. DE PONIENTE A ORIENTE, EL PRIMERO, EN 77.70 m; EL SEGUNDO, EN 24.98 m. AMBOS COLINDAN CON CALLE.
AL SUR:	EN 101.90 m, COLINDA CON CALLE INTERIOR.
AL ORIENTE:	EN 81.25 m, COLINDA CON AFECTACIÓN 2.
AL PONIENTE:	EN LÍNEA QUEBRADA DE CINCO TRAMOS. DE NORTE A SUR, EL PRIMERO, EN 12.30 m; EL SEGUNDO, EN 32.21 m; EL TERCERO, EN 15.55 m; EL CUARTO, EN 5.85 m; EL QUINTO, EN 17.59 m; EL SEXTO, EN 22.11 m; EL SÉPTIMO, EN 19.92 m; EL OCTAVO, EN 10.46 m; EL NOVENO, EN 9.60 m; EL DÉCIMO, EN 4.34 m; Y EL QUINTO, EN 12.46 m. TODOS COLINDAN CON CANAL.
<b>FRACCIÓN 2</b>	1,148.98 m <sup>2</sup>
<b>MEDIDAS Y COLINDANCIAS</b>	
AL NORTE:	EN 24.47 m, COLINDA CON CALLE INTERIOR.
AL SUR:	EN 20.00 m, COLINDA CON CALLE INTERIOR.
AL ORIENTE:	EN 41.50 m, COLINDA CON ANDADOR.
AL PONIENTE:	EN LÍNEA QUEBRADA DE CUATRO TRAMOS. DE NORTE A SUR, EL PRIMERO, EN 15.95 m; EL SEGUNDO, EN 19.92 m; EL TERCERO, EN 10.46 m; Y EL CUARTO, EN 0.03 m. TODOS COLINDAN CON CANAL.
<b>FRACCIÓN 3</b>	2,283.73 m <sup>2</sup>
<b>MEDIDAS Y COLINDANCIAS</b>	
AL NORTE:	EN 63.62 m, COLINDA CON CALLE INTERIOR.
AL SUR:	EN 46.54 m, COLINDA CON CALLE INTERIOR.
AL ORIENTE:	EN 42.48 m, COLINDA CON AFECTACIÓN 2.
AL PONIENTE:	EN TRES TRAMOS. EL PRIMERO, DE NORTE A SUR, EN 20.50 m; EL SEGUNDO, QUIEBRA DE PONIENTE A ORIENTE, EN 8.00 m; Y EL TERCERO, QUIEBRA DE NORTE A SUR, EN 21.00 m. TODOS COLINDAN CON PROPIEDAD PRIVADA.
<b>FRACCIÓN 4</b>	1,711.28 m <sup>2</sup>
<b>MEDIDAS Y COLINDANCIAS</b>	
AL NORTE:	EN 91.39 m, COLINDA CON CALLE INTERIOR.
AL SUR:	EN 83.87 m, COLINDA CON PROPIEDAD PRIVADA.
AL ORIENTE:	EN 19.96 m, COLINDA CON AFECTACIÓN 2.

AL PONIENTE:	EN LÍNEA QUEBRADA DE TRES TRAMOS. DE NORTE A SUR, EL PRIMERO, EN 0.12 m; EL SEGUNDO, EN 4.34 m; Y EL TERCERO, EN 15.32 m. TODOS COLINDAN CON RESTRICCIÓN.
OBSERVACIONES	SEGREGACIÓN 1 Y SEGREGACIÓN 2, CON BASE EN LAS INSCRIPCIONES EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO JUDICIAL DE CHOLULA, PUE., DE LAS VENTAS CORRESPONDIENTES.
	AFECTACIÓN DENTRO DEL PREDIO POR VIALIDAD MUNICIPAL, CON BASE EN EL ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL EXPEDIDO POR EL H. AYUNTAMIENTO DE SAN ANDRÉS CHOLULA, PUE.
	RESTRICCIÓN EN LA COLINDANCIA PONIENTE DEL PREDIO, POR SU PROXIMIDAD CON CANAL, CORRESPONDIENTE A 5.00 m, A PARTIR DEL NIVEL DE AGUAS MÁXIMAS ORDINARIAS, DE ACUERDO A LA COMISIÓN NACIONAL DEL AGUA (CONAGUA), (FRACCIÓN XLVII, ARTÍCULO 3, CAPÍTULO ÚNICO, TÍTULO PRIMERO, DE LA LEY DE AGUAS NACIONALES).

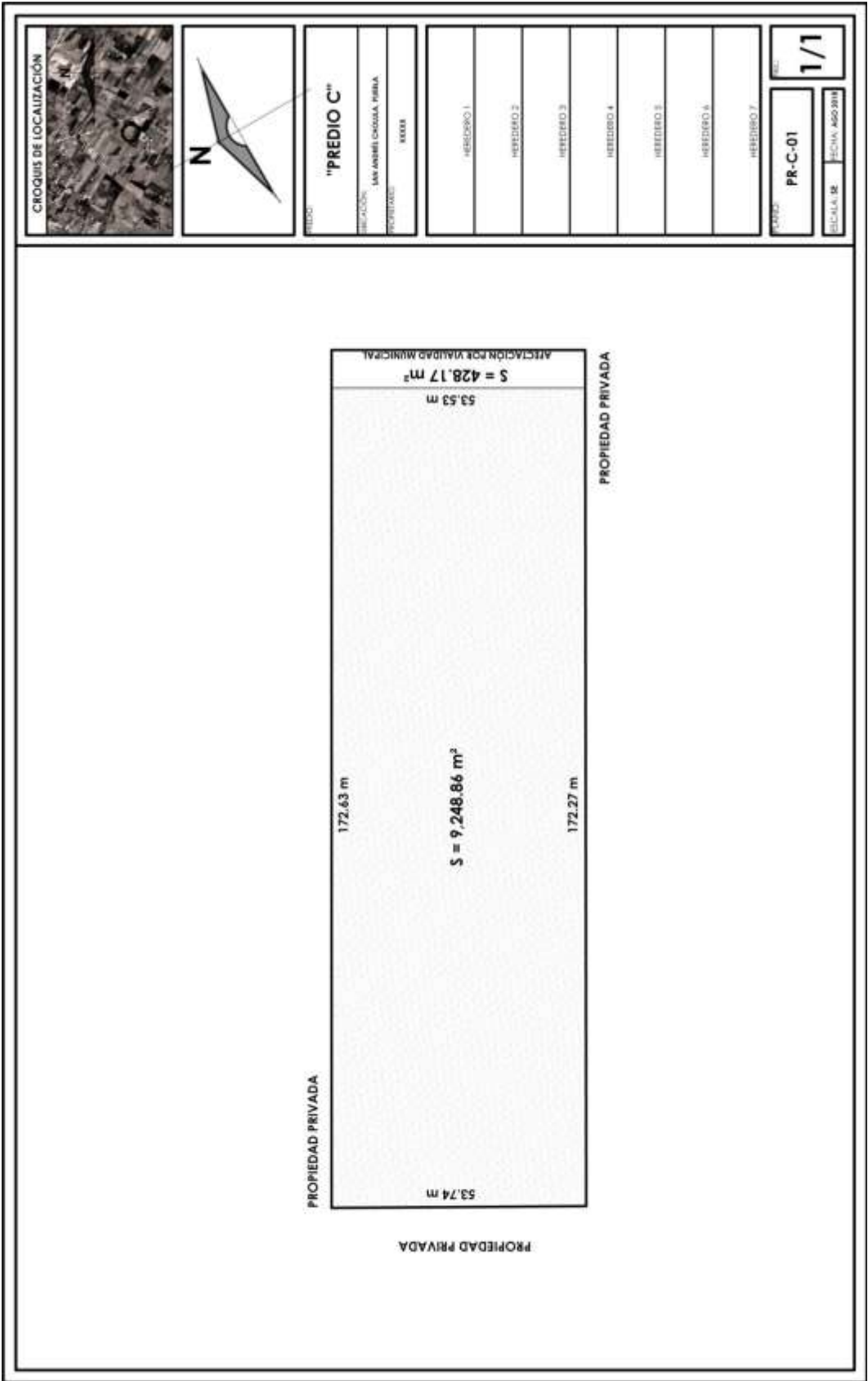


# TABLA INVENTARIO 3

LA VALUACIÓN EN LA SUCESIÓN LEGÍTIMA EN EL ESTADO DE PUEBLA: UNA GUÍA APLICADA

PROCESO SUCESORIO LEGÍTIMO	
CUÁLES	INVENTARIO
BIENES	
TIPO	BIENES INMUEBLES
	PREDIO
	PREDIO C
% DENTRO DE LA SUCESIÓN	100%
LITIGIOSO	NO APLICA
GRAVAMEN	NO APLICA
UBICACIÓN	SAN ANDRÉS CHOLULA, PUE.
ESCRITURA	
INSTRUMENTO	XXXXX
NÚMERO	XXXXX
NOTARÍA	XXXXX
FECHA	DD/MM/AAAA
REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD	
PARTIDA	XXXXX
FOJAS	XXXXX
LIBRO	XXXXX
TOMO	XXXXX
FECHA	DD/MM/AAAA
COPIA AGREGADA	
FOJAS	XXXXX
LIBRO	XXXXX
VOLUMEN	XXXXX
FECHA	DD/MM/AAAA
BOLETA PREDIAL	XXXXX
BOLETA AGUA	XXXXX
SUPERFICIE ORIGINAL	9,677.02 m <sup>2</sup>
MEDIDAS Y COLINDANCIAS	
AL NORTE:	EN 180.63 m, COLINDA CON PROPIEDAD PRIVADA.
AL SUR:	EN 180.27 m, COLINDA CON PROPIEDAD PRIVADA.
AL ORIENTE:	EN 53.52 m, COLINDA CON PROPIEDAD PRIVADA.
AL PONIENTE:	EN 53.74 m, COLINDA CON PROPIEDAD PRIVADA.
SEGREGACIONES	NO APLICA
SEGREGACIÓN 1	
MEDIDAS Y COLINDANCIAS	
AL NORTE:	
AL SUR:	
AL ORIENTE:	
AL PONIENTE:	
AFECTACIONES	
PRIVADA	428.17 m <sup>2</sup>
MEDIDAS Y COLINDANCIAS	
AL NORTE:	EN 8.00 m, COLINDA CON SERVIDUMBRE DE PASO.

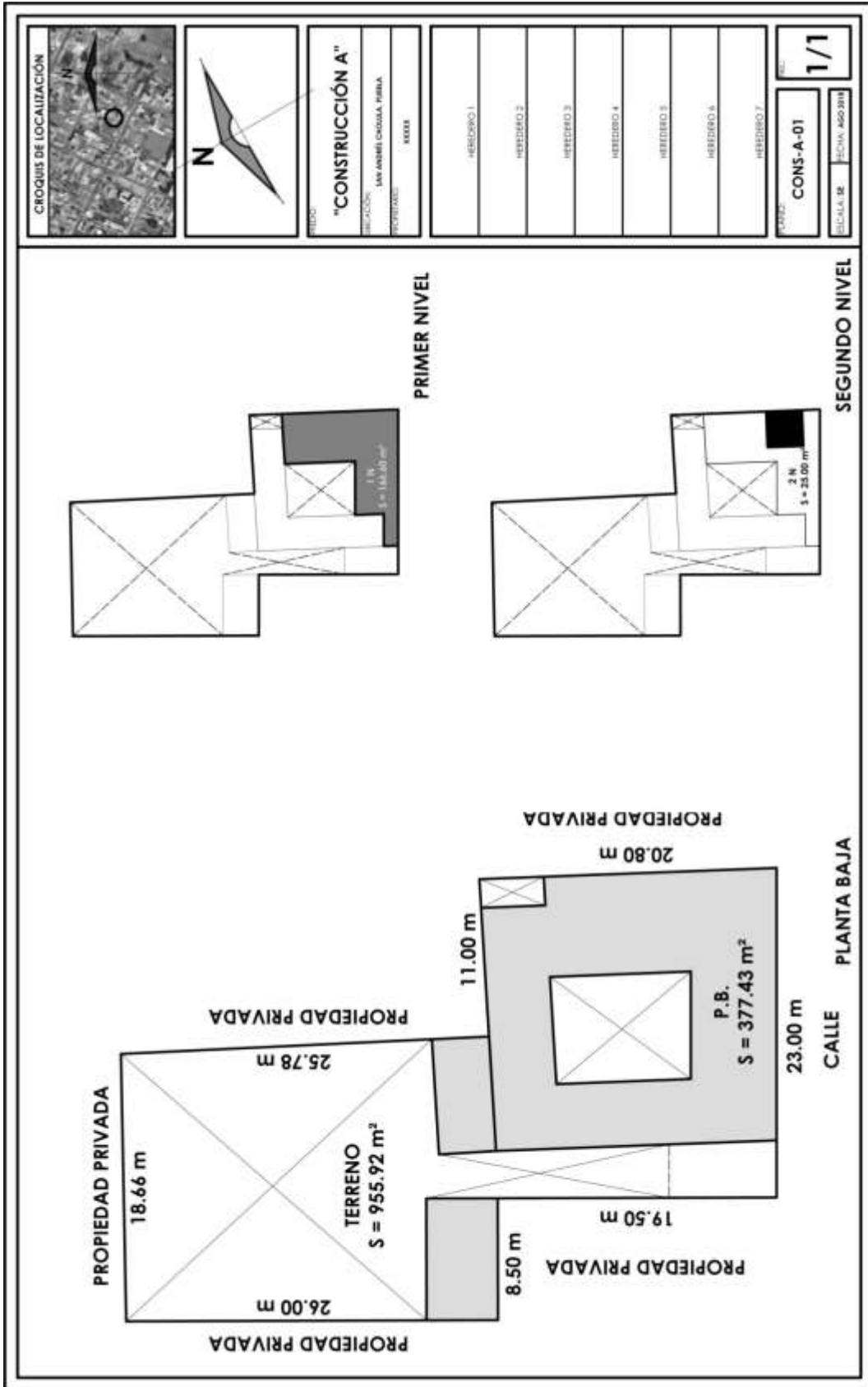
AL SUR:	EN 8.00 m, COLINDA CON PROPIEDAD PRIVADA.
AL ORIENTE:	EN 53.52 m, COLINDA CON PROPIEDAD PRIVADA.
AL PONIENTE:	EN 53.53 m, COLINDA CON RESTO DEL PREDIO.
<b>RESTRICCIONES</b>	
RESTRICCIÓN 1	NO APLICA
<b>MEDIDAS Y COLINDANCIAS</b>	
AL NORTE:	
AL SUR:	
AL ORIENTE:	
AL PONIENTE:	
<b>SUPERFICIE RESTANTE</b>	
FRACCIÓN 1	9,248.86 m <sup>2</sup>
<b>MEDIDAS Y COLINDANCIAS</b>	
AL NORTE:	EN 172.63 m, COLINDA CON PROPIEDAD PRIVADA.
AL SUR:	EN 172.27 m, COLINDA CON PROPIEDAD PRIVADA.
AL ORIENTE:	EN 53.53 m, COLINDA CON PRIVADA.
AL PONIENTE:	EN 53.74 m, COLINDA CON PROPIEDAD PRIVADA.
<b>OBSERVACIONES</b>	
	AFECTACIÓN DENTRO DEL PREDIO POR VIALIDAD MUNICIPAL, CON BASE EN EL ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL EXPEDIDO POR EL H. AYUNTAMIENTO DE SAN ANDRÉS CHOLULA, PUE.



# TABLA INVENTARIO 4

LA VALUACIÓN EN LA SUCESIÓN LEGÍTIMA EN EL ESTADO DE PUEBLA: UNA GUÍA APLICADA.

PROCESO SUCESORIO LEGÍTIMO	
CUÁLES	INVENTARIO
BIENES	
TIPO	BIENES INMUEBLES
<b>CONSTRUCCIÓN</b>	
<b>CASA HABITACIÓN</b>	
<b>% DENTRO DE LA SUCESIÓN</b>	100%
<b>LITIGIOSO</b>	NO APLICA
<b>GRAVAMEN</b>	NO APLICA
<b>UBICACIÓN</b>	SAN ANDRÉS CHOLULA, PUE.
<b>ESCRITURA</b>	
INSTRUMENTO	XXXXX
NÚMERO	XXXXX
NOTARÍA	XXXXX
FECHA	DD/MM/AAAA
<b>REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD</b>	
PARTIDA	XXXXX
FOJAS	XXXXX
LIBRO	XXXXX
TOMO	XXXXX
FECHA	DD/MM/AAAA
<b>COPIA AGREGADA</b>	
FOJAS	XXXXX
LIBRO	XXXXX
VOLUMEN	XXXXX
FECHA	DD/MM/AAAA
<b>BOLETA PREDIAL</b>	XXXXX
<b>BOLETA AGUA</b>	XXXXX
<b>SUPERFICIE TERRENO</b>	955.92 m <sup>2</sup>
<b>MEDIDAS Y COLINDANCIAS</b>	
<b>AL NORTE:</b>	EN 18.66 m, COLINDA CON PROPIEDAD PRIVADA.
<b>AL SUR:</b>	EN 23.00 m, COLINDA CON CALLE.
<b>AL ORIENTE:</b>	EN TRES TRAMOS. EL PRIMERO, DE NORTE A SUR, EN 25.78 m; EL SEGUNDO, QUIEBRA DE PONIENTE A ORIENTE, EN 11.00 m; Y EL TERCERO, QUIEBRA DE NORTE A SUR, EN 20.80 m. TODOS COLINDAN CON PROPIEDAD PRIVADA.
<b>AL PONIENTE:</b>	EN TRES TRAMOS. EL PRIMERO, DE NORTE A SUR, EN 26.00 m; EL SEGUNDO, QUIEBRA DE PONIENTE A ORIENTE, EN 8.50 m; Y EL TERCERO, QUIEBRA DE NORTE A SUR, EN 19.50 m. TODOS COLINDAN CON PROPIEDAD PRIVADA.
<b>SUPERFICIE CONSTRUCCIÓN</b>	569.04 m <sup>2</sup>
<b>OBSERVACIONES</b>	NINGUNA



Continuando con el inventario de los activos de la sucesión, se tienen los FRUTOS CIVILES, producidos por la renta de la FRACCIÓN 1, del PREDIO A, señalada en las observaciones de la TABLA INVENTARIO 1 y en el plano correspondiente al predio en cuestión.

El Contrato de Arrendamiento es el documento que da certeza jurídica sobre el acto celebrado entre las partes involucradas. En el contrato se establece el monto por el pago de la renta, donde debe especificarse si éste ya incluye los traslados y retenciones de impuestos (en caso de aplicar), la fecha del pago de la renta conforme la periodicidad acordada, y el porcentaje o factor de aumento, habitualmente de acuerdo al Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC) que se realizará en un período determinado, comúnmente anual.

En el ejemplo el arrendatario es una persona moral que ha venido realizando pagos de forma irregular, de acuerdo al estado de cuenta que muestra la TABLA INVENTARIO 5, dando un acumulado a Agosto de 2018 de \$ 979,790.53; la situación de los pagos irregulares conlleva a tener una contabilidad de iguales características, originando que los grandes pagos depositados en una sola exhibición, generen una cantidad considerable de impuestos, como se verá reflejado en las CUENTAS POR PAGAR.

Para efectos de valuación, es indispensable determinar cuál es el importe de los ingresos netos mensuales, pues es la base sobre la que se estimará el valor por capitalización de la FRACCIÓN 1.

# TABLA INVENTARIO 5

LA VALUACIÓN EN LA SUCESIÓN LEGÍTIMA EN EL ESTADO DE PUEBLA: UNA GUÍA APLICADA

PROCESO SUCESORIO LEGÍTIMO

CUÁLES		INVENTARIO								
BIENES										
TIPO	FRUTOS									
FRUTOS CIVILES										
PREDIO A, FRACCIÓN 1, RENTA										
No.	FECHA DE DEPÓSITO	AÑO	MES DE RENTA	FECHA DE RECIBO	SUBTOTAL	IVA	ISR RETENIDO	IVA RETENIDO	TOTAL	ACUMULADO
<b>2011</b>										
1		2011	ENERO			\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00
2		2011	FEBRERO			\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00
3		2011	MARZO			\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00
4		2011	ABRIL			\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00
5		2011	MAYO			\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00
6		2011	JUNIO			\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00
7		2011	JULIO			\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00
8		2011	AGOSTO			\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00
9		2011	SEPTIEMBRE			\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00
10	19/09/2014	2011	OCTUBRE	09/12/2014		\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00
11	19/09/2014	2011	NOVIEMBRE	09/12/2014		\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00
12	19/09/2014	2011	DICIEMBRE	09/12/2014		\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00
<b>TOTAL</b>					<b>\$0.00</b>	<b>\$0.00</b>	<b>\$0.00</b>	<b>\$0.00</b>	<b>\$0.00</b>	
<b>2012</b>										
13	19/09/2014	2012	ENERO	09/12/2014		\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00
14	19/09/2014	2012	FEBRERO	09/12/2014		\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00
15	19/09/2014	2012	MARZO	09/12/2014		\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00
16	19/09/2014	2012	ABRIL	09/12/2014		\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00
17	19/09/2014	2012	MAYO	09/12/2014		\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00
18	19/09/2014	2012	JUNIO	09/12/2014		\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00
19	19/09/2014	2012	JULIO	09/12/2014		\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00
20	19/09/2014	2012	AGOSTO	09/12/2014		\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00
21	19/09/2014	2012	SEPTIEMBRE	09/12/2014		\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00
22	19/09/2014	2012	OCTUBRE	09/12/2014		\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00
23	19/09/2014	2012	NOVIEMBRE	09/12/2014		\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00
24	19/09/2014	2012	DICIEMBRE	09/12/2014		\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00
<b>TOTAL</b>					<b>\$0.00</b>	<b>\$0.00</b>	<b>\$0.00</b>	<b>\$0.00</b>	<b>\$0.00</b>	
<b>2013</b>										
25	19/09/2014	2013	ENERO	09/12/2014		\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00
26	19/09/2014	2013	FEBRERO	09/12/2014		\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00
27	19/09/2014	2013	MARZO	09/12/2014		\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00
28	19/09/2014	2013	ABRIL	09/12/2014		\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00
29	19/09/2014	2013	MAYO	09/12/2014		\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00
30	19/09/2014	2013	JUNIO	09/12/2014		\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00
31	19/09/2014	2013	JULIO	09/12/2014		\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00
32	19/09/2014	2013	AGOSTO	09/12/2014		\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00
33	19/09/2014	2013	SEPTIEMBRE	09/12/2014		\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00
34	19/09/2014	2013	OCTUBRE	09/12/2014		\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00
35	19/09/2014	2013	NOVIEMBRE	09/12/2014		\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00
36	19/09/2014	2013	DICIEMBRE	09/12/2014		\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00
<b>TOTAL</b>					<b>\$0.00</b>	<b>\$0.00</b>	<b>\$0.00</b>	<b>\$0.00</b>	<b>\$0.00</b>	

2014										
37	19/09/2014	2014	ENERO	09/12/2014		\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00
38	19/09/2014	2014	FEBRERO	09/12/2014		\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00
39	19/09/2014	2014	MARZO	09/12/2014		\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00
40	19/09/2014	2014	ABRIL	09/12/2014		\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00
41	19/09/2014	2014	MAYO	09/12/2014		\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00
42	19/09/2014	2014	JUNIO	09/12/2014		\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00
43	19/09/2014	2014	JULIO	09/12/2014		\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00
44	19/09/2014	2014	AGOSTO	09/12/2014		\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00
45	19/09/2014	2014	SEPTIEMBRE	09/12/2014	\$427,445.71	\$68,391.31	\$42,744.57	\$45,594.21	\$407,498.24	\$407,498.24
46	20/10/2014	2014	OCTUBRE	09/12/2014	\$12,465.28	\$1,994.44	\$1,246.53	\$1,329.63	\$11,883.57	\$419,381.81
47	15/12/2014	2014	NOVIEMBRE	21/01/2015	\$12,465.28	\$1,994.44	\$1,246.53	\$1,329.63	\$11,883.57	\$431,265.38
48	15/12/2014	2014	DICIEMBRE	21/01/2015	\$12,465.28	\$1,994.44	\$1,246.53	\$1,329.63	\$11,883.57	\$443,148.94
<b>TOTAL</b>					<b>\$464,841.55</b>	<b>\$74,374.65</b>	<b>\$46,484.16</b>	<b>\$49,583.10</b>	<b>\$443,148.94</b>	
2015										
49	13/02/2015	2015	ENERO	25/04/2015	\$12,465.28	\$1,994.44	\$1,246.53	\$1,329.63	\$11,883.57	\$455,032.51
50	06/03/2015	2015	FEBRERO	25/04/2015	\$12,465.28	\$1,994.44	\$1,246.53	\$1,329.63	\$11,883.57	\$466,916.08
51	06/04/2015	2015	MARZO	25/04/2015	\$12,465.28	\$1,994.44	\$1,246.53	\$1,329.63	\$11,883.57	\$478,799.65
52	10/10/2016	2015	ABRIL	20/10/2016		\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$478,799.65
53	10/10/2016	2015	MAYO	20/10/2016		\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$478,799.65
54	10/10/2016	2015	JUNIO	20/10/2016		\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$478,799.65
55	10/10/2016	2015	JULIO	20/10/2016		\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$478,799.65
56	10/10/2016	2015	AGOSTO	20/10/2016		\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$478,799.65
57	10/10/2016	2015	SEPTIEMBRE	20/10/2016		\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$478,799.65
58	10/10/2016	2015	OCTUBRE	20/10/2016		\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$478,799.65
59	10/10/2016	2015	NOVIEMBRE	20/10/2016		\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$478,799.65
60	10/10/2016	2015	DICIEMBRE	20/10/2016		\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$478,799.65
<b>TOTAL</b>					<b>\$37,395.84</b>	<b>\$5,983.33</b>	<b>\$3,739.58</b>	<b>\$3,988.89</b>	<b>\$35,650.70</b>	
2016										
61	10/10/2016	2016	ENERO	20/10/2016		\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$478,799.65
62	10/10/2016	2016	FEBRERO	20/10/2016		\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$478,799.65
63	10/10/2016	2016	MARZO	20/10/2016		\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$478,799.65
64	10/10/2016	2016	ABRIL	20/10/2016		\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$478,799.65
65	10/10/2016	2016	MAYO	20/10/2016		\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$478,799.65
66	10/10/2016	2016	JUNIO	20/10/2016		\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$478,799.65
67	10/10/2016	2016	JULIO	20/10/2016		\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$478,799.65
68	10/10/2016	2016	AGOSTO	20/10/2016		\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$478,799.65
69	10/10/2016	2016	SEPTIEMBRE	20/10/2016		\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$478,799.65
70	10/10/2016	2016	OCTUBRE	20/10/2016	\$228,249.28	\$36,519.88	\$22,824.93	\$24,346.59	\$217,597.65	\$696,397.29
71	10/11/2016	2016	NOVIEMBRE	24/11/2016	\$13,137.25	\$2,101.96	\$1,313.73	\$1,401.31	\$12,524.18	\$708,921.47
72	15/12/2016	2016	DICIEMBRE	24/05/2017	\$13,137.25	\$2,101.96	\$1,313.73	\$1,401.31	\$12,524.18	\$721,445.65
<b>TOTAL</b>					<b>\$254,523.78</b>	<b>\$40,723.80</b>	<b>\$25,452.38</b>	<b>\$27,149.20</b>	<b>\$242,646.00</b>	
2017										
73	11/01/2017	2017	ENERO	24/05/2017	\$13,137.25	\$2,101.96	\$1,313.73	\$1,401.31	\$12,524.18	\$733,969.83
74	07/02/2017	2017	FEBRERO	24/05/2017	\$13,137.25	\$2,101.96	\$1,313.73	\$1,401.31	\$12,524.18	\$746,494.01
75	15/03/2017	2017	MARZO	24/05/2017	\$13,137.25	\$2,101.96	\$1,313.73	\$1,401.31	\$12,524.18	\$759,018.18
76	06/04/2017	2017	ABRIL	24/05/2017	\$13,137.25	\$2,101.96	\$1,313.73	\$1,401.31	\$12,524.18	\$771,542.36
77	27/04/2017	2017	MAYO	24/05/2017	\$13,137.25	\$2,101.96	\$1,313.73	\$1,401.31	\$12,524.18	\$784,066.54
78	30/05/2017	2017	JUNIO	05/06/2017	\$13,137.25	\$2,101.96	\$1,313.73	\$1,401.31	\$12,524.18	\$796,590.72
79	03/07/2017	2017	JULIO	03/09/2017	\$13,137.25	\$2,101.96	\$1,313.73	\$1,401.31	\$12,524.18	\$809,114.90
80	01/08/2017	2017	AGOSTO	03/09/2017	\$13,137.25	\$2,101.96	\$1,313.73	\$1,401.31	\$12,524.18	\$821,639.08
81	04/09/2017	2017	SEPTIEMBRE	09/09/2017	\$13,137.25	\$2,101.96	\$1,313.73	\$1,401.31	\$12,524.18	\$834,163.25
82	07/05/2018	2017	OCTUBRE	23/05/2018	\$13,886.90	\$2,221.90	\$1,388.69	\$1,481.27	\$13,238.84	\$847,402.10
83	07/05/2018	2017	NOVIEMBRE	23/05/2018	\$13,886.90	\$2,221.90	\$1,388.69	\$1,481.27	\$13,238.84	\$860,640.94
84	07/05/2018	2017	DICIEMBRE	23/05/2018	\$13,886.90	\$2,221.90	\$1,388.69	\$1,481.27	\$13,238.84	\$873,879.78
<b>TOTAL</b>					<b>\$159,895.95</b>	<b>\$25,583.35</b>	<b>\$15,989.59</b>	<b>\$17,055.57</b>	<b>\$152,434.13</b>	

2018										
85	07/05/2018	2018	ENERO	23/05/2018	\$13,886.90	\$2,221.90	\$1,388.69	\$1,481.27	\$13,238.84	\$887,118.63
86	07/05/2018	2018	FEBRERO	23/05/2018	\$13,886.90	\$2,221.90	\$1,388.69	\$1,481.27	\$13,238.84	\$900,357.47
87	07/05/2018	2018	MARZO	23/05/2018	\$13,886.90	\$2,221.90	\$1,388.69	\$1,481.27	\$13,238.84	\$913,596.31
88	07/05/2018	2018	ABRIL	23/05/2018	\$13,886.90	\$2,221.90	\$1,388.69	\$1,481.27	\$13,238.84	\$926,835.16
89	07/05/2018	2018	MAYO	23/05/2018	\$13,886.90	\$2,221.90	\$1,388.69	\$1,481.27	\$13,238.84	\$940,074.00
90	07/08/2018	2018	JUNIO	20/08/2018	\$13,886.90	\$2,221.90	\$1,388.69	\$1,481.27	\$13,238.84	\$953,312.84
91	07/08/2018	2018	JULIO	20/08/2018	\$13,886.90	\$2,221.90	\$1,388.69	\$1,481.27	\$13,238.84	\$966,551.69
92	07/08/2018	2018	AGOSTO	20/08/2018	\$13,886.90	\$2,221.90	\$1,388.69	\$1,481.27	\$13,238.84	\$979,790.53
93		2018	SEPTIEMBRE		\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$979,790.53
94		2018	OCTUBRE		\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$979,790.53
95		2018	NOVIEMBRE		\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$979,790.53
96		2018	DICIEMBRE		\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$979,790.53
<b>TOTAL</b>					<b>\$111,095.19</b>	<b>\$25,583.35</b>	<b>\$15,989.59</b>	<b>\$17,055.57</b>	<b>\$152,434.13</b>	

El inventario concluye con la relación del pasivo de la sucesión, en otras palabras, de las deudas pendientes de pago y, como se mencionó con anterioridad, para este proyecto, la estimación de gastos para la administración de la sucesión, a fin de concluirla en los mejores términos. El ejemplo tiene las siguientes consideraciones, mismas que se detallan en la TABLA INVENTARIO 6:

- Deudas mortuorias por atención médica y hospitalaria dada al autor de la herencia.
- Honorarios de la albacea, que corresponden al 5% del acumulado de los frutos civiles, conforme lo establece la ley.
- Honorarios de abogado patrono.
  - Cuando hay conflicto entre las partes, los abogados tienen la obligación de conciliarlas, antes de acrecentar el juicio.
  - Es preferible que, para la asignación de abogado patrono, éste deba ser acordada por todos los coherederos.
  - La Ley para el cobro de honorarios profesionales vigente para el Estado de Puebla, es la que regula la estimación de los aranceles de los abogados, entre otras profesiones; sin embargo, dado que no ha sido actualizada desde su promulgación en 1934, la gran mayoría de los abogados optan por un contrato de servicios profesionales, que tiene mayor peso en caso de conflicto con el cliente.
  - El cobro de honorarios debe estar en función de la complejidad del proceso sucesorio intestamentario.

- El cálculo de los honorarios normalmente está basado en un porcentaje del valor comercial bruto de la masa hereditaria (antes del pago de deudas), sin embargo, cualquier acuerdo al que lleguen los coherederos y el abogado patrono (una cantidad fija, un porcentaje sobre el valor comercial neto de la masa hereditaria, un porcentaje sobre el valor catastral de la masa hereditaria), que esté avalado por un contrato, es válido; lo anterior con el fin de evitar abusos en el cobro de honorarios.

- Hay que puntualizar que, en caso de que el abogado patrono cobre con un porcentaje, éste se corresponda con el valor de la parte proporcional de los bienes de la sucesión a la que representa; por ejemplo, en el caso de que uno de los cónyuges de la sociedad conyugal muera, el abogado patrono únicamente defiende el 50% del monto total de los bienes, por lo que no podrá cobrar un porcentaje sobre el 100%.

- El avalúo es primordial en el caso de negociar los honorarios de los abogados; un avalúo comercial con una estimación menor al rango, puede disminuir el porcentaje de honorarios del abogado por pagar, pero puede ser contraproducente cuando el juicio obligue a llevar una partición judicial, pues la base de ésta son los avalúos; los cuales, pueden actualizarse conforme los herederos consideren prudente, pero deben tomar en cuenta las inconformidades que puedan suscitarse con el abogado. Un avalúo comercial con una estimación mayor al rango, conlleva a un porcentaje de honorarios por cubrir por encima de lo que realmente valen los bienes de la herencia.

Para este caso, suponemos que el abogado patrono se encargará de regularizar la superficie y las medidas de los bienes inmuebles a las escrituras y de negociar el pago de la deuda mortuoria con el acreedor, por lo que se ha establecido el 5% del valor catastral de los bienes inmuebles que forman el acervo hereditario como el monto de sus honorarios, que se ejemplifica en la TABLA INVENTARIO 6.1.

Hay que recordar que, ya que todos los bienes inmuebles eran propiedad única de la persona fallecida, el porcentaje dentro de la sucesión de estos bienes, es del 100%. Siguiendo con las cargas y obligaciones de la herencia, se tienen:

- ❑ Honorarios de arquitecto, ingeniero, contador y perito valuador. Los honorarios para el perito valuador, se calculan con base al 1 al millar del valor comercial del avalúo.

- ❑ Gastos de mantenimiento, que se refieren al servicio de electricidad del bimestre que se cobra en Agosto de 2018 de la CONSTRUCCIÓN A.

- ❑ Impuestos prediales del año 2018, de los bienes inmuebles que conforman la herencia.

- ❑ Impuestos hacendarios, que se deben de los ingresos obtenidos por la renta de la FRACCIÓN 1 del PREDIO A.

- Como se observó en la TABLA INVENTARIO 5, los recibos de arrendamiento (que todavía se siguen emitiendo a nombre de la persona fallecida) se dieron al arrendatario en fechas diferentes a la fecha de depósito y de manera irregular, por lo que habrá que tener precaución al momento de realizar las declaraciones necesarias a Hacienda.

- La TABLA INVENTARIO 6.2, muestra los impuestos a pagar para los meses en que se emitieron los diferentes recibos de arrendamiento, así como las actualizaciones y los recargos que se acumulan a la deuda principal.

- ❑ Gastos varios, como artículos de oficina, copias y traslados, necesarios para la administración de la sucesión.

Todos los gastos que se requieran para concluir el proceso sucesorio deberán ser acordados, presupuestados y autorizados por los herederos antes de su erogación; después de su erogación, deben ser comprobados por el albacea, con el fin de transparentar la administración de los recursos.

Como se observa, algunos de los conceptos dentro del inventario, como los honorarios del abogado patrono, requieren conocer el valor de la masa hereditaria para poder calcularse; sin embargo, estos datos pueden completarse al tener el valor de la herencia, conforme a la guía que de ellos se ha expuesto en párrafos anteriores.

Hay que recalcar que, tanto el inventario de activos, como de pasivos, están dados a una fecha determinada y van a cambiar conforme lo hagan las condiciones de los mismos elementos.

<b>CUENTAS POR COBRAR</b>				
DEUDORES VARIOS	MONTO EN TÉRMINOS MONETARIOS		NO APLICA	
DEVOLUCIÓN DE IMPUESTOS	MONTO EN TÉRMINOS MONETARIOS		NO APLICA	
OTROS			NO APLICA	
<b>CARGAS Y OBLIGACIONES DE LA HERENCIA</b>				
<b>CUENTAS POR PAGAR</b>				
DEUDAS MORTUORIAS	MONTO EN TÉRMINOS MONETARIOS		54,211,000.00	VER TABLA INVENTARIO 6
CRÉDITOS ALIMENTICIOS	MONTO EN TÉRMINOS MONETARIOS		NO APLICA	
GRAVÁMENES	MONTO EN TÉRMINOS MONETARIOS		NO APLICA	
ACREEDORES VARIOS	MONTO EN TÉRMINOS MONETARIOS		NO APLICA	
OTROS			NO APLICA	
<b>ALBACEA</b>				
REMUNERACIÓN	HONORARIOS	MONTO EN TÉRMINOS MONETARIOS	548,989.53	VER TABLA INVENTARIO 6
*PROYECTO DE PARTICIÓN	HONORARIOS	MONTO EN TÉRMINOS MONETARIOS	NO APLICA	
<b>*SOLO EN CASO DE QUE EL MISMO ALBACEA HICIERE LA PARTICIÓN</b>				
<b>INTERVENIOR</b>				
REMUNERACIÓN	HONORARIOS	MONTO EN TÉRMINOS MONETARIOS	NO APLICA	
<b>GASTOS DE ADMINISTRACIÓN</b>				
<b>PERSONAL DE APOYO</b>				
ABOGADO PATRONO	HONORARIOS	MONTO EN TÉRMINOS MONETARIOS	5656,087.15	VER TABLA INVENTARIO 6
ARQUITECTO	HONORARIOS	MONTO EN TÉRMINOS MONETARIOS	338,901.30	VER TABLA INVENTARIO 6
INGENIERO	HONORARIOS	MONTO EN TÉRMINOS MONETARIOS	542,150.26	VER TABLA INVENTARIO 6
CONTADOR	HONORARIOS	MONTO EN TÉRMINOS MONETARIOS	511,600.00	VER TABLA INVENTARIO 6
OTROS			593,582.00	VER TABLA INVENTARIO 6
<b>MANTENIMIENTO</b>				
AGUA	MONTO EN TÉRMINOS MONETARIOS		NO APLICA	
LUZ	MONTO EN TÉRMINOS MONETARIOS		51,050.00	VER TABLA INVENTARIO 6
MANTENIMIENTO	MONTO EN TÉRMINOS MONETARIOS		NO APLICA	
OTROS			NO APLICA	
<b>IMPUESTOS</b>				
IMPUESTOS PEDIALES	MONTO EN TÉRMINOS MONETARIOS		512,207.00	VER TABLA INVENTARIO 6
IMPUESTOS HACENDARIOS	IMPUESTO SOBRE LA RENTA	MONTO EN TÉRMINOS MONETARIOS	5124,895.00	VER TABLA INVENTARIO 6
	IMPUESTO AL VALOR AGREGADO	MONTO EN TÉRMINOS MONETARIOS	581,529.00	VER TABLA INVENTARIO 6
	IMPUESTO ESPECIAL SOBRE PRODUCCIÓN Y SERVICIOS	MONTO EN TÉRMINOS MONETARIOS	NO APLICA	
<b>GASTOS VARIOS</b>				
ARTÍCULOS DE OFICINA	MONTO EN TÉRMINOS MONETARIOS		55,000.00	VER TABLA INVENTARIO 6
COPIAS	MONTO EN TÉRMINOS MONETARIOS		55,000.00	VER TABLA INVENTARIO 6
OTROS			55,000.00	VER TABLA INVENTARIO 6
<b>GASTOS DE DEFENSA</b>				
JUICIO	ABOGADOS	HONORARIOS	NO APLICA	
	PERITOS	HONORARIOS	NO APLICA	
	OTROS		NO APLICA	

# TABLA INVENTARIO 6

LA VALUACIÓN EN LA SUCESIÓN LEGÍTIMA EN EL ESTADO DE PUEBLA: UNA GUÍA APLICADA

PROCESO SUCESORIO LEGÍTIMO

CUÁLES	INVENTARIO		
CARGAS Y OBLIGACIONES DE LA HERENCIA			
No.	CONCEPTO	IMPORTE	
<b>A.</b>	<b>CUENTAS POR PAGAR</b>		
<b>A.1</b>	<b>DEUDAS MORTUORIAS</b>		
A.1.1	HOSPITALIZACIÓN	\$4,211,000.00	
<b>B.</b>	<b>ALBACEA</b>		
<b>B.1</b>	<b>REMUNERACIÓN</b>		
B.1.1	HONORARIOS	\$48,989.53	
<b>C.</b>	<b>GASTOS DE ADMINISTRACIÓN</b>		
<b>C.1</b>	<b>PERSONAL DE APOYO</b>		
<b>C.1.1</b>	<b>ABOGADO PATRONO</b>		
C.1.1.1	HONORARIOS	\$656,087.15	VER TABLA INVENTARIO 6.1
<b>C.1.2</b>	<b>ARQUITECTO</b>		
C.1.2.1	LEVANTAMIENTO ARQUITECTÓNICO CONSTRUCCIÓN A	\$9,901.30	
C.1.2.2	PROYECTO DE PARTICIÓN	\$29,000.00	
<b>C.1.3</b>	<b>INGENIERO</b>		
C.1.3.1	LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO PREDIO A	\$10,055.07	
C.1.3.2	LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO PREDIO B	\$20,869.85	
C.1.3.3	LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO PREDIO C	\$11,225.34	
<b>C.1.4</b>	<b>CONTADOR</b>		
C.1.4.1	CONTABILIDAD FISCAL FRUTOS CIVILES	\$11,600.00	
<b>C.1.5</b>	<b>PERITO VALUADOR</b>		
C.1.5.1	AVALÚO INMOBILIARIO PREDIO A	\$20,771.00	
C.1.5.2	AVALÚO INMOBILIARIO PREDIO B	\$40,856.00	
C.1.5.3	AVALÚO INMOBILIARIO PREDIO C	\$25,035.00	
C.1.5.4	AVALÚO INMOBILIARIO CONSTRUCCIÓN A	\$6,920.00	
<b>C.2</b>	<b>MANTENIMIENTO</b>		
<b>C.2.1</b>	<b>LUZ</b>		
C.2.1.1	CONSTRUCCIÓN A AGOSTO 2018	\$1,050.00	
<b>C.3</b>	<b>IMPUESTOS</b>		
<b>C.3.1</b>	<b>IMPUESTOS PEDIALES</b>		
C.3.1.1	PREDIO A 2018	\$6,983.00	
C.3.1.2	PREDIO B 2018	\$324.00	
C.3.1.3	PREDIO C 2018	\$256.00	
C.3.1.4	CONSTRUCCIÓN A 2018	\$4,644.00	
<b>C.3.2</b>	<b>IMPUESTOS HACENDARIOS</b>		
C.3.2.1	IMPUESTO SOBRE LA RENTA	\$124,895.00	VER TABLA INVENTARIO 6.2
C.3.2.2	IMPUESTO AL VALOR AGREGADO	\$81,529.00	VER TABLA INVENTARIO 6.2
<b>C.4</b>	<b>GASTOS VARIOS</b>		
<b>C.4.1</b>	<b>ARTÍCULOS DE OFICINA</b>		
C.4.1		\$5,000.00	
<b>C.4.2</b>	<b>COPIAS</b>		
C.4.2		\$5,000.00	
<b>C.4.3</b>	<b>OTROS</b>		
C.4.3.1	GASOLINA, TRANSPORTE Y ESTACIONAMIENTO	\$5,000.00	
<b>TOTAL:</b>		<b>\$5,336,991.23</b>	

# TABLA INVENTARIO 6.1

LA VALUACIÓN EN LA SUCESIÓN LEGÍTIMA EN EL ESTADO DE PUEBLA: UNA GUÍA APLICADA

## PROCESO SUCESORIO LEGÍTIMO

CUÁLES		INVENTARIO	
CARGAS Y OBLIGACIONES DE LA HERENCIA			
<b>C. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN</b>			
<b>C.1 PERSONAL DE APOYO</b>			
<b>C.1.1 ABOGADO PATRONO</b>			
C.1.1.1 HONORARIOS			
No.	CONCEPTO	% DENTRO DE LA SUCESIÓN	VALOR CATASTRAL
<b>1 BIENES INMUEBLES</b>			
1.1	PREDIO A	100.00%	\$7,176,550.00
1.2	PREDIO B	100.00%	\$370,615.00
1.3	PREDIO C	100.00%	\$199,352.00
1.4	CONSTRUCCIÓN A	100.00%	\$5,375,226.00
<b>SUBTOTAL BIENES INMUEBLES:</b>			<b>\$13,121,743.00</b>
<b>% ABOGADO PATRONO HONORARIOS</b>		<b>5%</b>	<b>\$656,087.15</b>

# TABLA INVENTARIO 6.2

LA VALUACIÓN EN LA SUCESIÓN LEGÍTIMA EN EL ESTADO DE PUEBLA: UNA GUÍA APLICADA

PROCESO SUCESORIO LEGÍTIMO			
CUÁLES	INVENTARIO		
CARGAS Y OBLIGACIONES DE LA HERENCIA			
C.	GASTOS DE ADMINISTRACIÓN		
C.1	IMPUESTOS		
C.3.2	IMPUESTOS HACENDARIOS		
C.3.2.1	IMPUESTO SOBRE LA RENTA		
C.3.2.2	IMPUESTO AL VALOR AGREGADO		
FECHA	INGRESOS BRUTOS		IMPUESTO
2014		ISR	IVA
SEPTIEMBRE	\$439,910.99	\$83,361.00	\$41,620.00
<b>SUBTOTAL</b>	<b>\$439,910.99</b>	<b>\$83,361.00</b>	<b>\$41,620.00</b>
<b>2015</b>			
ENERO	\$24,930.56	\$0.00	\$2,249.00
AGOSTO	\$37,395.84	\$668.00	\$3,180.00
<b>SUBTOTAL</b>	<b>\$62,326.40</b>	<b>\$668.00</b>	<b>\$5,429.00</b>
<b>2016</b>			
OCTUBRE	\$228,249.28	\$28,585.00	\$16,553.00
NOVIEMBRE	\$13,137.25	\$0.00	\$937.00
<b>SUBTOTAL</b>	<b>\$241,386.53</b>	<b>\$28,585.00</b>	<b>\$17,490.00</b>
<b>2017</b>			
MAYO	\$78,823.50	\$4,762.00	\$5,256.00
JUNIO	\$13,137.25	\$0.00	\$865.00
SEPTIEMBRE	\$39,411.75	\$625.00	\$2,491.00
<b>SUBTOTAL</b>	<b>\$131,372.50</b>	<b>\$5,387.00</b>	<b>\$8,612.00</b>
<b>2018</b>			
MAYO	\$111,095.20	\$6,507.00	\$6,156.00
AGOSTO	\$41,660.70	\$387.00	\$2,222.00
<b>SUBTOTAL</b>	<b>\$152,755.90</b>	<b>\$6,894.00</b>	<b>\$8,378.00</b>
<b>TOTAL ISR</b>		<b>\$124,895.00</b>	
<b>TOTAL IVA</b>			<b>\$81,529.00</b>
<b>TOTAL IMPUESTOS HACENDARIOS</b>			<b>\$206,424.00</b>

La siguiente etapa del proceso sucesorio intestamentario es la del AVALÚO; la cual es fundamental para conocer el valor comercial de cada uno de los bienes que conforman la masa hereditaria, permitiendo saber si el total de los activos será suficiente para responder por el pasivo, además son la base de negociación de los honorarios del abogado patrono y de la partición judicial, y son el preámbulo del proyecto de partición.

Para este proyecto, el objetivo de los avalúos será estimar el valor comercial de los bienes inmuebles.

LA VALUACIÓN EN LA SUCESIÓN LEGÍTIMA EN EL ESTADO DE PUEBLA: UNA GUÍA APLICADA				
PROCESO SUCESORIO LEGÍTIMO				
CUÁNTO		AVALÚO		
DIMENSIONES		VARIABLE INDEPENDIENTE	INDICADORES	
BIENES		INDICADORES	INDICADORES	
BIENES MUEBLES	BIENES MUEBLES DE LA CASA	MONTO EN TÉRMINOS MONETARIOS	NO APLICA	
	AUTOMÓVILES	MONTO EN TÉRMINOS MONETARIOS	NO APLICA	
	MAQUINARIA Y EQUIPO	MONTO EN TÉRMINOS MONETARIOS	NO APLICA	
	JOYERÍA	MONTO EN TÉRMINOS MONETARIOS	NO APLICA	
	COLECCIONES CIENTÍFICAS	MONTO EN TÉRMINOS MONETARIOS	NO APLICA	
	COLECCIONES ARTÍSTICAS	MONTO EN TÉRMINOS MONETARIOS	NO APLICA	
	LAS ACCIONES DE LOS SOCIOS, O LAS APORTACIONES DE LOS ASOCIADOS, RESPECTIVAMENTE, EN LAS SOCIEDADES O ASOCIACIONES	MONTO EN TÉRMINOS MONETARIOS	NO APLICA	
	OTROS	MONTO EN TÉRMINOS MONETARIOS	NO APLICA	
BIENES INMUEBLES		MONTO EN TÉRMINOS MONETARIOS	\$26,771,000.00	VER AVALÚO 1
	PREDIOS	MONTO EN TÉRMINOS MONETARIOS	\$40,856,000.00	VER AVALÚO 2
		MONTO EN TÉRMINOS MONETARIOS	\$25,035,000.00	VER AVALÚO 3
	CONSTRUCCIONES	MONTO EN TÉRMINOS MONETARIOS	\$6,920,000.00	VER AVALÚO 4
	LAS PLANTAS, ÁRBOLES Y FRUTOS	MONTO EN TÉRMINOS MONETARIOS	NO APLICA	
	LA SAL DE LAS SALINAS	MONTO EN TÉRMINOS MONETARIOS	NO APLICA	
	POZOS, OBRAS DE CAPTACIÓN DE AGUAS	MONTO EN TÉRMINOS MONETARIOS	NO APLICA	
	SUBTERRÁNEAS, ALJIBES Y PRESAS PARA CAPTAR AGUAS PLUVIALES	MONTO EN TÉRMINOS MONETARIOS	NO APLICA	
UNIDADES	OTROS	MONTO EN TÉRMINOS MONETARIOS	NO APLICA	
	AGRÍCOLAS	MONTO EN TÉRMINOS MONETARIOS	NO APLICA	
	GANADERAS	MONTO EN TÉRMINOS MONETARIOS	NO APLICA	
	COMERCIALES	MONTO EN TÉRMINOS MONETARIOS	NO APLICA	
	SERVICIOS	MONTO EN TÉRMINOS MONETARIOS	NO APLICA	
	INDUSTRIALES	MONTO EN TÉRMINOS MONETARIOS	NO APLICA	
FRUTOS	OTROS	MONTO EN TÉRMINOS MONETARIOS	NO APLICA	
	NATURALES	MONTO EN TÉRMINOS MONETARIOS	NO APLICA	
	INDUSTRIALES	MONTO EN TÉRMINOS MONETARIOS	NO APLICA	
	CIVILES	MONTO EN TÉRMINOS MONETARIOS	NO APLICA	
INTANGIBLES	OTROS	MONTO EN TÉRMINOS MONETARIOS	NO APLICA	
		MONTO EN TÉRMINOS MONETARIOS	NO APLICA	



FOLIO	0001
AÑO	2018

## AVALÚO INMOBILIARIO

### I. ANTECEDENTES

Solicitante del avalúo: <b>Sucesión intestamentaria de María Hernández Hernández.</b>	
Valuador: <b>Arq. Aurora Vázquez Gregorio.</b>	
Lugar y fecha del dictamen: <b>Puebla, Pue. a 03 de Agosto de 2018.</b>	
Inmueble valuado: <b>Predio urbano.</b>	
Régimen de propiedad: <b>Propiedad Particular.</b>	
Propietario del inmueble: <b>María Hernández Hernández.</b>	
Objeto del avalúo: <b>Estimar el valor comercial del inmueble.</b>	Propósito del avalúo: <b>Conocer el valor comercial del inmueble.</b>
Ubicación del inmueble: <b>San Andrés Cholula, Pue.</b>	
Base de datos: <input type="checkbox"/> INSTRUMENTO NOTARIAL. ▪ NÚMERO: XXXXX. <input type="checkbox"/> INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO JUDICIAL DE XXXXX, PUE. ▪ PARTIDA NÚMERO: XXXXX, ▪ A FOJAS: XXXXX. ▪ LIBRO: XXXXX. ▪ TOMO NÚMERO: XXXXX. <input type="checkbox"/> COPIA COTEJADA AGREGADA. ▪ A FOJAS: XXXXX. ▪ VOLUMEN NÚMERO: XXXXX. ▪ LIBRO: XXXXX. ▪ FECHA: DD/MM/AAAA. <input type="checkbox"/> PLANO TOPOGRÁFICO-PLANIMÉTRICO.	No. de cuenta predial: <b>No presenta.</b>

### II. CARACTERÍSTICAS URBANAS

Clasificación de la zona: <b>Mixta: Habitacional, Comercial y Servicios</b>	Tipo de construcción: <b>Casas habitación de uno y dos niveles</b>	Uso de suelo: <b>Habitacional Medio (H-4)</b>
Índice de saturación: <b>60%</b>	Población: <b>Normal</b>	Nivel socioeconómico: <b>Medio</b>
Contaminación ambiental: <b>Contaminación mínima por ruido y humo vehicular (mínimos).</b>		

<p>Vías de acceso e importancia de las mismas:  <b>Calle XXXXX (Primaria).</b>  <b>Calle XXXXX (Vialidad Secundaria).</b></p>
<p>Servicios públicos y equipamiento urbano:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Abastecimiento de Agua Potable:</b> Red de distribución con suministro mediante tomas domiciliarias (en desarrollo).</li> <li>• <b>Drenaje y Alcantarillado:</b> Redes de recolección de aguas residuales en sistemas mixtos para aguas negras y pluviales (en desarrollo).</li> <li>• <b>Red de Electrificación:</b> Suministro a través de redes aéreas.</li> <li>• <b>Alumbrado Público:</b> Sistema de cableado aéreo con postera de concreto en alta y baja tensión y sistema de alumbrado público con postes metálicos.</li> <li>• <b>Banquetas y aceras:</b> En desarrollo.</li> <li>• <b>Vialidades:</b> Vialidades Primarias de 24.00 m de ancho, de dos sentidos con camellón. Vialidades Secundarias de 10.00 m de ancho.</li> <li>• <b>Pavimentos:</b> De terracería.</li> <li>• <b>Red Telefónica Aérea.</b></li> <li>• <b>Gas Natural:</b> Distribución para tanques estacionarios y cilindros individuales.</li> <li>• <b>Recolección Municipal de desechos sólidos.</b></li> <li>• <b>Transportes Urbanos y Suburbanos:</b> Servicios de Transporte Colectivo próximos.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Equipamiento y Mobiliario Urbano:</b> Marcados, Plazas Cívicas, Parques y Jardines, Escuelas, Centros Comerciales, Templos, Gasolineras, Canchas Deportivas, Hospitales a 500 m Nomenclatura de calles y Señalización.</li> </ul>

### III. TERRENO

Tramo de calle, calles transversales, límites y orientación:  
**Predio urbano de uso habitacional, ubicado sobre la Calle XXXXX, con franjas con frente al Norte y con franjas con frente al Sur.**

#### CROQUIS DE LOCALIZACIÓN



Medidas y Colindancias:	
<b>MEDIDAS Y COLINDANCIAS</b>	
<b>AL NORTE:</b> EN CINCO TRAMOS. EL PRIMERO, DE PONIENTE A ORIENTE, EN 12.12 m; EL SEGUNDO, QUIEBRA DE NORTE A SUR, EN 14.43 m; EL TERCERO, QUIEBRA DE PONIENTE A ORIENTE, EN 17.95 m; EL CUARTO, QUIEBRA DE SUR A NORTE, EN 13.45 m; Y EL QUINTO, QUIEBRA DE PONIENTE A ORIENTE, EN 128.81 m. TODOS COLINDAN CON PROPIEDAD PRIVADA.	
<b>AL SUR:</b> EN CINCO TRAMOS. EL PRIMERO, DE PONIENTE A ORIENTE, EN 6.00 m; EL SEGUNDO, QUIEBRA DE SUR A NORTE, EN 1.00 m; EL TERCERO, QUIEBRA DE PONIENTE A ORIENTE, EN 31.62 m; EL CUARTO, QUIEBRA DE NORTE A SUR, EN 49.00 m; Y EL QUINTO, QUIEBRA DE PONIENTE A ORIENTE, EN 108.39 m. TODOS COLINDAN CON PROPIEDAD PRIVADA.	
<b>AL ORIENTE:</b> EN LÍNEA QUEBRADA DE CINCO TRAMOS. DE NORTE A SUR, EL PRIMERO, EN 9.79 m; EL SEGUNDO, EN 4.18 m; EL TERCERO, EN 14.12 m; EL CUARTO, EN 32.75 m; Y EL QUINTO, EN 15.50 m. TODOS COLINDAN CON CANAL Y CALLE.	
<b>AL PONIENTE:</b> EN TRES TRAMOS. EL PRIMERO, DE NORTE A SUR, EN 16.29 m; EL SEGUNDO, QUIEBRA DE ORIENTE A PONIENTE, EN 0.75 m; Y EL TERCERO, QUIEBRA DE NORTE A SUR, EN 7.91 m. TODOS COLINDAN CON PROPIEDAD PRIVADA Y CALLE.	
Superficie según total medida: <b>8,668.16 m<sup>2</sup></b>	
Afectaciones:	
<b>Afectación:</b>	<b>Superficie</b>
Calle	1,492.77 m <sup>2</sup>
Restricciones:	
<b>Afectación:</b>	<b>Superficie</b>
Canal	323.05 m <sup>2</sup>
Superficie después de segregaciones y afectaciones: <b>7,175.39 m<sup>2</sup></b>	
Configuración y topografía: <b>Predio Urbano de uso habitacional, plano y de forma irregular.</b>	
Características panorámicas: <b>Casas Habitación de uno y dos niveles y predios urbanos.</b>	
Densidad habitacional permitida: <b>H-4 = 225 HAB./HA.</b>	
Intensidad de construcción permitida: <b>H-4 = 50 VIV./HA.</b>	
Servidumbres, afectaciones y restricciones:	
<input type="checkbox"/> <b>Afectación dentro del predio, por vialidad municipal.</b> <input type="checkbox"/> <b>Restricción en la colindancia oriente del predio, por su proximidad con canal, correspondiente a 5.00 m, a partir del nivel de aguas máximas ordinarias, de acuerdo a la Comisión Nacional del Agua (CONAGUA). (FRACCIÓN XLVII, ARTÍCULO 3, CAPÍTULO ÚNICO, TÍTULO PRIMERO, DE LA LEY DE AGUAS NACIONALES).</b>	



FOLIO	0001
AÑO	2018

#### IV. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

Uso actual:

**Predio Urbano de uso habitacional.**

Descripción a detalle:

**Se trata de un Predio Urbano de uso habitacional, plano y de forma irregular, con tres segregaciones, una afectación por vialidad municipal y una restricción por su proximidad con canal.**

#### V. CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALÚO

##### CONSIDERACIONES GENERALES

La información y antecedentes de propiedad asentados en el presente avalúo, es la contenida en la documentación proporcionada por el solicitante del bien a valuar, la cual se asume como correcta.

No es objeto del presente avalúo verificar la probable existencia de gravámenes, reservas de dominio, adeudos fiscales o de cualquier otro tipo que pudieran afectar el valor del bien que se valúa, por lo que el valuador no asume responsabilidad alguna, debida a información omitida en la solicitud y/o documentación proporcionada.

Debido a que objeto del presente avalúo no es constatar o verificar deslindes de propiedad, de ocupación irregular o cualquier otra restricción de índole legal, el valor comercial estimado con el que se concluye el presente avalúo solo considerada las expresadas en el mismo, ya sea porque fueron observadas o porque fueron incluidas en la documentación proporcionada.

Quienes intervenimos en el presente avalúo, declaramos bajo protesta de decir verdad, que no tenemos interés alguno en el bien objeto de este avalúo.

##### CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALÚO FÍSICO DIRECTO (ENFOQUE DE COSTOS)

Los valores unitarios del terreno que se emplearon en este avalúo son los que se detectaron en la zona para predios de características similares.

Los valores unitarios de los Tipos constructivos empleados en el presente dictamen valuatorio son los que se obtuvieron para construcciones nuevas de características similares, en base a su respectivo análisis de precios unitarios.

El procedimiento empleado para la obtención del valor neto de reposición de los Tipos constructivos detectados, consiste en partir del valor de reposición nuevo de cada uno de ellos y afectarlo por los deméritos correspondientes a edad, estado de conservación, funcionalidad del proyecto y obsolescencia respecto al resto de las construcciones en su caso.

##### CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALÚO POR CAPITALIZACIÓN DE RENTAS (ENFOQUE DE INGRESOS)

El área considerada para el análisis de este enfoque, supone únicamente la superficie de la FRACCIÓN 1, actualmente rentada a la empresa XXXXX, excluyendo, por tanto, las áreas correspondientes a las demás fracciones, por considerar que este enfoque no es relevante para el valor comercial que se concluye, en relación con éstas.

Dentro de las deducciones mensuales, se consideran el impuesto predial según la legislación vigente, un porcentaje de administración del 3% y un porcentaje de impuestos del 19.47%.

La tasa de capitalización aplicable al caso, según la tasa libre de riesgo y las sobretasas de riesgo, adaptables para el tipo de sector que corresponde, será del 8.35%.

##### CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALÚO DE MERCADO (ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO)

Se tomaron muestras del mercado abierto inmobiliario actual de las zonas que sean similares.

##### DEFINICIONES

Para efectos del presente dictamen son válidas las siguientes definiciones:

**V.N.R. Valor Neto de Reposición o Valor Físico Directo:** se entiende como el valor que tienen las

instalaciones a la fecha del dictamen en base a las condiciones en que se encuentren de acuerdo a su edad, estado de conservación y grado de obsolescencia respecto a otras similares más modernas disponibles en el mercado edificadas en base a nuevas técnicas constructivas o bien, debido al empleo de otros materiales que ofrezcan mejores resultados de acuerdo al uso al cual éstas se destinan.

V.C.R. Valor de Capitalización de Rentas: se entiende como el valor que tienen las instalaciones a la fecha del dictamen, tomando como base de referencia el ingreso potencial máximo (real o estimado) que se puede obtener a través del arrendamiento de las mismas, en comparación con otro tipo de inversiones posibles efectuadas en diferentes bienes o instrumentos financieros; tomado en cuenta la deducción de los gastos fijos y de operación generados por su posesión y arrendamiento respectivamente, así como la tasa de riesgo adecuada que permita establecer comparaciones razonables con otro tipo de inversiones disponibles en el mercado.






V.M. Se entenderá por Valor de Mercado a la cantidad expresada en términos monetarios a una fecha determinada, en la que un comprador y un vendedor enterados de las características particulares y principales de un bien, así como las condiciones del mercado que lo rodean, estarían dispuestos a intercambiarlo, estando ambos libres de presiones externas y realizando la operación de intercambio en un tiempo razonable.

Valor Comercial, es el valor que se concluye para el inmueble en análisis, partiendo de los índices estimados por cada uno de los enfoques de valuación aplicados (costo, ingreso y mercado). Razonando los resultados obtenidos y analizando los factores, que en función del tipo de inmueble y del objeto del avalúo; afectan al bien en su conjunto, además de considerar su exposición en el mercado en un período razonable de tiempo.

**VI. ESTIMACIÓN DEL VALOR POR CONCEPTO DE VALOR FÍSICO DIRECTO (APLICACIÓN DEL ENFOQUE DE COSTOS):**

INVESTIGACIÓN DE MERCADO DE INMUEBLES SIMILARES		
No.	UBICACIÓN	REFERENCIA
1	SAN BERNARDINO TLAXCALANCINGO, SACH	<a href="https://tereno.mercadolibre.com.mx/MLM-632680201-se-vende-tereno-en-san-andres-cholula-_JM">https://tereno.mercadolibre.com.mx/MLM-632680201-se-vende-tereno-en-san-andres-cholula-_JM</a> PROLNM SERVICIOS INMOBILIARIOS INTERNET
2	SAN JOSÉ ACTIPAN, SACH	<a href="https://www.casacompara.com.mx/propiedad/detalle?id=c8a8111d-a9ee-448a-a3e2-a926016aee75">https://www.casacompara.com.mx/propiedad/detalle?id=c8a8111d-a9ee-448a-a3e2-a926016aee75</a> VIEYRA Y ASOCIADOS BIENES RAÍCES INTERNET
3	SAN BERNARDINO TLAXCALANCINGO, SACH	<a href="https://www.casacompara.com.mx/propiedad/detalle?id=9eb64ade-d24-41e9-840e-a6c900f7662d">https://www.casacompara.com.mx/propiedad/detalle?id=9eb64ade-d24-41e9-840e-a6c900f7662d</a> MARÍA CATALINA MEDINA INTERNET
4	RADIAL ZAPATA, SACH	<a href="http://inmueblespueblaventayrenta.com/propiedades/venta-tereno-san-andres-cholula-puebla/">http://inmueblespueblaventayrenta.com/propiedades/venta-tereno-san-andres-cholula-puebla/</a> CAMACHO BIENES RAÍCES INTERNET
5	SANTA MARÍA TONANTZINTLA, SACH	<a href="https://century21mexico.com/tereno/venta/Puebla/San-Andr%C3%A9s-Cholula/Santa-Mar%C3%ADA-Tonantzintla/236553_Tereno-excelente-ubicacion">https://century21mexico.com/tereno/venta/Puebla/San-Andr%C3%A9s-Cholula/Santa-Mar%C3%ADA-Tonantzintla/236553_Tereno-excelente-ubicacion</a> CENTURY 21 INTERNET
6	SAN BERNARDINO TLAXCALANCINGO, SACH	<a href="http://inmueblespueblaventayrenta.com/propiedades/venta-tereno-en-tlaxcalancingo-san-andres-cholula-2/">http://inmueblespueblaventayrenta.com/propiedades/venta-tereno-en-tlaxcalancingo-san-andres-cholula-2/</a> CAMACHO BIENES RAÍCES INTERNET
7	CENTRO, SACH	<a href="http://inmueblespueblaventayrenta.com/propiedades/tereno-en-venta-en-san-andres-cholula-6/">http://inmueblespueblaventayrenta.com/propiedades/tereno-en-venta-en-san-andres-cholula-6/</a> CAMACHO BIENES RAÍCES INTERNET

INVESTIGACIÓN DE MERCADO DE INMUEBLES SIMILARES		
No.	UBICACIÓN	REFERENCIA
1	SAN BERNARDINO TLAXCALANCINGO, SACH	
2	SAN JOSÉ ACTIPAN, SACH	

3	SAN BERNARDINO TLAXCALANCINGO, SACH	
4	RADIAL ZAPATA, SACH	
5	SANTA MARÍA TONANTZINTLA, SACH	
6	SAN BERNARDINO TLAXCALANCINGO	
7	CENTRO, SACH	



FOLIO	0001
AÑO	2018

INVESTIGACIÓN DE MERCADO DE INMUEBLES SIMILARES					
No.	UBICACIÓN	PRECIO DE VENTA (\$)	TERRENO (m <sup>2</sup> )		PRECIO POR m <sup>2</sup>
1	SAN BERNARDINO TLAXCALANCINGO, SACH	\$7,174,800.00	1,993.00		\$3,600.00
2	SAN JOSÉ ACTIPAN, SACH	\$7,145,600.00	2,552.00		\$2,800.00
3	SAN BERNARDINO TLAXCALANCINGO, SACH	\$4,652,500.00	1,861.00		\$2,500.00
4	RADIAL ZAPATA, SACH	\$15,200,000.00	3,800.00		\$4,000.00
5	SANTA MARÍA TONANTZINTLA, SACH	\$13,414,537.00	4,127.00		\$3,250.43
6	SAN BERNARDINO TLAXCALANCINGO, SACH	\$19,748,250.00	4,389.00		\$4,499.49
7	CENTRO, SAN ANDRÉS CHOLULA	\$15,232,500.00	4,353.00		\$3,499.31
<b>LOTE TIPO:</b>			<b>3,296.43</b>		

INVESTIGACIÓN DE MERCADO DE INMUEBLES SIMILARES					
No.	UBICACIÓN	SERVICIOS	FRENTE (m)	FORMA	No. DE FRENTE
1	SAN BERNARDINO TLAXCALANCINGO, SACH	INCOMPLETOS	17.76	REGULAR	1
2	SAN JOSÉ ACTIPAN, SACH	COMPLETOS	26.00	REGULAR	1
3	SAN BERNARDINO TLAXCALANCINGO, SACH	INCOMPLETOS	14.00	REGULAR	1
4	RADIAL ZAPATA, SACH	COMPLETOS	35.00	REGULAR	1
5	SANTA MARÍA TONANTZINTLA, SACH	COMPLETOS	26.00	IRREGULAR	1
6	SAN BERNARDINO TLAXCALANCINGO, SACH	INCOMPLETOS	53.19	REGULAR	1
7	CENTRO, SAN ANDRÉS CHOLULA	COMPLETOS	50.00	REGULAR	1
<b>FRENTE LOTE TIPO:</b>			<b>31.71</b>		

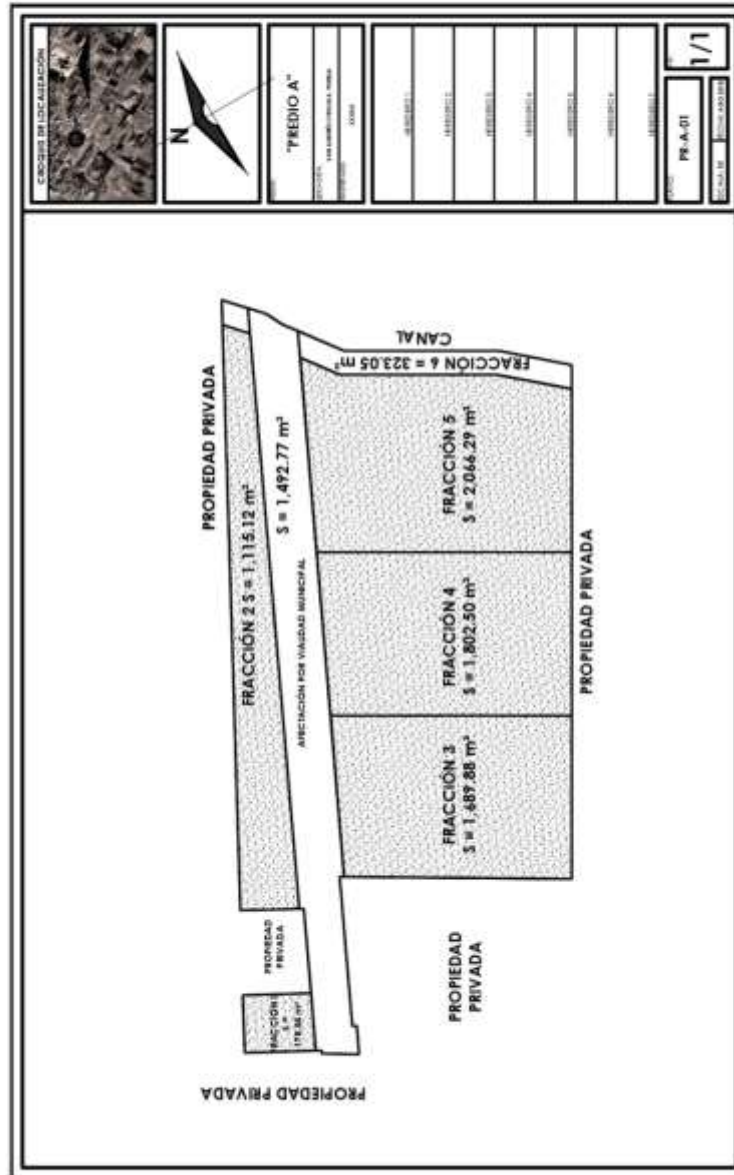
INVESTIGACIÓN DE MERCADO DE INMUEBLES SIMILARES												
FACTORES DE HOMOLOGACIÓN												
No.	ZONA	UBICACIÓN			SUPERFICIE	NEG	SERVICIOS	O.C., I.E. Y			FACTOR OBTENIDO	*VUR
		N	FRENTE	FORMA				E.A.	PENDIENTE			
1	1.00	1.00	1.10	1.00	0.90	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.99	\$3,572.90
2	1.00	1.00	1.03	1.00	0.94	1.00	0.95	1.00	1.00	1.00	0.93	\$2,594.04
3	1.10	1.00	1.15	1.00	0.89	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.12	\$2,808.30
4	0.83	1.00	0.98	1.00	1.02	1.00	0.95	1.00	1.00	1.00	0.79	\$3,168.01
5	0.83	1.00	1.03	1.05	1.03	1.00	0.95	1.00	1.00	1.00	0.88	\$2,865.60
6	0.83	1.00	0.92	1.00	1.03	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.79	\$3,552.00
7	0.83	1.00	0.93	1.00	1.03	1.00	0.95	1.00	1.00	1.00	0.76	\$2,649.44
<b>PROMEDIO</b>											<b>\$3,030.04</b>	
<b>REDONDEO</b>											<b>\$3,030.00</b>	

O.C., I.E. Y E.A.: OBRAS COMPLEMENTARIAS, INSTALACIONES ESPECIALES Y ELEMENTOS ACCESORIOS

**APLICACIÓN DEL ENFOQUE DE ÁREA DEL PREDIO SEGÚN MEDIDAS DEL PLANO TOPOGRÁFICO-PLANIMÉTRICO (-) SEGREGACIONES (-) AFECTACIONES:**

ÁREA DEL PREDIO:	7,175.39 m <sup>2</sup>
INVESTIGACIÓN DE MERCADO:	
VALOR DE TERRENO SIMILAR EN LA ZONA:	\$3,030.00

A.- ESTIMACIÓN DEL VALOR DEL TERRENO:





FOLIO	0001
AÑO	2018

FRACCIÓN	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	VALOR UNITARIO (\$/m <sup>2</sup> )	COEFICIENTE							FACTOR RESULTANTE	VALOR UNITARIO RESULTANTE	VALOR DE FRACCIÓN
			ÁREA	IRR	FONDO	ZONA	UB	FRENTE	OTROS			
1	178.54	\$3,030.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	\$3,030.00	\$540,977.11
2	1,115.12	\$3,030.00	1.00	0.80	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.80	\$2,410.89	\$2,688,425.25
3	1,689.88	\$3,030.00	1.00	0.98	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.98	\$2,975.09	\$5,027,529.39
4	1,802.50	\$3,030.00	1.00	0.99	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.99	\$2,987.22	\$5,384,484.02
5	2,066.29	\$3,030.00	1.00	0.95	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.95	\$2,869.62	\$5,929,469.64
6	323.05	\$3,030.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.20	\$606.00	\$195,770.85
<b>7,175.39</b>											<b>\$19,766,656.25</b>	

**ESTIMACIÓN DEL VALOR POR CONCEPTO DE VALOR FÍSICO (APLICACIÓN DEL ENFOQUE DE COSTOS):**

**A.- ESTIMACIÓN DEL VALOR DEL TERRENO:**

**\$19,766,656.25**

**VALOR FÍSICO DIRECTO:**

**\$19,766,656.25**

VALE: (DIECINUEVE MILLONES, SETECIENTOSSESENTAYSEIS MIL, SEBcientoscincuentayseis PESOS 25/100 M.N.)

**VII. ESTIMACIÓN DEL VALOR POR CONCEPTO DE VALOR DE MERCADO (APLICACIÓN DEL ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO):**

**ESTIMACIÓN DEL VALOR DE MERCADO (APLICACIÓN DEL ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO):**

**VALOR DE MERCADO:**

**\$19,766,656.25**

VALE: (DIECINUEVE MILLONES, SETECIENTOSSESENTAYSEIS MIL, SEBcientoscincuentayseis PESOS 25/100 M.N.)

**VIII. ESTIMACIÓN DEL VALOR POR CONCEPTO DE VALOR POR CAPITALIZACIÓN DE RENTAS (APLICACIÓN DEL ENFOQUE DE INGRESOS):**

**FRACCIÓN 1**

**A.- ESTIMACIÓN DE LA RENTA BRUTA MENSUAL:**

TIPO DE SECTOR	CANTIDAD (m <sup>2</sup> )	VALOR UNITARIO DE MERCADO	VALOR PARCIAL
SERVICIOS	178.54	\$77.78	\$13,886.90
<b>SUMA:</b>			<b>\$13,886.90</b>

VALE: (TRECE MIL, OCHOCIENTOSOCHENTAYSEIS PESOS 90/100 M.N.)



FOLIO	0001
AÑO	2018

**B.- DEDUCCIONES MENSUALES:**

CONCEPTO	DEDUCCIÓN PORCENTUAL	IMPORTE
PREDIAL	0.08%	\$11.67
ADMINISTRACIÓN	3.00%	\$416.61
IMPUESTOS	19.47%	\$2,704.45
<b>SUMA:</b>	<b>22.56%</b>	<b>\$3,132.72</b>
<b>VALE: (TRES MIL, CIENTOTREINTAYDOS PESOS 72/100 M.N.)</b>		

<b>INGRESOS BRUTOS MENSUALES</b>		\$13,886.90
<b>DEDUCCIONES</b>		
<b>PREDIAL</b>	PREDIAL ANUAL 2018	\$140.00
	PREDIAL MENSUAL 2018	\$11.67
<b>ADMINISTRACIÓN</b>		
	% ADMINISTRACIÓN	3.00%
	\$ ADMINISTRACIÓN	\$416.61
<b>IMPUESTOS</b>		
	% DEDUCCIONES CIEGAS	35.00%
	\$ DEDUCCIONES CIEGAS	\$4,860.42
	PREDIAL MENSUAL 2018	\$11.67
	BASE GRAVABLE	\$9,014.82
	% IMPUESTOS	30.00%
	\$ IMPUESTOS	\$2,704.45
<b>DEDUCCIONES</b>		<b>\$3,132.72</b>

**C.- ESTIMACIÓN DE LA RENTA NETA MENSUAL:**

RENDA BRUTA MENSUAL:	\$13,886.90
DEDUCCIONES MENSUALES:	\$3,132.72
RENDA NETA MENSUAL:	\$10,754.18
<b>VALE: (DIEZ MIL, CIENTOCINCUENTAYCUATRO PESOS 18/100 M.N.)</b>	

**D.- ESTIMACIÓN DE LA RENTA NETA ANUAL:**

RENDA BRUTA MENSUAL:	\$13,886.90
DEDUCCIONES MENSUALES:	\$3,132.72
RENDA NETA MENSUAL:	\$10,754.18
RENDA NETA ANUAL:	\$129,050.16
<b>VALE: (CIENTOVEINTINUEVE MIL, CINCUENTA PESOS 16/100 M.N.)</b>	

### E.- TASA DE CAPITALIZACIÓN:

<b>VARIABLES FINANCIERAS Y ECONÓMICAS</b>			
TASA CETES A 28 DÍAS (NOMINAL)	TCET		7.00%
TASA DE INFLACIÓN HISTÓRICA A 5 AÑOS	TINFL		4.00%
TIEMPO DE VENTA ESTIMADO	TVEN		12.00 MESES
GASTOS DE VENTA ESTIMADOS	GVEN		5.00%
<b>TASA DE RENDIMIENTO GLOBAL</b>			
<b>TASA LIBRE DE RIESGO</b>			
TASA CETES A 28 DÍAS (EFECTIVA)	TLRn		7.23%
TASA CETES A 28 DÍAS (REAL)	TLRr		3.11%
<b>SOBRETASAS DE RIESGO</b>			
<b>LIQUIDEZ</b>			
LIQUIDEZ	TLIQ		3.32%
<b>OTRO TIPO DE RIESGO</b>			
OTRO TIPO DE RIESGO	TVAR		0.00%
<b>RIESGO POR TIPO DE PROPIEDAD</b>			
FACTOR DE RIESGO DEL SECTOR	Frs		1.30
RIESGO POR TIPO DE SECTOR	TSECT		1.93%
<b>TASA DE RENDIMIENTO GLOBAL</b>			
TASA DE RENDIMIENTO GLOBAL	TRG		<b>8.35%</b>
<b>TASA DE CAPITALIZACIÓN GLOBAL</b>			
TASA DE CAPITALIZACIÓN GLOBAL	TCG		<b>8.35%</b>

### ESTIMACIÓN DEL VALOR POR CONCEPTO DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS (APLICACIÓN DEL ENFOQUE DE INGRESOS):

A.- ESTIMACIÓN DE LA RENTA BRUTA MENSUAL:	\$13,886.90
B.- ESTIMACIÓN DE LAS DEDUCCIONES MENSUALES:	\$3,132.72
C.- ESTIMACIÓN DE LA RENTA NETA MENSUAL:	\$10,754.18
D.- ESTIMACIÓN DE LA RENTA NETA ANUAL:	\$129,050.16
E.- TASA DE CAPITALIZACIÓN:	8.35%
<b>VALOR POR CAPITALIZACIÓN DE RENTAS (FRACCIÓN I):</b>	<b>\$1,545,430.30</b>
VALE: (UN MILLÓN, QUINIENTOSCUARENTAYCINCO MIL, CUATROCIENTOSTREINTA PESOS 30/100 M.N.)	



FOLIO	0001
AÑO	2018

## IX. RESUMEN DE VALORES

ESTIMACIÓN DEL VALOR POR CONCEPTO DE VALOR FÍSICO (APLICACIÓN DEL ENFOQUE DE COSTOS):							
A. - ESTIMACIÓN DEL VALOR DEL TERRENO:							
FRACCIÓN 1							\$540,977.11
FRACCIÓN 2							\$2,688,425.25
FRACCIÓN 3							\$5,027,529.39
FRACCIÓN 4							\$5,384,484.02
FRACCIÓN 5							\$5,929,469.64
FRACCIÓN 6							\$195,770.85
<b>VALOR FÍSICO DIRECTO:</b>							<b>\$19,766,656.25</b>
VALE: (DIECINUEVE MILLONES, SETECIENTOSSESENTAYSEIS MIL, SESENTOSCINCUENTAYSEIS PESOS 25/100 M.N.)							
ESTIMACIÓN DEL VALOR DE MERCADO (APLICACIÓN DEL ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO):							
FRACCIÓN 1							\$540,977.11
FRACCIÓN 2							\$2,688,425.25
FRACCIÓN 3							\$5,027,529.39
FRACCIÓN 4							\$5,384,484.02
FRACCIÓN 5							\$5,929,469.64
FRACCIÓN 6							\$195,770.85
<b>VALOR DE MERCADO:</b>							<b>\$19,766,656.25</b>
VALE: (DIECINUEVE MILLONES, SETECIENTOSSESENTAYSEIS MIL, SESENTOSCINCUENTAYSEIS PESOS 25/100 M.N.)							
ESTIMACIÓN DEL VALOR POR CAPITALIZACIÓN DE RENTAS (APLICACIÓN DEL ENFOQUE DE INGRESOS):							
FRACCIÓN 1							\$1,545,430.30
FRACCIÓN 2							NO APLICA
FRACCIÓN 3							NO APLICA
FRACCIÓN 4							NO APLICA
FRACCIÓN 5							NO APLICA
FRACCIÓN 6							NO APLICA
PONDERACIÓN DEL VALOR POR CONCEPTO DE VALOR FÍSICO (APLICACIÓN DEL ENFOQUE DE COSTOS):		PONDERACIÓN DEL VALOR DE MERCADO (APLICACIÓN DEL ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO):		PONDERACIÓN DEL VALOR POR CAPITALIZACIÓN DE RENTAS (APLICACIÓN DEL ENFOQUE DE INGRESOS):		TOTAL	
	%	\$	%	\$	%	\$	
FRACCIÓN 1		\$0.00	0%	\$0.00	100%	\$1,545,430.30	\$1,545,430.30
FRACCIÓN 2		\$0.00	100%	\$2,688,425.25	0%	\$0.00	\$2,688,425.25
FRACCIÓN 3		\$0.00	100%	\$5,027,529.39	0%	\$0.00	\$5,027,529.39
FRACCIÓN 4		\$0.00	100%	\$5,384,484.02	0%	\$0.00	\$5,384,484.02
FRACCIÓN 5		\$0.00	100%	\$5,929,469.64	0%	\$0.00	\$5,929,469.64
FRACCIÓN 6		\$0.00	100%	\$195,770.85	0%	\$0.00	\$195,770.85
<b>VALOR COMERCIAL:</b>							<b>\$20,771,109.44</b>
VALE: (VENTE MILLONES, SETECIENTOSSETENTAYUN MIL, CIENTONUEVE PESOS 44/100 M.N.)							



FOLIO	0001
AÑO	2018

#### X. CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSIÓN

Con base en los análisis desarrollados previamente, y de acuerdo a los resultados obtenidos, se decidió que para estimar el valor comercial del inmueble se tomarán en consideración los factores externos e internos que podrían incidir sobre el valor del inmueble analizado, llegando a la conclusión de que el más aceptable es el que se obtuvo del análisis ponderado por el método de MERCADO y de INGRESOS, de acuerdo a la fracción que se estime, ya que se trata de un inmueble con características singulares, ubicado en una zona de alta plusvalía del municipio de San Andrés Cholula, con buenas vías de comunicación; por lo que se concluirá con esta cantidad expresada en números redondos.

#### XI. CONCLUSIÓN

La cantidad que representa el valor comercial del inmueble ubicado en XXXXX, de San Andrés Cholula, Pue., comprendiendo el valor del terreno y las instalaciones especiales en el existentes; a la fecha es de:

VALOR COMERCIAL:

\$20,771,000.00

---VEINTE MILLONES, SETECIENTOSSETENTAYUN MIL PESOS 00/100 M.N.---

ESTA CANTIDAD REPRESENTA EL VALOR COMERCIAL AL DÍA: 03 DE AGOSTO DE 2018.

VIGENCIA DE ESTE AVALÚO: 6 MESES.

**ATENTAMENTE:**

**VYPSA S.A. DE C.V.**



FOLIO	0001
AÑO	2018

**ANEXO 1**  
**TABLA CETES 28 DÍAS (TASA DE RENDIMIENTO NOMINAL ANUAL), 1982-2018**

México: C e t e s <sup>1</sup> (tasa de rendimiento nominal anual), 1982-2018													
(tasa nominal, promedio mensual y anual)													
Periodo	Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre	PROMEDIO
1982	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	53.32	36.23	38.98	49.10	44.41
1983	53.86	56.92	61.95	59.69	60.19	59.18	59.40	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	58.74
1984	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
1985	n.d.	48.26	55.29	57.77	56.08	61.98	65.54	69.31	65.35	61.95	64.31	71.65	61.59
1986	72.15	72.69	77.50	80.50	80.50	84.63	90.08	95.17	100.89	99.64	95.61	99.28	87.37
1987	96.74	96.71	95.55	92.97	91.50	91.64	91.26	90.22	89.93	90.10	103.91	122.04	96.05
1988	157.07	133.52	96.48	63.50	53.12	40.41	40.32	41.34	41.84	44.51	50.00	52.30	69.53
1989	50.78	49.15	47.79	50.09	51.83	56.68	47.03	34.76	34.35	37.92	38.99	40.55	44.99
1990	41.29	45.20	46.65	44.64	36.92	32.38	30.66	29.72	30.14	28.70	24.82	25.99	34.76
1991	23.64	23.15	22.04	21.12	19.77	17.74	18.47	16.71	17.55	17.87	16.62	16.65	19.28
1992	15.31	14.56	11.84	12.44	13.60	15.03	16.23	16.49	17.34	19.39	18.15	16.88	15.42
1993	16.72	17.74	17.47	16.17	15.04	15.30	13.85	13.68	13.71	13.13	14.38	11.78	14.93
1994	10.52	9.45	9.73	15.79	16.36	16.18	17.07	14.46	13.76	13.60	13.74	18.51	14.10
1995	37.25	41.69	69.54	74.75	59.17	47.25	40.94	35.14	33.46	40.29	53.16	48.62	48.44
1996	40.99	38.58	41.45	35.21	28.45	27.81	31.25	26.51	23.90	25.75	29.57	27.23	31.39
1997	23.55	19.80	21.66	21.35	18.42	20.17	18.80	18.93	18.02	17.92	20.16	18.85	19.80
1998	17.95	18.74	19.85	19.03	17.91	19.50	20.08	22.64	40.80	34.86	32.12	33.66	24.76
1999	32.13	28.76	23.47	20.29	19.89	21.08	19.78	20.54	19.71	17.87	16.96	16.45	21.41
2000	16.19	15.81	13.66	12.93	14.18	15.65	13.73	15.23	15.06	15.88	17.56	17.05	15.24
2001	17.89	17.34	15.80	14.96	11.95	9.43	9.39	7.51	9.32	8.36	7.43	6.29	11.31
2002	6.97	7.91	7.23	5.76	6.61	7.30	7.38	6.68	7.34	7.66	7.30	6.88	7.09
2003	8.27	9.04	9.17	7.86	5.25	5.20	4.57	4.45	4.73	5.11	4.99	6.06	6.23
2004	4.95	5.57	6.28	5.98	6.59	6.57	6.81	7.21	7.36	7.76	8.20	8.50	6.82
2005	6.60	9.15	9.41	9.63	9.75	9.63	9.61	9.60	9.21	8.91	8.71	8.22	9.20
2006	7.88	7.61	7.37	7.17	7.02	7.02	7.03	7.03	7.06	7.05	7.04	7.04	7.19
2007	7.04	7.04	7.04	7.01	7.24	7.20	7.19	7.20	7.21	7.20	7.44	7.44	7.19
2008	7.420	7.43	7.43	7.44	7.44	7.56	7.93	8.18	8.17	7.74	7.43	6.02	7.48
2009	7.59	7.12	7.03	6.05	5.29	4.98	4.59	4.49	4.48	4.51	4.51	4.50	5.43
2010	4.49	4.49	4.45	4.44	4.52	4.59	4.59	4.52	4.43	4.03	3.97	4.30	4.40
2011	4.14	4.04	4.27	4.28	4.31	4.37	4.14	4.05	4.23	4.36	4.35	4.34	4.24
2012	4.27	4.32	4.24	4.29	4.38	4.34	4.15	4.13	4.17	4.21	4.29	4.05	4.24
2013	4.15	4.19	3.98	3.82	3.72	3.78	3.85	3.84	3.64	3.99	3.99	3.29	3.75
2014	3.14	3.16	3.17	3.23	3.28	3.02	2.83	2.77	2.83	2.90	2.85	2.81	3.00
2015	2.47	2.81	3.04	2.97	2.96	2.96	2.99	3.04	3.10	3.02	3.02	3.14	2.96
2016	3.08	3.36	3.80	3.74	3.81	3.81	4.21	4.24	4.28	4.69	5.15	5.61	4.15
2017	5.83	6.06	6.32	6.50	6.56	6.82	6.99	6.94	6.99	7.03	7.02	7.17	6.49
2018	7.25	7.40	7.47	7.46	7.51	7.64	7.73						

1.- Certificados de la Tesorería de la Federación a 28 días: es una tasa de interés pasiva -Instituciones de ahorro no bancarios- en México. Títulos de crédito al portador denominados en moneda nacional a cargo del Gobierno Federal. El Decreto mediante el cual la Secretaría de Hacienda y Crédito Público fue autorizada a emitir Cetes apareció publicado en el Diario Oficial de la Federación del 28 de noviembre de 1977, el cual fue abrogado por el Decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación el 8 de julio de 1993. n.d. No disponible.

n.d. No disponible.

Fuente: Baborado por el Centro de Estudios de las Finanzas Públicas de la Cámara de Diputados con datos del Banco de México.

Banco de México. (2018). CETES 28 DÍAS. Recuperado de: <http://www.banxico.org.mx/Indicadores/consulta/Instrumentos.action>

## ANEXO 2 TABLA INFLACIÓN HISTÓRICA MÉXICO (IPC) – POR AÑO

Tabla – inflación histórica México (IPC) – por año

inflación anual (dic resp. dic)	inflación	inflación anual (dic resp. dic)	inflazione
IPC México 2017	6,77 %	IPC México 2007	3,76 %
IPC México 2016	3,36 %	IPC México 2006	4,05 %
IPC México 2015	2,13 %	IPC México 2005	3,33 %
IPC México 2014	4,08 %	IPC México 2004	5,19 %
IPC México 2013	3,97 %	IPC México 2003	3,98 %
IPC México 2012	3,57 %	IPC México 2002	5,70 %
IPC México 2011	3,82 %	IPC México 2001	4,40 %
IPC México 2010	4,40 %	IPC México 2000	8,96 %
IPC México 2009	3,57 %	IPC México 1999	12,32 %
IPC México 2008	6,53 %	IPC México 1998	18,61 %

Worldwide Inflation Data, (2018). *Inflación histórica México - Inflación IPC*. Recuperado de: <https://es.inflation.eu/tasas-de-inflacion/mexico/inflacion-historica/lpc-inflacion-mexico.aspx>

## ANEXO 3 TABLA TIEMPOS MÁXIMOS DE VENTA RECOMENDABLES TVEN (MESES)

Tiempos máximos de venta recomendables TVEN (meses)				
Tasa de riesgo	Habitacional	Servicios	Comercial	Industrial
	18.00	24.00	24.00	30.00

Instituto de Administración de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales. (2009). *PROCEDIMIENTO Técnico PT-TC para la obtención de tasas de capitalización para la valuación de bienes inmuebles*. Recuperado de: <http://www.banxico.org.mx/Indicadores/consulta/Instrumentos.action>

## ANEXO 4 TABLA FACTORES DE RIESGO POR SECTOR (FRS)

Factores de riesgo por sector (FRS)				
Factor	Habitacional	Servicios	Comercial	Industrial
	1.20	1.30	1.40	1.50

Instituto de Administración de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales. (2009). *PROCEDIMIENTO Técnico PT-TC para la obtención de tasas de capitalización para la valuación de bienes inmuebles*. Recuperado de: <http://www.banxico.org.mx/Indicadores/consulta/Instrumentos.action>

## AVALÚO INMOBILIARIO

### I. ANTECEDENTES

Solicitante del avalúo: <b>Sucesión intestamentaria de María Hernández Hernández.</b>	
Valuador: <b>Arq. Aurora Vázquez Gregorio.</b>	
Lugar y fecha del dictamen: <b>Puebla, Pue. a 03 de Agosto de 2018.</b>	
Inmueble valuado: <b>Predio urbano.</b>	
Régimen de propiedad: <b>Propiedad Particular.</b>	
Propietario del inmueble: <b>María Hernández Hernández.</b>	
Objeto del avalúo: <b>Estimar el valor comercial del inmueble.</b>	Propósito del avalúo: <b>Conocer el valor comercial del inmueble.</b>
Ubicación del inmueble: <b>San Andrés Cholula, Pue.</b>	
Base de datos: <input type="checkbox"/> INSTRUMENTO NOTARIAL. <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ NÚMERO: XXXXX.</li> </ul> <input type="checkbox"/> INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO JUDICIAL DE XXXXX, PUE. <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ PARTIDA NÚMERO: XXXXX.</li> <li>▪ A FOJAS: XXXXX.</li> <li>▪ LIBRO: XXXXX.</li> <li>▪ TOMO NÚMERO: XXXXX.</li> </ul> <input type="checkbox"/> COPIA COTEJADA AGREGADA. <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ A FOJAS: XXXXX.</li> <li>▪ VOLUMEN NÚMERO: XXXXX.</li> <li>▪ LIBRO: XXXXX.</li> <li>▪ FECHA: DD/MM/AAAA.</li> </ul> <input type="checkbox"/> PLANO TOPOGRÁFICO-PLANIMÉTRICO.	No. de cuenta predial: <b>No presenta.</b>

### II. CARACTERÍSTICAS URBANAS

Clasificación de la zona: <b>Mixta: Habitacional, Comercial y Servicios</b>	Tipo de construcción: <b>Casas habitación de uno y dos niveles</b>	Uso de suelo: <b>Habitacional Medio (H-4)</b>
Índice de saturación: <b>60%</b>	Población: <b>Normal</b>	Nivel socioeconómico: <b>Medio</b>
Contaminación ambiental: <b>Contaminación mínima por ruido y humo vehicular (mínimos).</b>		

Vías de acceso e importancia de las mismas:

**Calle XXXXX (Primaria).**

**Calle XXXXX (Vialidad Secundaria).**

Servicios públicos y equipamiento urbano:

- **Abastecimiento de Agua Potable:** Red de distribución con suministro mediante tomas domiciliarias (en desarrollo).
- **Drenaje y Alcantarillado:** Redes de recolección de aguas residuales en sistemas mixtos para aguas negras y pluviales (en desarrollo).
- **Red de Electrificación:** Suministro a través de redes aéreas.
- **Alumbrado Público:** Sistema de cableado aéreo con postera de concreto en alta y baja tensión y sistema de alumbrado público con postes metálicos.
- **Banquetas y aceras:** En desarrollo.
- **Vialidades:** Vialidades Primarias de 24.00 m de ancho, de dos sentidos con camellón. Vialidades Secundarias de 10.00 m de ancho.
- **Pavimentos:** De terracería.
- **Red Telefónica Aérea.**
- **Gas Natural:** Distribución para tanques estacionarios y cilindros individuales.
- **Recolección Municipal de desechos sólidos.**
- **Transportes Urbanos y Suburbanos:** Servicios de Transporte Colectivo próximos.
- **Equipamiento y Mobiliario Urbano:** Marcados, Plazas Cívicas, Parques y Jardines, Escuelas, Centros Comerciales, Templos, Gasolineras, Canchas Deportivas, Hospitales a 500 m Nomenclatura de calles y Señalización.

### III. TERRENO

Tramo de calle, calles transversales, límites y orientación:

**Predio urbano de uso habitacional, ubicado sobre la Calle XXXXX, con franjas con frente al Norte y con franjas con frente al Oriente.**

#### CROQUIS DE LOCALIZACIÓN



Medidas y Colindancias:	
<b>MEDIDAS Y COLINDANCIAS</b>	
<b>AL NORTE:</b> EN 112.39 m, COLINDA CON CALLE.	
<b>AL SUR:</b> EN 96.95 m, COLINDA CON PROPIEDAD PRIVADA.	
<b>AL ORIENTE:</b> EN 162.87 m, COLINDA CON CALLE.	
<b>AL PONIENTE:</b> EN LÍNEA QUEBRADA DE DOCE TRAMOS. DE NORTE A SUR, EL PRIMERO, EN 4.18 m; EL SEGUNDO, EN 14.12 m; EL TERCERO, EN 32.75 m; EL CUARTO, EN 15.50 m; EL QUINTO, EN 4.56 m; EL SEXTO, EN 16.41 m; EL SÉPTIMO, EN 24.62 m; EL OCTAVO, EN 22.93 m; EL NOVENO, EN 9.42 m; EL DÉCIMO, EN 8.09 m; EL ONCEAVO, EN 5.06 m; Y EL DOCEAVO, EN 14.57 m. TODOS COLINDAN CON CANAL.	
Superficie según total medida: <b>17,991.25 m<sup>2</sup></b>	
Segregaciones:	
<b>A favor de:</b>	
Segregación 1	246.00 m <sup>2</sup>
Segregación 2	420.00 m <sup>2</sup>
Afectaciones:	
<b>Afectación:</b>	
Calle XXXXX	265.23 m <sup>2</sup>
Calle XXXXX	1,274.29 m <sup>2</sup>
Calle interior	2,089.25 m <sup>2</sup>
Restricciones:	
<b>Afectación:</b>	
Canal	824.62 m <sup>2</sup>
Superficie después de segregaciones y afectaciones: <b>13,696.49 m<sup>2</sup></b>	
Configuración y topografía: <b>Predio Urbano de uso habitacional, plano y de forma irregular.</b>	
Características panorámicas: <b>Casas Habitación de uno y dos niveles y predios urbanos.</b>	
Densidad habitacional permitida: <b>H-4 = 225 HAB./HA.</b>	
Intensidad de construcción permitida: <b>H-4 = 50 VIV./HA.</b>	
Servidumbres, afectaciones y restricciones:	
<input type="checkbox"/> Afectación en la colindancia norte del predio, por vialidad municipal. <input type="checkbox"/> Afectación en la colindancia oriente del predio, por vialidad municipal. <input type="checkbox"/> Restricción en la colindancia poniente del predio, por su proximidad con canal, correspondiente a 5.00 m, a partir del nivel de aguas máximas ordinarias, de acuerdo a la Comisión Nacional del Agua (CONAGUA). (FRACCIÓN XLVII, ARTÍCULO 3, CAPÍTULO ÚNICO, TÍTULO PRIMERO, DE LA LEY DE AGUAS NACIONALES).	

#### IV. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

Uso actual:



FOLIO	0002
AÑO	2018

Predio Urbano de uso habitacional.

Descripción a detalle:

Se trata de un Predio Urbano de uso habitacional, plano y de forma irregular, con dos segregaciones, dos afectaciones por vialidad municipal y una restricción por su proximidad con canal.

## V. CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALÚO

### CONSIDERACIONES GENERALES

La información y antecedentes de propiedad asentados en el presente avalúo, es la contenida en la documentación proporcionada por el solicitante del bien a valuar, la cual se asume como correcta.

No es objeto del presente avalúo verificar la probable existencia de gravámenes, reservas de dominio, adeudos fiscales o de cualquier otro tipo que pudieran afectar el valor del bien que se valúa, por lo que el valuador no asume responsabilidad alguna, debida a información omitida en la solicitud y/o documentación proporcionada.

Debido a que objeto del presente avalúo no es constatar o verificar deslindes de propiedad, de ocupación irregular o cualquier otra restricción de índole legal, el valor comercial estimado con el que se concluye el presente avalúo solo considerada las expresadas en el mismo, ya sea porque fueron observadas o porque fueron incluidas en la documentación proporcionada.

Quienes intervenimos en el presente avalúo, declaramos bajo protesta de decir verdad, que no tenemos interés alguno en el bien objeto de este avalúo.

### CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALÚO FÍSICO DIRECTO (ENFOQUE DE COSTOS)

Los valores unitarios del terreno que se emplearon en este avalúo son los que se detectaron en la zona para predios de características similares.

Los valores unitarios de los Tipos constructivos empleados en el presente dictamen valuatorio son los que se obtuvieron para construcciones nuevas de características similares, en base a su respectivo análisis de precios unitarios.

El procedimiento empleado para la obtención del valor neto de reposición de los Tipos constructivos detectados, consiste en partir del valor de reposición nuevo de cada uno de ellos y afectarlo por los deméritos correspondientes a edad, estado de conservación, funcionalidad del proyecto y obsolescencia respecto al resto de las construcciones en su caso.

### CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALÚO POR CAPITALIZACIÓN DE RENTAS (ENFOQUE DE INGRESOS)

No aplica.

### CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALÚO DE MERCADO (ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO)

Se tomaron muestras del mercado abierto inmobiliario actual de las zonas que sean similares.

### DEFINICIONES

Para efectos del presente dictamen son válidas las siguientes definiciones:

**V.N.R. Valor Neto de Reposición o Valor Físico Directo;** se entiende como el valor que tienen las instalaciones a la fecha del dictamen en base a las condiciones en que se encuentren de acuerdo a su edad, estado de conservación y grado de obsolescencia respecto a otras similares más modernas disponibles en el mercado edificadas en base a nuevas técnicas constructivas o bien, debido al empleo de otros materiales que ofrezcan mejores resultados de acuerdo al uso al cual éstas se destinan.

**V.C.R. Valor de Capitalización de Rentas;** se entiende como el valor que tienen las instalaciones a la fecha del dictamen, tomando como base de referencia el ingreso potencial máximo (real o estimado) que se puede obtener a través del arrendamiento de las mismas, en comparación con otro tipo de inversiones posibles efectuadas en diferentes bienes o instrumentos financieros; tomado en



FOLIO	0002
AÑO	2018

cuenta la deducción de los gastos fijos y de operación generados por su posesión y arrendamiento respectivamente, así como la tasa de riesgo adecuada que permita establecer comparaciones razonables con otro tipo de inversiones disponibles en el mercado.






V.M. Se entenderá por Valor de Mercado a la cantidad expresada en términos monetarios a una fecha determinada, en la que un comprador y un vendedor enterados de las características particulares y principales de un bien, así como las condiciones del mercado que lo rodean, estarían dispuestos a intercambiarlo, estando ambos libres de presiones externas y realizando la operación de intercambio en un tiempo razonable.

Valor Comercial, es el valor que se concluye para el inmueble en análisis, partiendo de los índices estimados por cada uno de los enfoques de valuación aplicados (costo, ingreso y mercado). Razonando los resultados obtenidos y analizando los factores, que en función del tipo de inmueble y del objeto del avalúo; afectan al bien en su conjunto, además de considerar su exposición en el mercado en un período razonable de tiempo.

**V. ESTIMACIÓN DEL VALOR POR CONCEPTO DE VALOR FÍSICO DIRECTO (APLICACIÓN DEL ENFOQUE DE COSTOS):**

INVESTIGACIÓN DE MERCADO DE INMUEBLES SIMILARES		
No.	UBICACIÓN	REFERENCIA
1	SAN BERNARDINO TLAXCALANCINGO, SACH	<a href="https://tereno.mercadolibre.com.mx/MLM-632680201-se-vende-tereno-en-san-andres-cholula-_JM">https://tereno.mercadolibre.com.mx/MLM-632680201-se-vende-tereno-en-san-andres-cholula-_JM</a> PROLNM SERVICIOS INMOBILIARIOS INTERNET
2	SAN JOSÉ ACTIPAN, SACH	<a href="https://www.casacompara.com.mx/propiedad/detalle?id=c8a8111d-a9ee-448a-a3e2-a926016aee75">https://www.casacompara.com.mx/propiedad/detalle?id=c8a8111d-a9ee-448a-a3e2-a926016aee75</a> VIEYRA Y ASOCIADOS BIENES RAÍCES INTERNET
3	SAN BERNARDINO TLAXCALANCINGO, SACH	<a href="https://www.casacompara.com.mx/propiedad/detalle?id=9eb64ade-df24-41e9-8406-a6c900f7662d">https://www.casacompara.com.mx/propiedad/detalle?id=9eb64ade-df24-41e9-8406-a6c900f7662d</a> MARÍA CATALINA MEDINA INTERNET
4	RADIAL ZAPATA, SACH	<a href="http://inmueblespueblaventayrenta.com/propiedades/venta-tereno-san-andres-cholula-puebla/">http://inmueblespueblaventayrenta.com/propiedades/venta-tereno-san-andres-cholula-puebla/</a> CAMACHO BIENES RAÍCES INTERNET
5	SANTA MARÍA TONANTZINTLA, SACH	<a href="https://century21mexico.com/tereno/venta/Puebla/San-Andr%C3%A9s-Cholula/Santa-Mar%C3%ADa-Tonantzintla/236553_Tereno-excelente-ubicacion">https://century21mexico.com/tereno/venta/Puebla/San-Andr%C3%A9s-Cholula/Santa-Mar%C3%ADa-Tonantzintla/236553_Tereno-excelente-ubicacion</a> CENTURY 21 INTERNET
6	SAN BERNARDINO TLAXCALANCINGO, SACH	<a href="http://inmueblespueblaventayrenta.com/propiedades/venta-tereno-en-tlaxcalancingo-san-andres-cholula-2/">http://inmueblespueblaventayrenta.com/propiedades/venta-tereno-en-tlaxcalancingo-san-andres-cholula-2/</a> CAMACHO BIENES RAÍCES INTERNET
7	CENTRO, SACH	<a href="http://inmueblespueblaventayrenta.com/propiedades/tereno-en-venta-en-san-andres-cholula-6/">http://inmueblespueblaventayrenta.com/propiedades/tereno-en-venta-en-san-andres-cholula-6/</a> CAMACHO BIENES RAÍCES INTERNET

INVESTIGACIÓN DE MERCADO DE INMUEBLES SIMILARES		
No.	UBICACIÓN	REFERENCIA
1	SAN BERNARDINO TLAXCALANCINGO, SACH	
2	SAN JOSÉ ACTIPAN, SACH	

3	SAN BERNARDINO TLAXCALANCINGO, SACH	
4	RADIAL ZAPATA, SACH	
5	SANTA MARÍA TONANTZINTLA, SACH	
6	SAN BERNARDINO TLAXCALANCINGO	
7	CENTRO, SACH	



FOLIO	0002
AÑO	2018

INVESTIGACIÓN DE MERCADO DE INMUEBLES SIMILARES				
No.	UBICACIÓN	PRECIO DE VENTA (\$)	TERRENO (m <sup>2</sup> )	PRECIO POR m <sup>2</sup>
1	SAN BERNARDINO TLAXCALANCINGO, SACH	\$7,174,800.00	1,993.00	\$3,600.00
2	SAN JOSÉ ACTIPAN, SACH	\$7,145,600.00	2,552.00	\$2,800.00
3	SAN BERNARDINO TLAXCALANCINGO, SACH	\$4,652,500.00	1,861.00	\$2,500.00
4	RADIAL ZAPATA, SACH	\$15,200,000.00	3,800.00	\$4,000.00
5	SANTA MARÍA TONANTZINTLA, SACH	\$13,414,537.00	4,127.00	\$3,250.43
6	SAN BERNARDINO TLAXCALANCINGO, SACH	\$19,748,250.00	4,389.00	\$4,499.49
7	CENTRO, SAN ANDRÉS CHOLULA	\$15,232,500.00	4,353.00	\$3,499.31
<b>LOTE TIPO:</b>			<b>3,296.43</b>	

INVESTIGACIÓN DE MERCADO DE INMUEBLES SIMILARES					
No.	UBICACIÓN	SERVICIOS	FRENTE (m)	FORMA	No. DE FRENTES
1	SAN BERNARDINO TLAXCALANCINGO, SACH	INCOMPLETOS	17.76	REGULAR	1
2	SAN JOSÉ ACTIPAN, SACH	COMPLETOS	26.00	REGULAR	1
3	SAN BERNARDINO TLAXCALANCINGO, SACH	INCOMPLETOS	14.00	REGULAR	1
4	RADIAL ZAPATA, SACH	COMPLETOS	35.00	REGULAR	1
5	SANTA MARÍA TONANTZINTLA, SACH	COMPLETOS	26.00	IRREGULAR	1
6	SAN BERNARDINO TLAXCALANCINGO, SACH	INCOMPLETOS	53.19	REGULAR	1
7	CENTRO, SAN ANDRÉS CHOLULA	COMPLETOS	50.00	REGULAR	1
<b>FRENTE LOTE TIPO:</b>			<b>31.71</b>		

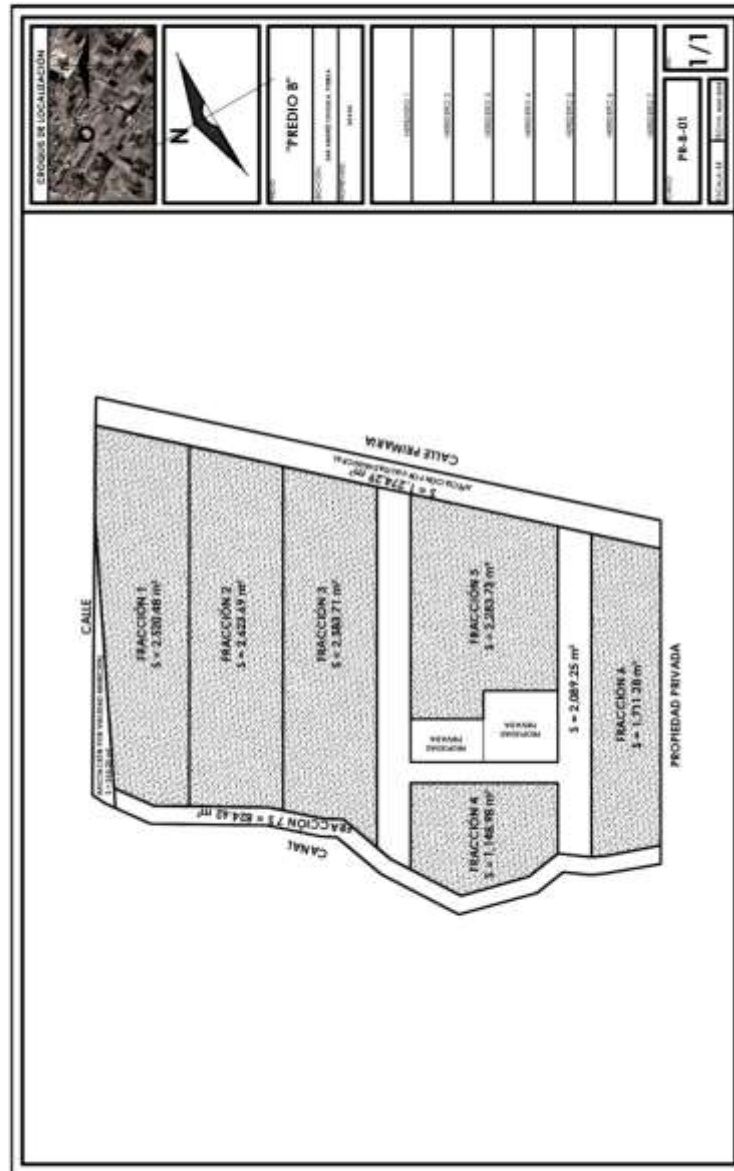
INVESTIGACIÓN DE MERCADO DE INMUEBLES SIMILARES												
FACTORES DE HOMOLOGACIÓN												
No.	ZONA	UBICACIÓN		FORMA	SUPERFICIE	NEG	SERVICIOS	O.C., I.E. Y E.A.		PENDIENTE	FACTOR OBTENIDO	*VUR
1	1.00	1.00	1.10	1.00	0.90	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.99	\$3,572.90
2	1.00	1.00	1.03	1.00	0.94	1.00	0.95	1.00	1.00	1.00	0.93	\$2,594.04
3	1.10	1.00	1.15	1.00	0.89	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.12	\$2,808.30
4	0.83	1.00	0.98	1.00	1.02	1.00	0.95	1.00	1.00	1.00	0.79	\$3,168.01
5	0.83	1.00	1.03	1.05	1.03	1.00	0.95	1.00	1.00	1.00	0.88	\$2,865.60
6	0.83	1.00	0.92	1.00	1.03	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.79	\$3,552.00
7	0.83	1.00	0.93	1.00	1.03	1.00	0.95	1.00	1.00	1.00	0.76	\$2,649.44
<b>PROMEDIO</b>												<b>\$3,030.04</b>
<b>REDONDEO</b>												<b>\$3,030.00</b>

O.C., I.E. Y E.A.: OBRAS COMPLEMENTARIAS, INSTALACIONES ESPECIALES Y ELEMENTOS ACCESORIOS

**APLICACIÓN DEL ENFOQUE DE ÁREA DEL PREDIO SEGÚN MEDIDAS DEL PLANO TOPOGRÁFICO-PLANIMÉTRICO (-) SEGREGACIONES (-) AFECTACIONES:**

ÁREA DEL PREDIO:	13,696.49 m <sup>2</sup>
INVESTIGACIÓN DE MERCADO:	
VALOR DE TERRENO SIMILAR EN LA ZONA:	\$3,030.00

**A.- ESTIMACIÓN DEL VALOR DEL TERRENO:**





FOLIO	0002
AÑO	2018

FRACCIÓN	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	VALOR UNITARIO (\$/m <sup>2</sup> )	COEFICIENTE							FACTOR RESULTANTE	VALOR UNITARIO RESULTANTE	VALOR DE FRACCIÓN
			ÁREA	IRR	FONDO	ZONA	UB	FRENTE	OTROS			
1	2.520,48	\$3.030,00	1,00	0,90	1,00	1,05	1,05	1,00	1,00	0,99	\$3.011,81	\$7.591.199,55
2	2.623,69	\$3.030,00	1,00	0,98	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	1,03	\$3.130,44	\$8.213.290,23
3	2.583,71	\$3.030,00	1,00	0,97	1,00	1,05	1,05	1,00	1,00	1,07	\$3.232,16	\$8.350.950,22
4	1.148,98	\$3.030,00	1,00	0,85	1,00	1,05	1,05	1,00	1,00	0,94	\$2.839,25	\$3.262.245,49
5	2.283,73	\$3.030,00	1,00	0,92	1,00	1,05	1,10	1,00	1,00	1,06	\$3.218,26	\$7.349.637,36
6	1.711,28	\$3.030,00	1,00	0,98	1,00	1,05	1,05	1,00	1,00	1,08	\$3.265,72	\$5.588.563,97
7	824,62	\$3.030,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,20	0,20	\$606,00	\$499.719,42
<b>13.696,49</b>											<b>\$40.855.606,25</b>	

**ESTIMACIÓN DEL VALOR POR CONCEPTO DE VALOR FÍSICO (APLICACIÓN DEL ENFOQUE DE COSTOS):**

**A.- ESTIMACIÓN DEL VALOR DEL TERRENO:**

**\$40.855.606,25**

**VALOR FÍSICO DIRECTO:**

**\$40.855.606,25**

VALE: (CUARENTA MILLONES, OCHOCIENTOSCINCUENTAYCINCO MIL, SEISCIENTOSSEIS PESOS 25/100 M.N.)

**VI. ESTIMACIÓN DEL VALOR POR CONCEPTO DE VALOR DE MERCADO (APLICACIÓN DEL ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO):**

**ESTIMACIÓN DEL VALOR DE MERCADO (APLICACIÓN DEL ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO):**

**VALOR DE MERCADO:**

**\$40.855.606,25**

VALE: (CUARENTA MILLONES, OCHOCIENTOSCINCUENTAYCINCO MIL, SEISCIENTOSSEIS PESOS 25/100 M.N.)



FOLIO	0002
AÑO	2018

## VII. RESUMEN DE VALORES

ESTIMACIÓN DEL VALOR POR CONCEPTO DE VALOR FÍSICO (APLICACIÓN DEL ENFOQUE DE COSTOS):							
A.- ESTIMACIÓN DEL VALOR DEL TERRENO:							
FRACCIÓN							
FRACCIÓN 1							\$7,591,199.56
FRACCIÓN 2							\$8,213,290.23
FRACCIÓN 3							\$8,350,950.22
FRACCIÓN 4							\$3,262,245.49
FRACCIÓN 5							\$7,349,637.36
FRACCIÓN 6							\$5,588,563.97
FRACCIÓN 7							\$499,719.42
<b>VALOR FÍSICO DIRECTO:</b>							<b>\$40,855,606.25</b>
VALE: (CUARENTA MILLONES, OCHOCIENTOSCINCUENTAYCINCO MIL, SEISCIENTOSSEIS PESOS 25/100 M.N.)							
ESTIMACIÓN DEL VALOR DE MERCADO (APLICACIÓN DEL ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO):							
FRACCIÓN 1							\$7,591,199.56
FRACCIÓN 2							\$8,213,290.23
FRACCIÓN 3							\$8,350,950.22
FRACCIÓN 4							\$3,262,245.49
FRACCIÓN 5							\$7,349,637.36
FRACCIÓN 6							\$5,588,563.97
FRACCIÓN 7							\$499,719.42
<b>VALOR DE MERCADO:</b>							<b>\$40,855,606.25</b>
VALE: (CUARENTA MILLONES, OCHOCIENTOSCINCUENTAYCINCO MIL, SEISCIENTOSSEIS PESOS 25/100 M.N.)							
ESTIMACIÓN DEL VALOR POR CAPITALIZACIÓN DE RENTAS (APLICACIÓN DEL ENFOQUE DE INGRESOS):							
FRACCIÓN 1							NO APLICA
FRACCIÓN 2							NO APLICA
FRACCIÓN 3							NO APLICA
FRACCIÓN 4							NO APLICA
FRACCIÓN 5							NO APLICA
FRACCIÓN 6							NO APLICA
FRACCIÓN 7							NO APLICA
PONDERACIÓN DEL VALOR POR CONCEPTO DE VALOR FÍSICO (APLICACIÓN DEL ENFOQUE DE COSTOS):		PONDERACIÓN DEL VALOR DE MERCADO (APLICACIÓN DEL ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO):		PONDERACIÓN DEL VALOR POR CAPITALIZACIÓN DE RENTAS (APLICACIÓN DEL ENFOQUE DE INGRESOS):		TOTAL	
	%	\$	%	\$	%	\$	
FRACCIÓN 1		\$0.00	100%	\$7,591,199.56	0%	\$0.00	\$7,591,199.56
FRACCIÓN 2		\$0.00	100%	\$8,213,290.23	0%	\$0.00	\$8,213,290.23
FRACCIÓN 3		\$0.00	100%	\$8,350,950.22	0%	\$0.00	\$8,350,950.22
FRACCIÓN 4		\$0.00	100%	\$3,262,245.49	0%	\$0.00	\$3,262,245.49
FRACCIÓN 5		\$0.00	100%	\$7,349,637.36	0%	\$0.00	\$7,349,637.36
FRACCIÓN 6		\$0.00	100%	\$5,588,563.97	0%	\$0.00	\$5,588,563.97
FRACCIÓN 7		\$0.00	100%	\$499,719.42	0%	\$0.00	\$499,719.42
<b>VALOR COMERCIAL:</b>							<b>\$40,855,606.25</b>
VALE: (CUARENTA MILLONES, OCHOCIENTOSCINCUENTAYCINCO MIL, SEISCIENTOSSEIS PESOS 25/100 M.N.)							



FOLIO	0002
AÑO	2018

#### VI. CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSIÓN

Con base en los análisis desarrollados previamente, y de acuerdo a los resultados obtenidos, se decidió que para estimar el valor comercial del inmueble se tomarán en consideración los factores externos e internos que podrían incidir sobre el valor del inmueble analizado, llegando a la conclusión de que el más aceptable es el que se obtuvo del análisis ponderado por el método de MERCADO, de acuerdo a la fracción que se estime. El inmueble se encuentra ubicado en una zona de alta plusvalía del municipio de San Andrés Cholula, con buenas vías de comunicación; por lo que se concluirá con esta cantidad expresada en números redondos.

#### VII. CONCLUSIÓN

La cantidad que representa el valor comercial del inmueble ubicado en Calle XXXXX, de San Andrés Cholula, Pue. a la fecha es de:

VALOR COMERCIAL:

\$40,856,000.00

---CUARENTA MILLONES, OCHOCIENTOSCINCUEYSEIS MIL PESOS 00/100 M.N.---

ESTA CANTIDAD REPRESENTA EL VALOR COMERCIAL AL DÍA: 03 DE AGOSTO DE 2018.

VIGENCIA DE ESTE AVALÚO: 6 MESES.

ATENTAMENTE:

VYPSA S.A. DE C.V.



FOLIO	0003
AÑO	2018

## AVALÚO INMOBILIARIO

### I. ANTECEDENTES

Solicitante del avalúo: <b>Sucesión intestamentaria de María Hernández Hernández.</b>	
Valuador: <b>Arq. Aurora Vázquez Gregorio.</b>	
Lugar y fecha del dictamen: <b>Puebla, Pue. a 03 de Agosto de 2018.</b>	
Inmueble valuado: <b>Predio suburbano.</b>	
Régimen de propiedad: <b>Propiedad Particular.</b>	
Propietario del inmueble: <b>María Hernández Hernández.</b>	
Objeto del avalúo: <b>Estimar el valor comercial del inmueble.</b>	Propósito del avalúo: <b>Conocer el valor comercial del inmueble.</b>
Ubicación del inmueble: <b>San Andrés Cholula, Pue.</b>	
Base de datos: <input type="checkbox"/> INSTRUMENTO NOTARIAL. <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ NÚMERO: XXXXX.</li> </ul> <input type="checkbox"/> INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO JUDICIAL DE XXXXX, PUE. <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ PARTIDA NÚMERO: XXXXX.</li> <li>▪ A FOJAS: XXXXX.</li> <li>▪ LIBRO: XXXXX.</li> <li>▪ TOMO NÚMERO: XXXXX.</li> </ul> <input type="checkbox"/> COPIA COTEJADA AGREGADA. <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ A FOJAS: XXXXX.</li> <li>▪ VOLUMEN NÚMERO: XXXXX.</li> <li>▪ LIBRO: XXXXX.</li> <li>▪ FECHA: DD/MM/AAAA.</li> <li>▪ PLANO TOPOGRÁFICO-PLANIMÉTRICO.</li> </ul>	No. de cuenta predial: <b>No presenta.</b>

### II. CARACTERÍSTICAS URBANAS

Clasificación de la zona: <b>Habitacional</b>	Tipo de construcción: <b>Casas habitación de uno y dos niveles</b>	Uso de suelo: <b>Habitacional Medio (H-4)</b>
Índice de saturación: <b>60%</b>	Población: <b>Normal</b>	Nivel socioeconómico: <b>Medio</b>
Contaminación ambiental: <b>Contaminación mínima por ruido y humo vehicular (mínimos).</b>		

<p>Vías de acceso e importancia de las mismas:  <b>Calle XXXXX (Primaria).</b>  <b>Calle XXXXX (Primaria).</b>  <b>Calle XXXXX (Secundaria).</b></p>
<p>Servicios públicos y equipamiento urbano:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Abastecimiento de Agua Potable:</b> Red de distribución con suministro mediante tomas domiciliarias (en desarrollo).</li> <li>• <b>Drenaje y Alcantarillado:</b> Redes de recolección de aguas residuales en sistemas mixtos para aguas negras y pluviales (en desarrollo).</li> <li>• <b>Red de Electrificación:</b> Suministro a través de redes aéreas.</li> <li>• <b>Alumbrado Público:</b> Sistema de cableado aéreo con postera de concreto en alta y baja tensión y sistema de alumbrado público con postes metálicos.</li> <li>• <b>Banquetas y aceras:</b> En desarrollo.</li> <li>• <b>Vialidades:</b> Vialidades Primarias de 24.00 m de ancho, de dos sentidos con camellón. Vialidades Secundarias de 10.00 m de ancho.</li> <li>• <b>Pavimentos:</b> De terracería.</li> <li>• <b>Red Telefónica Aérea.</b></li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Gas Natural:</b> Distribución para tanques estacionarios y cilindros individuales.</li> <li>• <b>Recolección Municipal de desechos sólidos.</b></li> <li>• <b>Transportes Urbanos y Suburbanos:</b> Servicios de Transporte Colectivo próximos.</li> <li>• <b>Equipamiento y Mobiliario Urbano:</b> Marcados, Plazas Cívicas, Parques y Jardines, Escuelas, Centros Comerciales, Templos, Gasolineras, Canchas Deportivas, Hospitales a 500 m Nomenclatura de calles y Señalización.</li> </ul>

### III. TERRENO

Tramo de calle, calles transversales, límites y orientación:  
**Predio suburbano de uso habitacional, ubicado sobre la Privada XXXXX (actualmente paso de servidumbre), con frente al Oriente.**

#### CROQUIS DE LOCALIZACIÓN



Medidas y Colindancias:	
<b>MEDIDAS Y COLINDANCIAS</b>	
<b>AL NORTE:</b> EN 180.63 m, COLINDA CON PROPIEDAD PRIVADA.	
<b>AL SUR:</b> EN 180.27 m, COLINDA CON PROPIEDAD PRIVADA.	
<b>AL ORIENTE:</b> EN 53.52 m, COLINDA CON PROPIEDAD PRIVADA.	
<b>AL PONIENTE:</b> EN 53.74 m, COLINDA CON PROPIEDAD PRIVADA.	
Superficie total según medidas: <b>9,677.02 m<sup>2</sup></b>	
Segregaciones: <b>Ninguna.</b>	
Afectaciones:	
<b>Afectación:</b>	<b>Superficie</b>
Privada	428.17 m <sup>2</sup>
Superficie después de segregaciones y afectaciones: <b>9,248.86 m<sup>2</sup></b>	
Configuración y topografía: <b>Predio suburbano de uso habitacional, plano y de forma regular.</b>	
Características panorámicas: <b>Casas habitación de uno y dos niveles y predios suburbanos.</b>	
Densidad habitacional permitida: <b>H-4 = 225 HAB./HA.</b>	
Intensidad de construcción permitida: <b>H-4 = 50 VIV./HA.</b>	
Servidumbres, afectaciones y restricciones: <input type="checkbox"/> <b>Afectación en la colindancia oriente del predio, por vialidad municipal.</b>	

#### IV. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

Uso actual: <b>Predio suburbano de uso habitacional.</b>
Descripción a detalle: <b>Se trata de un predio suburbano de uso habitacional, plano y de forma regular, con una afectación por paso de servidumbre.</b>

#### V. CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALÚO

##### CONSIDERACIONES GENERALES

La información y antecedentes de propiedad asentados en el presente avalúo, es la contenida en la documentación proporcionada por el solicitante del bien a valuar, la cual se asume como correcta.
No es objeto del presente avalúo verificar la probable existencia de gravámenes, reservas de dominio, adeudos fiscales o de cualquier otro tipo que pudieran afectar el valor del bien que se valúa, por lo que el valuator no asume responsabilidad alguna, debida a información omitida en la solicitud y/o documentación proporcionada.
Debido a que objeto del presente avalúo no es constatar o verificar deslindes de propiedad, de ocupación irregular o cualquier otra restricción de índole legal, el valor comercial estimado con el que se concluye el presente avalúo solo considerada las expresadas en el mismo, ya sea porque fueron observadas o porque fueron incluidas en la documentación proporcionada.
Quienes intervenimos en el presente avalúo, declaramos bajo protesta de decir verdad, que no






tenemos interés alguno en el bien objeto de este avalúo.
<b>CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALÚO FÍSICO DIRECTO (ENFOQUE DE COSTOS)</b>
Los valores unitarios del terreno que se emplearon en este avalúo son los que se detectaron en la zona para predios de características similares.
Los valores unitarios de los Tipos constructivos empleados en el presente dictamen valuatorio son los que se obtuvieron para construcciones nuevas de características similares, en base a su respectivo análisis de precios unitarios.
El procedimiento empleado para la obtención del valor neto de reposición de los Tipos constructivos defectados, consiste en partir del valor de reposición nuevo de cada uno de ellos y afectarlo por los deméritos correspondientes a edad, estado de conservación, funcionalidad del proyecto y obsolescencia respecto al resto de las construcciones en su caso.
<b>CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALÚO POR CAPITALIZACIÓN DE RENTAS (ENFOQUE DE INGRESOS)</b>
No aplica.
<b>CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALÚO DE MERCADO (ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO)</b>
Se tomaron muestras del mercado abierto inmobiliario actual de las zonas que sean similares.

<b>DEFINICIONES</b>
Para efectos del presente dictamen son válidas las siguientes definiciones:
<u>V.N.R. Valor Neto de Reposición o Valor Físico Directo:</u> se entiende como el valor que tienen las instalaciones a la fecha del dictamen en base a las condiciones en que se encuentren de acuerdo a su edad, estado de conservación y grado de obsolescencia respecto a otras similares más modernas disponibles en el mercado edificadas en base a nuevas técnicas constructivas o bien, debido al empleo de otros materiales que ofrezcan mejores resultados de acuerdo al uso al cual éstas se destinan.
<u>V.C.R. Valor de Capitalización de Rentas:</u> se entiende como el valor que tienen las instalaciones a la fecha del dictamen, tomando como base de referencia el ingreso potencial máximo (real o estimado) que se puede obtener a través del arrendamiento de las mismas, en comparación con otro tipo de inversiones posibles efectuadas en diferentes bienes o instrumentos financieros; tomado en cuenta la deducción de los gastos fijos y de operación generados por su posesión y arrendamiento respectivamente, así como la tasa de riesgo adecuada que permita establecer comparaciones razonables con otro tipo de inversiones disponibles en el mercado.
<u>V.M. Se entenderá por Valor de Mercado</u> a la cantidad expresada en términos monetarios a una fecha determinada, en la que un comprador y un vendedor enterados de las características particulares y principales de un bien, así como las condiciones del mercado que lo rodean, estarían dispuestos a intercambiarlo, estando ambos libres de presiones externas y realizando la operación de intercambio en un tiempo razonable.
Valor Comercial, es el valor que se concluye para el inmueble en análisis, partiendo de los índices estimados por cada uno de los enfoques de valuación aplicados (costo, ingreso y mercado). Razonando los resultados obtenidos y analizando los factores, que en función del tipo de inmueble y del objeto del avalúo; afectan al bien en su conjunto, además de considerar su exposición en el mercado en un período razonable de tiempo.

**V. ESTIMACIÓN DEL VALOR POR CONCEPTO DE VALOR FÍSICO DIRECTO (APLICACIÓN DEL ENFOQUE DE COSTOS):**

INVESTIGACIÓN DE MERCADO DE INMUEBLES SIMILARES		
No.	UBICACIÓN	REFERENCIA
1	SAN BERNARDINO TLAXCALANCINGO, SACH	<a href="https://terreno.mercadolibre.com.mx/MLM-632680201-se-vende-terreno-en-san-andres-cholula-_JM">https://terreno.mercadolibre.com.mx/MLM-632680201-se-vende-terreno-en-san-andres-cholula-_JM</a> PROLNM SERVICIOS INMOBILIARIOS INTERNET
2	SAN JOSÉ ACTIPAN, SACH	<a href="https://www.casacompara.com.mx/propiedad/detalle?id=c8a8111d-a9ee-448a-a3e2-a926016aee75">https://www.casacompara.com.mx/propiedad/detalle?id=c8a8111d-a9ee-448a-a3e2-a926016aee75</a> VIEYRA Y ASOCIADOS BIENES RAÍCES INTERNET
3	SAN BERNARDINO TLAXCALANCINGO, SACH	<a href="https://www.casacompara.com.mx/propiedad/detalle?id=9eb64ade-d24-41e9-840e-a6c900f7662d">https://www.casacompara.com.mx/propiedad/detalle?id=9eb64ade-d24-41e9-840e-a6c900f7662d</a> MARÍA CATALINA MEDINA INTERNET
4	RADIAL ZAPATA, SACH	<a href="http://inmueblespueblaventayrenta.com/propiedades/venta-terreno-san-andres-cholula-puebla/">http://inmueblespueblaventayrenta.com/propiedades/venta-terreno-san-andres-cholula-puebla/</a> CAMACHO BIENES RAÍCES INTERNET
5	SANTA MARÍA TONANTZINTLA, SACH	<a href="https://century21mexico.com/terreno/venta/Puebla/San-Andr%C3%A9s-Cholula/Santa-Mar%C3%AD-a-Tonantzintla/236553_Terreno-excelente-ubicacion">https://century21mexico.com/terreno/venta/Puebla/San-Andr%C3%A9s-Cholula/Santa-Mar%C3%AD-a-Tonantzintla/236553_Terreno-excelente-ubicacion</a> CENTURY 21 INTERNET
6	SAN BERNARDINO TLAXCALANCINGO, SACH	<a href="http://inmueblespueblaventayrenta.com/propiedades/venta-terreno-en-tlaxcalancingo-san-andres-cholula-2/">http://inmueblespueblaventayrenta.com/propiedades/venta-terreno-en-tlaxcalancingo-san-andres-cholula-2/</a> CAMACHO BIENES RAÍCES INTERNET
7	CENTRO, SACH	<a href="http://inmueblespueblaventayrenta.com/propiedades/terreno-en-venta-en-san-andres-cholula-6/">http://inmueblespueblaventayrenta.com/propiedades/terreno-en-venta-en-san-andres-cholula-6/</a> CAMACHO BIENES RAÍCES INTERNET

INVESTIGACIÓN DE MERCADO DE INMUEBLES SIMILARES		
No.	UBICACIÓN	REFERENCIA
1	SAN BERNARDINO TLAXCALANCINGO, SACH	
2	SAN JOSÉ ACTIPAN, SACH	

3	SAN BERNARDINO TLAXCALANCINGO, SACH	
4	RADIAL ZAPATA, SACH	
5	SANTA MARÍA TONANTZINTLA, SACH	
6	SAN BERNARDINO TLAXCALANCINGO	
7	CENTRO, SACH	



FOLIO	0003
AÑO	2018

INVESTIGACIÓN DE MERCADO DE INMUEBLES SIMILARES				
No.	UBICACIÓN	PRECIO DE VENTA (\$)	TERRENO (m <sup>2</sup> )	PRECIO POR m <sup>2</sup>
1	SAN BERNARDINO TLAXCALANCINGO, SACH	\$7,174,800.00	1,993.00	\$3,600.00
2	SAN JOSÉ ACTIPAN, SACH	\$7,145,600.00	2,552.00	\$2,800.00
3	SAN BERNARDINO TLAXCALANCINGO, SACH	\$4,652,500.00	1,861.00	\$2,500.00
4	RADIAL ZAPATA, SACH	\$15,200,000.00	3,800.00	\$4,000.00
5	SANTA MARÍA TONANTZINTLA, SACH	\$13,414,537.00	4,127.00	\$3,250.43
6	SAN BERNARDINO TLAXCALANCINGO, SACH	\$19,748,250.00	4,389.00	\$4,499.49
7	CENTRO, SAN ANDRÉS CHOLULA	\$15,232,500.00	4,353.00	\$3,499.31
<b>LOTE TIPO:</b>			<b>3,296.43</b>	

INVESTIGACIÓN DE MERCADO DE INMUEBLES SIMILARES					
No.	UBICACIÓN	SERVICIOS	FRENTE (m)	FORMA	No. DE FRENTE
1	SAN BERNARDINO TLAXCALANCINGO, SACH	INCOMPLETOS	17.76	REGULAR	1
2	SAN JOSÉ ACTIPAN, SACH	COMPLETOS	26.00	REGULAR	1
3	SAN BERNARDINO TLAXCALANCINGO, SACH	INCOMPLETOS	14.00	REGULAR	1
4	RADIAL ZAPATA, SACH	COMPLETOS	35.00	REGULAR	1
5	SANTA MARÍA TONANTZINTLA, SACH	COMPLETOS	26.00	IRREGULAR	1
6	SAN BERNARDINO TLAXCALANCINGO, SACH	INCOMPLETOS	53.19	REGULAR	1
7	CENTRO, SAN ANDRÉS CHOLULA	COMPLETOS	50.00	REGULAR	1
<b>FRENTE LOTE TIPO:</b>			<b>31.71</b>		

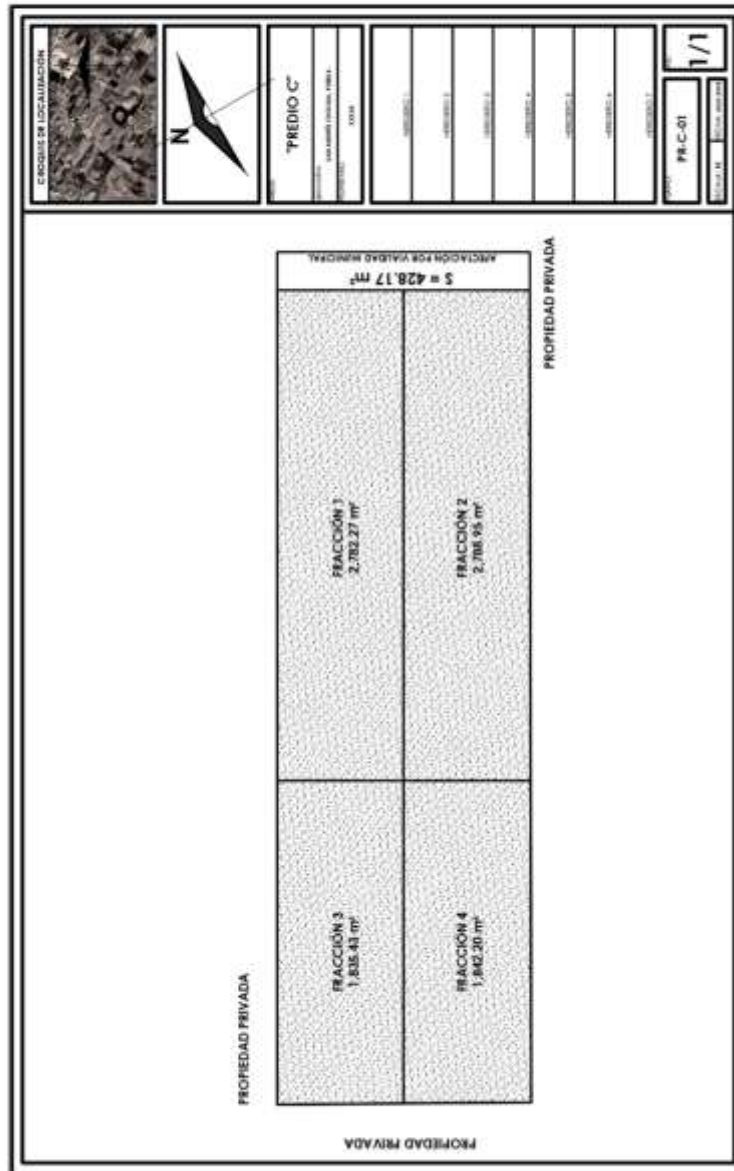
INVESTIGACIÓN DE MERCADO DE INMUEBLES SIMILARES													
FACTORES DE HOMOLOGACIÓN													
No.	ZONA	UBICACIÓN		FRENTE	FORMA	SUPERFICIE	NEG	SERVICIOS	O.C., I.E. Y E.A.		PENDIENTE	FACTOR OBTENIDO	*VUR
1	1.00	1.00	1.10	1.00	0.90	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.99	\$3,572.90
2	1.00	1.00	1.03	1.00	0.94	1.00	0.95	1.00	1.00	1.00	1.00	0.93	\$2,594.04
3	1.10	1.00	1.15	1.00	0.89	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.12	\$2,808.30
4	0.83	1.00	0.98	1.00	1.02	1.00	0.95	1.00	1.00	1.00	1.00	0.79	\$3,168.01
5	0.83	1.00	1.03	1.05	1.03	1.00	0.95	1.00	1.00	1.00	1.00	0.88	\$2,865.60
6	0.83	1.00	0.92	1.00	1.03	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.79	\$3,552.00
7	0.83	1.00	0.93	1.00	1.03	1.00	0.95	1.00	1.00	1.00	1.00	0.76	\$2,649.44
<b>PROMEDIO</b>												<b>\$3,030.04</b>	
<b>REDONDEO</b>												<b>\$3,030.00</b>	

O.C., I.E. Y E.A.: OBRAS COMPLEMENTARIAS, INSTALACIONES ESPECIALES Y ELEMENTOS ACCESORIOS

**APLICACIÓN DEL ENFOQUE DE ÁREA DEL PREDIO SEGÚN MEDIDAS DEL PLANO TOPOGRÁFICO-PLANIMÉTRICO (-) SEGREGACIONES (-) AFECTACIONES:**

ÁREA DEL PREDIO:	9,248.86 m <sup>2</sup>
INVESTIGACIÓN DE MERCADO:	
VALOR DE TERRENO SIMILAR EN LA ZONA:	\$3,030.00

A.- ESTIMACIÓN DEL VALOR DEL TERRENO:





FOLIO	0003
AÑO	2018

FRACCIÓN	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	VALOR UNITARIO (\$/m <sup>2</sup> )	COEFICIENTE							FACTOR RESULTANTE	VALOR UNITARIO RESULTANTE	VALOR DE FRACCIÓN
			ÁREA	IRR	FONDO	ZONA	UB	FRENTE	OTROS			
1	2.782,27	\$3.030,00	1,00	1,00	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00	0,95	\$2.878,50	\$8.008.773,98
2	2.788,95	\$3.030,00	1,00	1,00	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00	0,95	\$2.878,50	\$8.027.995,17
3	1.835,43	\$3.030,00	1,00	1,00	0,85	0,95	1,00	1,00	1,00	0,81	\$2.446,73	\$4.490.784,88
4	1.842,20	\$3.030,00	1,00	1,00	0,85	0,95	1,00	1,00	1,00	0,81	\$2.446,73	\$4.507.367,56
<b>9,248.86</b>											<b>\$25.034.921.59</b>	

**ESTIMACIÓN DEL VALOR POR CONCEPTO DE VALOR FÍSICO (APLICACIÓN DEL ENFOQUE DE COSTOS):**

**A. - ESTIMACIÓN DEL VALOR DEL TERRENO: \$25,034,921.59**  
**VALOR FÍSICO DIRECTO: \$25,034,921.59**

VALE: (VEINTICINCO MILLONES, TREINTAYCUATRO MIL, NOVECIENTOSVEINTIUN PESOS 59/100 M.N.)

**VI. ESTIMACIÓN DEL VALOR POR CONCEPTO DE VALOR DE MERCADO (APLICACIÓN DEL ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO):**

**ESTIMACIÓN DEL VALOR DE MERCADO (APLICACIÓN DEL ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO):**

**VALOR DE MERCADO: \$25,034,921.59**

VALE: (VEINTICINCO MILLONES, TREINTAYCUATRO MIL, NOVECIENTOSVEINTIUN PESOS 59/100 M.N.)



FOLIO	0003
AÑO	2018

### RESUMEN DE VALORES

ESTIMACIÓN DEL VALOR POR CONCEPTO DE VALOR FÍSICO (APLICACIÓN DEL ENFOQUE DE COSTOS):							
A. - ESTIMACIÓN DEL VALOR DEL TERRENO:							
FRACCIÓN							
FRACCIÓN 1							\$8,008,773.98
FRACCIÓN 2							\$8,027,995.17
FRACCIÓN 3							\$4,490,784.88
FRACCIÓN 4							\$4,507,367.56
<b>VALOR FÍSICO DIRECTO:</b>							<b>\$25,034,921.59</b>
VALE: (VEINTICINCO MILLONES, TREINTAYCUATRO MIL, NOVECIENTOSVEINTIÚN PESOS 59/100 M.N.)							
ESTIMACIÓN DEL VALOR DE MERCADO (APLICACIÓN DEL ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO):							
FRACCIÓN 1							\$8,008,773.98
FRACCIÓN 2							\$8,027,995.17
FRACCIÓN 3							\$4,490,784.88
FRACCIÓN 4							\$4,507,367.56
<b>VALOR DE MERCADO:</b>							<b>\$25,034,921.59</b>
VALE: (VEINTICINCO MILLONES, TREINTAYCUATRO MIL, NOVECIENTOSVEINTIÚN PESOS 59/100 M.N.)							
ESTIMACIÓN DEL VALOR POR CAPITALIZACIÓN DE RENTAS (APLICACIÓN DEL ENFOQUE DE INGRESOS):							
FRACCIÓN 1							NO APLICA
FRACCIÓN 2							NO APLICA
FRACCIÓN 3							NO APLICA
FRACCIÓN 4							NO APLICA
PONDERACIÓN DEL VALOR POR CONCEPTO DE VALOR FÍSICO (APLICACIÓN DEL ENFOQUE DE COSTOS):		PONDERACIÓN DEL VALOR DE MERCADO (APLICACIÓN DEL ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO):		PONDERACIÓN DEL VALOR POR CAPITALIZACIÓN DE RENTAS (APLICACIÓN DEL ENFOQUE DE INGRESOS):		TOTAL	
%	\$	%	\$	%	\$		
FRACCIÓN 1	\$0.00	100%	\$8,008,773.98	0%	\$0.00	\$8,008,773.98	
FRACCIÓN 2	\$0.00	100%	\$8,027,995.17	0%	\$0.00	\$8,027,995.17	
FRACCIÓN 3	\$0.00	100%	\$4,490,784.88	0%	\$0.00	\$4,490,784.88	
FRACCIÓN 4	\$0.00	100%	\$4,507,367.56	0%	\$0.00	\$4,507,367.56	
<b>VALOR COMERCIAL:</b>							<b>\$25,034,921.59</b>
VALE: (VEINTICINCO MILLONES, TREINTAYCUATRO MIL, NOVECIENTOSVEINTIÚN PESOS 59/100 M.N.)							

### VI. CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSIÓN

Con base en los análisis desarrollados previamente, y de acuerdo a los resultados obtenidos, se decidió que para estimar el valor comercial del inmueble se tomarán en consideración los factores externos e internos que podrían incidir sobre el valor del inmueble analizado, llegando a la conclusión de que el más aceptable es el que se obtuvo del análisis ponderado por el método de MERCADO, de acuerdo a la fracción que se estime. El inmueble se encuentra ubicado en una zona de alta plusvalía del municipio de San Andrés Cholula, con buenas vías de comunicación; por lo que se concluirá con esta cantidad expresada en números redondos.



FOLIO	0003
AÑO	2018

#### VII. CONCLUSIÓN

La cantidad que representa el valor comercial del inmueble ubicado en Privada XXXXX, de San Andrés Cholula, Pue. a la fecha es de:

VALOR COMERCIAL:

\$25.035.000.00

---VEINTICINCO MILLONES, TREINTAYCINCO MIL PESOS 00/100 M.N.---

ESTA CANTIDAD REPRESENTA EL VALOR COMERCIAL AL DÍA: 03 DE AGOSTO DE 2018.

VIGENCIA DE ESTE AVALÚO: 6 MESES.

ATENTAMENTE:

VYPSA S.A. DE C.V.

## AVALÚO INMOBILIARIO

### I. ANTECEDENTES

Solicitante del avalúo: <b>Sucesión intestamentaria de María Hernández Hernández.</b>	
Valuador: <b>Arq. Aurora Vázquez Gregorio.</b>	
Lugar y fecha del dictamen: <b>Puebla, Pue. a 03 de Agosto de 2018.</b>	
Inmueble valuado: <b>Casa habitación.</b>	
Régimen de propiedad: <b>Propiedad Particular.</b>	
Propietario del inmueble: <b>María Hernández Hernández.</b>	
Objeto del avalúo: <b>Estimar el valor comercial del inmueble.</b>	Propósito del avalúo: <b>Conocer el valor comercial del inmueble.</b>
Ubicación del inmueble: <b>San Andrés Cholula, Pue.</b>	
Base de datos: <input type="checkbox"/> INSTRUMENTO NOTARIAL. ▪ NÚMERO: XXXXX. <input type="checkbox"/> INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO JUDICIAL DE XXXXX, PUE. ▪ PARTIDA NÚMERO: XXXXX. ▪ A FOJAS: XXXXX. ▪ LIBRO: XXXXX. ▪ TOMO NÚMERO: XXXXX. <input type="checkbox"/> COPIA COTEJADA AGREGADA. ▪ A FOJAS: XXXXX. ▪ VOLUMEN NÚMERO: XXXXX. ▪ LIBRO: XXXXX. ▪ FECHA: DD/MM/AAAA. <input type="checkbox"/> PLANO TOPOGRÁFICO-PLANIMÉTRICO.	No. de cuenta predial: <b>No presenta.</b>

### II. CARACTERÍSTICAS URBANAS

Clasificación de la zona: <b>Mixta: Habitacional, Comercial y Servicios</b>	Tipo de construcción: <b>Casas habitación de uno y dos niveles</b>	Uso de suelo: <b>Habitacional Medio (H-4)</b>
Índice de saturación: <b>80%</b>	Población: <b>Normal</b>	Nivel socioeconómico: <b>Medio</b>
Contaminación ambiental: <b>Contaminación mínima por ruido y humo vehicular.</b>		

Vías de acceso e importancia de las mismas:

**Calle XXXXX (Vialidad Primaria).**

Servicios públicos y equipamiento urbano:

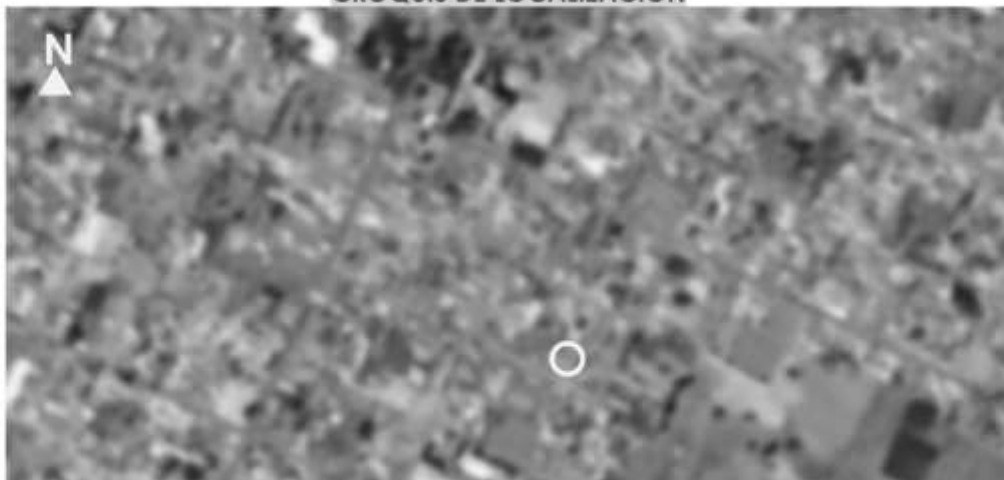
- **Abastecimiento de Agua Potable:** Red de distribución con suministro mediante tomas domiciliarias (en desarrollo).
  - **Drenaje y Alcantarillado:** Redes de recolección de aguas residuales en sistemas mixtos para aguas negras y pluviales.
  - **Red de Electrificación:** Suministro a través de redes aéreas.
  - **Alumbrado Público:** Sistema de cableado aéreo con postera de concreto en alta y baja tensión y sistema de alumbrado público con postes metálicos.
  - **Banquetas y aceras:** De concreto.
  - **Vialidades:** Vialidades Primarias de 24.00 m de ancho, de dos sentidos con camellón. Vialidades Secundarias de 10.00 m de ancho.
  - **Pavimentos:** De adoquín.
  - **Red Telefónica Aérea.**
  - **Gas Natural:** Distribución para tanques estacionarios y cilindros individuales.
  - **Recolección Municipal de desechos sólidos.**
- **Transportes Urbanos y Suburbanos:** Servicios de Transporte Colectivo próximos.
- **Equipamiento y Mobiliario Urbano:** Marcados, Plazas Cívicas, Parques y Jardines, Escuelas, Centros Comerciales, Templos, Gasolineras, Canchas Deportivas, Hospitales a 500 m Nomenclatura de calles y Señalización.

### III. TERRENO

Tramo de calle, calles transversales, límites y orientación:

**Terreno urbano de uso habitacional, ubicado sobre la Calle XXXXX, con frente al Sur.**

#### CROQUIS DE LOCALIZACIÓN



Medidas y Colindancias:

#### MEDIDAS Y COLINDANCIAS

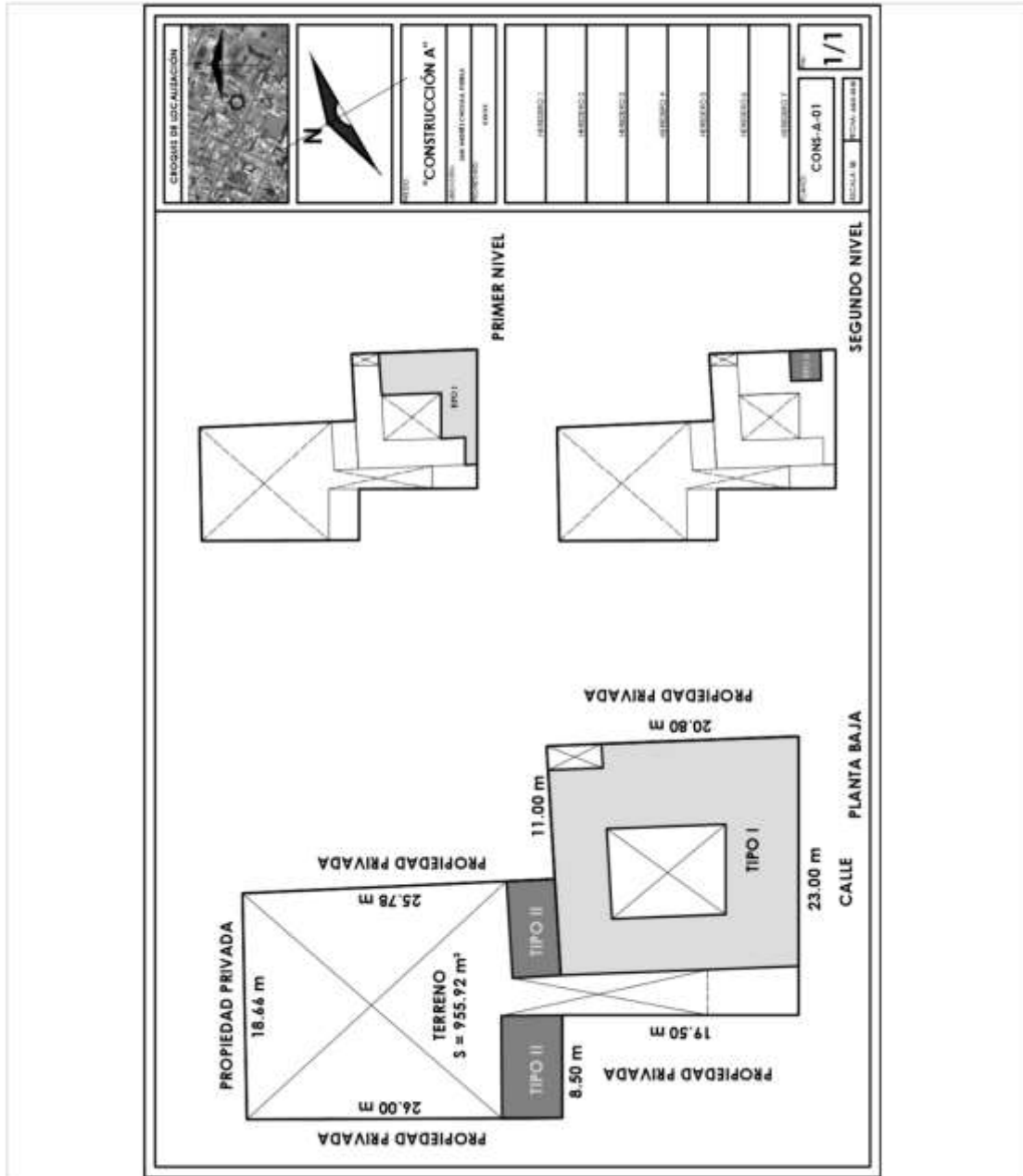
**AL NORTE:** EN 18.66 m, COLINDA CON PROPIEDAD PRIVADA.

<p><b>AL SUR:</b> EN 23.00 m, COLINDA CON CALLE.</p> <p><b>AL ORIENTE:</b> EN TRES TRAMOS. EL PRIMERO, DE NORTE A SUR, EN 25.78 m; EL SEGUNDO, QUIEBRA DE PONIENTE A ORIENTE, EN 11.00 m; Y EL TERCERO, QUIEBRA DE NORTE A SUR, EN 20.80 m. TODOS COLINDAN CON PROPIEDAD PRIVADA.</p> <p><b>AL PONIENTE:</b> EN TRES TRAMOS. EL PRIMERO, DE NORTE A SUR, EN 26.00 m; EL SEGUNDO, QUIEBRA DE PONIENTE A ORIENTE, EN 8.50 m; Y EL TERCERO, QUIEBRA DE NORTE A SUR, EN 19.50 m. TODOS COLINDAN CON PROPIEDAD PRIVADA.</p>	
Superficie: <b>955.92 m<sup>2</sup></b>	
Configuración y topografía: <b>Terreno Urbano de uso habitacional, plano y de forma irregular.</b>	
Características panorámicas: <b>Casas Habitación de uno y dos niveles.</b>	
Densidad habitacional permitida: <b>H-4 = 225 HAB./HA.</b>	
Intensidad de construcción permitida: <b>H-4 = 50 VIV./HA.</b>	
Servidumbres y restricciones: <b>Ninguna.</b>	

#### IV. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

Uso actual: <b>Casa habitación.</b>
Descripción a detalle: <b>Se trata de una casa habitación de dos niveles.</b> <b>En planta baja, consta de: pórtico, patio central, sala, comedor, desayunador, cocina, patio de servicio, ½ baño, estancias, tres recámaras, dos baños completos y área de escalera.</b> <b>Anexo en planta baja: bodegas.</b> <b>En planta alta, consta de: recámara principal con baño completo, cuatro recámaras y área de escalera a azotea.</b> <b>En azotea, bodega.</b>

TIPO	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	CALIDAD Y CLASIFICACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN	VIDA ÚTIL TOTAL (AÑOS)	EDAD (PROMEDIO)	VIDA ÚTIL REMANENTE (AÑOS)	EDO. DE CONS.	AVANCE ACTUAL DE OBRA (%)
I.	469.41	INTERÉS MEDIO HABITACIONAL	80	40	40	REGULAR	100%
II	99.63	INTERÉS SOCIAL HABITACIONAL	60	40	20	REGULAR	100%
<b>TOTAL</b>	<b>569.04</b>						



Número de niveles: <b>Dos niveles.</b>
Calidad del proyecto: <b>Adecuado a su uso.</b>
Aspecto estructural del inmueble: <b>Estable.</b>

## V. ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCIÓN

### A. Obra Negra o Gruesa

<b>Cimientos:</b>	Cimentación corrida de piedra braza, asentada con mortero cemento-arena.
<b>Estructura:</b>	Muros de carga de tabique de barro rojo recocido de 28 cm de espesor con elementos verticales y horizontales de concreto armado con varilla.
<b>Muros:</b>	De carga, de tabique de barro rojo recocido de 7 cm x 14 cm x 28 cm
<b>Entrepisos:</b>	Losa maciza plana de concreto armado con varilla, de 25 cm de espesor y losa de vigueta y bovedilla.
<b>Techos:</b>	Losa maciza plana de concreto armado con varilla, de 25 cm de espesor y losa de vigueta y bovedilla.
<b>Azoteas:</b>	Impermeabilizadas.
<b>Bardas:</b>	Aparentes, de tabique de barro rojo recocido de 7 cm x 14 cm x 28 cm, de 3.00 m de altura.

### B. Revestimientos y Acabados Interiores

<b>Aplanados Interiores:</b>	De mortero a regla y plomo con acabado pulido.
<b>Aplanados Exteriores:</b>	De mortero a regla y plomo con acabado pulido.
<b>Plafones:</b>	Aplanados de mortero a regla y reventón.
<b>Lambrines:</b>	Azulejo nacional de mediana calidad, colocado en los muros perimetrales de áreas de regadera.
<b>Pisos:</b>	De mármol y loseta vidriada en áreas de sala, comedor, cocina y recámaras. De loseta antiderrapante en áreas de baños.
<b>Zoclos:</b>	De mármol y loseta vidriada en áreas de sala, comedor, cocina y recámaras. De loseta antiderrapante en áreas de baños.
<b>Pavimentos Pétreos:</b>	Firme de concreto simple de 5 cm de espesor, en las áreas de circulación exteriores.
<b>Escaleras:</b>	Rampa de concreto armado con escalones forjados de tabique.
<b>Pintura:</b>	Vinilica de buena calidad en muros y plafones interiores y exteriores. Esmalte en muros de baños. Esmalte anticorrosivo en herrería.

### C. Carpintería

<b>Puertas:</b>	Puertas de intercomunicación de tambor de triplay de pino de 6 mm
<b>Guardarropa:</b>	En recámara principal y en una recámara secundaria.
<b>Complementos:</b>	No se aprecian.
<b>D. Instalaciones y Muebles Sanitarios</b>	
<b>Ramales:</b>	De tubería de cobre en diámetros variables, según cálculo, con ramales de alimentación de las mismas características.
<b>Muebles de baño:</b>	Calentadores automáticos de gas de 38 lts. Muebles nacionales de buena calidad blancos con acabado porcelanizado y accesorios de características similares.
<b>Muebles de cocina:</b>	Estufas de gas.
<b>Drenajes:</b>	Albañales de cemento con registros de tabique, aplanados interiormente, con tapa de sobreponer de concreto armado y conexión a la red municipal.
<b>E. Instalaciones Eléctricas</b>	
<b>Acometida:</b>	Acometida monofásica exterior de acuerdo a las normas vigentes de C.F.E.
<b>Línea y Ductos:</b>	Ocultas, con ductos conduit y cables de cobre con forro plástico en calibre 12
<b>Accesorios:</b>	Placas, apagadores y contactos de mediana calidad.
<b>Iluminación:</b>	A base de salidas de centro convencionales y focos fluorescentes.
<b>F. Herrería y Aluminio</b>	
<b>Puertas:</b>	Exteriores, de fierro estructural.
<b>Ventanas:</b>	De fierro estructural y aluminio.
<b>Rejas:</b>	De fierro estructural.
<b>G. Vidriería</b>	
	Filtrasol, de 3 mm de espesor.
<b>H. Cerrajería</b>	
	De botón en puertas de intercomunicación y de sobreponer en puertas exteriores.
<b>I. Fachada</b>	
	Con líneas rectas sencillas de tabique rojo recocido, aplanado con mortero cemento-arena, a regla y terminación con pintura vinílica de buena calidad.
<b>Elementos Accesorios</b>	
	Fuente ornamental.
<b>Obras Complementarias</b>	
	Bardas perimetrales. Marquesina.

## VI. CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALÚO

### CONSIDERACIONES GENERALES

La información y antecedentes de propiedad asentados en el presente avalúo, es la contenida en la documentación proporcionada por el solicitante del bien a valuar, la cual se asume como correcta.

No es objeto del presente avalúo verificar la probable existencia de gravámenes, reservas de dominio, adeudos fiscales o de cualquier otro tipo que pudieran afectar el valor del bien que se valúa, por lo que el valuador no asume responsabilidad alguna, debida a información omitida en la solicitud y/o documentación proporcionada.

Debido a que objeto del presente avalúo no es constatar o verificar deslindes de propiedad, de ocupación irregular o cualquier otra restricción de índole legal, el valor comercial estimado con el que se concluye el presente avalúo solo considerada las expresadas en el mismo, ya sea porque fueron observadas o porque fueron incluidas en la documentación proporcionada.

Quienes intervenimos en el presente avalúo, declaramos bajo protesta de decir verdad, que no tenemos interés alguno en el bien objeto de este avalúo.

### CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALÚO FÍSICO DIRECTO (ENFOQUE DE COSTOS)

Los valores unitarios del terreno que se emplearon en este avalúo son los que se detectaron en la zona para predios de características similares.

Los valores unitarios de los Tipos constructivos empleados en el presente dictamen valuatorio son los que se obtuvieron para construcciones nuevas de características similares, en base a su respectivo análisis de precios unitarios.

El procedimiento empleado para la obtención del valor neto de reposición de los Tipos constructivos detectados, consiste en partir del valor de reposición nuevo de cada uno de ellos y afectarlo por los deméritos correspondientes a edad, estado de conservación, funcionalidad del proyecto y obsolescencia respecto al resto de las construcciones en su caso.

### CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALÚO POR CAPITALIZACIÓN DE RENTAS (ENFOQUE DE INGRESOS)

No Aplica.

### CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALÚO DE MERCADO (ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO)

Se tomaron muestras del mercado abierto inmobiliario actual de las zonas que sean similares.

### DEFINICIONES

Para efectos del presente dictamen son válidas las siguientes definiciones:

V.N.R. Valor Neto de Reposición o Valor Físico Directo: se entiende como el valor que tienen las instalaciones a la fecha del dictamen en base a las condiciones en que se encuentren de acuerdo a su edad, estado de conservación y grado de obsolescencia respecto a otras similares más modernas disponibles en el mercado edificadas en base a nuevas técnicas constructivas o bien, debido al empleo de otros materiales que ofrezcan mejores resultados de acuerdo al uso al cual éstas se destinan.

V.C.R. Valor de Capitalización de Rentas: se entiende como el valor que tienen las instalaciones a la fecha del dictamen, tomando como base de referencia el ingreso potencial máximo (real o estimado) que se puede obtener a través del arrendamiento de las mismas, en comparación con otro tipo de inversiones posibles efectuadas en diferentes bienes o instrumentos financieros; tomado en cuenta la deducción de los gastos fijos y de operación generados por su posesión y arrendamiento respectivamente, así como la tasa de riesgo adecuada que permita establecer comparaciones razonables con otro tipo de inversiones disponibles en el mercado.







V.M. Se entenderá por Valor de Mercado a la cantidad expresada en términos monetarios a una

fecha determinada, en la que un comprador y un vendedor enterados de las características particulares y principales de un bien, así como las condiciones del mercado que lo rodean, estarían dispuestos a intercambiarlo, estando ambos libres de presiones externas y realizando la operación de intercambio en un tiempo razonable.

Valor Comercial, es el valor que se concluye para el inmueble en análisis, partiendo de los índices estimados por cada uno de los enfoques de valuación aplicados (costo, ingreso y mercado). Razonando los resultados obtenidos y analizando los factores, que en función del tipo de inmueble y del objeto del avalúo; afectan al bien en su conjunto, además de considerar su exposición en el mercado en un período razonable de tiempo.

#### V. ESTIMACIÓN DEL VALOR POR CONCEPTO DE VALOR FÍSICO DIRECTO (APLICACIÓN DEL ENFOQUE DE COSTOS):

INVESTIGACIÓN DE MERCADO DE INMUEBLES SIMILARES			
No.	UBICACIÓN	REFERENCIA	
1	3 SUR No. 1590, CENTRO, SACH	<a href="https://www.casacompara.com.mx/propiedad/detalle?id=8916dfa5-0c3a-49c9-96ef-a8db00c8c7d2">https://www.casacompara.com.mx/propiedad/detalle?id=8916dfa5-0c3a-49c9-96ef-a8db00c8c7d2</a>	
		OK INMOBILIARIA ESTRADA Y ASOCIADOS	INTERNET
2	CENTRO, SACH	<a href="https://century21mexico.com/tereno/venta/Puebla/San-Andr%C3%A9s-Cholula/Centro/280577_VENTA-DE-TERRENO-EN-ESQUINA-CENTRO-SAN-ANDRES-CHOLULA">https://century21mexico.com/tereno/venta/Puebla/San-Andr%C3%A9s-Cholula/Centro/280577_VENTA-DE-TERRENO-EN-ESQUINA-CENTRO-SAN-ANDRES-CHOLULA</a>	
		CENTURY 21	INTERNET
3	6 SUR, CENTRO, SACH	<a href="https://www.remax.com.mx/propiedad/391862">https://www.remax.com.mx/propiedad/391862</a>	
		REMAX INMOBILIARIA	INTERNET
4	4 SUR, CENTRO, SACH	<a href="http://inmobiliariainver.com/Home/DetalleInmueble?idInmueble=2309">http://inmobiliariainver.com/Home/DetalleInmueble?idInmueble=2309</a>	
		GRUPO INVERMOBILIARIA	INTERNET
5	3 PONIENTE No. 324, SANTA MARÍA CUACÓ, SACH	<a href="http://www.kinkanab.com/property/venta-lote-excelente-ubicacion-a-1-cuadra-de-zocalo-de-san-andres-cholula">http://www.kinkanab.com/property/venta-lote-excelente-ubicacion-a-1-cuadra-de-zocalo-de-san-andres-cholula</a>	
		KIN KANAB BIENES RAÍCES	INTERNET
6	7 PONIENTE, CENTRO, SACH	<a href="https://tereno.mercadolibre.com.mx/MLM-632681602-venta-tereno-san-andres-cholula-a-5-min-de-la-piramide-_JM">https://tereno.mercadolibre.com.mx/MLM-632681602-venta-tereno-san-andres-cholula-a-5-min-de-la-piramide-_JM</a>	
		MACARAM	INTERNET
7	CAMINO REAL, SACH	<a href="https://tereno.mercadolibre.com.mx/MLM-624384741-venta-de-tereno-en-san-andres-cholula-op1-0122-_JM">https://tereno.mercadolibre.com.mx/MLM-624384741-venta-de-tereno-en-san-andres-cholula-op1-0122-_JM</a>	
		CAMACHO BIENES RAÍCES	INTERNET

INVESTIGACIÓN DE MERCADO DE INMUEBLES SIMILARES		
No.	UBICACIÓN	REFERENCIA
1	3 SUR No. 1590, CENTRO, SACH	
2	CENTRO, SACH	
3	6 SUR, CENTRO, SACH	
4	4 SUR, CENTRO, SACH	
5	3 PONIENTE No. 324, SANTA MARÍA CUACO, SACH	
6	7 PONIENTE, CENTRO, SACH	

7	CAMINO REAL, SACH	
---	-------------------	--

**INVESTIGACIÓN DE MERCADO DE INMUEBLES SIMILARES**

No.	UBICACIÓN	PRECIO DE VENTA (\$)	TERRENO (m <sup>2</sup> )	PRECIO POR m <sup>2</sup>
1	3 SUR No. 1590, CENTRO, SACH	\$5,028,000.00	1,676.00	\$3,000.00
2	CENTRO, SACH	\$1,750,000.00	288.00	\$6,076.39
3	6 SUR, CENTRO, SACH	\$2,490,000.00	731.00	\$3,406.29
4	4 SUR, CENTRO, SACH	\$2,616,300.00	688.50	\$3,800.00
5	3 PONIENTE No. 324, SANTA MARÍA CUACO, SACH	\$3,159,000.00	371.70	\$8,498.79
6	7 PONIENTE, CENTRO, SACH	\$5,000,000.00	1,000.00	\$5,000.00
7	CAMINO REAL, SACH	\$13,087,750.00	2,013.00	\$6,501.61
<b>LOTE TIPO:</b>			<b>966.89</b>	

**INVESTIGACIÓN DE MERCADO DE INMUEBLES SIMILARES**

No.	UBICACIÓN	SERVICIOS	FRENTE (m)	FORMA	No. DE FRENTES
1	3 SUR No. 1590, CENTRO, SACH	COMPLETOS	23.00	REGULAR	1
2	CENTRO, SACH	COMPLETOS	24.00	REGULAR	2
3	6 SUR, CENTRO, SACH	COMPLETOS	42.11	REGULAR	1
4	4 SUR, CENTRO, SACH	COMPLETOS	9.00	REGULAR	1
5	3 PONIENTE No. 324, SANTA MARÍA CUACO, SACH	COMPLETOS	20.05	REGULAR	1
6	7 PONIENTE, CENTRO, SACH	COMPLETOS	20.00	REGULAR	1
7	CAMINO REAL, SACH	COMPLETOS	16.00	REGULAR	1
<b>FRENTE LOTE TIPO:</b>			<b>22.02</b>		

**INVESTIGACIÓN DE MERCADO DE INMUEBLES SIMILARES**

FACTORES DE HOMOLOGACIÓN												
No.	ZONA	UBICACIÓN			SUPERFICIE	NEG	SERVICIOS	O.C., I.E. Y E.A.		PENDIENTE	FACTOR OBTENIDO	*VUR
		N	FRENTE	FORMA								
1	1.20	1.00	1.00	0.90	1.06	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.14	\$3,429.54
2	1.00	0.95	0.99	0.90	0.83	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.70	\$4,257.25
3	1.20	1.00	0.90	0.90	0.94	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.92	\$3,130.43
4	1.20	1.00	1.17	0.90	0.93	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.17	\$4,463.37
5	0.83	1.00	1.02	0.90	0.85	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.65	\$5,524.87
6	1.00	1.00	1.02	0.90	1.01	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.93	\$4,631.99
7	0.83	1.00	1.06	0.90	1.07	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.85	\$5,558.14
<b>PROMEDIO REDONDEO</b>											<b>\$4,427.94</b>	<b>\$4,430.00</b>
<b>O.C., I.E. Y E.A.: OBRAS COMPLEMENTARIAS, INSTALACIONES ESPECIALES Y ELEMENTOS ACCESORIOS</b>												



FOLIO	0004
AÑO	2018

**APLICACIÓN DEL ENFOQUE DE ÁREA DEL PREDIO SEGÚN MEDIDAS DEL PLANO TOPOGRÁFICO-PLANIMÉTRICO (-) SEGREGACIONES (-) AFECTACIONES:**

ÁREA DEL PREDIO:	955.92 m <sup>2</sup>
INVESTIGACIÓN DE MERCADO:	
VALOR DE TERRENO SIMILAR EN LA ZONA:	\$4,430.00

**A.- ESTIMACIÓN DEL VALOR DEL TERRENO:**

FRACCIÓN	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	VALOR UNITARIO (\$/m <sup>2</sup> )	COEFICIENTE BASE		*VUR	VALOR
I	955.920	\$4,430.00	1.00	BASE	\$4,430.00	\$4,234,725.60
FRACCIÓN	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	VALOR UNITARIO (\$/m <sup>2</sup> )	COEFICIENTE FACTOR OBTENIDO		*VUR	VALOR
I	955.920	\$4,430.00	1.00		\$4,430.00	\$4,234,725.60
<b>SUMA:</b>						<b>\$4,234,725.60</b>

**VALE: (CUATRO MILLONES, DOSCIENTOSTREINTAYCUATRO MIL, SETECIENTOSVEINTICINCO PESOS 60/100 M.N.)**

**B.- ESTIMACIÓN DEL VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN:**

TIPO	CANTIDAD (m <sup>2</sup> )	VALOR UNITARIO (\$/m <sup>2</sup> )	AVANCE DE OBRA	VALOR UNITARIO (\$/m <sup>2</sup> ) SEGÚN AVANCE DE OBRA
I	469.41	\$9,450.51	100%	\$9,450.51
II	99.63	\$6,301.15	100%	\$6,301.15

**FACTORES DE DEPRECIACIÓN APLICADOS:**

EDAD	CONSERVACIÓN	FACTOR OBTENIDO	**VUNR
0.38	0.05	57%	\$5,428.73
0.56	0.04	41%	\$2,573.95

**\*VALOR NETO DE REPOSICIÓN PROMEDIO:**

TIPO	CANTIDAD (m <sup>2</sup> )	**VUNR	***VNR
I	469.41	\$5,428.73	\$2,548,322.95
II	99.63	\$2,573.95	\$256,432.34
<b>SUMA:</b>			<b>\$2,804,755.29</b>

**VALE: (DOS MILLONES, OCHOCIENTOSCUATRO MIL, SETECIENTOSCINCUENTAYCINCO PESOS 29/100 M.N.)**

\* VALOR UNITARIO RESULTANTE

\*\* VALOR UNITARIO NETO DE REPOSICIÓN

\*\*\* VALOR NETO DE REPOSICIÓN



FOLIO	0004
AÑO	2018

**C.- ESTIMACIÓN DEL VALOR DE INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS:**

CONCEPTO	UNIDAD	CANTIDAD	PRECIO	EDAD	CONS.	FACTOR OBTENIDO	**VUNR	***VNR
CISTERNA	m <sup>3</sup>	15.00	\$4,196.08	0.38	0.05	57%	\$2,410.38	\$36,155.75
BARDAS	m <sup>2</sup>	215.83	\$860.44	0.38	0.05	57%	\$494.27	\$106,676.09
MARQUESINA	m <sup>2</sup>	28.93	\$1,853.67	0.38	0.05	57%	\$1,064.82	\$30,809.53
FUENTE	PZA.	1.00	\$12,300.00	0.38	0.05	57%	\$7,065.58	\$7,065.58
<b>SUMA:</b>								<b>\$180,706.96</b>

**VALE: (CIENTO OCHENTA MIL, SETECIENTOS SEIS PESOS 96/100 M.N.)**

**ESTIMACIÓN DEL VALOR POR CONCEPTO DE VALOR FÍSICO (APLICACIÓN DEL ENFOQUE DE COSTOS):**

A.- ESTIMACIÓN DEL VALOR DEL TERRENO:	<b>\$4,234,725.60</b>
B.- ESTIMACIÓN DEL VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN:	<b>\$2,804,755.29</b>
C.- ESTIMACIÓN DEL VALOR DE INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS:	<b>\$180,706.96</b>
<b>VALOR FÍSICO DIRECTO:</b>	<b>\$7,220,187.85</b>

**VALE: (SIETE MILLONES, DOSCIENTOS VEINTE MIL, CIENTO OCHENTA Y SIETE PESOS 85/100 M.N.)**

**VII. ESTIMACIÓN DEL VALOR POR CONCEPTO DE VALOR DE MERCADO (APLICACIÓN DEL ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO):**

INVESTIGACIÓN DE MERCADO DE INMUEBLES SIMILARES		
No.	UBICACIÓN	REFERENCIA
1	BARRIO SAN PEDRO, SACH	<a href="https://www.casacompara.com.mx/propiedad/detalle?id=e46e64a1-f7e3-4053-b75e-a8cf00219af2">https://www.casacompara.com.mx/propiedad/detalle?id=e46e64a1-f7e3-4053-b75e-a8cf00219af2</a> ROSARIO RODRÍGUEZ MÁRQUEZ INTERNET
2	ANTIGUO CAMINO A MORILLOTLA, SACH	<a href="http://coldwellbanker.com.mx/inmueble/?ms=HCV-025-02558">http://coldwellbanker.com.mx/inmueble/?ms=HCV-025-02558</a> COLDWELL BANKER MÉXICO BIENES RAÍCES INTERNET
3	SAN ANTONIO CACALOTEPEC, SACH	<a href="https://www.remax.com.mx/propiedad/408071">https://www.remax.com.mx/propiedad/408071</a> REMAX INMOBILIARIA INTERNET
4	SAN JOSÉ ACTIPAN, SACH	<a href="https://www.remax.com.mx/propiedad/336484">https://www.remax.com.mx/propiedad/336484</a> REMAX INMOBILIARIA INTERNET
5	EMILIANO ZAPATA, SACH	<a href="https://www.remax.com.mx/propiedad/406537">https://www.remax.com.mx/propiedad/406537</a> REMAX INMOBILIARIA INTERNET
6	EMILIANO ZAPATA, SACH	<a href="http://coldwellbanker.com.mx/inmueble/?ms=HCV-025-16227">http://coldwellbanker.com.mx/inmueble/?ms=HCV-025-16227</a> COLDWELL BANKER MÉXICO BIENES RAÍCES INTERNET
7	SAN BERNARDINO TLAXCALANCINGO, SACH	<a href="http://coldwellbanker.com.mx/inmueble/?ms=HCV-025-02479">http://coldwellbanker.com.mx/inmueble/?ms=HCV-025-02479</a> COLDWELL BANKER MÉXICO BIENES RAÍCES INTERNET

INVESTIGACIÓN DE MERCADO DE INMUEBLES SIMILARES		
No.	UBICACIÓN	REFERENCIA
1	BARRIO SAN PEDRO, SACH	 
2	ANTIGUO CAMINO MORILLOTLA, SACH A	 

3	SAN ANTONIO CACALOTEPEC, SACH		
4	SAN JOSÉ ACTIPAN, SACH		
5	EMILIANO ZAPATA, SACH		
6	EMILIANO ZAPATA, SACH		
7	SAN BERNARDINO TLAXCALANCINGO, SACH		

**INVESTIGACIÓN DE MERCADO DE INMUEBLES SIMILARES**

No.	UBICACIÓN	PRECIO DE VENTA (\$)	TERRENO (m <sup>2</sup> )	CONSTRUCCIÓN N (m <sup>2</sup> )	PRECIO POR m <sup>2</sup>
1	BARRIO SAN PEDRO, SACH	\$3,850,000.00	250.00	345.00	\$11,159.42
2	ANTIGUO CAMINO A MORILLOTLA, SACH	\$6,500,000.00	450.00	585.00	\$11,111.11
3	SAN ANTONIO CACALOTEPEC, SACH	\$3,300,000.00	450.00	317.00	\$10,410.09
4	SAN JOSÉ ACTIPÁN, SACH	\$3,750,000.00	610.00	250.00	\$15,000.00
5	EMILIANO ZAPATA, SACH	\$9,500,000.00	766.00	466.00	\$20,386.27
6	EMILIANO ZAPATA, SACH	\$6,000,000.00	600.00	327.00	\$18,348.62
7	SAN BERNARDINO TLAXCALANCINGO, SACH	\$3,000,000.00	497.00	200.00	\$15,000.00

**INVESTIGACIÓN DE MERCADO DE INMUEBLES SIMILARES**

No.	NEG	PRECIO AJUSTADO	SUPERFICIE NECESARIA	DIFERENCIA TERRENO	DIFERENCIA	VALOR HOMOLOGADO	VALOR UNITARIO HOMOLOGADO	INTENSIDAD DE CONSTRUCCIÓN
1	1.00	\$3,850,000.00	579.559	329.559	\$1,607,481.32	\$5,457,481.32	\$15,818.79	1.418
2	1.00	\$6,500,000.00	982.731	532.731	\$2,598,485.62	\$9,098,485.62	\$15,552.97	1.400
3	1.00	\$3,300,000.00	532.523	82.523	\$402,517.84	\$3,702,517.84	\$11,679.87	1.122
4	1.00	\$3,750,000.00	419.970	-190.030	-\$926,901.31	\$2,823,098.69	\$11,292.39	0.753
5	1.00	\$9,500,000.00	782.825	16.825	\$82,066.64	\$9,582,066.64	\$20,562.37	1.009
6	1.00	\$6,000,000.00	549.321	-50.679	-\$247,193.57	\$5,752,806.43	\$17,592.68	0.959
7	1.00	\$3,000,000.00	335.976	-161.024	-\$785,420.08	\$2,214,579.92	\$11,072.90	0.738

**INVESTIGACIÓN DE MERCADO DE INMUEBLES SIMILARES**

No.	NEG	INTENSIDAD DE CONSTRUCCIÓN	EDAD	CONSERVACIÓN	ZONA	UBICACIÓN	SERVICIOS	INST
1	1.00	1.418	30 AÑOS	BUENO	IGUAL	TIPO	COMPLETOS	SIMILAR
2	1.00	1.400	30 AÑOS	BUENO	PEOR	TIPO	INCOMPLETOS	SIMILAR
3	1.00	1.122	30 AÑOS	REGULAR	MEJOR	TIPO	INCOMPLETOS	SIMILAR
4	1.00	0.753	30 AÑOS	REGULAR	MEJOR	TIPO	COMPLETOS	SIMILAR
5	1.00	1.009	25 AÑOS	BUENO	PEOR	TIPO	COMPLETOS	SIMILAR
6	1.00	0.959	25 AÑOS	BUENO	PEOR	TIPO	COMPLETOS	SIMILAR
7	1.00	0.738	30 AÑOS	REGULAR	MEJOR	ESQUINA	INCOMPLETOS	SIMILAR



FOLIO	0004
AÑO	2018

INVESTIGACIÓN DE MERCADO DE INMUEBLES SIMILARES								
No.	NEG	INTENSIDAD DE CONSTRUCCIÓN	EDAD	ESTADO DE CONSERVACIÓN	ZONA DEL INMUEBLE	UBICACIÓN DEL INMUEBLE	SERVICIOS	INSTALACIONES
1	1.00	1.418	0.742	0.975	1.000	1.000	1.000	1.050
2	1.00	1.400	0.742	0.975	1.100	1.000	0.950	1.050
3	1.00	1.122	0.742	0.919	0.833	1.000	0.950	1.050
4	1.00	0.753	0.742	0.919	0.833	1.000	1.000	1.050
5	1.00	1.009	0.795	0.975	1.100	1.000	1.000	1.050
6	1.00	0.959	0.795	0.975	1.100	1.000	1.000	1.050
7	1.00	0.738	0.742	0.919	0.833	1.050	0.950	1.050

INVESTIGACIÓN DE MERCADO DE INMUEBLES SIMILARES										
FACTORES DE HOMOLOGACIÓN										
No.	NEG	INT CONST	EDAD	CONSERVACIÓN	ZONA	UBICACIÓN	SERVICIOS	INST	FACTOR OBTENIDO	*VUR
1	1.00	1.418	0.842	0.943	1.000	1.000	1.000	1.000	1.126	\$12.560.13
2	1.00	1.400	0.842	0.943	0.909	1.000	1.053	1.000	1.064	\$11.817.44
3	1.00	1.122	0.842	1.000	1.200	1.000	1.053	1.000	1.193	\$12.423.84
4	1.00	0.753	0.842	1.000	1.200	1.000	1.000	1.000	0.761	\$11.410.79
5	1.00	1.009	0.786	0.943	0.909	1.000	1.000	1.000	0.680	\$13.856.79
6	1.00	0.959	0.786	0.943	0.909	1.000	1.000	1.000	0.646	\$11.855.98
7	1.00	0.738	0.842	1.000	1.200	0.952	1.053	1.000	0.748	\$11.217.42
<b>PROMEDIO</b>										<b>\$12.163.20</b>
<b>REDONDEAR</b>										<b>\$12.160.00</b>

#### B.- ESTIMACIÓN DEL VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN:

TIPO	CANTIDAD (m <sup>2</sup> )	VALOR UNITARIO DE MERCADO	VALOR DE MERCADO
I	569.04	\$12.160.00	\$6.919.526.40
<b>SUMA:</b>			<b>\$6.919.526.40</b>
<b>VALE: (SEIS MILLONES, NOVECIENTOSDIECINUEVE MIL, QUINIENTOSVEINTISÉS PESOS 40/100 M.N.)</b>			

ESTIMACIÓN DEL VALOR DE MERCADO  
(APLICACIÓN DEL ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO):

<b>VALOR DE MERCADO:</b>	<b>\$6.919.526.40</b>
<b>VALE: (SEIS MILLONES, NOVECIENTOSDIECINUEVE MIL, QUINIENTOSVEINTISÉS PESOS 40/100 M.N.)</b>	

### VIII. RESUMEN DE VALORES

<b>ESTIMACIÓN DEL VALOR POR CONCEPTO DE VALOR FÍSICO DIRECTO (APLICACIÓN DEL ENFOQUE DE COSTOS):</b>		
A.- ESTIMACIÓN DEL VALOR DEL TERRENO:		\$4,234,725.60
B.- ESTIMACIÓN DEL VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN:		\$2,804,755.29
C.- ESTIMACIÓN DEL VALOR DE INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS:		\$180,706.96
<b>VALOR FÍSICO DIRECTO:</b>		<b>\$7,220,187.85</b>
VALE: (SIETE MILLONES, DOSCIENTOSVEINTE MIL, CIENTOOCHENTAYSETE PESOS 85/100 M.N.)		
<b>ESTIMACIÓN DEL VALOR POR CONCEPTO DE VALOR DE MERCADO (APLICACIÓN DEL ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO):</b>		
<b>VALOR DE MERCADO:</b>		<b>\$6,919,526.40</b>
VALE: (SEIS MILLONES, NOVECIENTOSDIECINUEVE MIL, QUINIENTOSVEINTISÉIS PESOS 40/100 M.N.)		
<b>ESTIMACIÓN DEL VALOR POR CONCEPTO DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS (APLICACIÓN DEL ENFOQUE DE INGRESOS):</b>		
<b>VALOR POR CAPITALIZACIÓN DE RENTAS (FRACCIÓN I):</b>		<b>NO APLICA</b>
<b>PONDERACIÓN DEL VALOR POR CONCEPTO DE VALOR FÍSICO (APLICACIÓN DEL ENFOQUE DE COSTOS):</b>		
	0%	\$0.00
<b>PONDERACIÓN DEL VALOR DE MERCADO (APLICACIÓN DEL ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO):</b>		
	100%	\$6,919,526.40
<b>PONDERACIÓN DEL VALOR POR CONCEPTO DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS (APLICACIÓN DEL ENFOQUE DE INGRESOS):</b>		
	0%	\$0.00
<b>VALOR COMERCIAL:</b>		<b>\$6,919,526.40</b>
VALE: (SEIS MILLONES, NOVECIENTOSDIECINUEVE MIL, QUINIENTOSVEINTISÉIS PESOS 40/100 M.N.)		

### IX. CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSIÓN

Con base en los análisis desarrollados previamente, y de acuerdo a los resultados obtenidos, se decidió que para estimar el valor comercial del inmueble se tomarán en consideración los factores externos e internos que podrían incidir sobre el valor del inmueble analizado, llegando a la conclusión de que el más aceptable es el promedio que se obtuvo del análisis por el método de COSTOS y de MERCADO, ya que se trata de un inmueble con varios tipos constructivos, ubicado en una zona de alta plusvalía del municipio de San Andrés Cholula, con buenas vías de comunicación; por lo que se concluirá con esta cantidad expresada en números redondos.



FOLIO	0004
AÑO	2018

#### X. CONCLUSIÓN

La cantidad que representa el valor comercial del inmueble ubicado en Calle XXXXX, de San Andrés Cholula, Pue., comprendiendo el valor del terreno, las construcciones e instalaciones especiales en el existentes; a la fecha es de:

VALOR COMERCIAL:

\$6,920,000.00

---SEIS MILLONES, NOVECIENTOSVEINTE MIL PESOS 00/100 M.N.---

ESTA CANTIDAD REPRESENTA EL VALOR COMERCIAL AL DÍA: 03 DE AGOSTO DE 2018.

VIGENCIA DE ESTE AVALÚO: 6 MESES.

**ATENTAMENTE:**

**VYPSA S.A. DE C.V.**

## ANEXO 1 COSTO POR m<sup>2</sup> DE CONSTRUCCIÓN



DELEGACIÓN PUEBLA

### Costos por m<sup>2</sup> de Construcción



Tipo de Edificación	Costo / M <sup>2</sup>				
	abr-16	jul-16	oct-16	ene-17	abr-17
<b>VIVIENDA UNIFAMILIAR</b>					
Interés Social	4,703	4,776	4,801	4,965	5,184
Interés Medio	7,150	7,272	7,278	7,482	7,775
Semifujo	10,537	10,705	10,708	10,971	11,272
Lujo	14,775	15,007	15,027	15,364	15,983



DELEGACIÓN PUEBLA

**NOTA:** LOS COSTOS POR m<sup>2</sup> INCLUYEN LOS SIGUIENTES PARÁMETROS:

INDIRECTOS Y UTILIDAD DE CONTRATISTAS : **28.00%**  
IMPUESTO AL VALOR AGREGADO : **No incluye.**

Fuente: INSTITUTO MEXICANO DE INGENIERÍA DE COSTOS

Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción. (2017). Costos por m<sup>2</sup> de Construcción. Recuperado de: <http://www.cmicpuebla.org.mx/gestor/secciones/descargables/archivos/491COSTOSM2IMIC.pdf>

## ANEXO 2 TABLA ÍNDICE NACIONAL DE PRECIOS AL CONSUMIDOR (INPC)

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Enero	100.228000	104.284000	107.678000	112.505000	115.954000	118.984000	124.598000	131.508000
Febrero	100.604000	104.406000	108.208000	112.790000	116.174000	119.505000	125.318000	132.009000
Marzo	100.797000	104.556000	109.002000	113.099000	116.647000	119.661000	126.087000	132.436000
Abril	100.789000	104.228000	109.074000	112.888000	116.345000	119.302000	126.242000	131.987000
Mayo	100.046000	103.899000	108.711000	112.527000	115.764000	118.770000	126.091000	131.773000
Junio	100.041000	104.378000	108.645000	112.722000	115.958000	118.901000	126.408000	132.282000
Julio	100.521000	104.964000	108.609000	113.032000	116.128000	119.211000	126.886000	132.991000
Agosto	100.680000	105.278000	108.918000	113.438000	116.373000	119.547000	127.513000	
Septiembre	100.927000	105.743000	109.328000	113.939000	116.809000	120.277000	127.912000	
Octubre	101.608000	106.278000	109.848000	114.569000	117.410000	121.007000	128.717000	
Noviembre	102.707000	107.000000	110.872000	115.493000	118.051000	121.953000	130.044000	
Diciembre	103.551000	107.246000	111.508000	116.059000	118.532000	122.515000	130.813000	
Inflación/año	3.82%	3.57%	2.97%	4.08%	2.13%	3.36%	6.77%	1.66%

Instituto Nacional de Estadística y Geografía. (2018). Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC). Recuperado de: <http://www.beta.inegi.org.mx/proyectos/precios/inpc/>



FOLIO	0004
AÑO	2018

**ANEXO 3**  
**TABLA VIDA ESTIMADA DE LAS EDIFICACIONES (EN AÑOS)**

<b>VIDA ESTIMADA DE LAS EDIFICACIONES (EN AÑOS)</b>								
	Interés Social		Interés Medio		Semilujo	Lujo		
20 Años	30	40	50	60	70	80	90	100

González Meléndez, Raúl. (2014). *Costos Paramétricos*. México: Instituto Mexicano de Ingeniería de Costos.

TABLA DE FACTOR DE VNR PARA UNA VIDA ÚTIL DE 80 AÑOS FÓRMULA LARGA ROSS-HEIDECKE										
	NUEVO	BUENO	MEDIO	REGULAR	REPARACIONES SENCILLAS	REPARACIONES MEDIAS	REPARACIONES IMPORTANTES	DAÑOS GRAVES	EN DESECHO	INSERVIBLE
ESTADO	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1
EDAD	0.0000	0.0032	0.0252	0.0809	0.1810	0.3320	0.5260	0.7520	0.8650	1.0000
0	1.0000	0.9968	0.9748	0.9191	0.8190	0.6680	0.4740	0.2480	0.1350	0.0000
1	0.9937	0.9905	0.9686	0.9133	0.8138	0.6638	0.4710	0.2464	0.1341	0.0000
2	0.9872	0.9840	0.9623	0.9073	0.8085	0.6594	0.4679	0.2448	0.1333	0.0000
3	0.9805	0.9774	0.9558	0.9012	0.8031	0.6550	0.4648	0.2432	0.1324	0.0000
4	0.9738	0.9706	0.9492	0.8950	0.7975	0.6505	0.4616	0.2415	0.1315	0.0000
5	0.9668	0.9637	0.9424	0.8886	0.7918	0.6458	0.4583	0.2398	0.1305	0.0000
6	0.9597	0.9566	0.9355	0.8820	0.7860	0.6411	0.4549	0.2380	0.1296	0.0000
7	0.9524	0.9494	0.9284	0.8754	0.7800	0.6362	0.4514	0.2362	0.1286	0.0000
8	0.9450	0.9420	0.9212	0.8685	0.7740	0.6313	0.4479	0.2344	0.1276	0.0000
9	0.9374	0.9344	0.9138	0.8618	0.7677	0.6262	0.4443	0.2325	0.1266	0.0000
10	0.9297	0.9267	0.9063	0.8545	0.7614	0.6210	0.4407	0.2306	0.1255	0.0000
11	0.9218	0.9188	0.8986	0.8472	0.7550	0.6158	0.4369	0.2286	0.1244	0.0000
12	0.9138	0.9108	0.8907	0.8398	0.7484	0.6104	0.4331	0.2264	0.1234	0.0000
13	0.9055	0.9026	0.8827	0.8323	0.7416	0.6049	0.4292	0.2246	0.1222	0.0000
14	0.8972	0.8943	0.8746	0.8246	0.7348	0.5993	0.4253	0.2225	0.1211	0.0000
15	0.8887	0.8858	0.8663	0.8168	0.7278	0.5936	0.4212	0.2204	0.1200	0.0000
16	0.8800	0.8772	0.8578	0.8088	0.7207	0.5878	0.4171	0.2182	0.1188	0.0000
17	0.8712	0.8684	0.8492	0.8007	0.7135	0.5819	0.4129	0.2161	0.1176	0.0000
18	0.8622	0.8594	0.8405	0.7924	0.7061	0.5759	0.4087	0.2138	0.1164	0.0000
19	0.8530	0.8503	0.8316	0.7840	0.6986	0.5698	0.4043	0.2116	0.1152	0.0000
20	0.8438	0.8411	0.8225	0.7755	0.6910	0.5636	0.3999	0.2093	0.1139	0.0000
21	0.8343	0.8316	0.8133	0.7668	0.6833	0.5573	0.3955	0.2069	0.1126	0.0000
22	0.8247	0.8220	0.8039	0.7580	0.6754	0.5509	0.3909	0.2045	0.1113	0.0000
23	0.8149	0.8123	0.7944	0.7490	0.6674	0.5444	0.3863	0.2021	0.1100	0.0000
24	0.8050	0.8024	0.7847	0.7399	0.6593	0.5377	0.3816	0.1996	0.1087	0.0000
25	0.7949	0.7924	0.7749	0.7306	0.6510	0.5310	0.3768	0.1971	0.1073	0.0000
26	0.7847	0.7822	0.7649	0.7212	0.6427	0.5242	0.3719	0.1946	0.1059	0.0000
27	0.7743	0.7718	0.7548	0.7117	0.6341	0.5172	0.3670	0.1920	0.1045	0.0000
28	0.7638	0.7613	0.7445	0.7020	0.6255	0.5102	0.3620	0.1894	0.1031	0.0000
29	0.7530	0.7506	0.7341	0.6921	0.6167	0.5030	0.3569	0.1868	0.1017	0.0000
30	0.7422	0.7398	0.7235	0.6821	0.6079	0.4958	0.3518	0.1841	0.1002	0.0000
31	0.7312	0.7288	0.7127	0.6720	0.5988	0.4884	0.3466	0.1813	0.0987	0.0000
32	0.7200	0.7177	0.7019	0.6618	0.5897	0.4810	0.3413	0.1786	0.0972	0.0000
33	0.7087	0.7064	0.6908	0.6513	0.5804	0.4734	0.3359	0.1758	0.0957	0.0000
34	0.6972	0.6950	0.6796	0.6408	0.5710	0.4657	0.3305	0.1729	0.0941	0.0000
35	0.6855	0.6834	0.6683	0.6301	0.5615	0.4579	0.3249	0.1700	0.0925	0.0000
36	0.6738	0.6716	0.6568	0.6192	0.5518	0.4501	0.3194	0.1671	0.0910	0.0000
37	0.6618	0.6597	0.6451	0.6083	0.5420	0.4421	0.3137	0.1641	0.0893	0.0000
38	0.6497	0.6476	0.6333	0.5971	0.5321	0.4340	0.3080	0.1611	0.0877	0.0000
39	0.6374	0.6354	0.6214	0.5859	0.5220	0.4258	0.3021	0.1581	0.0861	0.0000
40	0.6250	0.6230	0.6093	0.5744	0.5119	0.4175	0.2963	0.1550	0.0844	0.0000



FOLIO	0004
AÑO	2018

41	0.6124	0.6105	0.5970	0.5629	0.5016	0.4091	0.2903	0.1519	0.0827	0.0000
42	0.5997	<b>0.5978</b>	0.5846	<b>0.5512</b>	0.4911	<b>0.4006</b>	0.2843	<b>0.1487</b>	0.0810	<b>0.0000</b>
43	<b>0.5848</b>	0.5849	0.5720	0.5393	0.4806	0.3920	0.2781	0.1455	0.0792	0.0000
44	0.5738	<b>0.5719</b>	0.5593	<b>0.5273</b>	0.4699	<b>0.3833</b>	0.2720	<b>0.1423</b>	0.0775	<b>0.0000</b>
45	0.5605	0.5588	0.5464	0.5152	0.4591	0.3744	0.2657	0.1390	0.0757	0.0000
46	0.5472	<b>0.5454</b>	0.5334	<b>0.5029</b>	0.4481	<b>0.3655</b>	0.2594	<b>0.1357</b>	0.0739	<b>0.0000</b>
47	<b>0.5337</b>	0.5320	0.5202	0.4905	0.4371	0.3565	0.2530	0.1324	0.0720	0.0000
48	0.5200	<b>0.5183</b>	0.5069	<b>0.4779</b>	0.4259	<b>0.3474</b>	0.2465	<b>0.1290</b>	0.0702	<b>0.0000</b>
49	<b>0.5062</b>	0.5046	0.4934	0.4652	0.4146	0.3381	0.2399	0.1255	0.0683	0.0000
50	0.4922	<b>0.4906</b>	0.4798	<b>0.4524</b>	0.4031	<b>0.3288</b>	0.2333	<b>0.1221</b>	0.0664	<b>0.0000</b>
51	<b>0.4780</b>	0.4765	0.4660	0.4394	0.3915	0.3193	0.2266	0.1186	0.0645	0.0000
52	0.4638	<b>0.4623</b>	0.4521	<b>0.4262</b>	0.3798	<b>0.3098</b>	0.2198	<b>0.1150</b>	0.0626	<b>0.0000</b>
53	0.4493	0.4479	0.4380	0.4129	0.3680	0.3001	0.2130	0.1114	0.0607	0.0000
54	0.4347	<b>0.4333</b>	0.4237	<b>0.3995</b>	0.3560	<b>0.2904</b>	0.2060	<b>0.1078</b>	0.0587	<b>0.0000</b>
55	0.4199	0.4186	0.4093	0.3860	0.3439	0.2805	0.1990	0.1041	0.0567	0.0000
56	0.4050	<b>0.4037</b>	0.3948	<b>0.3722</b>	0.3317	<b>0.2705</b>	0.1920	<b>0.1004</b>	0.0547	<b>0.0000</b>
57	<b>0.3899</b>	0.3887	0.3801	0.3584	0.3193	0.2605	0.1848	0.0967	0.0526	0.0000
58	0.3747	<b>0.3735</b>	0.3652	<b>0.3444</b>	0.3069	<b>0.2503</b>	0.1776	<b>0.0929</b>	0.0506	<b>0.0000</b>
59	<b>0.3593</b>	0.3581	0.3502	0.3302	0.2943	0.2400	0.1703	0.0891	0.0485	0.0000
60	0.3438	<b>0.3427</b>	0.3351	<b>0.3159</b>	0.2815	<b>0.2296</b>	0.1629	<b>0.0853</b>	0.0464	<b>0.0000</b>
61	<b>0.3280</b>	0.3270	0.3198	0.3015	0.2687	0.2191	0.1555	0.0814	0.0443	0.0000
62	0.3122	<b>0.3112</b>	0.3043	<b>0.2869</b>	0.2557	<b>0.2085</b>	0.1480	<b>0.0774</b>	0.0421	<b>0.0000</b>
63	<b>0.2962</b>	0.2952	0.2887	0.2722	0.2426	0.1978	0.1404	0.0735	0.0400	0.0000
64	0.2800	<b>0.2791</b>	0.2729	<b>0.2573</b>	0.2293	<b>0.1870</b>	0.1327	<b>0.0694</b>	0.0378	<b>0.0000</b>
65	<b>0.2637</b>	0.2628	0.2570	0.2423	0.2159	0.1761	0.1250	0.0654	0.0356	0.0000
66	0.2472	<b>0.2464</b>	0.2410	<b>0.2272</b>	0.2024	<b>0.1651</b>	0.1172	<b>0.0613</b>	0.0334	<b>0.0000</b>
67	<b>0.2305</b>	0.2298	0.2247	0.2119	0.1888	0.1540	0.1093	0.0572	0.0311	0.0000
68	0.2138	<b>0.2131</b>	0.2084	<b>0.1965</b>	0.1751	<b>0.1428</b>	0.1013	<b>0.0530</b>	0.0289	<b>0.0000</b>
69	<b>0.1968</b>	0.1962	0.1918	0.1809	0.1612	0.1315	0.0933	0.0488	0.0266	0.0000
70	0.1797	<b>0.1791</b>	0.1752	<b>0.1652</b>	0.1472	<b>0.1200</b>	0.0852	<b>0.0446</b>	0.0243	<b>0.0000</b>
71	<b>0.1624</b>	0.1619	0.1583	0.1493	0.1330	0.1085	0.0770	0.0403	0.0219	0.0000
72	0.1450	<b>0.1445</b>	0.1413	<b>0.1333</b>	0.1188	<b>0.0969</b>	0.0687	<b>0.0360</b>	0.0196	<b>0.0000</b>
73	<b>0.1274</b>	0.1270	0.1242	0.1171	0.1044	0.0851	0.0604	0.0316	0.0172	0.0000
74	0.1097	<b>0.1093</b>	0.1069	<b>0.1008</b>	0.0898	<b>0.0733</b>	0.0520	<b>0.0272</b>	0.0148	<b>0.0000</b>
75	<b>0.0918</b>	0.0915	0.0895	0.0844	0.0752	0.0613	0.0435	0.0228	0.0124	0.0000
76	0.0738	<b>0.0735</b>	0.0719	<b>0.0678</b>	0.0604	<b>0.0493</b>	0.0350	<b>0.0183</b>	0.0100	<b>0.0000</b>
77	<b>0.0555</b>	0.0554	0.0541	0.0511	0.0455	0.0371	0.0263	0.0138	0.0075	0.0000
78	0.0372	<b>0.0371</b>	0.0363	<b>0.0342</b>	0.0305	<b>0.0248</b>	0.0176	<b>0.0092</b>	0.0050	<b>0.0000</b>
79	<b>0.0187</b>	0.0186	0.0182	0.0172	0.0153	0.0125	0.0089	0.0046	0.0025	0.0000
80	0.0000	<b>0.0000</b>	0.0000	<b>0.0000</b>	0.0000	<b>0.0000</b>	0.0000	<b>0.0000</b>	0.0000	<b>0.0000</b>

TABLA DE FACTOR DE VNR PARA UNA VIDA ÚTIL DE 60 AÑOS FÓRMULA LARGA ROSS-HEIDECKE										
	NUEVO	BUENO	MEDIO	REGULAR	REPARACIONES SENCILLAS	REPARACIONES MEDIAS	REPARACIONES IMPORTANTES	DAÑOS GRAVES	EN DESECHO	INSERVIBLE
ESTADO	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1
EDAD	0.0000	0.0032	0.0252	0.0809	0.1810	0.3320	0.5260	0.7520	0.8650	1.0000
0	1.0000	0.9968	0.9748	0.9191	0.8190	0.6680	0.4740	0.2480	0.1350	0.0000
1	0.9915	0.9884	0.9665	0.9113	0.8121	0.6623	0.4700	0.2459	0.1339	0.0000
2	0.9828	0.9796	0.9580	0.9033	0.8049	0.6565	0.4658	0.2437	0.1327	0.0000
3	0.9738	0.9706	0.9492	0.8950	0.7975	0.6505	0.4616	0.2415	0.1315	0.0000
4	0.9644	0.9614	0.9401	0.8864	0.7899	0.6442	0.4571	0.2392	0.1302	0.0000
5	0.9549	0.9518	0.9308	0.8776	0.7820	0.6378	0.4526	0.2368	0.1289	0.0000
6	0.9450	0.9420	0.9212	0.8685	0.7740	0.6313	0.4479	0.2344	0.1276	0.0000
7	0.9349	0.9319	0.9113	0.8592	0.7657	0.6245	0.4431	0.2318	0.1262	0.0000
8	0.9244	0.9215	0.9011	0.8497	0.7571	0.6175	0.4382	0.2293	0.1248	0.0000
9	0.9138	0.9108	0.8907	0.8398	0.7484	0.6104	0.4331	0.2266	0.1234	0.0000
10	0.9028	0.8999	0.8800	0.8297	0.7394	0.6031	0.4279	0.2239	0.1219	0.0000
11	0.8915	0.8887	0.8691	0.8194	0.7302	0.5955	0.4226	0.2211	0.1204	0.0000
12	0.8800	0.8772	0.8578	0.8088	0.7207	0.5878	0.4171	0.2182	0.1188	0.0000
13	0.8682	0.8654	0.8463	0.7980	0.7111	0.5800	0.4115	0.2153	0.1172	0.0000
14	0.8561	0.8534	0.8345	0.7869	0.7012	0.5719	0.4058	0.2123	0.1156	0.0000
15	0.8438	0.8411	0.8225	0.7755	0.6910	0.5636	0.3999	0.2093	0.1139	0.0000
16	0.8311	0.8285	0.8102	0.7639	0.6807	0.5552	0.3939	0.2061	0.1122	0.0000
17	0.8182	0.8156	0.7976	0.7520	0.6701	0.5466	0.3878	0.2029	0.1105	0.0000
18	0.8050	0.8024	0.7847	0.7399	0.6593	0.5377	0.3816	0.1996	0.1087	0.0000
19	0.7915	0.7890	0.7716	0.7275	0.6483	0.5287	0.3752	0.1963	0.1069	0.0000
20	0.7778	0.7753	0.7582	0.7149	0.6370	0.5196	0.3687	0.1929	0.1050	0.0000
21	0.7638	0.7613	0.7445	0.7020	0.6255	0.5102	0.3620	0.1894	0.1031	0.0000
22	0.7494	0.7470	0.7306	0.6888	0.6138	0.5006	0.3552	0.1859	0.1012	0.0000
23	0.7349	0.7325	0.7163	0.6754	0.6019	0.4909	0.3483	0.1822	0.0992	0.0000
24	0.7200	0.7177	0.7019	0.6618	0.5897	0.4810	0.3413	0.1786	0.0972	0.0000
25	0.7049	0.7026	0.6871	0.6478	0.5773	0.4708	0.3341	0.1748	0.0952	0.0000
26	0.6894	0.6872	0.6721	0.6337	0.5647	0.4605	0.3268	0.1710	0.0931	0.0000
27	0.6738	0.6716	0.6568	0.6192	0.5518	0.4501	0.3194	0.1671	0.0910	0.0000
28	0.6578	0.6557	0.6412	0.6046	0.5387	0.4394	0.3118	0.1631	0.0888	0.0000
29	0.6415	0.6395	0.6254	0.5896	0.5254	0.4285	0.3041	0.1591	0.0866	0.0000
30	0.6250	0.6230	0.6093	0.5744	0.5119	0.4175	0.2963	0.1550	0.0844	0.0000
31	0.6082	0.6062	0.5929	0.5590	0.4981	0.4063	0.2883	0.1508	0.0821	0.0000
32	0.5911	0.5892	0.5762	0.5433	0.4841	0.3949	0.2802	0.1466	0.0798	0.0000
33	0.5738	0.5719	0.5593	0.5273	0.4699	0.3833	0.2720	0.1423	0.0775	0.0000
34	0.5561	0.5543	0.5421	0.5111	0.4555	0.3715	0.2636	0.1379	0.0751	0.0000
35	0.5382	0.5365	0.5246	0.4947	0.4408	0.3595	0.2551	0.1335	0.0727	0.0000
36	0.5200	0.5183	0.5069	0.4779	0.4259	0.3474	0.2465	0.1290	0.0702	0.0000
37	0.5015	0.4999	0.4889	0.4610	0.4108	0.3350	0.2377	0.1244	0.0677	0.0000
38	0.4828	0.4812	0.4706	0.4437	0.3954	0.3225	0.2288	0.1197	0.0652	0.0000
39	0.4638	0.4623	0.4521	0.4262	0.3798	0.3098	0.2198	0.1150	0.0626	0.0000
40	0.4444	0.4430	0.4332	0.4085	0.3640	0.2969	0.2107	0.1102	0.0600	0.0000

41	0.4249	0.4235	0.4142	0.3905	0.3480	0.2838	0.2014	0.1054	0.0574	0.0000
42	0.4050	0.4037	0.3948	0.3722	0.3317	0.2705	0.1920	0.1004	0.0547	0.0000
43	0.3849	0.3836	0.3752	0.3537	0.3152	0.2571	0.1824	0.0954	0.0520	0.0000
44	0.3644	0.3633	0.3553	0.3350	0.2985	0.2434	0.1727	0.0904	0.0492	0.0000
45	0.3438	0.3427	0.3351	0.3159	0.2815	0.2296	0.1629	0.0853	0.0464	0.0000
46	0.3228	0.3217	0.3146	0.2967	0.2644	0.2156	0.1530	0.0800	0.0436	0.0000
47	0.3015	0.3006	0.2939	0.2771	0.2470	0.2014	0.1429	0.0748	0.0407	0.0000
48	0.2800	0.2791	0.2729	0.2573	0.2293	0.1870	0.1327	0.0694	0.0378	0.0000
49	0.2582	0.2574	0.2517	0.2373	0.2115	0.1725	0.1224	0.0640	0.0349	0.0000
50	0.2361	0.2354	0.2302	0.2170	0.1934	0.1577	0.1119	0.0586	0.0319	0.0000
51	0.2138	0.2131	0.2084	0.1965	0.1751	0.1428	0.1013	0.0530	0.0289	0.0000
52	0.1911	0.1905	0.1863	0.1757	0.1565	0.1277	0.0906	0.0474	0.0258	0.0000
53	0.1682	0.1677	0.1640	0.1546	0.1378	0.1124	0.0797	0.0417	0.0227	0.0000
54	0.1450	0.1445	0.1413	0.1333	0.1188	0.0969	0.0687	0.0360	0.0196	0.0000
55	0.1215	0.1211	0.1185	0.1117	0.0995	0.0812	0.0576	0.0301	0.0164	0.0000
56	0.0978	0.0975	0.0953	0.0899	0.0801	0.0653	0.0463	0.0242	0.0132	0.0000
57	0.0738	0.0735	0.0719	0.0678	0.0604	0.0493	0.0350	0.0183	0.0100	0.0000
58	0.0494	0.0493	0.0482	0.0454	0.0405	0.0330	0.0234	0.0123	0.0067	0.0000
59	0.0249	0.0248	0.0242	0.0228	0.0204	0.0166	0.0118	0.0062	0.0034	0.0000
60	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000

Marqués Tapia, Mario Rafael. (2000). *Criterios Metodológicos para la Valuación de Inmuebles Urbanos*. México: Valuación Organizada.

Las etapas de ADMINISTRACIÓN, LIQUIDACIÓN Y PARTICIÓN, van ligadas entre sí, pues definen el medio y la forma de disposición de los activos para saldar el pasivo y diseñar el proyecto de partición.

Pero antes de cualquier movimiento de los activos, en la etapa de ADMINISTRACIÓN, para asegurar el manejo de los bienes de la herencia, el albacea debe afianzarlos, en función de las Bases consideradas en el Marco Legal de la sucesión legítima.

La Base I. es la que aplica para la garantía de los bienes para este ejemplo; en la TABLA ADMINISTRACIÓN 1, se desglosa el monto total que debe cubrir el albacea para garantizar el buen manejo de los bienes de la sucesión.

Como el albacea de la sucesión es coheredero, la garantía puede ser respaldada con la parte proporcional que le corresponda de la herencia. En este caso, la valuación también es sumamente útil para conocer el monto a garantizar por el albacea, como así lo demuestran la TABLA ADMINISTRACIÓN 1.1 y la TABLA ADMINISTRACIÓN 1.2.

LA VALUACIÓN EN LA SUCESIÓN LEGÍTIMA EN EL ESTADO DE PUEBLA: UNA GUÍA APLICADA			
PROCESO SUCESORIO LEGÍTIMO			
CÓMO		ADMINISTRACIÓN	
DIMENSIONES		VARIABLE INDEPENDIENTE	
ALBACEA		INDICADORES	
GARANTÍA	MONTO EN TÉRMINOS MONETARIOS	BASE I.	\$5,029,108.52
		BASE II.	NO APLICA
		BASE III.	NO APLICA
		BASE IV.	NO APLICA
			VER TABLA ADMINISTRACIÓN 1

# TABLA ADMINISTRACIÓN 1

LA VALUACIÓN EN LA SUCESIÓN LEGÍTIMA EN EL ESTADO DE PUEBLA: UNA GUÍA APLICADA

## PROCESO SUCESORIO LEGÍTIMO

CÓMO

ADMINISTRACIÓN

ALBACEA

GARANTÍA

BASE I. POR EL IMPORTE DE LA RENTA DE LOS BIENES RAÍCES EN EL ÚLTIMO AÑO Y POR LOS RÉDITOS DE LOS CAPITALES IMPUESTOS, DURANTE ESE MISMO TIEMPO.

IMPORTE DE LA RENTA DE LOS

BIENES RAÍCES DE SEPTIEMBRE

DE 2017 A AGOSTO DE 2018

No. CONCEPTO

1 BIENES INMUEBLES

1.1	PREDIO A	\$1,180,721.01	VER TABLA ADMINISTRACIÓN 1.1
1.2	PREDIO B	\$2,152,100.69	VER TABLA ADMINISTRACIÓN 1.1
1.3	PREDIO C	\$1,335,063.51	VER TABLA ADMINISTRACIÓN 1.1
1.4	CONSTRUCCIÓN A	\$361,223.31	VER TABLA ADMINISTRACIÓN 1.2
<b>SUBTOTAL:</b>		<b>\$5,029,108.52</b>	

RÉDITOS DE LOS CAPITALES

IMPUESTOS DE SEPTIEMBRE DE

2017 A AGOSTO DE 2018

No. CONCEPTO

2 CAPITALES

2.1	NO APLICA	\$0.00	
<b>SUBTOTAL:</b>		<b>\$0.00</b>	
<b>GARANTÍA</b>		<b>\$5,029,108.52</b>	

## TABLA ADMINISTRACIÓN 1.1

**ESTIMACIÓN DEL IMPORTE DE LA RENTA DE LOS PREDIOS A, B Y C, DE SEPTIEMBRE DE 2017 A AGOSTO DE 2018:**

INVESTIGACIÓN DE MERCADO DE INMUEBLES SIMILARES		
No.	UBICACIÓN	REFERENCIA
1	CARRETERA FEDERAL PUEBLA-ATLIXCO, SAN BERNARDINO TLAXCALANCINGO, SACH	<a href="https://century21mexico.com/tereno/renta/Puebla/San-Andr%C3%A9s-Cholula/San-Bernardino-Tlaxcalancingo/254020_Excelente-tereno-para-negocio-a-ple-de-carretera%2C-totalmente-bardeada%2C-plano-y-estacionamiento-en-p">https://century21mexico.com/tereno/renta/Puebla/San-Andr%C3%A9s-Cholula/San-Bernardino-Tlaxcalancingo/254020_Excelente-tereno-para-negocio-a-ple-de-carretera%2C-totalmente-bardeada%2C-plano-y-estacionamiento-en-p</a> CENTURY 21 INTERNET
2	RADIAL, EMILIANO ZAPATA, SACH	<a href="http://www.rajuan.com.mx/propiedad/renta-de-tereno-en-radial-zapata/">http://www.rajuan.com.mx/propiedad/renta-de-tereno-en-radial-zapata/</a> RAJUAN GRUPO INMOBILIARIO INTERNET
3	SANTIAGO MOMOXPAN, SPCH	<a href="http://inmueblespueblaventalrenta.com/propiedades/venta-renta-tereno-en-san-pedro-cholula/">http://inmueblespueblaventalrenta.com/propiedades/venta-renta-tereno-en-san-pedro-cholula/</a> CAMACHO BIENES RAÍCES INTERNET
4	CAMINO REAL A SAN ANDRÉS CHOLULA, SACH	<a href="http://www.remax.com.mx/propiedad/393153">http://www.remax.com.mx/propiedad/393153</a> REMAX INMOBILIARIA INTERNET
5	SAN BERNARDINO TLAXCALANCINGO, SACH	<a href="http://www.rajuan.com.mx/propiedad/renta-de-tereno-en-tlaxcalancingo/">http://www.rajuan.com.mx/propiedad/renta-de-tereno-en-tlaxcalancingo/</a> RAJUAN GRUPO INMOBILIARIO INTERNET

INVESTIGACIÓN DE MERCADO DE INMUEBLES SIMILARES		
No.	UBICACIÓN	REFERENCIA
1	CARRETERA FEDERAL PUEBLA-ATLIXCO, SAN BERNARDINO TLAXCALANCINGO, SACH	
2	RADIAL, EMILIANO ZAPATA, SACH	

3	SANTIAGO MOMOXPAN, SPCH	
4	CAMINO REAL A SAN ANDRÉS CHOLULA, SACH	
5	SAN BERNARDINO TLAXCALANCINGO, SACH	

**INVESTIGACIÓN DE MERCADO DE INMUEBLES SIMILARES**

No.	UBICACIÓN	PRECIO DE RENTA (\$)	TERRENO (m <sup>2</sup> )	PRECIO POR m <sup>2</sup>
1	CARRETERA FEDERAL PUEBLA-ATLIXCO, SAN BERNARDINO TLAXCALANCINGO, SACH	\$55,000.00	2,139.00	\$25.71
2	RADIAL EMILIANO ZAPATA, SACH	\$30,000.00	1,500.00	\$20.00
3	SANTIAGO MOMOXPAN, SPCH	\$15,000.00	1,102.00	\$13.61
4	CAMINO REAL A SAN ANDRÉS CHOLULA, SACH	\$28,000.00	1,450.00	\$19.31
5	SAN BERNARDINO TLAXCALANCINGO, SACH	\$45,000.00	3,000.00	\$15.00

**INVESTIGACIÓN DE MERCADO DE INMUEBLES SIMILARES**

No.	UBICACIÓN	SERVICIOS	FRENTE (m)	FORMA	No. DE FRENTES
1	CARRETERA FEDERAL PUEBLA-ATLIXCO, SAN BERNARDINO TLAXCALANCINGO, SACH	COMPLETOS	120.00	REGULAR	1
2	RADIAL EMILIANO ZAPATA, SACH	COMPLETOS	30.00	REGULAR	1
3	SANTIAGO MOMOXPAN, SPCH	COMPLETOS	13.00	REGULAR	1
4	CAMINO REAL A SAN ANDRÉS CHOLULA, SACH	INCOMPLETOS	30.00	REGULAR	1
5	SAN BERNARDINO TLAXCALANCINGO, SACH	COMPLETOS	45.00	IRREGULAR	1

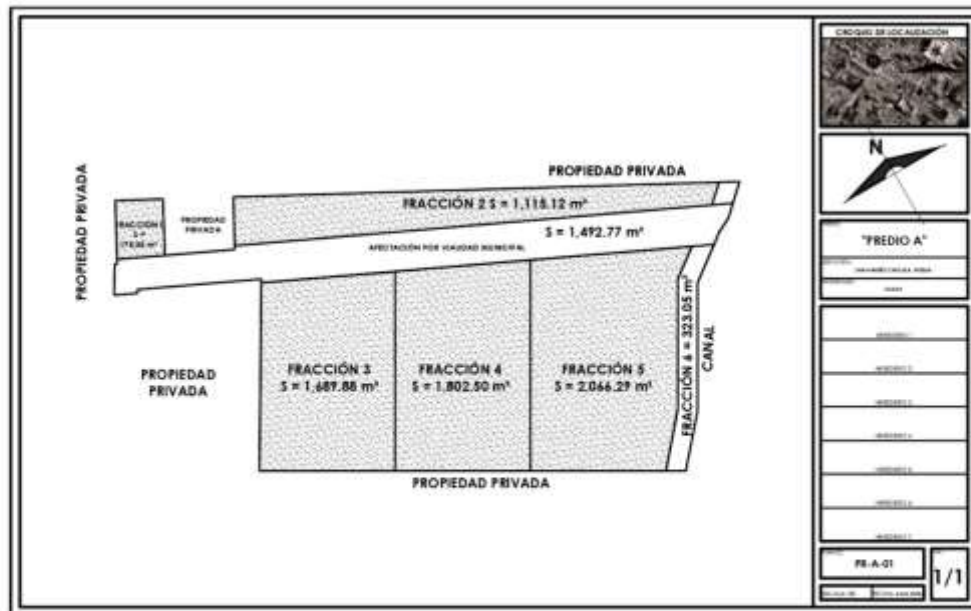
INVESTIGACIÓN DE MERCADO DE INMUEBLES SIMILARES													
FACTORES DE HOMOLOGACIÓN													
No.	ZONA	UBICACIÓN		FRENTE	FORMA	SUPERFICIE	NEG	SERVICIOS	O.C., I.E. Y E.A.		PENDIENTE	FACTOR OBTENIDO	*VUR
1	1.00	1.00	0.80	1.00	1.00	0.91	1.00	0.95	0.95	1.00	1.00	0.66	\$16.96
2	0.91	1.00	1.01	1.00	1.00	0.86	1.00	0.95	1.00	1.00	1.00	0.75	\$15.06
3	0.83	1.00	1.16	1.00	1.00	0.83	1.00	0.95	1.00	1.00	1.00	0.77	\$10.42
4	0.83	1.00	1.01	1.00	1.00	0.86	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.72	\$13.97
5	1.00	1.00	0.94	1.00	1.00	0.98	1.00	0.95	0.95	1.00	1.00	0.83	\$12.48
PROMEDIO												\$13.78	
REDONDEO												\$14.00	
O.C., I.E. Y E.A.: OBRAS COMPLEMENTARIAS, INSTALACIONES ESPECIALES Y ELEMENTOS ACCESORIOS													

### PREDIO A

#### APLICACIÓN DEL ENFOQUE DE ÁREA DEL PREDIO SEGÚN SUPERFICIE ÚTIL:

ÁREA DEL PREDIO:	6,852.33 m <sup>2</sup>
INVESTIGACIÓN DE MERCADO:	
RENTA DE TERRENO SIMILAR EN LA ZONA:	\$14.00

#### A.- ESTIMACIÓN DEL VALOR DEL TERRENO:





FOLIO	N/A
AÑO	2018

FRACCIÓN	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	VALOR UNITARIO (\$/m <sup>2</sup> )	COEFICIENTE							FACTOR RESULTANTE	VALOR UNITARIO RESULTANTE	VALOR DE FRACCIÓN
			ÁREA	IRR	FONDO	ZONA	UB	FRENTE	OTROS			
1	178.54	\$77.78	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	\$77.78	\$13,886.90
<b>\$13,886.90</b>												
2	1,115.12	\$14.00	1.00	0.80	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.80	\$11.14	\$12,421.77
3	1,689.88	\$14.00	1.00	0.98	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.98	\$13.75	\$23,229.51
4	1,802.50	\$14.00	1.00	0.99	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.99	\$13.80	\$24,878.80
5	2,066.29	\$14.00	1.00	0.95	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.95	\$13.26	\$27,396.89
<b>\$87,926.97</b>												

**ESTIMACIÓN DEL IMPORTE DE LA RENTA DE LAS FRACCIONES 2-5 DEL PREDIO A, A AGOSTO DE 2018:** **\$87,926.97**

INPC SEPTIEMBRE 2017 127.912  
 INPC JULIO 2018 132.991

**ESTIMACIÓN DEL IMPORTE DE LA RENTA DE LAS FRACCIONES 2-5 DEL PREDIO A, REFERIDO A SEPTIEMBRE DE 2017:** **\$84,568.99**

2017	FRACCIÓN 1	FRACCIONES 2-5	TOTAL
SEPTIEMBRE	\$13,137.25	\$84,568.99	\$97,706.24
OCTUBRE	\$13,886.90	\$84,568.99	\$98,455.89
NOVIEMBRE	\$13,886.90	\$84,568.99	\$98,455.89
DICIEMBRE	\$13,886.90	\$84,568.99	\$98,455.89
			<b>\$393,073.91</b>

2018	FRACCIÓN 1	FRACCIONES 2-5	TOTAL
ENERO	\$13,886.90	\$84,568.99	\$98,455.89
FEBRERO	\$13,886.90	\$84,568.99	\$98,455.89
MARZO	\$13,886.90	\$84,568.99	\$98,455.89
ABRIL	\$13,886.90	\$84,568.99	\$98,455.89
MAYO	\$13,886.90	\$84,568.99	\$98,455.89
JUNIO	\$13,886.90	\$84,568.99	\$98,455.89
JULIO	\$13,886.90	\$84,568.99	\$98,455.89
AGOSTO	\$13,886.90	\$84,568.99	\$98,455.89
			<b>\$787,647.12</b>

**ESTIMACIÓN DEL IMPORTE DE LA RENTA DEL PREDIO A, DE SEPTIEMBRE DE 2017 A AGOSTO DE 2018:** **\$1,180,721.03**



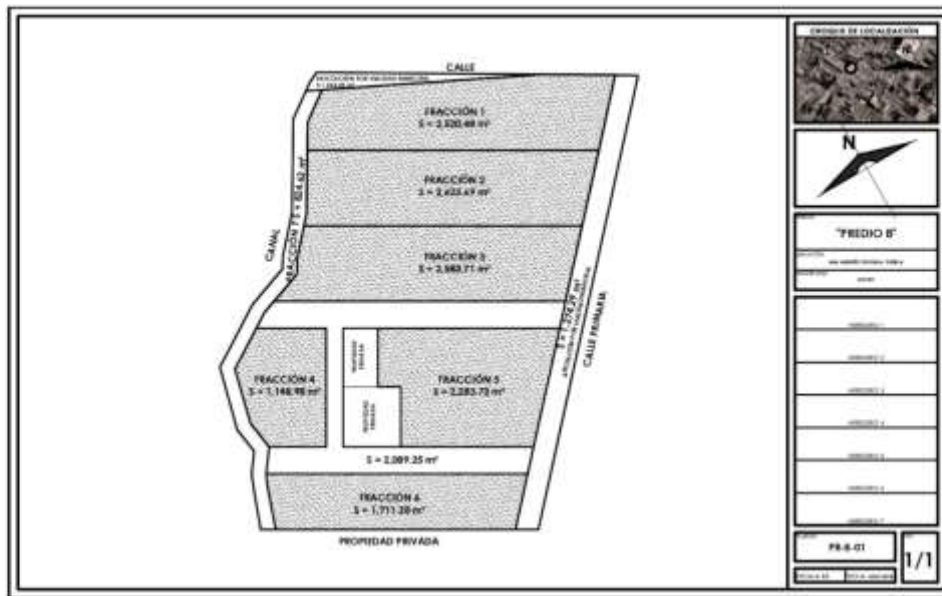
FOLIO	N/A
AÑO	2018

**PREDIO B**

**APLICACIÓN DEL ENFOQUE DE ÁREA DEL PREDIO SEGÚN SUPERFICIE ÚTIL:**

ÁREA DEL PREDIO:	12,871.87 m <sup>2</sup>
INVESTIGACIÓN DE MERCADO:	
VALOR DE TERRENO SIMILAR EN LA ZONA:	\$14.00

**A.- ESTIMACIÓN DEL VALOR DEL TERRENO:**



FRACCIÓN	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	VALOR UNITARIO (\$/m <sup>2</sup> )	COEFICIENTE							FACTOR RESULTANTE	VALOR UNITARIO RESULTANTE	VALOR DE FRACCIÓN	
			ÁREA	IRR	FONDO	ZONA	UB	FRENTE	OTROS				
1	2,520.48	\$14.00	1.00	0.90	1.00	1.05	1.05	1.00	1.00	0.99	\$13.92	\$35,074.85	
2	2,623.69	\$14.00	1.00	0.98	1.00	1.05	1.00	1.00	1.00	1.03	\$14.46	\$37,949.20	
3	2,583.71	\$14.00	1.00	0.97	1.00	1.05	1.05	1.00	1.00	1.07	\$14.93	\$38,585.25	
4	1,148.98	\$14.00	1.00	0.85	1.00	1.05	1.05	1.00	1.00	0.94	\$13.12	\$15,073.08	
5	2,283.73	\$14.00	1.00	0.92	1.00	1.05	1.10	1.00	1.00	1.06	\$14.87	\$33,958.72	
6	1,711.28	\$14.00	1.00	0.98	1.00	1.05	1.05	1.00	1.00	1.08	\$15.09	\$25,821.75	
<b>12,871.87</b>													<b>\$186,462.84</b>



FOLIO	N/A
AÑO	2018

**ESTIMACIÓN DEL IMPORTE DE LA RENTA DEL PREDIO B, A AGOSTO DE 2018:** **\$186,462.84**

INPC SEPTIEMBRE 2017 127.912

INPC JULIO 2018 132.991

**ESTIMACIÓN DEL IMPORTE DE LA RENTA DEL PREDIO B, REFERIDO A SEPTIEMBRE DE 2017:** **\$179,341.72**

2017		FRACCIONES 1-6	TOTAL
SEPTIEMBRE		\$179,341.72	\$179,341.72
OCTUBRE		\$179,341.72	\$179,341.72
NOVIEMBRE		\$179,341.72	\$179,341.72
DICIEMBRE		\$179,341.72	\$179,341.72
			<b>\$717,366.88</b>

2018		FRACCIONES 1-6	TOTAL
ENERO		\$179,341.72	\$179,341.72
FEBRERO		\$179,341.72	\$179,341.72
MARZO		\$179,341.72	\$179,341.72
ABRIL		\$179,341.72	\$179,341.72
MAYO		\$179,341.72	\$179,341.72
JUNIO		\$179,341.72	\$179,341.72
JULIO		\$179,341.72	\$179,341.72
AGOSTO		\$179,341.72	\$179,341.72
			<b>\$1,434,733.77</b>

**ESTIMACIÓN DEL IMPORTE DE LA RENTA DEL PREDIO B, DE SEPTIEMBRE DE 2017 A AGOSTO DE 2018:** **\$2,152,100.65**



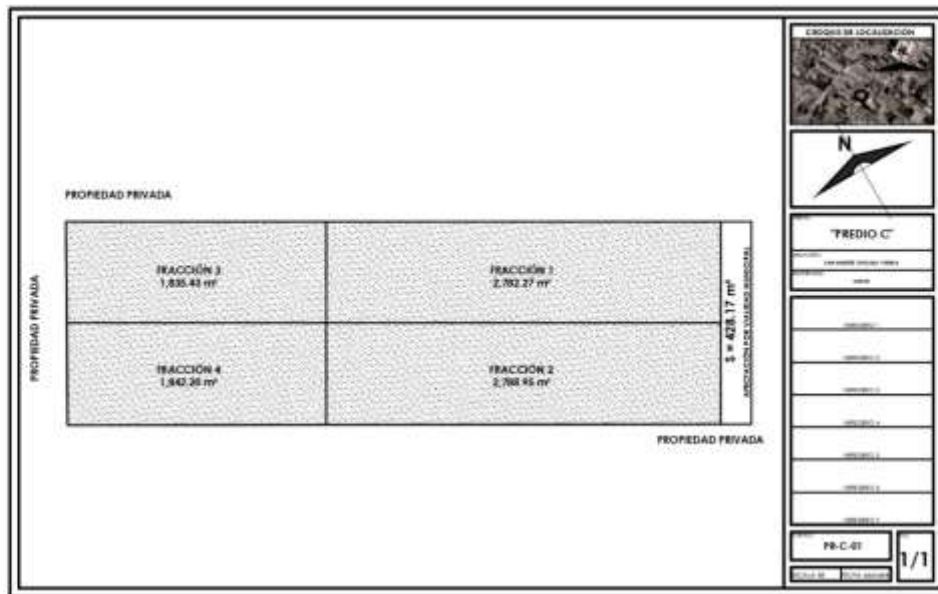
FOLIO	N/A
AÑO	2018

### PREDIO C

#### APLICACIÓN DEL ENFOQUE DE ÁREA DEL PREDIO SEGÚN SUPERFICIE ÚTIL:

ÁREA DEL PREDIO:	9,248.85 m <sup>2</sup>
INVESTIGACIÓN DE MERCADO:	
VALOR DE TERRENO SIMILAR EN LA ZONA:	\$14.00

#### A.- ESTIMACIÓN DEL VALOR DEL TERRENO:



FRACCIÓN	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	VALOR UNITARIO (\$/m <sup>2</sup> )	COEFICIENTE							FACTOR RESULTANTE	VALOR UNITARIO RESULTANTE	VALOR DE FRACCIÓN
			ÁREA	IRR	FONDO	ZONA	UB	FRENTE	OTROS			
1	2,782.27	\$14.00	1.00	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	1.00	0.95	\$13.30	\$37,004.24
2	2,788.95	\$14.00	1.00	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	1.00	0.95	\$13.30	\$37,093.05
3	1,835.43	\$14.00	1.00	1.00	0.85	0.95	1.00	1.00	1.00	0.81	\$11.31	\$20,749.50
4	1,842.20	\$14.00	1.00	1.00	0.85	0.95	1.00	1.00	1.00	0.81	\$11.31	\$20,826.12
<b>9,248.86</b>												<b>\$115,672.91</b>



FOLIO	N/A
AÑO	2018

**ESTIMACIÓN DEL IMPORTE DE LA RENTA DEL PREDIO C, A AGOSTO DE 2018: \$115,672.91**

INPC SEPTIEMBRE 2017 127.912  
 INPC JULIO 2018 132.991

**ESTIMACIÓN DEL IMPORTE DE LA RENTA DEL PREDIO C, REFERIDO A SEPTIEMBRE DE 2017: \$111,255.30**

2017		FRACCIONES 1-4	TOTAL
SEPTIEMBRE		\$111,255.30	\$111,255.30
OCTUBRE		\$111,255.30	\$111,255.30
NOVIEMBRE		\$111,255.30	\$111,255.30
DICIEMBRE		\$111,255.30	\$111,255.30
			<b>\$445,021.19</b>

2018		FRACCIONES 1-4	TOTAL
ENERO		\$111,255.30	\$111,255.30
FEBRERO		\$111,255.30	\$111,255.30
MARZO		\$111,255.30	\$111,255.30
ABRIL		\$111,255.30	\$111,255.30
MAYO		\$111,255.30	\$111,255.30
JUNIO		\$111,255.30	\$111,255.30
JULIO		\$111,255.30	\$111,255.30
AGOSTO		\$111,255.30	\$111,255.30
			<b>\$890,042.38</b>

**ESTIMACIÓN DEL IMPORTE DE LA RENTA DEL PREDIO C, DE SEPTIEMBRE DE 2017 A AGOSTO DE 2018: \$1,335,063.57**



FOLIO	N/A
AÑO	2018

### RESUMEN DE VALORES

ESTIMACIÓN DEL IMPORTE DE LA RENTA DE LOS PREDIOS A, B Y C, DE SEPTIEMBRE DE 2017 A AGOSTO DE 2018:

PREDIO A							\$1,180,721.03
PREDIO B							\$2,152,100.65
PREDIO C							\$1,335,063.57
							<b>\$4,667,885.25</b>

(CUATRO MILLONES, SEISCIENTOSSESENTAYSIETE MIL, OCHOCIENTOSOCHENTAYCINCO PESOS 25/100 M.N.)

### CONCLUSIÓN

La cantidad que representa la estimación del importe de la renta de los Predios A, B y C, de Septiembre de 2017 a Agosto de 2018, en números redondos, es de:

**\$4,668,000.00**

**---CUATRO MILLONES, SEISCIENTOSSESENTAYOCHO MIL PESOS 00/100 M.N.---**

**ESTA CANTIDAD REPRESENTA EL VALOR COMERCIAL AL DÍA: 17 DE AGOSTO DE 2018.**

**VIGENCIA DE ESTA ESTIMACIÓN: AL 31 DE AGOSTO DE 2018.**

**ATENTAMENTE:**

**VYPSA S.A. DE C.V.**

## TABLA ADMINISTRACIÓN 1.2

**ESTIMACIÓN DEL IMPORTE DE LA CONSTRUCCIÓN A, DE SEPTIEMBRE DE 2017 A AGOSTO DE 2018:**

INVESTIGACIÓN DE MERCADO DE INMUEBLES SIMILARES		
No.	UBICACIÓN	REFERENCIA
1	FRACCIONAMIENTO SAN BERNARDINO LA TRINIDAD, SACH	<a href="https://casa.mercadolibre.com.mx/MLM-630414969-residencia-grande-en-san-andres-cholula-_JM">https://casa.mercadolibre.com.mx/MLM-630414969-residencia-grande-en-san-andres-cholula-_JM</a>
		INMOBILIARIA COBIAN INTERNET
2	CAMINO A CUAYANTLA, SAN BERNARDINO TLAXCALANCINGO, SACH	<a href="https://casa.mercadolibre.com.mx/MLM-626499940-casa-en-renta-_JM">https://casa.mercadolibre.com.mx/MLM-626499940-casa-en-renta-_JM</a>
		REMAX INMOBILIARIA INTERNET
3	MORILLOTLA, SACH	<a href="http://www.sieramichelena.com.mx/es/casa-en-venta-y-renta-en-san-andres-cholula-colonia-morilotla/d5369.html">http://www.sieramichelena.com.mx/es/casa-en-venta-y-renta-en-san-andres-cholula-colonia-morilotla/d5369.html</a>
		GRUPO INMOBILIARIO SIERRA MICHELENA INTERNET
4	SAN ANTONIO CACALOTEPEC, SACH	<a href="https://casa.mercadolibre.com.mx/MLM-634813927-renta-casa-hab-rustica-de-4-hab-y-amplias-areas-verdes-_JM">https://casa.mercadolibre.com.mx/MLM-634813927-renta-casa-hab-rustica-de-4-hab-y-amplias-areas-verdes-_JM</a>
		PARTICULAR INTERNET
5	RINCÓN DE SAN ANDRÉS, SACH	<a href="http://www.rojanobienesraices.com/properties/venta-renta-tracc-trincade-san-andres/">http://www.rojanobienesraices.com/properties/venta-renta-tracc-trincade-san-andres/</a>
		ROJANO BIENES RAÍCES INTERNET

INVESTIGACIÓN DE MERCADO DE INMUEBLES SIMILARES		
No.	UBICACIÓN	REFERENCIA
1	FRACCIONAMIENTO SAN BERNARDINO LA TRINIDAD, SACH	 
2	CAMINO A CUAYANTLA, SAN BERNARDINO TLAXCALANCINGO, SACH	 

3	MORILLOTLA, SACH		
4	SAN ANTONIO CACALOTEPEC, SACH		
5	RINCÓN DE SAN ANDRÉS, SACH		

**INVESTIGACIÓN DE MERCADO DE INMUEBLES SIMILARES**

No.	UBICACIÓN	PRECIO DE RENTA (\$)	CONSTRUCCIÓN (m <sup>2</sup> )	PRECIO POR m <sup>2</sup>
1	FRACCIONAMIENTO SAN BERNARDINO LA TRINIDAD, SACH	\$17,000.00	250.00	\$68.00
2	CAMINO A CUAYANTLA, SAN BERNARDINO TLAXCALANCINGO, SACH	\$12,500.00	217.00	\$57.60
3	MORILLOTLA, SACH	\$16,000.00	200.00	\$80.00
4	SAN ANTONIO CACALOTEPEC, SACH	\$10,000.00	180.00	\$55.56
5	RINCÓN DE SAN ANDRÉS, SACH	\$15,000.00	198.00	\$75.76

**INVESTIGACIÓN DE MERCADO DE INMUEBLES SIMILARES**

No.	NEG	INTENSIDAD DE CONSTRUCCIÓN	EDAD	CONSERVACIÓN	ZONA	UBICACIÓN	SERVICIOS	INST
1	1.00	1.00	15 AÑOS	MEDIO	PEOR	TIPO	COMPLETOS	SIMILAR
2	1.00	1.00	20 AÑOS	REGULAR	PEOR	TIPO	INCOMPLETOS	SIMILAR
3	1.00	1.00	20 AÑOS	MEDIO	MEJOR	TIPO	COMPLETOS	SIMILAR
4	1.00	1.00	30 AÑOS	REGULAR	PEOR	ESQUINA	INCOMPLETOS	SIMILAR
5	1.00	1.00	30 AÑOS	REGULAR	MEJOR	TIPO	COMPLETOS	SIMILAR



FOLIO	N/A
AÑO	2018

INVESTIGACIÓN DE MERCADO DE INMUEBLES SIMILARES								
No.	NEG	INTENSIDAD DE CONSTRUCCIÓN	EDAD	ESTADO DE CONSERVACIÓN	ZONA DEL INMUEBLE	UBICACIÓN DEL INMUEBLE	SERVICIOS	INSTALACIONES
1	1.00	1.00	0.889	0.975	0.833	1.000	1.000	1.050
2	1.00	1.00	0.844	0.919	0.833	1.000	0.950	1.050
3	1.00	1.00	0.844	0.975	1.100	1.000	1.000	1.050
4	1.00	1.00	0.742	0.919	0.833	1.050	0.950	1.050
5	1.00	1.00	0.742	0.919	1.100	1.000	1.000	1.050

INVESTIGACIÓN DE MERCADO DE INMUEBLES SIMILARES										
FACTORES DE HOMOLOGACIÓN										
No.	NEG	INT CONST	EDAD	CONSERVACIÓN	ZONA	UBICACIÓN	SERVICIOS	INST	FACTOR OBTENIDO	*VUR
1	1.00	1.00	0.703	0.943	1.200	1.000	1.000	1.000	0.796	\$54.11
2	1.00	1.00	0.741	1.000	1.200	1.000	1.053	1.000	0.936	\$53.89
3	1.00	1.00	0.741	0.943	0.909	1.000	1.000	1.000	0.635	\$50.79
4	1.00	1.00	0.842	1.000	1.200	0.952	1.053	1.000	1.013	\$56.28
5	1.00	1.00	0.842	1.000	0.909	1.000	1.000	1.000	0.766	\$58.00
<b>PROMEDIO</b>										\$54.62
<b>REDONDEAR</b>										\$55.00

**ESTIMACIÓN DEL IMPORTE DE LA CONSTRUCCIÓN A AGOSTO DE 2018:**

TIPO	CANTIDAD (m <sup>2</sup> )	VALOR UNITARIO DE MERCADO	VALOR DE MERCADO
I	569.04	\$55.00	\$31,297.20
<b>SUMA:</b>			<b>\$31,297.20</b>

VALE: (TREINTAYUN MIL, DOSCIENTOSNOVENTAYSIETE PESOS 20/100 M.N.)



FOLIO	N/A
AÑO	2018

**ESTIMACIÓN DEL IMPORTE DE LA RENTA DE LA CONSTRUCCIÓN A. A AGOSTO DE 2018: \$31,297.20**

INPC SEPTIEMBRE 2017 127.912

INPC JULIO 2018 132.991

**ESTIMACIÓN DEL IMPORTE DE LA RENTA DEL PREDIO C. REFERIDO A SEPTIEMBRE DE 2017: \$30,101.94**

2017		FRACCIONES 1-4	TOTAL
SEPTIEMBRE		\$30,101.94	\$30,101.94
OCTUBRE		\$30,101.94	\$30,101.94
NOVIEMBRE		\$30,101.94	\$30,101.94
DICIEMBRE		\$30,101.94	\$30,101.94
			<b>\$120,407.77</b>

2018		FRACCIONES 1-4	TOTAL
ENERO		\$30,101.94	\$30,101.94
FEBRERO		\$30,101.94	\$30,101.94
MARZO		\$30,101.94	\$30,101.94
ABRIL		\$30,101.94	\$30,101.94
MAYO		\$30,101.94	\$30,101.94
JUNIO		\$30,101.94	\$30,101.94
JULIO		\$30,101.94	\$30,101.94
AGOSTO		\$30,101.94	\$30,101.94
			<b>\$240,815.54</b>

**ESTIMACIÓN DEL IMPORTE DE LA RENTA DE LA CONSTRUCCIÓN A. DE SEPTIEMBRE DE 2017 A AGOSTO DE 2018: \$361,223.31**



FOLIO	N/A
AÑO	2018

### RESUMEN DE VALORES

ESTIMACIÓN DEL IMPORTE DE LA RENTA DE LA CONSTRUCCIÓN A, DE SEPTIEMBRE DE 2017 A AGOSTO DE 2018:

CONSTRUCCIÓN A	\$361,223.31
	\$361,223.31

(TRESCIENTOSSESENTAYUN MIL, DOSCIENTOSVEINTITRÉS PESOS 31/100 M.N.)

### CONCLUSIÓN

La cantidad que representa la estimación del importe de la renta de la Construcción A, de Septiembre de 2017 a Agosto de 2018, en números redondos, es de:

**\$361,000.00**

---TRESCIENTOSSESENTAYUN MIL PESOS 00/100 M.N.---

ESTA CANTIDAD REPRESENTA EL VALOR COMERCIAL AL DÍA: 17 DE AGOSTO DE 2018.

VIGENCIA DE ESTA ESTIMACIÓN: AL 31 DE AGOSTO DE 2018.

**ATENTAMENTE:**

**VYPSA S.A. DE C.V.**

El proceso sucesorio legítimo continúa con la LIQUIDACIÓN de las deudas pendientes; una vez que se tiene conocimiento tanto del valor de los bienes, como de las deudas por pagar, es posible definir el medio de pago más adecuado para finiquitarlas.

Las deudas mortuorias y los honorarios del abogado son los gastos más significativos que tiene la sucesión, por lo tanto serán saldados a través de la dación en pago de fracciones con valores suficientes para pagarlas.

El avalúo permite conocer cuáles son los valores de los predios y permite a los herederos poder decidir cuál de ellos subdividir para hacer el pago. Por facilidad en la subdivisión, se ha elegido el PREDIO C para realizar esta operación.

Otros gastos como los impuestos prediales, no permiten otro medio de pago más que el efectivo, por lo tanto, evidentemente serán liquidados con el dinero de la renta de la FRACCIÓN 1 del PREDIO A.

Se recalca que no se puede disponer de los bienes sin antes liquidar las deudas pendientes, hacer lo contrario puede conllevar a la reparación del daño, aun cuando ya se hayan escriturado los bienes a favor de los herederos.

Dentro de la parte administrativa del proceso sucesorio legítimo, se encuentra el pago de los frutos civiles, que así como los bienes inmuebles, solo se podrá disponer de ellos salvo la liquidación de los gastos que hayan acordado los herederos o los que haya señalado el juez, si hubiere conflicto.

Para la situación de la partición, es importante establecer la administración de las rentas futuras y la situación fiscal; en otras palabras, un punto es la forma de partición de la FRACCIÓN 1 del PREDIO A, que se propone en copropiedad, y otro punto es el anteriormente citado. Por ejemplo, pueden asignarse anualmente a un heredero ambas funciones, aunque la repartición de los frutos se haga a razón de un mes por heredero.

De manera similar, hay que identificar quién o quiénes de los herederos firmarán el nuevo contrato de arrendamiento y cómo se cumplirá con las obligaciones fiscales (como se indicó con anterioridad, a nombre del autor de la

herencia aún se siguen emitiendo los comprobantes fiscales), pues hay diferentes figuras que conllevan responsabilidades específicas para cada heredero, de acuerdo a la opción que se elija.

Estas figuras son arrendamiento por cuenta propia, como representado de copropiedad que pagará por cuenta propia, a través de un fideicomiso, como representante de copropiedad y como representado de copropiedad que cumplirá a través de representante.

Latentemente, puede darse el caso de que uno o varios de los herederos prefieran evitarse tanto la copropiedad, como las implicaciones que conlleva la administración y la contabilidad de los frutos civiles, decidiendo permutar entre los demás herederos interesados, sus derechos sobre este bien; es aquí donde una valuación adecuada de la fracción toma mayor relevancia, pues al ser un bien productivo, debe ser valuado con la metodología correcta.

CARGAS Y OBLIGACIONES DE LA HERENCIA					
Cuentas por pagar					
LIQUIDACIÓN	DEUDAS MORTUORIAS	MEDIO DE PAGO	EFFECTIVO		
			VENTA DE UN BIEN		
			RENTA DE UN BIEN		
			DACIÓN EN PAGO	DACIÓN EN PAGO	VER PROYECTO DE PARTICIÓN PREDIO C
LIQUIDACIÓN	CRÉDITOS ALIMENTICIOS	MEDIO DE PAGO	OTROS		
			EFFECTIVO		
			VENTA DE UN BIEN		
			RENTA DE UN BIEN		
LIQUIDACIÓN	GRAVÁMENES	MEDIO DE PAGO	DACIÓN EN PAGO	NO APLICA	
			OTROS		
			EFFECTIVO		
			VENTA DE UN BIEN		
LIQUIDACIÓN	SENTENCIAS EN CONTRA	MEDIO DE PAGO	RENTA DE UN BIEN		
			DACIÓN EN PAGO	NO APLICA	
			OTROS		
			EFFECTIVO		
LIQUIDACIÓN	ACREEDORES VARIOS	MEDIO DE PAGO	VENTA DE UN BIEN		
			RENTA DE UN BIEN		
			DACIÓN EN PAGO	NO APLICA	
			OTROS		
OTROS ALBACEA					
LIQUIDACIÓN	REMUNERACIÓN	MEDIO DE PAGO	EFFECTIVO	EFFECTIVO	VER PROYECTO DE PARTICIÓN FRUTOS CIVILES
			VENTA DE UN BIEN		
			RENTA DE UN BIEN		
			DACIÓN EN PAGO		
LIQUIDACIÓN	*PROYECTO DE PARTICIÓN	MEDIO DE PAGO	OTROS		
			EFFECTIVO		
			VENTA DE UN BIEN		
			RENTA DE UN BIEN		
*SOLO EN CASO DE QUE EL MISMO ALBACEA HICIERE LA PARTICIÓN					
INTERVENIOR					
LIQUIDACIÓN	REMUNERACIÓN	MEDIO DE PAGO	EFFECTIVO		
			VENTA DE UN BIEN		
			RENTA DE UN BIEN		
			DACIÓN EN PAGO	NO APLICA	
OTROS					

GASTOS DE ADMINISTRACIÓN		PERSONAL DE APOYO			
Q U I D A C I Ó N L I Q U I D A C I Ó N	ABOGADO PATRONO	MEDIO DE PAGO	EFFECTIVO		
			VENTA DE UN BIEN		
			RENTA DE UN BIEN		
			DACIÓN EN PAGO	DACIÓN EN PAGO	VER PROYECTO DE PARTICIÓN PREDIO C.
			OTROS		
	ARQUITECTO	MEDIO DE PAGO	EFFECTIVO	EFFECTIVO	VER PROYECTO DE PARTICIÓN FRUTOS CIVILES
			VENTA DE UN BIEN		
			RENTA DE UN BIEN		
			DACIÓN EN PAGO		
			OTROS		
	INGENIERO	MEDIO DE PAGO	EFFECTIVO	EFFECTIVO	VER PROYECTO DE PARTICIÓN FRUTOS CIVILES
			VENTA DE UN BIEN		
			RENTA DE UN BIEN		
			DACIÓN EN PAGO		
			OTROS		
CONTADOR	MEDIO DE PAGO	EFFECTIVO	EFFECTIVO	VER PROYECTO DE PARTICIÓN FRUTOS CIVILES	
		VENTA DE UN BIEN			
		RENTA DE UN BIEN			
		DACIÓN EN PAGO			
		OTROS			
		OTROS	NO APLICA		

L I Q U I  D A C I O N	MANTENIMIENTO	MEDIO DE PAGO	EFFECTIVO	EFFECTIVO	VER PROYECTO DE PARTICIÓN FRUTOS CIVILES	
			VENTA DE UN BIEN RENTA DE UN BIEN OTROS			
	AGUA LUZ					
	MANTENIMIENTO OTROS					
L I Q U I  D A C I O N	IMPUESTOS	MEDIO DE PAGO	EFFECTIVO	EFFECTIVO	VER PROYECTO DE PARTICIÓN FRUTOS CIVILES	
			VENTA DE UN BIEN RENTA DE UN BIEN OTROS			
	IMPUESTOS PREDIALES					
	IMPUESTOS HACENDARIOS	IMPUESTO SOBRE LA RENTA IMPUESTO AL VALOR AGREGADO IMPUESTO ESPECIAL SOBRE PRODUCCIÓN Y SERVICIOS				
L I Q U I  D A C I O N	GASTOS VARIOS	MEDIO DE PAGO	EFFECTIVO	EFFECTIVO	VER PROYECTO DE PARTICIÓN FRUTOS CIVILES	
			VENTA DE UN BIEN RENTA DE UN BIEN OTROS			
	ARTICULOS DE OFICINA COPIAS OTROS					
	GASTOS DE DEFENSA					
	JUICIO	MEDIO DE PAGO	EFFECTIVO VENTA DE UN BIEN RENTA DE UN BIEN DACIÓN EN PAGO OTROS	NO APLICA		
	PAGO DE FRUTOS Y BIENES HEREDITARIOS					
	NATURALES	MEDIO DE PAGO	EFFECTIVO EN ESPECIE OTROS	NO APLICA		
	INDUSTRIALES	MEDIO DE PAGO	EFFECTIVO EN ESPECIE OTROS	NO APLICA		
	CIVILES	MEDIO DE PAGO	EFFECTIVO	EFFECTIVO	VER PROYECTO DE PARTICIÓN FRUTOS CIVILES	
			EN ESPECIE OTROS			
OTROS			NO APLICA			

Una vez que se han definido los elementos de las etapas anteriores, se prosigue con el proyecto de partición de cada uno de los bienes. Como lo marca la etapa de SUCESIÓN, la herencia se repartirá en partes iguales entre cada uno de los herederos declarados, del saldo que quede después de pagar las cargas y obligaciones; sin embargo, la ley permite los acuerdos extraoficiales a los que lleguen los herederos, siempre y cuando no se contrapongan a lo que la propia ley señala.

En la etapa de PARTICIÓN, se debe exponer la forma en la que cada uno de los bienes será repartido entre los herederos; para este caso, el PREDIO A y el PREDIO B serán divididos entre los herederos de forma que, en la medida en que las características de los mismos predios permitan, las superficies útiles (descontando afectaciones y restricciones), sean similares para cada uno de ellos.

La CONSTRUCCIÓN A se ha decidido repartirla entre tres de los siete herederos, quienes pagarán a los cuatro herederos restantes, el valor de la propiedad con parte de terreno al que tienen derecho del PREDIO C. Por lo tanto, el PREDIO C se destinará para pagar esta permuta, así como las deudas mortuorias y los honorarios del abogado patrono.

En última instancia, los FRUTOS CIVILES, serán abonados en partes iguales a los herederos, una vez que se hayan liquidado las deudas que se acordaron saldar con estos recursos.



UNIDADES	FORMA DE PARTICIÓN	PARTE PROPORCIONAL A LA PORCIÓN HEREDITARIA ADJUDICACIÓN DIRECTA A UNO O VARIOS HEREDEROS SORTEO PERMUTA OTROS	NO APLICA	
FRUTOS	FORMA DE PARTICIÓN	PARTE PROPORCIONAL A LA PORCIÓN HEREDITARIA	FRUTOS CIVILES	VER PROYECTO DE PARTICIÓN FRUTOS CIVILES
		ADJUDICACIÓN DIRECTA A UNO O VARIOS		
		HEREDEROS		
		SORTEO		
		PERMUTA		
INTANGIBLES	FORMA DE PARTICIÓN	PARTE PROPORCIONAL A LA PORCIÓN HEREDITARIA ADJUDICACIÓN DIRECTA A UNO O VARIOS HEREDEROS SORTEO PERMUTA OTROS	NO APLICA	
		OTROS	NO APLICA	
		JUDICIAL		
		LICITACIÓN		
		REMATE JUDICIAL		
SORTEO				

Cuando el bien permite la cómoda división y los herederos perciben en partes alícuotas, el proyecto se simplifica en gran medida. Los FRUTOS CIVILES, por ejemplo, dada su naturaleza, se pueden repartir con mayor celeridad que otro tipo de bien.

Los PREDIOS A y B, también parecen ser susceptibles a dividirse con relativa facilidad, sin embargo, es en extremo relevante contar con sapiencias sobre el Marco Legal vigente para el Estado de Puebla, en relación al mismo proceso sucesorio, así como la Ley de Aguas Nacionales (restricciones por proximidad a canal), Ley de Fraccionamientos y Acciones Urbanísticas del Estado Libre y Soberano de Puebla (máximo número de divisiones dentro de un predio y ancho de vialidades) y la información contenida en los Alineamientos expedidos por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sustentable del Municipio (afectaciones por vialidad municipal); en complemento a lo anterior, es imprescindible contar con conocimientos valuatorios, como se demostrará más adelante, a fin de diseñar un proyecto de partición balanceado.

Como muestra sobre los estragos que pueden ocasionar la falta de los conocimientos mencionados, se muestran dos anteproyectos para cada uno de los

predios de la masa hereditaria, realizados por uno de los coherederos, que revelan el potencial catastrófico que conlleva un deficiente proyecto de partición.

Comenzando con el PREDIO A, se muestra un anteproyecto que propone realizar el pago de la deuda mortuoria con una fracción de este predio, sin respetar el acuerdo previo, y subdividir el resto de la superficie útil entre los siete herederos.

En primera instancia, hay que realizar el avalúo de la fracción propuesta para la liquidación de la deuda mortuoria, pues ésta debe ser suficiente para subsanarla; en el caso de que el valor de la fracción sea mayor al de la deuda, ésta debe ajustarse, antes de realizar la subdivisión del resto del predio.

En esta subdivisión, aunque las superficies numéricamente sean similares, ciertos atributos cuantitativos (como el frente de las fracciones con superficie  $\approx 269.952 \text{ m}^2$ , son evidentemente menores a un lote promedio con un área similar) y cualitativos (como el factor de zona, al encontrarse doce fracciones con acceso sobre calle privada), reconocidos en la valuación, son los que demeritan el valor de éstas.

Igualmente, se observa que la calle privada que da acceso a doce fracciones del anteproyecto, es una afectación al predio original que disminuye la superficie a repartir; por otro lado, las fracciones de  $\approx 143.497 \text{ m}^2$ , son poco deseables, al tener un área menor al de las observadas en la zona circundante.

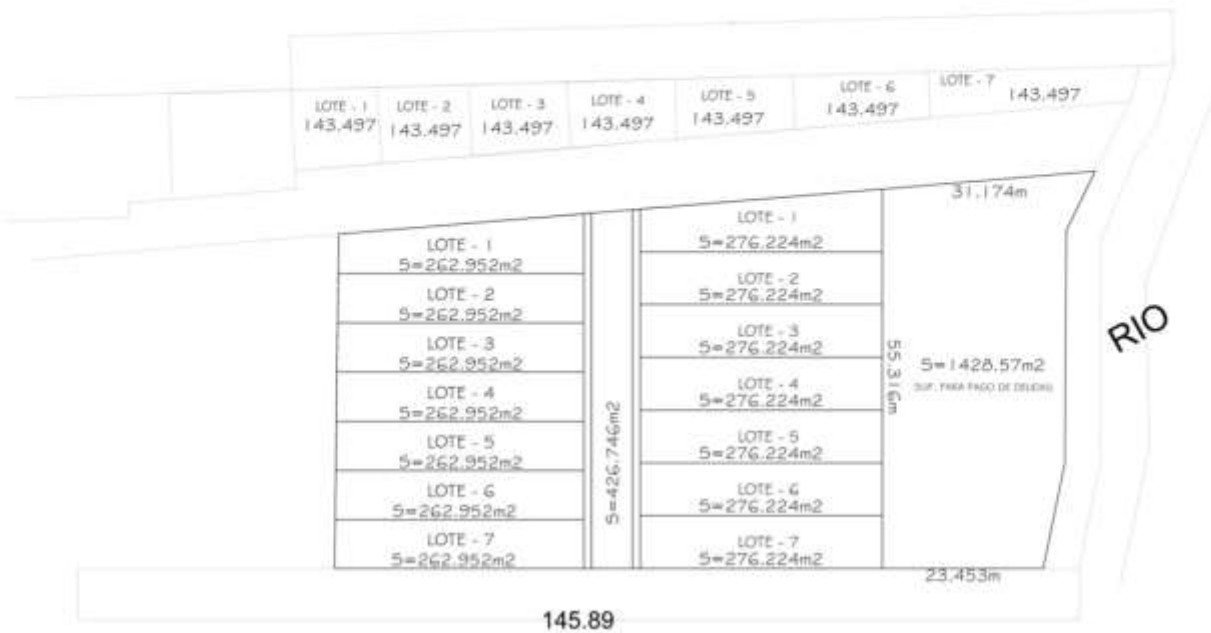
Aunado a lo anterior, aunque se han respetado las restricciones por colindancia con canal, el total de fracciones en las que se ha segregado el predio es de quince, cayendo en el supuesto de fraccionamiento, según la Ley de Fraccionamientos y Acciones Urbanísticas del Estado Libre y Soberano de Puebla, y de seguir con esta propuesta, debe ser adecuada para cumplir con las áreas de donación que exige la ley para este tipo de desarrollos, mermando la superficie útil.

Para el caso del PREDIO B, las observaciones son idénticas en cuanto a las que se encontraron para el caso del PREDIO A: fracciones con frentes menores al lote promedio, excesos de fondo, profusión de afectaciones por calles privadas y número de fracciones mayor a las permitidas por la ley para el caso de subdivisiones.

En adición, las segregaciones de fracciones vendidas que se encuentran en el PREDIO B no han sido respetadas, pues han sido desplazadas de la ubicación establecida en los planos anexados en los contratos de compra-venta, inscritos en el Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial de Cholula, según las observaciones hechas dentro de la TABLA INVENTARIO 2.

El PREDIO C, por su parte, sí respeta el número de fracciones permitidas, pero omite calcular las permutas y las daciones en pago de las deudas mortuorias y el pago de honorarios establecidas y, al proponer la calle privada en uno de los extremos del predio, al realizar el cálculo de dichos conceptos, los frentes se reducirían considerablemente, provocando el demérito inmediato de la fracción; dilema resuelto en El PROYECTO DE PARTICIÓN C, que se expone en párrafos siguientes.

También es importante mencionar la homogeneidad en los datos de las áreas de los predios, para evitar confusiones y/o malas interpretaciones; en estos anteproyectos, ejemplificando, las cantidades cambian a las del inventario.



CUADRO DE AREAS				
SUP. DE TERRENO		8,443.00 M2		
NUMERO DE LOTES				
PROP.	LOTE - 1	LOTE - 2	LOTE - 3	SUB TOTAL
PROP. - 1	143.497m2	262.952m2	276.224m2	682.673 m2
PROP. - 2	143.497m2	262.952m2	276.224m2	682.673 m2
PROP. - 3	143.497m2	262.952m2	276.224m2	682.673 m2
PROP. - 4	143.497m2	262.952m2	276.224m2	682.673 m2
PROP. - 5	143.497m2	262.952m2	276.224m2	682.673 m2
PROP. - 6	143.497m2	262.952m2	276.224m2	682.673m2
PROP. - 7	143.497m2	262.952m2	276.224m2	682.673m2
Valores y transportes				2,235.71 m2
TOTAL				8,443.00 M2
MENOS SUP. PARA PAGO DE DEUDA				1,426.57m2



PLANO: PARTICIÓN DE HERENCIA

NOMBRE DEL PREDIO: \_\_\_\_\_

PROPIETARIO: \_\_\_\_\_

FECHA: 13 JUNIO-2017

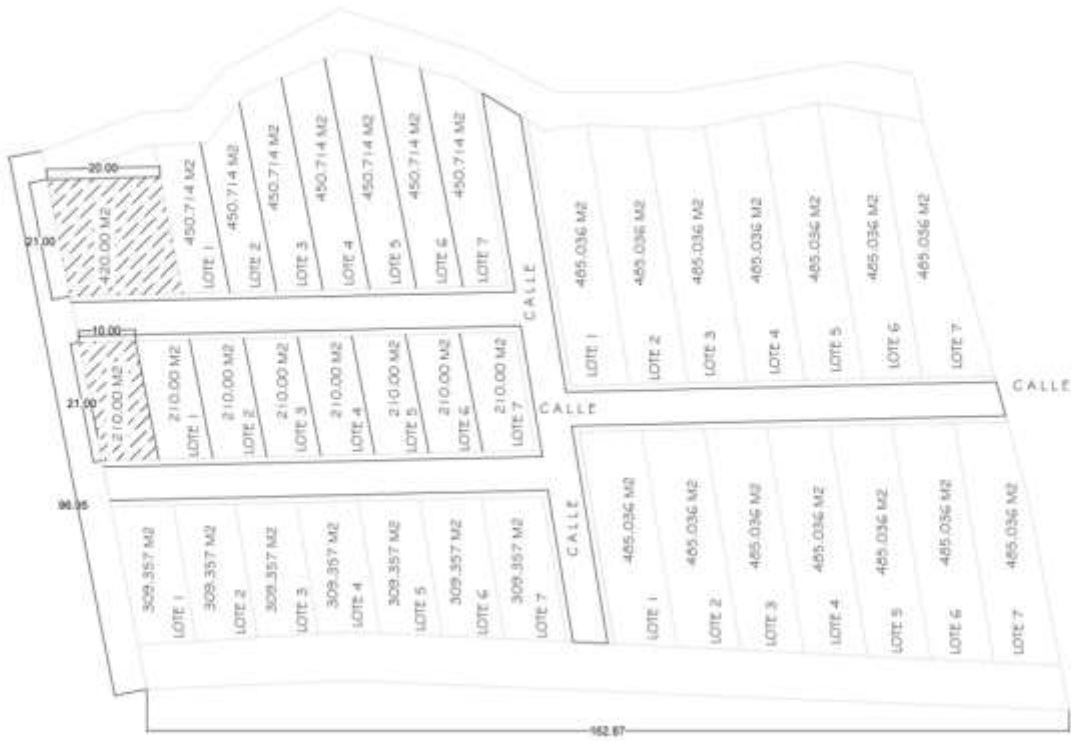
ESCALA: 1:1000

UBICACIÓN: \_\_\_\_\_

SUPERFICIE DE TERRENO: 8,443.00M2

DIBUJO: \_\_\_\_\_

CORREO: \_\_\_\_\_



**CUADRO DE AREAS**

SUP. DE TERRENO		17,991.00 M2				
NUMERO DE LOTES						
PROP.	LOTE - 1	LOTE - 2	LOTE - 3	LOTE - 4	LOTE - 5	SUB TOTAL
PROP - 1	450.714m2	210.00m2	309.357m2	485.036m2	485.036m2	1,940.144 m2
PROP - 2	450.714m2	210.00m2	309.357m2	485.036m2	485.036m2	1,940.144 m2
PROP - 3	450.714m2	210.00m2	309.357m2	485.036m2	485.036m2	1,940.144 m2
PROP - 4	450.714m2	210.00m2	309.357m2	485.036m2	485.036m2	1,940.144 m2
PROP - 5	450.714m2	210.00m2	309.357m2	485.036m2	485.036m2	1,940.144 m2
PROP - 6	450.714m2	210.00m2	309.357m2	485.036m2	485.036m2	1,940.144 m2
PROP - 7	450.714m2	210.00m2	309.357m2	485.036m2	485.036m2	1,940.144 m2
Valores a transferir						8,770.72 m2
TOTAL						17,991.00 m2
SUP. vendida prop. -1						430.00m2
SUP. vendida prop. -2						210.00m2



**PLANO** PARTICIÓN DE HERENCIA

**NOMBRE DEL PREDIO**

**PROPIETARIO**

**FECHA** 13- JUNIO-2017

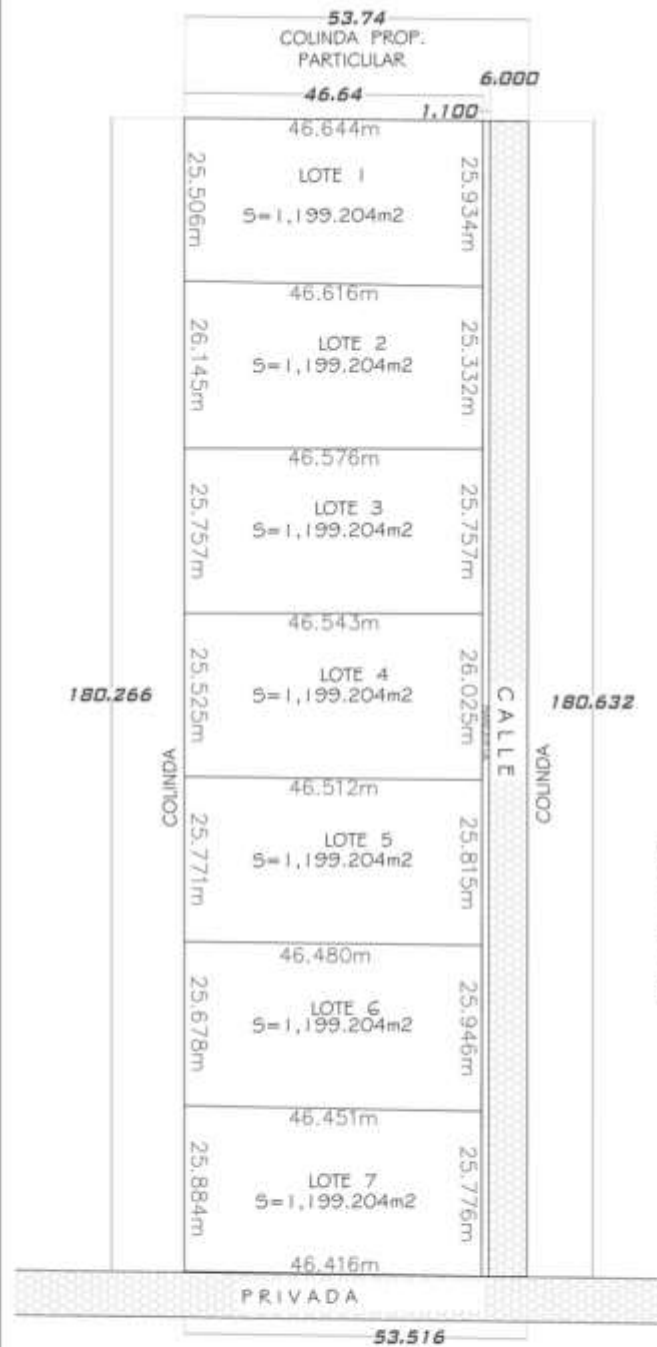
**ESCALA** 1:1000

**UBICACIÓN**

**SUPERFICIE DE TERRENO** 17,991.01M2

**OBJUO**

**CORREO**



CUADRO DE AREAS	
SUP. DE TERRENO	9676.74 M2
LOTE - 1	1,199.204m2
LOTE - 2	1,199.204m2
LOTE - 3	1,199.204m2
LOTE - 4	1,199.204m2
LOTE - 5	1,199.204m2
LOTE - 6	1,199.204m2
LOTE - 7	1,199.204m2
CALLE	1,083.670m2
BANQUETA	196.64 m2
TOTAL	9676.74 M2

**NOTA:**

La lotificación que es menor a 10 lotes no aplica en la Ley de Fraccionamientos y Acciones Urbanísticas del Estado Libre y Soberano de Puebla. De acuerdo a Título cuarto- De las divisiones, subdivisiones, fusiones, segregaciones, lotificaciones y relotificaciones de predios. Capítulo único Artículo 22.



PLANO PARTICIÓN DE HERENCIA

NOMBRE DEL PREDIO

PROPIETARIO

FECHA 13- JUNIO-2017

ESCALA 1:1000

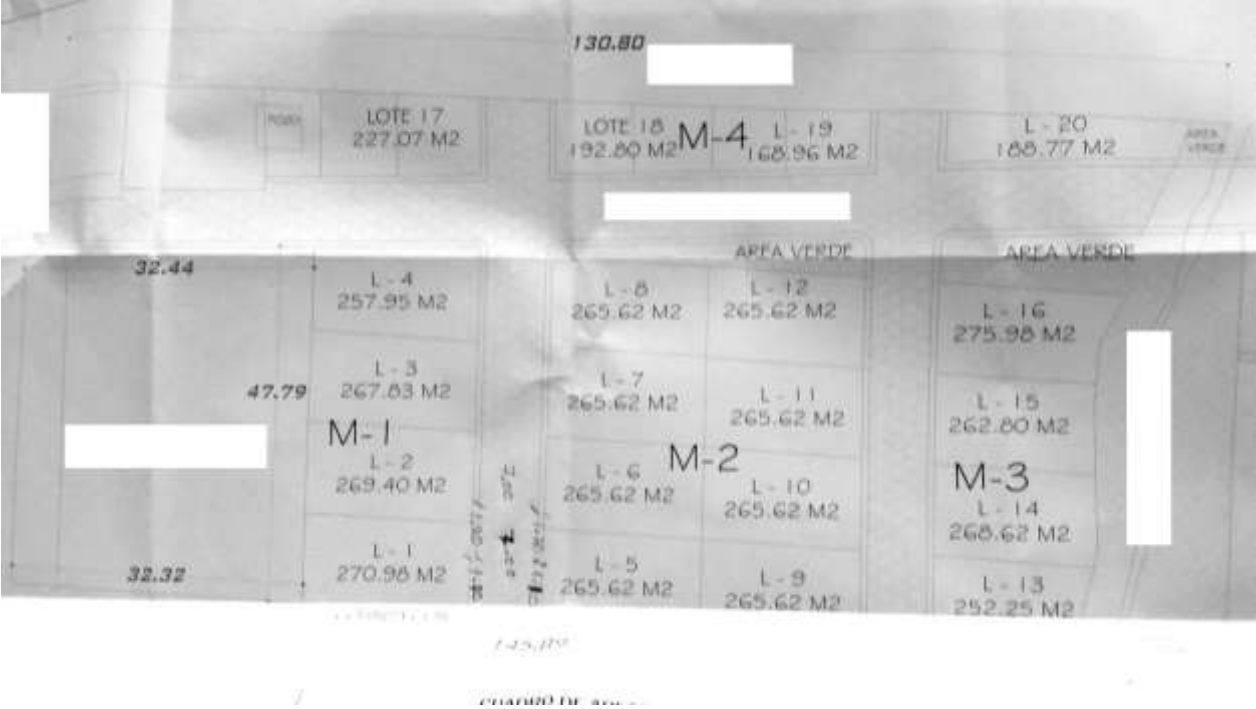
UBICACIÓN

SUPERFICIE DE TERRENO: 9,676.74 M2

DIBUJO:

CORREO:

En este segundo anteproyecto se propone desarrollar el PREDIO A como fraccionamiento, con todas las obligaciones que esto implica, definiéndose las áreas verdes en las superficies de restricción por colindancia con canal y al frente de la fracción sur, aumentando las afectaciones por las vialidades interiores necesarias para el acceso a las fracciones.



Si bien en esta propuesta se observa una mejor distribución de los lotes y una relación de frente y fondo más armónica, no está claro cómo asignarlas a los herederos, pues el número resultante de subdivisiones es de veinte, que no es un múltiplo de siete, y necesariamente, se debe recurrir a la valuación para equilibrar su adjudicación. En otras palabras, con base en los valores comerciales concluidos de los avalúos de las fracciones, que contemplan las características individuales de cada una que conforman el PREDIO A, se permite compensar la diferencia numérica de superficie con atributos cualitativos.

Es de gran relevancia tomar en cuenta que no es lo mismo valuar el PREDIO A como un todo, que en partes, pues como se observa en el CUADRO DE ÁREAS siguiente, es inadecuado para la finalidad del proyecto, tomar el valor promedio por m<sup>2</sup> de \$ 3,177.03 concluido para el total del predio, como un valor homogéneo para

cada fracción resultante, puesto que cada una, individualmente, tiene características propias.

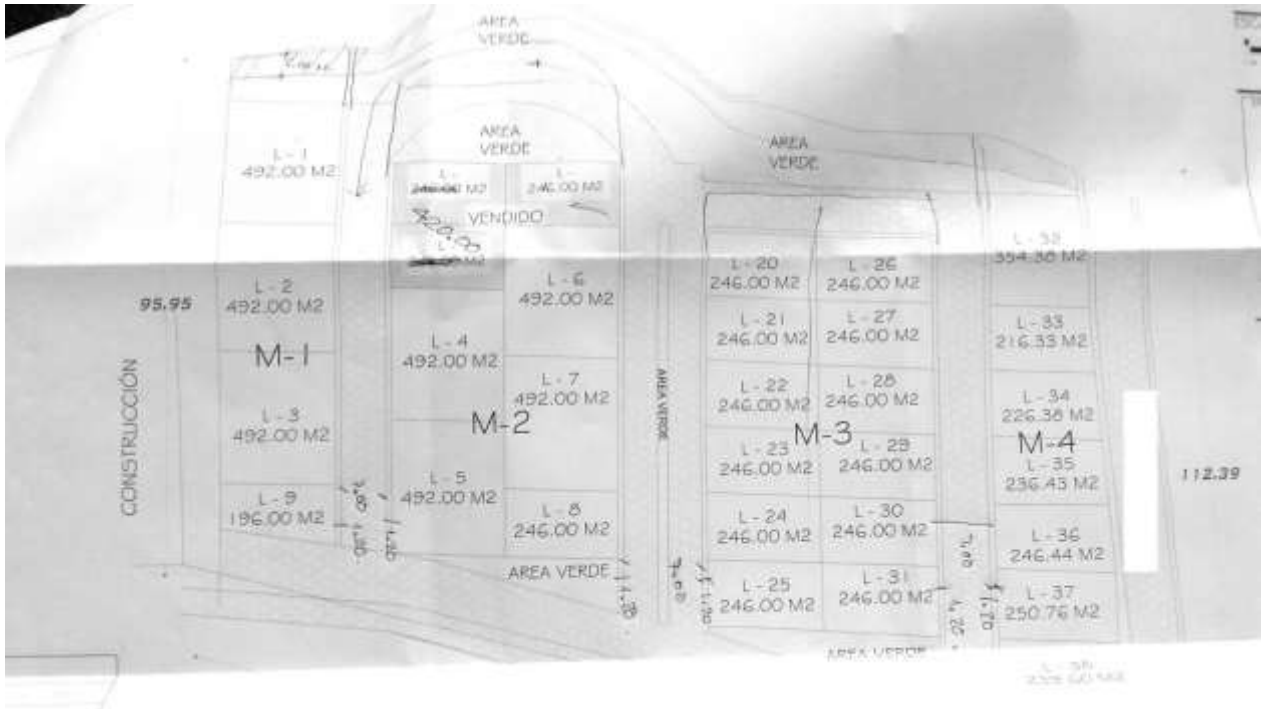
145.89

**CUADRO DE AREAS**

Nº. DE TERRENO		NÚMERO DE LOTES						VALOR TOTAL
VALOR POR M2								\$ 5.114.00
SUP. DE TERRENO								2449.12 M2
Nº. MANZANA	PROF.	LOTE - 1	LOTE - 2	LOTE - 3	LOTE - 4	LOTE - 5	LOTE - 6	VALOR TOTAL
M - 1	PROF.	270.88 m2	267.42 m2	267.88 m2	277.95 m2			1.084.13 m2 \$ 5.527.226.10
M - 2	PROF.	LOTE - 5	LOTE - 6	LOTE - 7	LOTE - 8	LOTE - 9		
		269.62 m2	269.62 m2	269.62 m2	269.62 m2	269.62 m2		
		LOTE - 10	LOTE - 11	LOTE - 12			2.124.92 m2	\$ 6.751.067.24
		269.62 m2	269.62 m2	269.62 m2				
M - 3	PROF.	LOTE - 13	LOTE - 14	LOTE - 15	LOTE - 16			
		252.25 m2	266.62 m2	266.62 m2	273.95 m2		1.059.65 m2	\$ 3.366.548.62
M - 4	PROF.	LOTE - 17	LOTE - 18	LOTE - 19	LOTE - 20			
		227.07 m2	182.60 m2	166.96 m2	166.77 m2		777.40 m2	\$ 2.470.460.57
Vialidades, banquetas y area verde							3.635.75 m2	\$ 11.553.604.48
<b>TOTAL</b>							<b>8.666.12 m2</b>	<b>\$ 27.536.900.00</b>

Para el caso del PREDIO B, el total de las fracciones, es de veintiocho; pero como sucede en el caso del PREDIO A, al haber discrepancia en algunas superficies y en la calidad de los lotes, la forma de adjudicación, que debe basarse en el valor comercial particular de cada una de las subdivisiones, debe solventar esta deficiencia.

A la par se hace la observación de que, dado que el proyecto de partición es bajo régimen de fraccionamiento, es aconsejable realizar un proyecto de inversión que solvante que el área de afectación por vialidades interiores, banquetas y área verde  $\approx 6,546.29 \text{ m}^2$  y valor de \$ 22'321,025.96 (valor promedio por  $\text{m}^2$  de \$ 3,409.72 concluido para el total del predio, según esta propuesta) y el costo de urbanización (que debe estar completo en el porcentaje que marquen el Marco Legal estatal y municipal vigentes, a fin de realizar una preventa), se compensen con las utilidades proyectadas por la venta de lotes con todos los servicios.



CUADRO DE AREAS						
SUP. DE TERRENO						
VALOR POR M <sup>2</sup>		\$ 51,673,000.00				
SUP. DE TERRENO		15,154.61 M <sup>2</sup>				
N° MANZANA	NUMERO DE LOTES					VALOR TOTAL
PROP. M - 1	LOTE - 1 492.00 M <sup>2</sup>	LOTE - 2 492.00 M <sup>2</sup>	LOTE - 3 492.00 M <sup>2</sup>	LOTE - 4 196.00 M <sup>2</sup>	M <sup>2</sup>	\$ 1,872,000.00
PROP. M - 2	LOTE - 4 492.00 M <sup>2</sup>	LOTE - 5 492.00 M <sup>2</sup>	LOTE - 6 492.00 M <sup>2</sup>	LOTE - 7 492.00 M <sup>2</sup>	LOTE - 8 246.00 M <sup>2</sup>	\$ 2,214,000.00
PROP. M - 3	LOTE - 20 246.00 M <sup>2</sup>	LOTE - 21 246.00 M <sup>2</sup>	LOTE - 22 246.00 M <sup>2</sup>	LOTE - 23 246.00 M <sup>2</sup>	LOTE - 24 246.00 M <sup>2</sup>	\$ 1,230,000.00
	LOTE - 25 246.00 M <sup>2</sup>	LOTE - 26 246.00 M <sup>2</sup>	LOTE - 27 246.00 M <sup>2</sup>	LOTE - 28 246.00 M <sup>2</sup>	LOTE - 29 246.00 M <sup>2</sup>	\$ 1,230,000.00
	LOTE - 30 246.00 M <sup>2</sup>	LOTE - 31 246.00 M <sup>2</sup>				\$ 492,000.00
PROP. M - 4	LOTE - 32 354.36 M <sup>2</sup>	LOTE - 33 216.33 M <sup>2</sup>	LOTE - 34 226.36 M <sup>2</sup>	LOTE - 35 236.43 M <sup>2</sup>	LOTE - 36 246.44 M <sup>2</sup>	\$ 1,370,320.00
	LOTE - 37 250.76 M <sup>2</sup>	LOTE - 38 239.60 M <sup>2</sup>				\$ 1,005,987.96
Validades, banquetas y area verde						\$ 22,521,025.96
TOTAL						\$ 51,673,000.00

Por último, se tiene el segundo anteproyecto para el PREDIO C, en este caso se ha realizado solo una adecuación a la propuesta anterior, en cuanto a pagar las deudas mortuorias con este predio y se han omitido el pago de honorarios del abogado y las permutas por la CONSTRUCCIÓN A.

En la propuesta se observa que es necesario conocer con exactitud el monto de las deudas mortuorias, pues aunque en el inventario esta cantidad asciende a \$ 4'211,000.00 en el supuesto se ha reservado una fracción con un valor de \$ 6'000,000.00, derivando en desconfianza y conflictos entre los herederos sobre el posible destino de la diferencia.

Para las fracciones restantes del PREDIO C, de superficies idénticas, se supone un valor promedio por m<sup>2</sup> de \$ 2,651.506, valor concluido para el total de la superficie; como ocurre en los ejemplos anteriores, igualmente será necesario realizar la valuación de cada una de las fracciones para asegurar que el valor comercial, en efecto, se corresponda con sus especificidades.



CUADRO DE AREAS		
VALOR DEL TERRENO		\$25,659,400.00
VALOR POR M2		\$ 2,651,5060
SUP. DE TERRENO		9,677,293 M2
PROPI.	M2 POR LOTE	VALOR POR LOTE
LOTE - 1	876,016 m2	\$ 2,322,761.87
LOTE - 2	876,016 m2	\$ 2,322,761.87
LOTE - 3	876,016 m2	\$ 2,322,761.87
LOTE - 4	876,016 m2	\$ 2,322,761.87
LOTE - 5	876,016 m2	\$ 2,322,761.87
LOTE - 6	876,016 m2	\$ 2,322,761.87
LOTE - 7	876,016 m2	\$ 2,322,761.87
PAGO HOSPITAL	2,262,865 M2	\$ 6,000,000.00
VIALIDADES Y BANQUETAS	1,282,315	\$ 3,400,066.92
TOTAL	9,677,293 M2	\$ 25,659,400.00

La finalidad del proyecto de partición es definir qué partes del total de la masa hereditaria le corresponden a cada uno de los herederos, y habiendo ejemplificado las complicaciones de anteproyectos deficientes, se está en condiciones de subsanarlas con los proyectos siguientes.

Para el PREDIO A, se propone mantener la copropiedad de la FRACCIÓN 1, es decir, la que produce los frutos civiles. Para el resto del predio, la división estará en función de que las fracciones resultantes sean de superficies similares; que en la medida de lo posible, tengan un valor equivalente, es decir, que los atributos cualitativos sean reconocidos en el proyecto; y que el número total de subdivisiones no sea mayor de diez unidades, para evitar caer en la condición de fraccionamiento.

Dado que tanto la fracción norte, como la fracción sur del predio, tienen frente a una vialidad, no es necesario sacrificar metros cuadrados para calles interiores, pudiendo realizarse la división directamente.

El PREDIO A tiene una restricción en su lindero oriente por colindancia con canal, por lo tanto, la división de ambas fracciones se hará tomando en consideración esta limitación, quedando el proyecto de partición como se observa a continuación.

Por último, la FRACCIÓN 2 y la FRACCIÓN 8 del predio, son las que numéricamente tienen más metros cuadrados, sin embargo, no todos son útiles, condición que se refleja en el valor resultante de cada una de ellas.

Adicionalmente, el valor disminuye por el castigo que por la irregularidad de su composición geométrica tienen las fracciones, situación que refleja con mayor contundencia la FRACCIÓN 2.

## PROYECTO DE PARTICIÓN PREDIO A

**ESTIMACIÓN DEL VALOR POR CONCEPTO DE VALOR FÍSICO DIRECTO (APLICACIÓN DEL ENFOQUE DE COSTOS) = ESTIMACIÓN DEL VALOR POR CONCEPTO DE VALOR DE MERCADO (APLICACIÓN DEL ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO):**

INVESTIGACIÓN DE MERCADO DE INMUEBLES SIMILARES		
No.	UBICACIÓN	REFERENCIA
1	SAN BERNARDINO TLAXCALANCINGO, SACH	<a href="https://terreno.mercadolibre.com.mx/MLM-632680201-se-vende-terreno-en-san-andres-cholula-_JM">https://terreno.mercadolibre.com.mx/MLM-632680201-se-vende-terreno-en-san-andres-cholula-_JM</a> PROLINA SERVICIOS INMOBILIARIOS INTERNET
2	SAN JOSÉ ACTIPAN, SACH	<a href="https://www.casacompara.com.mx/propiedad/detalle?id=c8a8111d-a9ee-448a-a3e2-a926016aee75">https://www.casacompara.com.mx/propiedad/detalle?id=c8a8111d-a9ee-448a-a3e2-a926016aee75</a> VIEYRA Y ASOCIADOS BIENES RAÍCES INTERNET
3	SAN BERNARDINO TLAXCALANCINGO, SACH	<a href="https://www.casacompara.com.mx/propiedad/detalle?id=9eb64ade-df24-41e9-8406-a6c900f7662d">https://www.casacompara.com.mx/propiedad/detalle?id=9eb64ade-df24-41e9-8406-a6c900f7662d</a> MARÍA CATALINA MEDINA INTERNET
4	RADIAL ZAPATA, SACH	<a href="http://inmueblespueblaentayrenta.com/propiedades/venta-terreno-san-andres-cholula-puebla/">http://inmueblespueblaentayrenta.com/propiedades/venta-terreno-san-andres-cholula-puebla/</a> CAMACHO BIENES RAÍCES INTERNET
5	SANTA MARÍA TONANTZINTLA, SACH	<a href="https://century21mexico.com/terreno/venta/Puebla/San-Andr%C3%A9s-Cholula/Santa-Mar%C3%ADa-Tonantzintla/236553_Terreno-excelente-ubicacion">https://century21mexico.com/terreno/venta/Puebla/San-Andr%C3%A9s-Cholula/Santa-Mar%C3%ADa-Tonantzintla/236553_Terreno-excelente-ubicacion</a> CENTURY 21 INTERNET
6	SAN BERNARDINO TLAXCALANCINGO, SACH	<a href="http://inmueblespueblaentayrenta.com/propiedades/venta-terreno-en-tlaxcalancingo-san-andres-cholula-2/">http://inmueblespueblaentayrenta.com/propiedades/venta-terreno-en-tlaxcalancingo-san-andres-cholula-2/</a> CAMACHO BIENES RAÍCES INTERNET
7	CENTRO, SACH	<a href="http://inmueblespueblaentayrenta.com/propiedades/terreno-en-venta-en-san-andres-cholula-6/">http://inmueblespueblaentayrenta.com/propiedades/terreno-en-venta-en-san-andres-cholula-6/</a> CAMACHO BIENES RAÍCES INTERNET

INVESTIGACIÓN DE MERCADO DE INMUEBLES SIMILARES		
No.	UBICACIÓN	REFERENCIA
1	SAN BERNARDINO TLAXCALANCINGO, SACH	
2	SAN JOSÉ ACTIPAN, SACH	
3	SAN BERNARDINO TLAXCALANCINGO, SACH	
4	RADIAL ZAPATA, SACH	
5	SANTA MARÍA TONANTZINTLA, SACH	
6	SAN BERNARDINO TLAXCALANCINGO	

7	CENTRO, SACH	
---	--------------	--

**INVESTIGACIÓN DE MERCADO DE INMUEBLES SIMILARES**

No.	UBICACIÓN	PRECIO DE VENTA (\$)	TERRENO (m <sup>2</sup> )	PRECIO POR m <sup>2</sup>
1	SAN BERNARDINO TLAXCALANCINGO, SACH	\$7,174,800.00	1,993.00	\$3,600.00
2	SAN JOSÉ ACTIPAN, SACH	\$7,145,600.00	2,552.00	\$2,800.00
3	SAN BERNARDINO TLAXCALANCINGO, SACH	\$4,652,500.00	1,861.00	\$2,500.00
4	RADIAL ZAPATA, SACH	\$15,200,000.00	3,800.00	\$4,000.00
5	SANTA MARÍA TONANTZINTLA, SACH	\$13,414,537.00	4,127.00	\$3,250.43
6	SAN BERNARDINO TLAXCALANCINGO, SACH	\$19,748,250.00	4,389.00	\$4,499.49
7	CENTRO, SAN ANDRÉS CHOLULA	\$15,232,500.00	4,353.00	\$3,499.31

**INVESTIGACIÓN DE MERCADO DE INMUEBLES SIMILARES**

No.	UBICACIÓN	SERVICIOS	FRENTE (m)	FORMA	No. DE FRENTES
1	SAN BERNARDINO TLAXCALANCINGO, SACH	INCOMPLETOS	17.76	REGULAR	1
2	SAN JOSÉ ACTIPAN, SACH	COMPLETOS	26.00	REGULAR	1
3	SAN BERNARDINO TLAXCALANCINGO, SACH	INCOMPLETOS	14.00	REGULAR	1
4	RADIAL ZAPATA, SACH	COMPLETOS	35.00	REGULAR	1
5	SANTA MARÍA TONANTZINTLA, SACH	COMPLETOS	26.00	IRREGULAR	1
6	SAN BERNARDINO TLAXCALANCINGO, SACH	INCOMPLETOS	53.19	REGULAR	1
7	CENTRO, SAN ANDRÉS CHOLULA	COMPLETOS	50.00	REGULAR	1



FOLIO	0001 A
AÑO	2018

INVESTIGACIÓN DE MERCADO DE INMUEBLES SIMILARES												
FACTORES DE HOMOLOGACIÓN												
No.	ZONA	UBICACIÓN		FRENTE	FORMA	SUPERFICIE	NEG	SERVICIOS	O.C., I.E. Y E.A.	PENDIENTE	FACTOR OBTENIDO	*VUR
1	1.00	1.00	1.10	1.00	0.90	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.99	\$3,572.90
2	1.00	1.00	1.03	1.00	0.94	1.00	0.95	1.00	1.00	1.00	0.93	\$2,594.04
3	1.10	1.00	1.15	1.00	0.89	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.12	\$2,808.30
4	0.83	1.00	0.98	1.00	1.02	1.00	0.95	1.00	1.00	1.00	0.79	\$3,168.01
5	0.83	1.00	1.03	1.05	1.03	1.00	0.95	1.00	1.00	1.00	0.88	\$2,865.60
6	0.83	1.00	0.92	1.00	1.03	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.79	\$3,552.00
7	0.83	1.00	0.93	1.00	1.03	1.00	0.95	1.00	1.00	1.00	0.76	\$2,649.44
<b>PROMEDIO:</b>												<b>\$3,030.04</b>
<b>REDONDEO:</b>												<b>\$3,030.00</b>
<b>O.C., I.E. Y E.A.: OBRAS COMPLEMENTARIAS, INSTALACIONES ESPECIALES Y ELEMENTOS ACCESORIOS</b>												

**APLICACIÓN DEL ENFOQUE DE ÁREA DEL PREDIO SEGÚN MEDIDAS DEL PLANO TOPOGRÁFICO-PLANIMÉTRICO (-) SEGREGACIONES (-) AFECTACIONES:**

ÁREA DEL PREDIO:	7,175.39 m <sup>2</sup>
INVESTIGACIÓN DE MERCADO:	
VALOR DE TERRENO SIMILAR EN LA ZONA:	\$3,030.00





FOLIO	0001 A
AÑO	2018

FRACCIÓN	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	VALOR UNITARIO (\$/m <sup>2</sup> )	COEFICIENTE							FACTOR RESULTANTE	VALOR UNITARIO RESULTANTE	VALOR DE FRACCIÓN
			ÁREA	IRR	FONDO	ZONA	UB	FRENTE	OTROS			
1	178.54	\$3.030.00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	\$3.030.00	\$540.977.11
2A	1.115.12	\$3.030.00	1,00	0,80	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,80	\$2.410.89	\$2.688.425.25
2B	29.94	\$3.030.00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,20	0,20	\$606.00	\$18.144.61
3	926.39	\$3.030.00	1,00	0,99	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,99	\$2.986.25	\$2.766.442.57
4	926.49	\$3.030.00	1,00	0,99	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,99	\$3.006.33	\$2.785.331.51
5	926.46	\$3.030.00	1,00	0,99	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,99	\$3.007.72	\$2.786.520.27
6	926.62	\$3.030.00	1,00	0,99	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,99	\$3.008.95	\$2.788.142.97
7	926.23	\$3.030.00	1,00	0,99	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,99	\$3.010.07	\$2.788.011.83
8A	926.49	\$3.030.00	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	\$2.737.41	\$2.536.193.23
8B	293.11	\$3.030.00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,20	0,20	\$606.00	\$177.626.24
<b>7.175.39</b>											<b>\$19.875.815.59</b>	

**ESTIMACIÓN DEL VALOR POR CONCEPTO DE VALOR POR CAPITALIZACIÓN DE RENTAS (APLICACIÓN DEL ENFOQUE DE INGRESOS):**

**FRACCIÓN 1**

**A.- ESTIMACIÓN DE LA RENTA BRUTA MENSUAL:**

TIPO DE SECTOR	CANTIDAD (m <sup>2</sup> )	VALOR UNITARIO DE MERCADO	VALOR PARCIAL
SERVICIOS	178.54	\$77.78	\$13.886.90
<b>SUMA:</b>			<b>\$13.886.90</b>

VALE: (TRECE MIL, OCHOCIENTOS OCHENTAYSEIS PESOS 90/100 M.N.)

**B.- DEDUCCIONES MENSUALES:**

CONCEPTO	DEDUCCIÓN PORCENTUAL	IMPORTE
PREDIAL	0,08%	\$11.67
ADMINISTRACIÓN	3,00%	\$416.61
IMPUESTOS	19,47%	\$2.704.45
<b>SUMA:</b>	<b>22,56%</b>	<b>\$3.132.72</b>

VALE: (TRES MIL, CIENTOTREINTAYDOS PESOS 72/100 M.N.)



FOLIO	0001 A
AÑO	2018

<b>INGRESOS BRUTOS MENSUALES</b>		\$13,886.90
<b>DEDUCCIONES</b>		
<b>PREDIAL</b>	PREDIAL ANUAL 2018	\$140.00
	PREDIAL MENSUAL 2018	\$11.67
<b>ADMINISTRACIÓN</b>		
	% ADMINISTRACIÓN	3.00%
	\$ ADMINISTRACIÓN	\$416.61
<b>IMPUESTOS</b>		
	% DEDUCCIONES CIEGAS	35.00%
	\$ DEDUCCIONES CIEGAS	\$4,860.42
	PREDIAL MENSUAL 2018	\$11.67
	BASE GRAVABLE	\$9,014.82
	% IMPUESTOS	30.00%
	\$ IMPUESTOS	\$2,704.45
<b>DEDUCCIONES</b>		<b>\$3,132.72</b>

**C.- ESTIMACIÓN DE LA RENTA NETA MENSUAL:**

RENDA BRUTA MENSUAL:	\$13,886.90
DEDUCCIONES MENSUALES:	\$3,132.72
RENDA NETA MENSUAL:	\$10,754.18
VALE: (DIEZ MIL, CIENTOCINCUENTAYCUATRO PESOS 18/100 M.N.)	

**D.- ESTIMACIÓN DE LA RENTA NETA ANUAL:**

RENDA BRUTA MENSUAL:	\$13,886.90
DEDUCCIONES MENSUALES:	\$3,132.72
RENDA NETA MENSUAL:	\$10,754.18
RENDA NETA ANUAL:	\$129,050.16
VALE: (CIENTOVEINTINUEVE MIL, CINCUENTA PESOS 16/100 M.N.)	

**E.- TASA DE CAPITALIZACIÓN:**

<b>VARIABLES FINANCIERAS Y ECONÓMICAS</b>			
TASA CETES A 28 DÍAS (NOMINAL)	TCET		7.00%
TASA DE INFLACIÓN HISTÓRICA A 5 AÑOS	TINFL		4.00%
TIEMPO DE VENTA ESTIMADO	TVEN		12.00 MESES
GASTOS DE VENTA ESTIMADOS	GVEN		5.00%
<b>TASA DE RENDIMIENTO GLOBAL</b>			
<b>TASA LIBRE DE RIESGO</b>			
TASA CETES A 28 DÍAS (EFECTIVA)	TLRn		7.23%
TASA CETES A 28 DÍAS (REAL)	TLRr		3.11%
<b>SOBRETASAS DE RIESGO</b>			
<b>LIQUIDEZ</b>			
LIQUIDEZ	TLIQ		3.32%
<b>OTRO TIPO DE RIESGO</b>			
OTRO TIPO DE RIESGO	TVAR		0.00%
<b>RIESGO POR TIPO DE PROPIEDAD</b>			
FACTOR DE RIESGO DEL SECTOR	Frs		1.30
RIESGO POR TIPO DE SECTOR	TSECT		1.93%
<b>TASA DE RENDIMIENTO GLOBAL</b>			
TASA DE RENDIMIENTO GLOBAL	TRG		<b>8.35%</b>
<b>TASA DE CAPITALIZACIÓN GLOBAL</b>			
TASA DE CAPITALIZACIÓN GLOBAL	TCG		<b>8.35%</b>

**ESTIMACIÓN DEL VALOR POR CONCEPTO DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS (APLICACIÓN DEL ENFOQUE DE INGRESOS):**

A.- ESTIMACIÓN DE LA RENTA BRUTA MENSUAL:	\$13,886.90
B.- ESTIMACIÓN DE LAS DEDUCCIONES MENSUALES:	\$3,132.72
C.- ESTIMACIÓN DE LA RENTA NETA MENSUAL:	\$10,754.18
D.- ESTIMACIÓN DE LA RENTA NETA ANUAL:	\$129,050.16
E.- TASA DE CAPITALIZACIÓN:	8.35%
<b>VALOR POR CAPITALIZACIÓN DE RENTAS (FRACCIÓN I):</b>	<b>\$1,545,430.30</b>
VALE: (UN MILLÓN, QUINIENTOSCUARENTAYCINCO MIL, CUATROCIENTOSTREINTA PESOS 30/100 M.N.)	



FOLIO	0001 A
AÑO	2018

### RESUMEN DE VALORES

ESTIMACIÓN DEL VALOR POR CONCEPTO DE VALOR FÍSICO (APLICACIÓN DEL ENFOQUE DE COSTOS):						
FRACCIÓN 1						\$540,977.11
FRACCIÓN 2A						\$2,688,425.25
FRACCIÓN 2B						\$18,144.61
FRACCIÓN 3						\$2,766,442.57
FRACCIÓN 4						\$2,785,331.51
FRACCIÓN 5						\$2,786,520.27
FRACCIÓN 6						\$2,788,142.97
FRACCIÓN 7						\$2,788,011.83
FRACCIÓN 8A						\$2,536,193.23
FRACCIÓN 8B						\$177,626.24
ESTIMACIÓN DEL VALOR DE MERCADO (APLICACIÓN DEL ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO):						
FRACCIÓN 1						\$540,977.11
FRACCIÓN 2A						\$2,688,425.25
FRACCIÓN 2B						\$18,144.61
FRACCIÓN 3						\$2,766,442.57
FRACCIÓN 4						\$2,785,331.51
FRACCIÓN 5						\$2,786,520.27
FRACCIÓN 6						\$2,788,142.97
FRACCIÓN 7						\$2,788,011.83
FRACCIÓN 8A						\$2,536,193.23
FRACCIÓN 8B						\$177,626.24
ESTIMACIÓN DEL VALOR POR CAPITALIZACIÓN DE RENTAS (APLICACIÓN DEL ENFOQUE DE INGRESOS):						
FRACCIÓN 1						\$1,545,430.30
FRACCIÓN 2A						NO APLICA
FRACCIÓN 2B						NO APLICA
FRACCIÓN 3						NO APLICA
FRACCIÓN 4						NO APLICA
FRACCIÓN 5						NO APLICA
FRACCIÓN 6						NO APLICA
FRACCIÓN 7						NO APLICA
FRACCIÓN 8A						NO APLICA
FRACCIÓN 8B						NO APLICA



	PONDERACIÓN DEL VALOR POR CONCEPTO DE VALOR FÍSICO (APLICACIÓN DEL ENFOQUE DE COSTOS):		PONDERACIÓN DEL VALOR DE MERCADO (APLICACIÓN DEL ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO):		PONDERACIÓN DEL VALOR POR CAPITALIZACIÓN DE RENTAS (APLICACIÓN DEL ENFOQUE DE INGRESOS):		TOTAL
	%	\$	%	\$	%	\$	
	FRACCIÓN 1	0%	\$0.00	0%	\$0.00	100%	
FRACCIÓN 2A	0%	\$0.00	100%	\$2,688,425.25	0%	\$0.00	\$2,688,425.25
FRACCIÓN 2B	0%	\$0.00	100%	\$18,144.61	0%	\$1.00	\$18,144.61
FRACCIÓN 3	0%	\$0.00	100%	\$2,766,442.57	0%	\$2.00	\$2,766,442.57
FRACCIÓN 4	0%	\$0.00	100%	\$2,785,331.51	0%	\$3.00	\$2,785,331.51
FRACCIÓN 5	0%	\$0.00	100%	\$2,786,520.27	0%	\$4.00	\$2,786,520.27
FRACCIÓN 6	0%	\$0.00	100%	\$2,788,142.97	0%	\$5.00	\$2,788,142.97
FRACCIÓN 7	0%	\$0.00	100%	\$2,788,011.83	0%	\$6.00	\$2,788,011.83
FRACCIÓN 8A	0%	\$0.00	100%	\$2,536,193.23	0%	\$7.00	\$2,536,193.23
FRACCIÓN 8B	0%	\$0.00	100%	\$177,626.24	0%	\$8.00	\$177,626.24

### CONCLUSIÓN

ESTAS CANTIDADES REPRESENTAN EL VALOR COMERCIAL DE LAS FRACCIONES A LAS QUE SE REFIEREN, AL DÍA: 24 DE AGOSTO DE 2018.

VIGENCIA DE ESTE PROYECTO DE PARTICIÓN: 6 MESES.

**ATENTAMENTE:**

**VYPSA S.A. DE C.V.**



El proyecto de partición del PREDIO B es más complejo que el anterior, porque aunadas a las consideraciones de subdivisiones máximas y restricciones por canal, existen más condiciones a respetar, que son las segregaciones por venta, dejando al resto del predio en cuatro fracciones separadas.

Como se comprobó en los anteproyectos del PREDIO B, no es suficiente realizar una división numérica exacta del predio, pues de nada sirve si el proyecto no considera factores que premian o demeritan el valor del bien.

Ejemplificando lo anterior, se tiene la FRACCIÓN 1 y la FRACCIÓN 2 del proyecto resultante; la división de ambas fracciones se realizó paralelamente a la vialidad primaria, en contraste, las demás fracciones se dividieron perpendicularmente a ésta. Si bien es factible lograr que la FRACCIÓN 1 y la FRACCIÓN 2 sigan la misma composición de las fracciones siguientes, el motivo de dividir las de manera diferente es para lograr que las fracciones del proyecto tenga el mayor valor posible, aprovechando las colindancias con la vialidad primaria y la vialidad tipo, para ofrecer a los futuros propietarios mayor provecho de ellas.

Para las FRACCIONES 3 y 4, la partición en ese sentido beneficiaría a una fracción sobre otra, mermando el valor de la otra fracción. Una observación adicional es el ancho de las calles interiores, que deben ser suficientes para permitir sin conflicto el tráfico local; además, hay que tomar en consideración que tratar de disminuir los metros cuadrados de afectación por vialidades y banquetas, fuera de los límites permisibles que marca el Reglamento de Construcciones para el Municipio de San Andrés Cholula (adicionalmente se recurrió a la Norma Técnica de Diseño e Imagen Urbana para el Municipio de Puebla), que impactarán en el valor de las fracciones.

Para el PREDIO B, los arroyos vehiculares para vialidades locales de doble sentido con estacionamiento a un lado, miden 7.00 m y las banquetas 1.20 m, para vialidades locales de un sentido sin estacionamiento, que es la calle colindante a las segregaciones vendidas, el arroyo vehicular es de 3.50 m, con banquetas de 1.20 m de ancho.




El proyecto que se concluye disminuye la dispersión, agrupando la mayor cantidad de metros en el menor número de fracciones, tomando en cuenta la calidad de los metros que conforman cada agrupamiento, es decir, los atributos particulares que cada fracción tiene (zona, ubicación, fondo, etc.).

Asimismo, permite la comercialización total de cada fracción o su lotificación, posibilitando al heredero mayor variedad de opciones en la división de su patrimonio. El hecho de calcular cada fracción de los PREDIOS A y B, con base a criterios técnicos fundamentados, como lo establece la valuación, permite la adjudicación de éstas, mediante un sorteo o una asignación conforme lo acuerden los herederos, de manera equitativa.

## PROYECTO DE PARTICIÓN PREDIO B

**ESTIMACIÓN DEL VALOR POR CONCEPTO DE VALOR FÍSICO DIRECTO (APLICACIÓN DEL ENFOQUE DE COSTOS) = ESTIMACIÓN DEL VALOR POR CONCEPTO DE VALOR DE MERCADO (APLICACIÓN DEL ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO):**

INVESTIGACIÓN DE MERCADO DE INMUEBLES SIMILARES		
No.	UBICACIÓN	REFERENCIA
1	SAN BERNARDINO TLAXCALANCINGO, SACH	<a href="https://tereno.mercadolibre.com.mx/MLM-632680201-se-vende-tereno-en-san-andres-cholula-JM">https://tereno.mercadolibre.com.mx/MLM-632680201-se-vende-tereno-en-san-andres-cholula-JM</a> PROLNM SERVICIOS INMOBILIARIOS INTERNET
2	SAN JOSÉ ACTIPAN, SACH	<a href="https://www.casocompara.com.mx/propiedad/detalle?id=c8a8111d-a7ee-448a-a3e2-a926016aee75">https://www.casocompara.com.mx/propiedad/detalle?id=c8a8111d-a7ee-448a-a3e2-a926016aee75</a> VIEYRA Y ASOCIADOS BIENES RAÍCES INTERNET
3	SAN BERNARDINO TLAXCALANCINGO, SACH	<a href="https://www.casocompara.com.mx/propiedad/detalle?id=9eb64ade-df24-41e9-8406-a6c900f7662d">https://www.casocompara.com.mx/propiedad/detalle?id=9eb64ade-df24-41e9-8406-a6c900f7662d</a> MARÍA CATALINA MEDINA INTERNET
4	RADIAL ZAPATA, SACH	<a href="http://inmueblespueblaventaayrenta.com/propiedades/venta-tereno-san-andres-cholula-puebla/">http://inmueblespueblaventaayrenta.com/propiedades/venta-tereno-san-andres-cholula-puebla/</a> CAMACHO BIENES RAÍCES INTERNET
5	SANTA MARÍA TONANTZINTLA, SACH	<a href="https://century21mexico.com/tereno/venta/Puebla/San-Andr%C3%A9s-Cholula/Santa-Mar%C3%ADa-Tonantzintla/236553_Tereno-excelente-ubicacion">https://century21mexico.com/tereno/venta/Puebla/San-Andr%C3%A9s-Cholula/Santa-Mar%C3%ADa-Tonantzintla/236553_Tereno-excelente-ubicacion</a> CENTURY 21 INTERNET
6	SAN BERNARDINO TLAXCALANCINGO, SACH	<a href="http://inmueblespueblaventaayrenta.com/propiedades/venta-tereno-en-tlaxcalancingo-san-andres-cholula-2/">http://inmueblespueblaventaayrenta.com/propiedades/venta-tereno-en-tlaxcalancingo-san-andres-cholula-2/</a> CAMACHO BIENES RAÍCES INTERNET
7	CENTRO, SACH	<a href="http://inmueblespueblaventaayrenta.com/propiedades/tereno-en-venta-en-san-andres-cholula-6/">http://inmueblespueblaventaayrenta.com/propiedades/tereno-en-venta-en-san-andres-cholula-6/</a> CAMACHO BIENES RAÍCES INTERNET

INVESTIGACIÓN DE MERCADO DE INMUEBLES SIMILARES		
No.	UBICACIÓN	REFERENCIA
1	SAN BERNARDINO TLAXCALANCINGO, SACH	
2	SAN JOSÉ ACTIPAN, SACH	
3	SAN BERNARDINO TLAXCALANCINGO, SACH	
4	RADIAL ZAPATA, SACH	
5	SANTA MARÍA TONANTZINTLA, SACH	
6	SAN BERNARDINO TLAXCALANCINGO	

7	CENTRO, SACH	
---	--------------	--

**INVESTIGACIÓN DE MERCADO DE INMUEBLES SIMILARES**

No.	UBICACIÓN	PRECIO DE VENTA (\$)	TERRENO (m <sup>2</sup> )	PRECIO POR m <sup>2</sup>
1	SAN BERNARDINO TLAXCALANCINGO, SACH	\$7,174,800.00	1,993.00	\$3,600.00
2	SAN JOSÉ ACTIPAN, SACH	\$7,145,600.00	2,552.00	\$2,800.00
3	SAN BERNARDINO TLAXCALANCINGO, SACH	\$4,652,500.00	1,861.00	\$2,500.00
4	RADIAL ZAPATA, SACH	\$15,200,000.00	3,800.00	\$4,000.00
5	SANTA MARÍA TONANTZINTLA, SACH	\$13,414,537.00	4,127.00	\$3,250.43
6	SAN BERNARDINO TLAXCALANCINGO, SACH	\$19,748,250.00	4,389.00	\$4,499.49
7	CENTRO, SAN ANDRÉS CHOLULA	\$15,232,500.00	4,353.00	\$3,499.31

**INVESTIGACIÓN DE MERCADO DE INMUEBLES SIMILARES**

No.	UBICACIÓN	SERVICIOS	FRENTE (m)	FORMA	No. DE FRENTES
1	SAN BERNARDINO TLAXCALANCINGO, SACH	INCOMPLETOS	17.76	REGULAR	1
2	SAN JOSÉ ACTIPAN, SACH	COMPLETOS	26.00	REGULAR	1
3	SAN BERNARDINO TLAXCALANCINGO, SACH	INCOMPLETOS	14.00	REGULAR	1
4	RADIAL ZAPATA, SACH	COMPLETOS	35.00	REGULAR	1
5	SANTA MARÍA TONANTZINTLA, SACH	COMPLETOS	26.00	IRREGULAR	1
6	SAN BERNARDINO TLAXCALANCINGO, SACH	INCOMPLETOS	53.19	REGULAR	1
7	CENTRO, SAN ANDRÉS CHOLULA	COMPLETOS	50.00	REGULAR	1



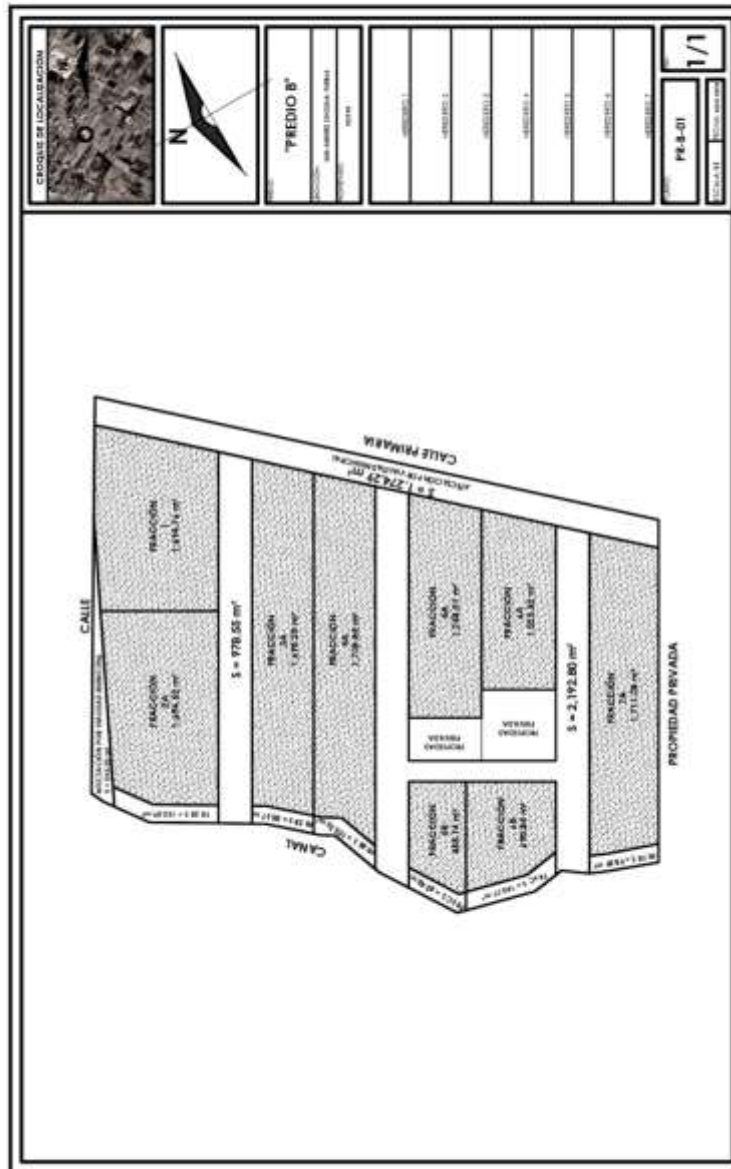
FOLIO	0002_A
AÑO	2018

INVESTIGACIÓN DE MERCADO DE INMUEBLES SIMILARES												
FACTORES DE HOMOLOGACIÓN												
No.	ZONA	UBICACIÓN	FRENTE	FORMA	SUPERFICIE	NEG	SERVICIOS	O.C., I.E. Y E.A.	PENDIENTE	FACTOR OBTENIDO	*VUR	
1	1.00	1.00	1.10	1.00	0.90	1.00	1.00	1.00	1.00	0.99	\$3,572.90	
2	1.00	1.00	1.03	1.00	0.94	1.00	0.95	1.00	1.00	0.93	\$2,594.04	
3	1.10	1.00	1.15	1.00	0.89	1.00	1.00	1.00	1.00	1.12	\$2,808.30	
4	0.83	1.00	0.98	1.00	1.02	1.00	0.95	1.00	1.00	0.79	\$3,168.01	
5	0.83	1.00	1.03	1.05	1.03	1.00	0.95	1.00	1.00	0.88	\$2,865.60	
6	0.83	1.00	0.92	1.00	1.03	1.00	1.00	1.00	1.00	0.79	\$3,552.00	
7	0.83	1.00	0.93	1.00	1.03	1.00	0.95	1.00	1.00	0.76	\$2,649.44	
<b>PROMEDIO</b>											<b>\$3,030.04</b>	
<b>REDONDEO</b>											<b>\$3,030.00</b>	
<b>O.C., I.E. Y E.A.: OBRAS COMPLEMENTARIAS, INSTALACIONES ESPECIALES Y ELEMENTOS ACCESORIOS</b>												

**APLICACIÓN DEL ENFOQUE DE ÁREA DEL PREDIO SEGÚN MEDIDAS DEL PLANO TOPOGRÁFICO-PLANIMÉTRICO (-) SEGREGACIONES (-) AFECTACIONES:**

ÁREA DEL PREDIO:	12,614.38 m <sup>2</sup>
INVESTIGACIÓN DE MERCADO:	
VALOR DE TERRENO SIMILAR EN LA ZONA:	\$3,030.00

**A.- ESTIMACIÓN DEL VALOR DEL TERRENO:**





FOLIO	0002 A
AÑO	2018

FRACCIÓN	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	VALOR UNITARIO (\$/m <sup>2</sup> )	COEFICIENTE							FACTOR RESULTANTE	VALOR UNITARIO RESULTANTE	VALOR DE FRACCIÓN
			ÁREA	IRR	FONDO	ZONA	UB	FRENTE	OTROS			
1	1,694.76	\$3,030.00	1.00	0.94	1.00	1.05	1.10	1.00	1.00	1.09	\$3,292.46	\$5,579,945.40
2A	1,694.52	\$3,030.00	1.00	0.94	1.00	1.05	1.05	1.00	1.00	1.03	\$3,126.04	\$5,297,119.34
2B	152.89	\$3,030.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.20	0.20	\$606.00	\$92,649.22
3A	1,698.20	\$3,030.00	1.00	0.98	1.00	1.05	1.05	1.00	1.00	1.09	\$3,288.77	\$5,584,995.51
3B	88.67	\$3,030.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.20	0.20	\$606.00	\$53,734.93
4A	1,708.85	\$3,030.00	1.00	0.98	1.00	1.05	1.05	1.00	1.00	1.08	\$3,260.51	\$5,571,728.43
4B	103.36	\$3,030.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.20	0.20	\$606.00	\$62,633.92
5A	1,258.21	\$3,030.00	1.00	0.98	1.00	1.05	1.05	1.00	1.00	1.08	\$3,278.95	\$4,125,606.36
5B	458.14	\$3,030.00	1.00	0.93	1.00	1.05	1.03	1.00	1.00	1.00	\$3,017.56	\$1,382,468.90
5C	89.48	\$3,030.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.20	0.20	\$606.00	\$54,227.61
6A	1,025.52	\$3,030.00	1.00	0.98	1.00	1.05	1.05	1.00	1.00	1.08	\$3,261.02	\$3,344,244.12
6B	690.64	\$3,030.00	1.00	0.86	1.00	1.05	1.03	1.00	1.00	0.92	\$2,800.02	\$1,934,365.61
6C	140.77	\$3,030.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.20	0.20	\$606.00	\$85,307.71
7A	1,711.28	\$3,030.00	1.00	0.98	1.00	1.05	1.05	1.00	1.00	1.08	\$3,265.72	\$5,588,563.97
7B	98.89	\$3,030.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.20	0.20	\$606.00	\$59,924.86
<b>12,614.38</b>											<b>\$38,817,515.88</b>	



FOLIO	0002 A
AÑO	2018

### RESUMEN DE VALORES

ESTIMACIÓN DEL VALOR POR CONCEPTO DE VALOR FÍSICO (APLICACIÓN DEL ENFOQUE DE COSTOS):						
FRACCIÓN 1						\$5,579,945.40
FRACCIÓN 2A						\$5,297,119.34
FRACCIÓN 2B						\$92,649.22
FRACCIÓN 3A						\$5,584,995.51
FRACCIÓN 3B						\$53,734.93
FRACCIÓN 4A						\$5,571,728.43
FRACCIÓN 4B						\$62,633.92
FRACCIÓN 5A						\$4,125,606.36
FRACCIÓN 5B						\$1,382,468.90
FRACCIÓN 5C						\$54,227.61
FRACCIÓN 6A						\$3,344,244.12
FRACCIÓN 6B						\$1,934,365.61
FRACCIÓN 6C						\$85,307.71
FRACCIÓN 7A						\$5,588,563.97
FRACCIÓN 7B						\$59,924.86
ESTIMACIÓN DEL VALOR DE MERCADO (APLICACIÓN DEL ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO):						
FRACCIÓN 1						\$5,579,945.40
FRACCIÓN 2A						\$5,297,119.34
FRACCIÓN 2B						\$92,649.22
FRACCIÓN 3A						\$5,584,995.51
FRACCIÓN 3B						\$53,734.93
FRACCIÓN 4A						\$5,571,728.43
FRACCIÓN 4B						\$62,633.92
FRACCIÓN 5A						\$4,125,606.36
FRACCIÓN 5B						\$1,382,468.90
FRACCIÓN 5C						\$54,227.61
FRACCIÓN 6A						\$3,344,244.12
FRACCIÓN 6B						\$1,934,365.61
FRACCIÓN 6C						\$85,307.71
FRACCIÓN 7A						\$5,588,563.97
FRACCIÓN 7B						\$59,924.86



FOLIO	0002 A
AÑO	2018

ESTIMACIÓN DEL VALOR POR CAPITALIZACIÓN DE RENTAS (APLICACIÓN DEL ENFOQUE DE INGRESOS):						
FRACCIÓN 1						NO APLICA
FRACCIÓN 2A						NO APLICA
FRACCIÓN 2B						NO APLICA
FRACCIÓN 3A						NO APLICA
FRACCIÓN 3B						NO APLICA
FRACCIÓN 4A						NO APLICA
FRACCIÓN 4B						NO APLICA
FRACCIÓN 5A						NO APLICA
FRACCIÓN 5B						NO APLICA
FRACCIÓN 5C						NO APLICA
FRACCIÓN 6A						NO APLICA
FRACCIÓN 6B						NO APLICA
FRACCIÓN 6C						NO APLICA
FRACCIÓN 7A						NO APLICA
FRACCIÓN 7B						NO APLICA

	PONDERACIÓN DEL VALOR POR CONCEPTO DE VALOR FÍSICO (APLICACIÓN DEL ENFOQUE DE COSTOS):		PONDERACIÓN DEL VALOR DE MERCADO (APLICACIÓN DEL ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO):		PONDERACIÓN DEL VALOR POR CAPITALIZACIÓN DE RENTAS (APLICACIÓN DEL ENFOQUE DE INGRESOS):		TOTAL
	%	\$	%	\$	%	\$	
FRACCIÓN 1	0%	\$0.00	100%	\$5,579,945.40	0%	\$0.00	\$5,579,945.40
FRACCIÓN 2A	0%	\$0.00	100%	\$5,297,119.34	0%	\$1.00	\$5,297,119.34
FRACCIÓN 2B	0%	\$0.00	100%	\$92,649.22	0%	\$2.00	\$92,649.22
FRACCIÓN 3A	0%	\$0.00	100%	\$5,584,995.51	0%	\$3.00	\$5,584,995.51
FRACCIÓN 3B	0%	\$0.00	100%	\$53,734.93	0%	\$4.00	\$53,734.93
FRACCIÓN 4A	0%	\$0.00	100%	\$5,571,728.43	0%	\$5.00	\$5,571,728.43
FRACCIÓN 4B	0%	\$0.00	100%	\$62,633.92	0%	\$6.00	\$62,633.92
FRACCIÓN 5A	0%	\$0.00	100%	\$4,125,606.36	0%	\$7.00	\$4,125,606.36
FRACCIÓN 5B	0%	\$0.00	100%	\$1,382,468.90	0%	\$8.00	\$1,382,468.90
FRACCIÓN 5C	0%	\$0.00	100%	\$54,227.61	0%	\$9.00	\$54,227.61
FRACCIÓN 6A	0%	\$0.00	100%	\$3,344,244.12	0%	\$10.00	\$3,344,244.12
FRACCIÓN 6B	0%	\$0.00	100%	\$1,934,365.61	0%	\$11.00	\$1,934,365.61
FRACCIÓN 6C	0%	\$0.00	100%	\$85,307.71	0%	\$12.00	\$85,307.71
FRACCIÓN 7A	0%	\$0.00	100%	\$5,588,563.97	0%	\$13.00	\$5,588,563.97
FRACCIÓN 7B	0%	\$0.00	100%	\$59,924.86	0%	\$14.00	\$59,924.86

### CONCLUSIÓN

ESTAS CANTIDADES REPRESENTAN EL VALOR COMERCIAL DE LAS FRACCIONES A LAS QUE SE REFIEREN, AL DÍA: 24 DE AGOSTO DE 2018.

VIGENCIA DE ESTE PROYECTO DE PARTICIÓN: 6 MESES.

ATENTAMENTE:

VYPSA S.A. DE C.V.



**"PREDIO B"**

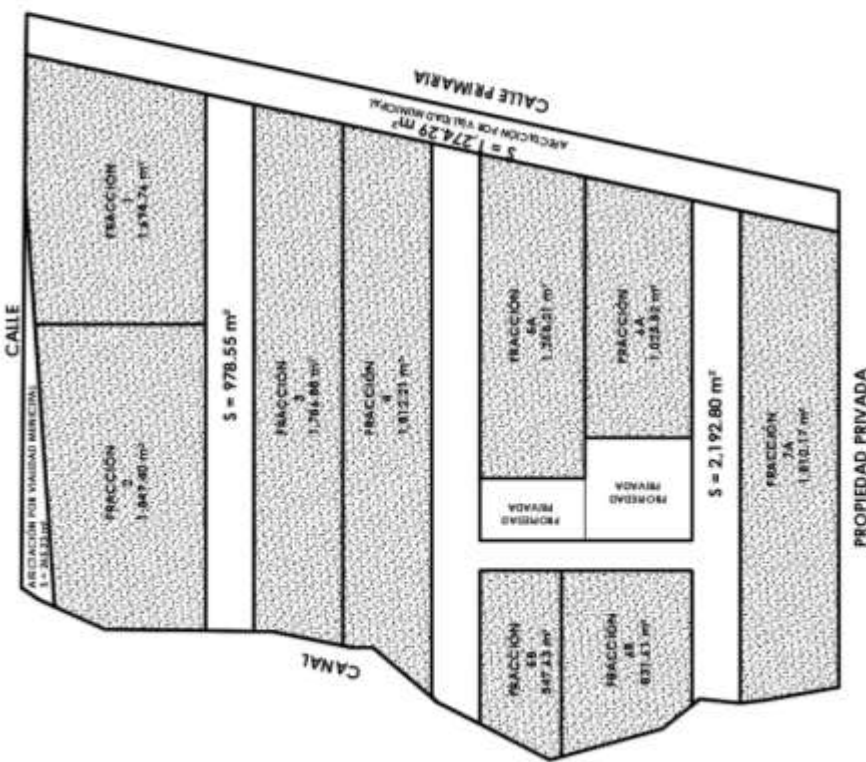
PROYECTO: SAN ABELARDO DELA PUEBLA  
 LOCALIDAD: TUXTEPEC

HEREDERO 1
HEREDERO 2
HEREDERO 3
HEREDERO 4
HEREDERO 5
HEREDERO 6
HEREDERO 7

PROYECTO: **PR-8-01**

ESCALA: 1:1

FECHA: 08/08/2018



2	PREDIO B	1,694.76	\$5,570,945.40
	FRACCIÓN 1	1,694.76	\$5,570,945.40
	FRACCIÓN 2	1,347.40	\$5,389,768.56
	FRACCIÓN 3	1,786.88	\$5,638,730.44
	FRACCIÓN 4	1,812.21	\$5,634,302.34
	FRACCIÓN 5A	1,258.21	\$4,125,406.36
	FRACCIÓN 5B	847.63	\$1,435,696.51
	FRACCIÓN 6A	1,025.52	\$3,344,244.12
	FRACCIÓN 6B	831.61	\$2,019,673.32
	FRACCIÓN 7	1,810.17	\$5,648,488.83
	<b>TOTAL</b>	<b>12,814.58</b>	<b>\$38,817,518.86</b>

Las características de la CONSTRUCCIÓN A podrían permitir la división de la propiedad en dos fracciones: la primera sobre la que está emplazada la casa habitación, la segunda que abarca la mayor parte del terreno y un par de bodegas, debiéndose constituir un paso de servidumbre que de acceso a la segunda fracción.

En este hipotético, el valor de cada fracción será diferente al valor que posee el conjunto en sí, pues ahora cada una ha adquirido propiedades específicas, por lo que debe efectuarse el avalúo pertinente para conocer su valor y compensar, en dinero o con los derechos hereditarios sobre otro bien, a los demás herederos que no se queden con alguna de estas fracciones.

Pero como lo han decidido los herederos, la CONSTRUCCIÓN A será propiedad de tres de los siete herederos, en la forma de copropiedad, y se hará la permuta correspondiente en el PREDIO C.

El dinero es la base sobre la que se hará el cambio, por lo tanto, el avalúo es fundamental para la negociación; polarizando este escenario, los tres herederos que vayan a quedarse con la CONSTRUCCIÓN A, podrían buscar que el valor de la propiedad sea bajo y el valor por metro cuadrado del PREDIO C salga elevado, de modo que paguen menos metros cuadrados de terreno por la casa. En sentido inverso, los herederos restantes, buscarán un valor alto por la casa, y uno bajo por metro cuadrado de terreno, a fin de obtener una fracción más grande del PREDIO C.

No obstante, hay que recordar que el PREDIO C ha sido destinado para pagar deudas mortuorias y honorarios del abogado patrono, por lo que cambios en el valor por metro cuadrado de terreno también influyen en las demás variables del caso, provocando el desbalance de todo el sistema y, afectando a todos los herederos.

## PROYECTO DE PARTICIÓN CONSTRUCCIÓN A

### RESUMEN DE VALORES

<b>ESTIMACIÓN DEL VALOR POR CONCEPTO DE VALOR FÍSICO DIRECTO (APLICACIÓN DEL ENFOQUE DE COSTOS):</b>		
A.- ESTIMACIÓN DEL VALOR DEL TERRENO:		\$4,234,725.60
B.- ESTIMACIÓN DEL VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN:		\$2,804,755.29
C.- ESTIMACIÓN DEL VALOR DE INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS:		\$180,706.96
<b>VALOR FÍSICO DIRECTO:</b>		<b>\$7,220,187.85</b>
VALE: (SIETE MILLONES, DOSCIENTOSVEINTE MIL, CIENTOOCHENTAYSETE PESOS 85/100 M.N.)		
<b>ESTIMACIÓN DEL VALOR POR CONCEPTO DE VALOR DE MERCADO (APLICACIÓN DEL ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO):</b>		
<b>VALOR DE MERCADO:</b>		<b>\$6,919,526.40</b>
VALE: (SEIS MILLONES, NOVECIENTOSDIECINUEVE MIL, QUINIENTOSVEINTISÉIS PESOS 40/100 M.N.)		
<b>ESTIMACIÓN DEL VALOR POR CONCEPTO DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS (APLICACIÓN DEL ENFOQUE DE INGRESOS):</b>		
<b>VALOR POR CAPITALIZACIÓN DE RENTAS (FRACCIÓN I):</b>		<b>NO APLICA</b>
<b>PONDERACIÓN DEL VALOR POR CONCEPTO DE VALOR FÍSICO (APLICACIÓN DEL ENFOQUE DE COSTOS):</b>		
	0%	\$0.00
<b>PONDERACIÓN DEL VALOR DE MERCADO (APLICACIÓN DEL ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO):</b>		
	100%	\$6,919,526.40
<b>PONDERACIÓN DEL VALOR POR CONCEPTO DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS (APLICACIÓN DEL ENFOQUE DE INGRESOS):</b>		
	0%	\$0.00
<b>VALOR COMERCIAL:</b>		<b>\$6,919,526.40</b>
VALE: (SEIS MILLONES, NOVECIENTOSDIECINUEVE MIL, QUINIENTOSVEINTISÉIS PESOS 40/100 M.N.)		



FOLIO	0004_A
AÑO	2018

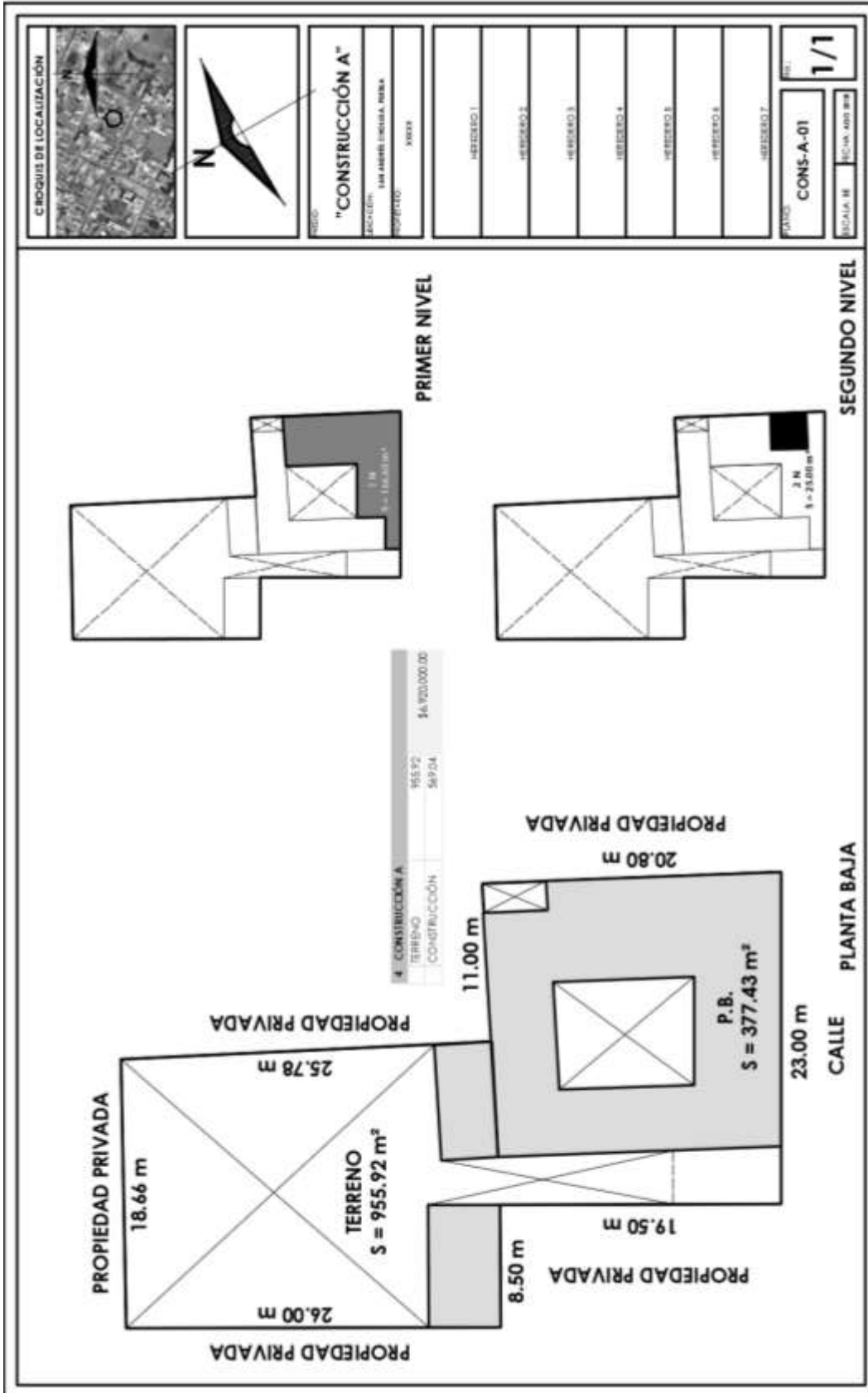
<b>VALOR COMERCIAL EN NÚMEROS REDONDOS:</b>	<b>\$6,920,000.00</b>
HEREDERO 1	\$988,571.43
HEREDERO 2	\$988,571.43
HEREDERO 3	\$988,571.43
HEREDERO 4	\$988,571.43
HEREDERO 5	\$988,571.43
HEREDERO 6	\$988,571.43
HEREDERO 7	\$988,571.43
<b>PERMUTA</b>	
HEREDERO 1	\$0.00
HEREDERO 2	\$0.00
HEREDERO 3	\$0.00
HEREDERO 4	\$0.00
HEREDERO 5	\$2,306,666.67
HEREDERO 6	\$2,306,666.67
HEREDERO 7	\$2,306,666.67

#### CONCLUSIÓN

ESTA CANTIDAD REPRESENTA EL VALOR COMERCIAL AL DÍA: 24 DE AGOSTO DE 2018.  
VIGENCIA DE ESTE PROYECTO DE PARTICIÓN: 6 MESES.

**ATENTAMENTE:**

**VYPSA S.A. DE C.V.**



La importancia de la valuación ha quedado demostrada a lo largo del desarrollo de esta guía aplicada, siendo especialmente contundente en la situación del PREDIO C, en el que confluyen diferentes variables que tienen su punto de inflexión en la base común, que es el valor monetario en términos de dinero. La solución de este proyecto de partición está dada en tres etapas:

**Etapas 1. Diseño preliminar de la subdivisión del PREDIO C.** El valor de las subdivisiones varía dependiendo de los atributos que se le asignen a cada una; al existir siete herederos, un abogado patrono y un acreedor, no se puede asignar un valor promedio para cada fracción, dado que habría diferentes propietarios, y aquellos que se encuentren en las posiciones más favorecedoras del proyecto, estarían recibiendo fracciones que valen por metro cuadrado más, en comparación a aquellos que hayan quedado, por ejemplo, al fondo del proyecto.

Integrando los conocimientos que se han venido mencionando a lo largo de este capítulo, se procede a diseñar un proyecto de partición preliminar; el que se propone presenta una vialidad interior con arroyo vehicular para vialidades locales de doble sentido con estacionamiento a un lado, de 7.00 m y banquetas 1.20 m. Con el objetivo de crear valor al proyecto, se creó una vialidad intermedia para vialidades locales de doble sentido sin estacionamiento a un lado, de 6.20 m y banquetas 1.00 m, originando cuatro esquinas más al proyecto; enseguida se procede a estimar el valor de las fracciones concluyentes y se obtiene el valor promedio por metro cuadrado del proyecto.

**Etapas 2. Cálculo de los metros cuadrados a repartir.** A diferencia de los PREDIOS A y B, que partían de la condición de superficies similares, en este caso se parte del valor de las deudas mortuorias y los honorarios del abogado patrono para conocer, dividiendo estos valores entre el valor promedio por metro cuadrado del proyecto, una estimación de la superficie que corresponde a cada uno. Estas deudas son absorbidas por los siete herederos, por lo que, como muestra el ejemplo, se deducen de la superficie

útil que a cada heredero le corresponderían del PREDIO C. Procedimiento similar se realiza para conocer la superficie en pago que le toca a cada uno de los cuatro herederos que cedieron sus derechos hereditarios de la CONSTRUCCIÓN A, a los tres restantes. Por consiguiente, también se debe calcular el área que deberá conferir cada uno de estos últimos, a los cuatro primeros.

**Etapas 3. Ajuste del proyecto de partición.** Al tener una estimación de los metros cuadrados que le atañen a cada uno de los involucrados en el proyecto de partición, se hacen los ajustes necesarios para mantener las propiedades del diseño original, satisfaciendo las cantidades monetarias que deben ser cubiertas por el proyecto.

Para esta etapa es imprescindible que se ajusten las áreas con los valores reales por metro cuadrado que variarán dependiendo de las cualidades de la fracción (si es esquina o no), pues el valor promedio por metro cuadrado solo se utiliza para realizar una estimación preliminar y facilitar el cálculo de los metros cuadrados a repartir entre los involucrados.

En este punto se verifica si la Etapa 1 ha sido factible de ejecución; como se puntualizó anteriormente, en los anteproyectos de este predio la calle interior se sitúa en la colindancia norte, dejando un fondo efectivo de 46.416 m; suponiendo que a uno de los herederos que tiene en copropiedad la CONSTRUCCIÓN A, le correspondan 350.00 m<sup>2</sup>, con un fondo tan largo, el frente del terreno sería de solo 7.54 m y para el caso de los honorarios del abogado patrono, si le correspondiese un área de 224.00 m<sup>2</sup>, el frente sería aún más crítico: 4.83 m, demeritando su valor.

Otra de las ventajas que ofrece el proyecto de partición propuesto es que brinda, para aquellas fracciones de más de 1,000.00 m<sup>2</sup>, la facilidad de subdividir las sin sacrificar metros cuadrados para calles interiores que den acceso a ellas, pues la vialidad central es una afectación que absorben todos los implicados.

En caso de la vialidad al extremo del predio, para una fracción de 1,000.00 m<sup>2</sup>, quedaría un frente de 21.54 m, no obstante, si se requiere subdividirlo, habrá

que sacrificar metros cuadrados para dar acceso a las subdivisiones, o, en el mejor de los casos, asociarse con sus colindantes para absorber esa pérdida.

Finalmente, se enfatiza que las adecuaciones en el proyecto definitivo son mínimas al preliminar y se compensan con las esquinas que crean valor y dinamizan el proyecto en general.

## PROYECTO DE PARTICIÓN PREDIO C

### ETAPA 1: DISEÑO PRELIMINAR DE LA SUBDIVISIÓN DEL PREDIO

**ESTIMACIÓN DEL VALOR POR CONCEPTO DE VALOR FÍSICO DIRECTO (APLICACIÓN DEL ENFOQUE DE COSTOS) = ESTIMACIÓN DEL VALOR POR CONCEPTO DE VALOR DE MERCADO (APLICACIÓN DEL ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO):**

INVESTIGACIÓN DE MERCADO DE INMUEBLES SIMILARES		
No.	UBICACIÓN	REFERENCIA
1	SAN BERNARDINO TLAXCALANCINGO, SACH	<a href="https://tereno.mercadolibre.com.mx/MLM-632680201-se-vende-tereno-en-san-andres-cholula-_JM">https://tereno.mercadolibre.com.mx/MLM-632680201-se-vende-tereno-en-san-andres-cholula-_JM</a> PROLNM SERVICIOS INMOBILIARIOS INTERNET
2	SAN JOSÉ ACTIPAN, SACH	<a href="https://www.casacompara.com.mx/propiedad/detalle?id=c8a8111d-a7ee-448a-a3e2-a9260160ee75">https://www.casacompara.com.mx/propiedad/detalle?id=c8a8111d-a7ee-448a-a3e2-a9260160ee75</a> VIEYRA Y ASOCIADOS BIENES RAÍCES INTERNET
3	SAN BERNARDINO TLAXCALANCINGO, SACH	<a href="https://www.casacompara.com.mx/propiedad/detalle?id=9eb64ade-df24-41e9-8406-a6c900f7662d">https://www.casacompara.com.mx/propiedad/detalle?id=9eb64ade-df24-41e9-8406-a6c900f7662d</a> MARÍA CATALINA MEDINA INTERNET
4	RADIAL ZAPATA, SACH	<a href="http://inmueblespueblaventaayrenta.com/propiedades/venta-tereno-san-andres-cholula-puebla/">http://inmueblespueblaventaayrenta.com/propiedades/venta-tereno-san-andres-cholula-puebla/</a> CAMACHO BIENES RAÍCES INTERNET
5	SANTA MARÍA TONANTZINTLA, SACH	<a href="https://century21mexico.com/tereno/venta/Puebla/San-Andr%C3%A9s-Cholula/Santa-Mar%C3%ADa-Tonantzintla/236553_Tereno-excelente-ubicacion">https://century21mexico.com/tereno/venta/Puebla/San-Andr%C3%A9s-Cholula/Santa-Mar%C3%ADa-Tonantzintla/236553_Tereno-excelente-ubicacion</a> CENTURY 21 INTERNET
6	SAN BERNARDINO TLAXCALANCINGO, SACH	<a href="http://inmueblespueblaventaayrenta.com/propiedades/venta-tereno-en-tlaxcalancingo-san-andres-chalula-2/">http://inmueblespueblaventaayrenta.com/propiedades/venta-tereno-en-tlaxcalancingo-san-andres-chalula-2/</a> CAMACHO BIENES RAÍCES INTERNET
7	CENTRO, SACH	<a href="http://inmueblespueblaventaayrenta.com/propiedades/tereno-en-venta-en-san-andres-cholula-6/">http://inmueblespueblaventaayrenta.com/propiedades/tereno-en-venta-en-san-andres-cholula-6/</a> CAMACHO BIENES RAÍCES INTERNET

INVESTIGACIÓN DE MERCADO DE INMUEBLES SIMILARES		
No.	UBICACIÓN	REFERENCIA
1	SAN BERNARDINO TLAXCALANCINGO, SACH	
2	SAN JOSÉ ACTIPAN, SACH	
3	SAN BERNARDINO TLAXCALANCINGO, SACH	
4	RADIAL ZAPATA, SACH	
5	SANTA MARÍA TONANTZINTLA, SACH	
6	SAN BERNARDINO TLAXCALANCINGO	

7	CENTRO, SACH	
---	--------------	--

**INVESTIGACIÓN DE MERCADO DE INMUEBLES SIMILARES**

No.	UBICACIÓN	PRECIO DE VENTA (\$)	TERRENO (m <sup>2</sup> )	PRECIO POR m <sup>2</sup>
1	SAN BERNARDINO TLAXCALANCINGO, SACH	\$7,174,800.00	1,993.00	\$3,600.00
2	SAN JOSÉ ACTIPAN, SACH	\$7,145,600.00	2,552.00	\$2,800.00
3	SAN BERNARDINO TLAXCALANCINGO, SACH	\$4,652,500.00	1,861.00	\$2,500.00
4	RADIAL ZAPATA, SACH	\$15,200,000.00	3,800.00	\$4,000.00
5	SANTA MARÍA TONANTZINTLA, SACH	\$13,414,537.00	4,127.00	\$3,250.43
6	SACH	\$19,748,250.00	4,389.00	\$4,499.49
7	CENTRO, SAN ANDRÉS CHOLULA	\$15,232,500.00	4,353.00	\$3,499.31

**INVESTIGACIÓN DE MERCADO DE INMUEBLES SIMILARES**

No.	UBICACIÓN	SERVICIOS	FRENTE (m)	FORMA	No. DE FRENTES
1	SAN BERNARDINO TLAXCALANCINGO, SACH	INCOMPLETOS	17.76	REGULAR	1
2	SAN JOSÉ ACTIPAN, SACH	COMPLETOS	26.00	REGULAR	1
3	SAN BERNARDINO TLAXCALANCINGO, SACH	INCOMPLETOS	14.00	REGULAR	1
4	RADIAL ZAPATA, SACH	COMPLETOS	35.00	REGULAR	1
5	SANTA MARÍA TONANTZINTLA, SACH	COMPLETOS	26.00	IRREGULAR	1
6	SAN BERNARDINO TLAXCALANCINGO, SACH	INCOMPLETOS	53.19	REGULAR	1
7	CENTRO, SAN ANDRÉS CHOLULA	COMPLETOS	50.00	REGULAR	1



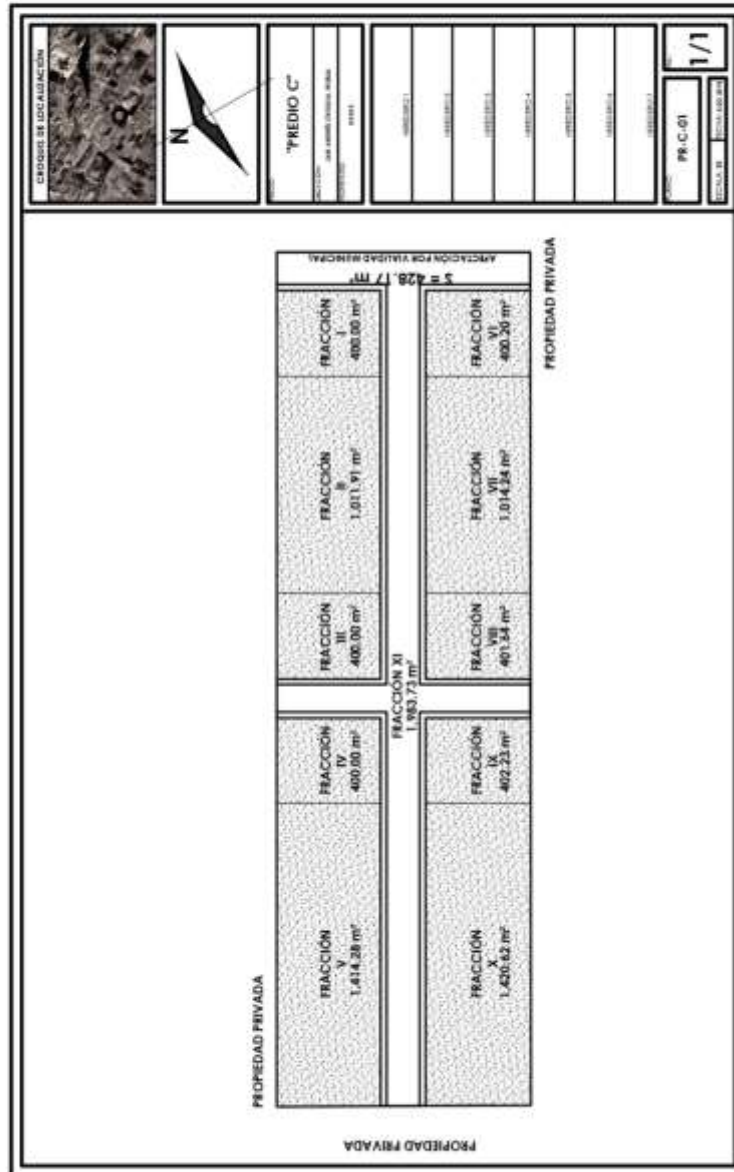
FOLIO	0003_A
AÑO	2018

INVESTIGACIÓN DE MERCADO DE INMUEBLES SIMILARES												
FACTORES DE HOMOLOGACIÓN												
No.	ZONA	UBICACIÓN		FRENTE	FORMA	SUPERFICIE	NEG	SERVICIOS	O.C., I.E. Y E.A.	PENDIENTE	FACTOR OBTENIDO	*VUR
1	1.00	1.00	1.10	1.00	0.90	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.99	\$3,572.90
2	1.00	1.00	1.03	1.00	0.94	1.00	0.95	1.00	1.00	1.00	0.93	\$2,594.04
3	1.10	1.00	1.15	1.00	0.89	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.12	\$2,808.30
4	0.83	1.00	0.98	1.00	1.02	1.00	0.95	1.00	1.00	1.00	0.79	\$3,168.01
5	0.83	1.00	1.03	1.05	1.03	1.00	0.95	1.00	1.00	1.00	0.88	\$2,865.60
6	0.83	1.00	0.92	1.00	1.03	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.79	\$3,552.00
7	0.83	1.00	0.93	1.00	1.03	1.00	0.95	1.00	1.00	1.00	0.76	\$2,649.44
<b>PROMEDIO:</b>												<b>\$3,030.04</b>
<b>REDONDEO:</b>												<b>\$3,030.00</b>
<b>O.C., I.E. Y E.A.: OBRAS COMPLEMENTARIAS, INSTALACIONES ESPECIALES Y ELEMENTOS ACCESORIOS</b>												

**APLICACIÓN DEL ENFOQUE DE ÁREA DEL PREDIO SEGÚN MEDIDAS DEL PLANO TOPOGRÁFICO-PLANIMÉTRICO (-) SEGREGACIONES (-) AFECTACIONES:**

ÁREA DEL PREDIO:	7,265.12 m <sup>2</sup>
INVESTIGACIÓN DE MERCADO:	
VALOR DE TERRENO SIMILAR EN LA ZONA:	\$3,030.00

A.- ESTIMACIÓN DEL VALOR DEL TERRENO:





FOLIO	0003 A
AÑO	2018

FRACCIÓN	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	VALOR UNITARIO (\$/m <sup>2</sup> )	COEFICIENTE							FACTOR RESULTANTE	VALOR UNITARIO RESULTANTE	VALOR DE FRACCIÓN
			ÁREA	IRR	FONDO	ZONA	UB	FRENTE	OTROS			
I	400.00	\$3.030.00	1,00	1,00	1,00	0,95	1,05	1,00	1,00	1,00	\$3.022.43	\$1.208.973.63
II	1.011.91	\$3.030.00	1,00	1,00	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00	0,95	\$2.878.50	\$2.912.791.86
III	400.00	\$3.030.00	1,00	1,00	1,00	0,95	1,05	1,00	1,00	1,00	\$3.022.43	\$1.208.973.63
IV	400.00	\$3.030.00	1,00	1,00	1,00	0,95	1,05	1,00	1,00	1,00	\$3.022.43	\$1.208.973.63
V	1.414.28	\$3.030.00	1,00	1,00	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00	0,95	\$2.878.50	\$4.071.002.10
VI	400.20	\$3.030.00	1,00	1,00	1,00	0,95	1,05	1,00	1,00	1,00	\$3.022.43	\$1.209.587.18
VII	1.014.24	\$3.030.00	1,00	1,00	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00	0,95	\$2.878.50	\$2.919.490.70
VIII	401.64	\$3.030.00	1,00	1,00	1,00	0,95	1,05	1,00	1,00	1,00	\$3.022.43	\$1.213.919.52
IX	402.23	\$3.030.00	1,00	1,00	1,00	0,95	1,05	1,00	1,00	1,00	\$3.022.43	\$1.215.703.36
X	1.420.62	\$3.030.00	1,00	1,00	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00	0,95	\$2.878.50	\$4.089.246.32
<b>7.265.12</b>												<b>\$21.258.661.93</b>
<b>VALOR UNITARIO PROMEDIO POR m<sup>2</sup>:</b>											<b>\$2.926.13</b>	



FOLIO	0003 A
AÑO	2018

## RESUMEN DE VALORES

ESTIMACIÓN DEL VALOR POR CONCEPTO DE VALOR FÍSICO (APLICACIÓN DEL ENFOQUE DE COSTOS):					
<b>A. - ESTIMACIÓN DEL VALOR DEL TERRENO:</b>					
FRACCIÓN I					\$1,208,973.63
FRACCIÓN II					\$2,912,791.86
FRACCIÓN III					\$1,208,973.63
FRACCIÓN IV					\$1,208,973.63
FRACCIÓN V					\$4,071,002.10
FRACCIÓN VI					\$1,209,587.18
FRACCIÓN VII					\$2,919,490.70
FRACCIÓN VIII					\$1,213,919.52
FRACCIÓN IX					\$1,215,703.36
FRACCIÓN X					\$4,089,246.32
ESTIMACIÓN DEL VALOR DE MERCADO (APLICACIÓN DEL ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO):					
FRACCIÓN I					\$1,208,973.63
FRACCIÓN II					\$2,912,791.86
FRACCIÓN III					\$1,208,973.63
FRACCIÓN IV					\$1,208,973.63
FRACCIÓN V					\$4,071,002.10
FRACCIÓN VI					\$1,209,587.18
FRACCIÓN VII					\$2,919,490.70
FRACCIÓN VIII					\$1,213,919.52
FRACCIÓN IX					\$1,215,703.36
FRACCIÓN X					\$4,089,246.32
ESTIMACIÓN DEL VALOR POR CAPITALIZACIÓN DE RENTAS (APLICACIÓN DEL ENFOQUE DE INGRESOS):					
FRACCIÓN I					NO APLICA
FRACCIÓN II					NO APLICA
FRACCIÓN III					NO APLICA
FRACCIÓN IV					NO APLICA
FRACCIÓN V					NO APLICA
FRACCIÓN VI					NO APLICA
FRACCIÓN VII					NO APLICA
FRACCIÓN VIII					NO APLICA
FRACCIÓN IX					NO APLICA
FRACCIÓN X					NO APLICA



FOLIO	0003_A
AÑO	2018

	PONDERACIÓN DEL VALOR POR CONCEPTO DE VALOR FÍSICO (APLICACIÓN DEL ENFOQUE DE COSTOS):		PONDERACIÓN DEL VALOR DE MERCADO (APLICACIÓN DEL ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO):		PONDERACIÓN DEL VALOR POR CAPITALIZACIÓN DE RENTAS (APLICACIÓN DEL ENFOQUE DE INGRESOS):		TOTAL
	%	\$	%	\$	%	\$	
FRACCIÓN I	0%	\$0.00	100%	\$1,208,973.63	0%	\$0.00	\$1,208,973.63
FRACCIÓN II	0%	\$0.00	100%	\$2,912,791.86	0%	\$1.00	\$2,912,791.86
FRACCIÓN III	0%	\$0.00	100%	\$1,208,973.63	0%	\$2.00	\$1,208,973.63
FRACCIÓN IV	0%	\$0.00	100%	\$1,208,973.63	0%	\$3.00	\$1,208,973.63
FRACCIÓN V	0%	\$0.00	100%	\$4,071,002.10	0%	\$4.00	\$4,071,002.10
FRACCIÓN VI	0%	\$0.00	100%	\$1,209,587.18	0%	\$5.00	\$1,209,587.18
FRACCIÓN VII	0%	\$0.00	100%	\$2,919,490.70	0%	\$6.00	\$2,919,490.70
FRACCIÓN VIII	0%	\$0.00	100%	\$1,213,919.52	0%	\$7.00	\$1,213,919.52
FRACCIÓN IX	0%	\$0.00	100%	\$1,215,703.36	0%	\$8.00	\$1,215,703.36
FRACCIÓN X	0%	\$0.00	100%	\$4,089,246.32	0%	\$9.00	\$4,089,246.32

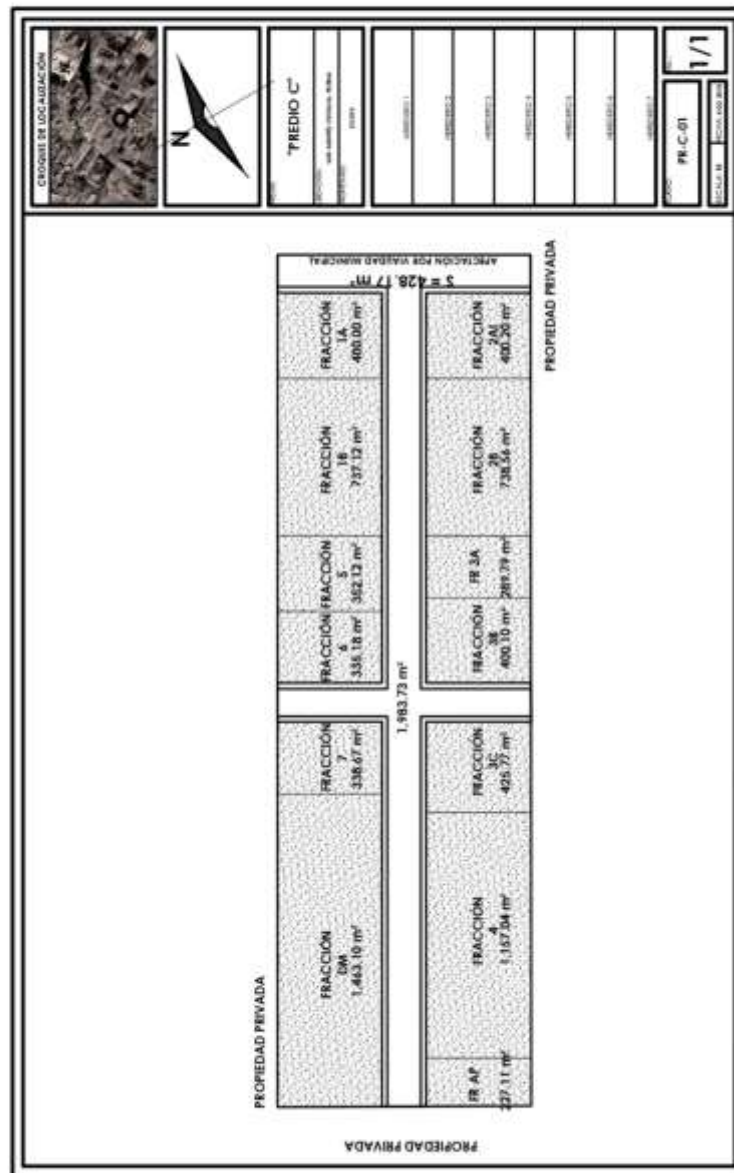


FOLIO	0003 A
AÑO	2018

## ETAPA 2: CÁLCULO DE LOS METROS CUADRADOS A REPARTIR

VALOR UNITARIO PROMEDIO POR m <sup>2</sup> : \$2,926.13										
SUPERFICIE ÚTIL	SUPERFICIE ÚTIL		ÁREA DESTINADA PARA PAGAR DEUDAS MORTUORIAS		ÁREA DESTINADA PARA PAGAR ABOGADO PATRONO		PERMUTA CONSTRUCCIÓN A		TOTAL	
	m <sup>2</sup>	\$	m <sup>2</sup>	\$	m <sup>2</sup>	\$	m <sup>2</sup>	\$	m <sup>2</sup>	\$
				\$4,211,000.00		\$656,087.15		\$6,920,000.00		
SUPERFICIE ÚTIL	7,265.12	\$21,258,661.93								
ÁREA DESTINADA PARA PAGAR DEUDAS MORTUORIAS			-1,439.10	-\$4,211,000.00					1,439.10	\$4,211,000.00
ÁREA DESTINADA PARA PAGAR ABOGADO PATRONO					-224.22	-\$656,087.15			224.22	\$656,087.15
HEREDERO 1	1,037.87	\$3,036,951.70	-205.59	-\$601,571.43	-32.03	-\$93,726.74	337.84	\$988,571.43	1,138.10	\$3,330,224.97
HEREDERO 2	1,037.87	\$3,036,951.70	-205.59	-\$601,571.43	-32.03	-\$93,726.74	337.84	\$988,571.43	1,138.10	\$3,330,224.97
HEREDERO 3	1,037.87	\$3,036,951.70	-205.59	-\$601,571.43	-32.03	-\$93,726.74	337.84	\$988,571.43	1,138.10	\$3,330,224.97
HEREDERO 4	1,037.87	\$3,036,951.70	-205.59	-\$601,571.43	-32.03	-\$93,726.74	337.84	\$988,571.43	1,138.10	\$3,330,224.97
HEREDERO 5	1,037.87	\$3,036,951.70	-205.59	-\$601,571.43	-32.03	-\$93,726.74	-450.46	-\$1,318,095.24	349.80	\$1,023,558.30
HEREDERO 6	1,037.87	\$3,036,951.70	-205.59	-\$601,571.43	-32.03	-\$93,726.74	-450.46	-\$1,318,095.24	349.80	\$1,023,558.30
HEREDERO 7	1,037.87	\$3,036,951.70	-205.59	-\$601,571.43	-32.03	-\$93,726.74	-450.46	-\$1,318,095.24	349.80	\$1,023,558.30
									<b>7,265.12</b>	<b>21,258,661.93</b>

ETAPA 3: AJUSTE DEL PROYECTO DE PARTICIÓN



	SUPERFICIE m <sup>2</sup>	VALOR UNITARIO RESULTANTE \$/m <sup>2</sup>	VALOR DE FRACCIÓN \$
FRACCIÓN DEUDAS MORTUORIAS	1,463.10	\$2,878.50	\$4,211,534.79
FRACCIÓN ABOGADO PATRONO	227.11	\$2,878.50	\$653,727.21
FRACCIÓN 1A	400.0012	\$3,022.43	\$1,208,973.63
FRACCIÓN 1B	737.1229	\$2,878.50	\$2,121,808.27
FRACCIÓN 2A	400.2042	\$3,022.43	\$1,209,587.18
FRACCIÓN 2B	738.5611	\$2,878.50	\$2,125,948.13
FRACCIÓN 3A	400.1006	\$3,022.43	\$1,209,274.06
FRACCIÓN 3B	289.7877	\$2,878.50	\$834,153.89
FRACCIÓN 3C	425.7707	\$3,022.43	\$1,286,860.01
FRACCIÓN 4	1,157.0354	\$2,878.50	\$3,330,526.40
FRACCIÓN 5	352.1246	\$2,878.50	\$1,013,590.66
FRACCIÓN 6	335.1802	\$3,022.43	\$1,013,057.02
FRACCIÓN 7	338.6662	\$3,022.43	\$1,023,593.19
	<b>7,264.76</b>		<b>\$21,242,634.42</b>

	SUPERFICIE m <sup>2</sup>	VALOR UNITARIO RESULTANTE \$/m <sup>2</sup>	VALOR DE FRACCIÓN \$
FRACCIÓN DEUDAS MORTUORIAS	1,463.10	\$2,878.50	\$4,211,534.79
FRACCIÓN ABOGADO PATRONO	227.11	\$2,878.50	\$653,727.21
HEREDERO 1, 2, 3 Ó 4	1,137.1241	\$2,929.13	\$3,330,781.89
HEREDERO 1, 2, 3 Ó 4	1,138.7653	\$2,929.08	\$3,335,535.31
HEREDERO 1, 2, 3 Ó 4	1,115.6590	\$2,985.04	\$3,330,287.96
HEREDERO 1, 2, 3 Ó 4	1,157.0354	\$2,878.50	\$3,330,526.40
HEREDERO 5, 6 Ó 7	352.1246	\$2,878.50	\$1,013,590.66
HEREDERO 5, 6 Ó 7	335.1802	\$3,022.43	\$1,013,057.02
HEREDERO 5, 6 Ó 7	338.6662	\$3,022.43	\$1,023,593.19
	<b>7,264.76</b>		<b>\$21,242,634.42</b>

### CONCLUSIÓN

ESTAS CANTIDADES REPRESENTAN EL VALOR COMERCIAL DE LAS FRACCIONES A LAS QUE SE REFIEREN, AL DÍA: 24 DE AGOSTO DE 2018.

VIGENCIA DE ESTE PROYECTO DE PARTICIÓN: 6 MESES.

ATENTAMENTE:

VYPSA S.A. DE C.V.



Siguiendo con el proyecto de partición, se realiza el reparto de los frutos civiles que resten, después de pagar las cargas y obligaciones de la herencia que hayan sido acordadas por los herederos.

La partición se realiza en iguales cantidades para los herederos, a menos que éstos decidan otra cosa; por ejemplo, puede darse el caso de que las diferencias en el valor de las fracciones de algún predio, las compense el dinero de los frutos civiles.

## PROYECTO DE PARTICIÓN FRUTOS CIVILES

FRUTOS CIVILES		
No.	CONCEPTO	IMPORTE
A.	PREDIO A, FRACCIÓN 1, RENTAS ACUMULADAS A AGOSTO DE 2018	\$979,790.53
<b>TOTAL:</b>		<b>\$979,790.53</b>
CARGAS Y OBLIGACIONES DE LA HERENCIA		
No.	CONCEPTO	IMPORTE
B.	ALBACEA	
B.1	REMUNERACIÓN	
B.1.1	HONORARIOS	\$48,989.53
C.	GASTOS DE ADMINISTRACIÓN	
C.1	PERSONAL DE APOYO	
C.1.2	ARQUITECTO	
C.1.2.1	LEVANTAMIENTO ARQUITECTÓNICO CONSTRUCCIÓN A	\$9,901.30
C.1.2.2	PROYECTO DE PARTICIÓN	\$29,000.00
C.1.3	INGENIERO	
C.1.3.1	LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO PREDIO A	\$10,055.07
C.1.3.2	LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO PREDIO B	\$20,869.85
C.1.3.3	LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO PREDIO C	\$11,225.34
C.1.4	CONTADOR	
C.1.4.1	CONTABILIDAD RSCAL FRUTOS CIVILES	\$11,600.00
C.1.5	PERITO VALUADOR	
C.1.5.1	AVALÚO INMOBILIARIO PREDIO A	\$20,771.00
C.1.5.2	AVALÚO INMOBILIARIO PREDIO B	\$40,856.00
C.1.5.3	AVALÚO INMOBILIARIO PREDIO C	\$25,035.00
C.1.5.4	AVALÚO INMOBILIARIO CONSTRUCCIÓN A	\$6,920.00
C.2	MANTENIMIENTO	
C.2.1	LUZ	
C.2.1.1	CONSTRUCCIÓN A AGOSTO 2018	\$1,050.00
C.3	IMPUESTOS	
C.3.1	IMPUESTOS PREDIALES	
C.3.1.1	PREDIO A 2018	\$6,983.00
C.3.1.2	PREDIO B 2018	\$324.00
C.3.1.3	PREDIO C 2018	\$256.00
C.3.1.4	CONSTRUCCIÓN A 2018	\$4,644.00
C.3.2	IMPUESTOS HACENDARIOS	
C.3.2.1	IMPUESTO SOBRE LA RENTA	\$124,895.00
C.3.2.2	IMPUESTO AL VALOR AGREGADO	\$81,529.00
C.4	GASTOS VARIOS	
C.4.1	ARTÍCULOS DE OFICINA	\$5,000.00
C.4.2	COPIAS	\$5,000.00
C.4.3	OTROS	
C.4.3.1	GASOLINA, TRANSPORTE Y ESTACIONAMIENTO	\$5,000.00
<b>TOTAL:</b>		<b>\$469,904.08</b>



FOLIO	0005 A
AÑO	2018

SALDO:	\$509.886.45
HEREDERO 1	\$72.840.92
HEREDERO 2	\$72.840.92
HEREDERO 3	\$72.840.92
HEREDERO 4	\$72.840.92
HEREDERO 5	\$72.840.92
HEREDERO 6	\$72.840.92
HEREDERO 7	\$72.840.92

#### CONCLUSIÓN

ESTAS CANTIDADES REPRESENTAN LOS FRUTOS CIVILES ACUMULADOS Y LAS CARGAS Y OBLIGACIONES DE LA HERENCIA, AL DÍA: 24 DE AGOSTO DE 2018.

VIGENCIA DE ESTE PROYECTO DE PARTICIÓN: 1 MES.

**ATENTAMENTE:**

**VYPSA S.A. DE C.V.**

Por último, dentro de la etapa de PARTICIÓN, se definen los gastos de adjudicación que son necesarios para traspasar los bienes a los herederos en las partes en que fueron acordadas.

Para los FRUTOS CIVILES, la repartición no genera mayores complicaciones, pues se supone que esos ingresos ya han pagado los impuestos correspondientes; para el PREDIO A, el PREDIO B, el PREDIO C y la CONSTRUCCIÓN A, hay varios gastos por cubrir antes de que las propiedades pasen a los futuros propietarios.

ADJUDICACIÓN BIENES			
EFFECTIVO	GASTOS DE ADJUDICACIÓN	IMPUESTOS OTROS	NO APLICA
BIENES MUEBLES	GASTOS DE ADJUDICACIÓN	IMPUESTOS OTROS	NO APLICA
BIENES INMUEBLES	GASTOS DE ADJUDICACIÓN	ESCRITURACIÓN IMPUESTOS OTROS	VER TABLA ADJUDICACIÓN
UNIDADES	GASTOS DE ADJUDICACIÓN	IMPUESTOS OTROS	NO APLICA
FRUTOS	GASTOS DE ADJUDICACIÓN	IMPUESTOS OTROS	NO APLICA
INTANGIBLES	GASTOS DE ADJUDICACIÓN	IMPUESTOS OTROS	NO APLICA
OTROS			NO APLICA

Indicada en la TABLA ADJUDICACIÓN está la relación de los gastos que se erogarán para transmitir los derechos de los bienes inmuebles; para el caso de las fracciones del PREDIO A, PREDIO B, PREDIO C, debe estar pagado el predial del año de la escrituración, que en la tabla se desglosan proporcionalmente para cada segregación.

Para la CONSTRUCCIÓN A, adicionalmente debe pagarse el servicio de limpia (ya está contemplado en la tabla), a continuación se procede a solicitar a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sustentable del Municipio de San Andrés Cholula, la autorización de las segregaciones de cada proyecto de partición. Como requisitos previos a este permiso, deben tramitarse el Alineamiento y Número Oficial, la Factibilidad de Agua y Drenaje y el Dictamen CNA y Protección Civil (en caso de colindancia con barranca, río, canal, etc.).

El cálculo del impuesto predial, así como el Alineamiento y Número Oficial, la Factibilidad de Agua y Drenaje y el permiso para autorizar segregaciones, se

calculan conforme lo marca la Ley de Ingresos del Municipio de San Andrés Cholula, para el Ejercicio Fiscal 2018, así como el Código Fiscal y Hacendario para el Municipio de San Andrés Cholula.

La CONSTRUCCIÓN A solo requiere la actualización del Alineamiento y Número Oficial y se supone que la escritura de la propiedad ya está regularizada, es decir, la erección de la construcción ya ha sido declarada (en caso contrario, habrá que añadir a la tabla los gastos correspondientes a esta declaratoria).

Una vez reunidos los requisitos anteriores, se puede realizar la escrituración con el Notario, que solicitará, a su vez, la libertad de gravamen del predio original (para este ejemplo se ha supuesto que cada heredero hará el trámite por separado, por lo tanto, se debe sacar este documento por cada fracción de los PREDIOS A, B y C), con base en la Ley de Ingresos del Estado de Puebla, para el Ejercicio Fiscal 2018; el avalúo catastral de cada segregación, el pago del derecho de lotificación (adicional al permiso para segregaciones del municipio) y la asignación de número de cuenta predial, que se solicitan en el Departamento del Catastro Municipal y cuyos montos están calculados a partir de lo establecido en la Ley de Ingresos del Municipio de San Andrés Cholula, para el Ejercicio Fiscal 2018.

En el caso de la CONSTRUCCIÓN A, solo será necesaria la libertad de gravamen y el avalúo catastral; para completar la adjudicación de las propiedades, se debe cubrir el Impuesto sobre Adquisición de Bienes Inmuebles, la inscripción en el Registro Público de la Propiedad y los honorarios del notario; para los predios, además del pago de la transmisión de la propiedad, debe pagarse una cantidad correspondiente a “la división de un predio urbano o suburbano de tipo medio, hasta en 10 fracciones”.

Como se observa en la TABLA ADJUDICACIÓN, los gastos más considerables del traslado de la propiedad son el Impuesto sobre Adquisición de Bienes Inmuebles (I.S.A.B.I) y los honorarios del notario. El I.S.A.B.I. es un impuesto que, al ser municipal, se fundamenta en la Ley de Ingresos y el Código Fiscal y Hacendario de cada municipio, y variará entre ellos, respecto a lo establecido en el Marco Legal vigente.

Para San Andrés Cholula, este monto es el correspondiente al 2.00% del valor catastral de la propiedad; en este caso, para obtener la base gravable, se sigue la normatividad y la metodología que señale el catastro municipal para estimar este valor.

De acuerdo a la Zonificación Catastral y las Tablas de Valores Unitarios de Suelos y Construcción para el Municipio, se han actualizado los valores de las fracciones de los predios y el de la construcción; es importante hacer notar que este valor catastral es diferente al que se ocupó para estimar el monto de los honorarios para el abogado patrono y el que sentó la base del impuesto predial que debe liquidarse para la adjudicación de las propiedades, pues ese valor correspondía a la zonificación en la que, en ese momento, la propiedad estaba clasificada.

El cobro de honorarios del Notario, está regulado por La Ley del Notariado del Estado de Puebla y el Arancel Profesional para el cobro de honorarios de los Notarios del Estado de Puebla; en esta situación, el avalúo comercial será la base que se ocupa para estimar los honorarios Notariales, pues de acuerdo al valor concluido, se cobrará una cuota fija, más un porcentaje al millar, a este cálculo hay que añadir el Impuesto al Valor Agregado I.V.A.

Tener una estimación de los gastos necesarios para asegurar la transmisión de los derechos de la propiedad, permite al heredero prepararse para poder afrontarlos y evitar la incertidumbre de su posesión.



### **4.3 Conclusiones**

A lo largo del proyecto se advierte que el proceso para resolver una sucesión legítima es tan complejo como las partes y las relaciones que lo componen, pero casos simples, pueden tornarse difíciles de resolver cuando no hay ninguna idea de cómo afrontarlos.

Atenerse a que sea resuelto a través de un juzgado, sin que los herederos propongan alguna solución a éstos, implica aceptar que pasen años sin una sentencia, sin mencionar que puede haber obligaciones que se incrementen con el paso del tiempo.

La partición de la herencia es la finalidad de emprender la sucesión legítima, que independientemente del tipo de bien a repartir del que se trate, pueden ser equitativos con base en un común denominador que es su valor en términos de dinero. Por lo que es en extremo importante tener los conocimientos tanto de la normatividad, como de la metodología y los métodos valuatorios del bien a tasar para evitar las pifias.

Como se ha comprobado en el caso práctico, hay que poseer un conglomerado de conocimientos que soporten que cada una de las decisiones ejecutadas sea la idónea y, entre ellos, la valuación que es el conector lógico que permitirá dar validez, tanto a una opción de pago de los pasivos sobre otra; como consecuentemente, a una forma de partición específica. Asimismo, permite el cotejo sobre la asignación de las partes de la herencia que a cada uno de los involucrados se les ha fijado, en relación a su porción hereditaria.

Para finalizar, la valuación es una disciplina dinámica que puede adaptarse a ámbitos muy diversos y que, como en este trabajo, facilita la solución de sistemas compuestos de una gran diversidad de elementos; en consecuencia, su aplicación ayuda a fragmentar esa complejidad, resolver cada parte que lo conforma y dar solución a una problemática concreta.

## REFERENCIAS

Arancel profesional para el cobro de honorarios de los notarios del Estado de Puebla, 1983. Recuperado de <http://www.notariodepuebla.com.mx/publicacion/2-arancel-profesional-para-el-cobro-de-los-honorarios-de-los-notarios-del-estado-de-puebla>

Arce y Cervantes, J. (2008). *De las sucesiones*. México: Porrúa.

Arias, Fidas G. (1999). *El proyecto de investigación*. Recuperado de <http://www.smo.edu.mx/colegiados/apoyos/proyecto-investigacion.pdf>

Banco de México. (2018). *CETES 28 DÍAS*. Recuperado de: <http://www.banxico.org.mx/Indicadores/consulta/Instrumentos.action>

Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción. (2017). *Costos por m<sup>2</sup> de Construcción*. Recuperado de: <http://www.cmicpuebla.org.mx/gestor/secciones/descargables/archivos/491COSTOSM2IMIC.pdf>

Castillo Ramírez, G.A. (2014). *La importancia de los aspectos legales en la valuación*. (Tesis de maestría). Benemérita Universidad Autónoma de Puebla. Puebla, México.

Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Puebla, 1985. Recuperado de [http://www.congresopuebla.gob.mx/index.php?option=com\\_docman&task=doc\\_view&gid=6011&tmpl=component&format=raw&Itemid=485](http://www.congresopuebla.gob.mx/index.php?option=com_docman&task=doc_view&gid=6011&tmpl=component&format=raw&Itemid=485)

Código de Procedimientos Civiles para el Estado Libre y Soberano de Puebla, 2004. Recuperado de [http://www.congresopuebla.gob.mx/index.php?option=com\\_docman&task=doc\\_view&gid=2&tmpl=component&format=raw&Itemid=485](http://www.congresopuebla.gob.mx/index.php?option=com_docman&task=doc_view&gid=2&tmpl=component&format=raw&Itemid=485)

Código Fiscal y Hacendario para el Municipio de San Andrés Cholula, 2015. Recuperado de

[http://www.sach.gob.mx/sach/documentos/imco/2017/Codigo\\_Hacendario\\_SACH\\_2017.pdf](http://www.sach.gob.mx/sach/documentos/imco/2017/Codigo_Hacendario_SACH_2017.pdf)

ContadorMX. (12 de Junio de 2018). Cómo llevar la contabilidad de una Persona Física por Arrendamiento (Deducción ciega o comprobatoria). Recuperado de <https://contadormx.com/2018/06/12/como-llevar-la-contabilidad-de-una-persona-fisica-por-arrendamiento-deducccion-ciega-o-comprobada/>

Díaz Aguilar, B. (2014). *Propuesta para la tramitación de la sucesión intestamentaria ante Notario Público en el Estado de Puebla. Un análisis de derecho comparado entre México y España.* (Tesis de maestría). Benemérita Universidad Autónoma de Puebla. Puebla, México.

Expedientes y Procesos radicados del 2013 en el Poder Judicial del Estado de Puebla, 2013. Recuperado de <http://www.htsjpuebla.gob.mx/secciones/estadisticas/antecedentes.php>

González Meléndez, R. (2014). *Costos Paramétricos.* México: Instituto Mexicano de Ingeniería de Costos.

González Vivar, L. (2014). *Determinar el demérito en el valor de un inmueble en dación en pago, analizando los gastos que se originan.* (Tesis de maestría). Benemérita Universidad Autónoma de Puebla. Puebla, México.

Instituto Nacional de Estadística y Geografía. (2018). *Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC).* Recuperado de: <http://www.beta.inegi.org.mx/proyectos/precios/inpc/>

Instituto de Administración de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales. (2009). *Metodología y criterios de carácter técnico para la elaboración de trabajos valuatorios que permitan dictaminar el valor de los bienes intangibles, bienes inmuebles, bienes muebles usados, unidades instaladas y unidades económicas de los que las dependencias, la Procuraduría General de la República, las unidades administrativas de la Presidencia de la República y las entidades pretendan adquirir derechos de propiedad, posesión o cualquier otro derecho real mediante compra-venta, arrendamiento financiero, permuta,*

*donación y dación en pago.* Recuperado de [https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/66822/56-Metodologia para adquirir derechos de propiedad dacion en pago etc.pdf](https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/66822/56-Metodologia_para_adquirir_derechos_de_propiedad_dacion_en_pago_etc.pdf)

Instituto de Administración de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales. (2009). *PROCEDIMIENTO Técnico PT-TC para la obtención de tasas de capitalización para la valuación de bienes inmuebles.* Recuperado de [https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/66869/75-Procedimiento Tecnico PT-TC.pdf](https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/66869/75-Procedimiento_Tecnico_PT-TC.pdf)

LI Sesión del Consejo Consultivo del Registro Nacional de Avisos de Testamento y del Registro Nacional de Avisos de Poderes Notariales, 2014. Recuperado de [http://www.testamentos.gob.mx/Documentos/cconsultivo/informes\\_51.pdf](http://www.testamentos.gob.mx/Documentos/cconsultivo/informes_51.pdf)

LII Sesión del Consejo Consultivo del Registro Nacional de Avisos de Testamento y del Registro Nacional de Avisos de Poderes Notariales, 2014. Recuperado de [http://www.testamentos.gob.mx/Documentos/cconsultivo/informes\\_52.pdf](http://www.testamentos.gob.mx/Documentos/cconsultivo/informes_52.pdf)

Ley de Aguas Nacionales, 1992. Recuperado de [http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/16\\_240316.pdf](http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/16_240316.pdf)

Ley de Fraccionamientos y Acciones Urbanísticas del Estado Libre y Soberano de Puebla, 2004. Recuperado de <http://ojp.puebla.gob.mx/index.php/leyes/item/ley-de-fraccionamientos-y-acciones-urbanisticas-del-estado-libre-y-soberano-de-puebla-2>

Ley para el cobro de honorarios profesionales, 1934. Recuperado de <http://ojp.puebla.gob.mx/index.php/leyes/item/ley-para-el-cobro-de-honorarios-profesionales>

Marqués Tapia, Mario Rafael. (2000). *Criterios Metodológicos para la Valuación de Inmuebles Urbanos.* México: Valuación Organizada.

Maya, Esther. (2014). *Métodos y técnicas de investigación.* Recuperado de [http://arquitectura.unam.mx/uploads/8/1/1/0/8110907/metodos\\_y\\_tecnicas.pdf](http://arquitectura.unam.mx/uploads/8/1/1/0/8110907/metodos_y_tecnicas.pdf)

Norma mexicana NMX-R-081-SCFI-2015: Servicios – Servicios de valuación – Metodología, 2015. Recuperado de <http://www.correduriapublica.gob.mx/correduria/archivos/Norma224.pdf>

Norma técnica de diseño e imagen urbana para el municipio de Puebla, 2017. Recuperado de [http://gobiernoabierto.pueblacapital.gob.mx/transparencia\\_file/sisp/2017/77.fr\\_acc01/norma.tec.diseimag.pue.sisp.pdf](http://gobiernoabierto.pueblacapital.gob.mx/transparencia_file/sisp/2017/77.fr_acc01/norma.tec.diseimag.pue.sisp.pdf)

Pérez Contreras, María de Montserrat. (2010). *Derecho de familia y sucesiones*. Recuperado de <https://biblio.juridicas.unam.mx/bjv/detalle-libro/3270-derecho-de-familia-y-sucesiones-coleccion-cultura-juridica>

Ley de Fraccionamientos y Acciones Urbanísticas del Estado Libre y Soberano de Puebla, 2004. Recuperado de <http://ojp.puebla.gob.mx/index.php/leyes/item/ley-de-fraccionamientos-y-acciones-urbanisticas-del-estado-libre-y-soberano-de-puebla-2>

Ley de Ingresos del Municipio de San Andrés Cholula, para el Ejercicio Fiscal 2018, 2017. Recuperado de <http://ojp.puebla.gob.mx/index.php/zoo-items-landing/item/ley-de-ingresos-del-municipio-de-san-andres-cholula-para-el-ejercicio-fiscal-2019>

Ley de Ingresos del Estado de Puebla, para el Ejercicio Fiscal 2018, 2017. Recuperado de <http://ojp.puebla.gob.mx/index.php/leyes/item/ley-de-ingresos-del-estado-de-puebla-para-el-ejercicio-fiscal-2018>

Ley del Notariado del Estado de Puebla, 2015. Recuperado de <http://ojp.puebla.gob.mx/index.php/leyes/item/ley-del-notariado-del-estado-de-puebla-5>

Reglamento de Construcciones para el Municipio de San Andrés Cholula, 2017. Recuperado de <http://ojp.puebla.gob.mx/index.php/reglamentos/otros/item/reglamento-de-construcciones-para-el-municipio-de-san-andres-cholula>

Torres González, J.I. (2014). *Método de valuación aplicado al ámbito legal en juzgados, ministerios públicos y notarías públicas para el Estado de Puebla*. (Tesis de maestría). Benemérita Universidad Autónoma de Puebla. Puebla, México.

Worldwide Inflation Data. (2018). *Inflación histórica México – Inflación IPC*. Recuperado de <https://es.inflation.eu/tasas-de-inflacion/mexico/inflacion-historica/ipc-inflacion-mexico.aspx>

Zermeño Infante, A. (2001). Algunos aspectos de la sucesión legítima. *Revista de Derecho Notarial Mexicano*. Recuperado de <https://revistas-colaboracion.juridicas.unam.mx/index.php/derecho-notarial/article/view/6856/6160>