

En la población de Tanhuato, cabecera del Municipio de Tanhuato de Guerrero del Estado Libre y soberano de Michoacán de Ocampo, siendo las 11:20 once horas con veinte minutos, del día viernes 13 trece de marzo del año 2026 dos mil veintiséis; se reunieron en el salón de sesiones del H. Ayuntamiento de Tanhuato, Michoacán , que se ubica dentro del Palacio Municipal, los CC. Lic. Daniel Herrera Martín del Campo, Presidente Municipal; Mtra. María Consuelo Villanueva Magdaleno, Síndica Municipal; Regidor L.N. Jesús Omar Castillo Licea; Regidora C. Bianca Carolina Carretero González; Regidor D.S. Jorge Daniel Cázares Picens; Regidora C. Leticia Guillén Magdaleno; Regidor Lic. Homero Guadalupe Cepeda Aguirre y la Regidora Lic. Liliana Vázquez López, con la finalidad de celebrar la Sesión Ordinaria de Ayuntamiento Número. 07 bajo el siguiente orden del día:

- 1.- PASE DE LISTA DE LOS PRESENTES Y VERIFICACIÓN DE QUÓRUM LEGAL.
- 2.- LECTURA DEL ORDEN DEL DÍA Y APROBACIÓN DEL MISMO.
- 3.- LECTURA Y APROBACIÓN DE LAS ACTAS DE LAS SESIONES DE CABILDO ORDINARIA 05 Y EXTRAORDINARIA 06.
- 4.- PRESENTACIÓN DE LA PROPUESTA DE SANCIÓN PRESENTADA POR EL CONTRALOR MUNICIPAL, EL L.C P. GILBERTO TAMAYO PRADO; COMO AUTORIDAD RESOLUTORA DEL ÓRGANO INTERNO DE CONTROL, PARA DAR SEGUIMIENTO AL ACUERDO TOMADO EN EL PUNTO CUARTO DE LA SESIÓN DE CABILDO ORDINARIA 05 CON FECHA DEL 27 DE FEBRERO DEL AÑO 2026 DOS MIL VEINTISÉIS.

5.- SOLICITUD QUE PRESENTA LA COMISIÓN DE HACIENDA, FINANCIAMIENTO, Y PATRIMONIO MUNICIPAL DEL AYUNTAMIENTO DE LA ADMINISTRACIÓN 2024-2027; PARA LA AUTORIZACIÓN DEL DICTÁMEN PARA LA CONCILIACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES PATRIMONIO DEL MUNICIPIO.

6. SOLICITUD QUE PRESENTA EL PRESIDENTE MUNICIPAL PARA LA AUTORIZACIÓN DEL PRESUPUESTO PARA LLEVAR A CABO LAS FIESTAS PATRONALES DEL MUNICIPIO, POR UNA CANTIDAD DE \$300,000.00 (TRESCIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.) HASTA LA CANTIDAD DE \$500,000.00 (QUINIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.)

7. SOLICITUD QUE PRESENTA EL PRESIDENTE MUNICIPAL, PARA LA AUTORIZACIÓN DE LA COMPRA DE DOS PATRULLAS PARA LA DIRECCIÓN DE

Homero Cepeda

Bianca Carolina  
Carretero González

SEGURIDAD PÚBLICA, POR LA CANTIDAD DE \$463,882.00 (CUATROCIENTOS SESENTA Y TRES MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y DOS PESOS 00/100 M.N.) CADA UNA.

#### 8. ASUNTOS GENERALES.

#### 9. CLAUSURA DE LA SESIÓN.

**PRIMERO.** - El Lic. Daniel Herrera Martín del Campo, Presidente Municipal, solicita al Secretario del Ayuntamiento, el Lic. Gonzalo Rico Aguilar, pase lista de los presentes e informe al Ayuntamiento si existe el Quórum Legal para sesionar; procediendo el Secretario a realizar el pase de lista correspondiente e informando que la Regidora Lic. Érika Cortés Ramírez, hizo llegar su justificante de inasistencia por motivos de salud a la Secretaría de Ayuntamiento, el cual una vez expuesto ante el cabildo, es aprobado por unanimidad de los presentes; y a su vez, se da a conocer que existe quórum legal para sesionar.

**SEGUNDO.** - El Lic. Daniel Herrera Martín del Campo, Presidente Municipal, solicita al Secretario del H. Ayuntamiento de Tlanhuato, Michoacán, dé lectura al orden del día; procediendo a dar la lectura correspondiente, y siendo este aprobado por unanimidad de los presentes.

**TERCERO.** - El Presidente Municipal solicita al Secretario de Ayuntamiento, de lectura a las Actas de las sesiones de cabildo ordinaria 05 y extraordinaria 06 (2026), acordando omitir la lectura de las mismas, atendiendo a la razón de que estas ya habían sido firmadas con anterioridad por los presentes, entendiéndose que son aprobadas por unanimidad de los mismos. Una vez hecho lo anterior, el Secretario del Ayuntamiento informa sobre el cumplimiento de los acuerdos de las sesiones mencionadas.

**CUARTO.** - El C. Presidente Municipal, el Lic. Daniel Herrera Martín del Campo; inicia el desarrollo de este punto, mencionando al cabildo que como ya es de su conocimiento, en el punto cuarto de la Sesión de Cabildo Ordinaria 05, se aprobó por mayoría de votos del cabildo, que se envíe copia de la sentencia que emite el Tribunal Electoral del Estado de Michoacán; en el expediente número TEEM-PES-VPMG-039/2025, que corresponde a la queja que presentaron la Sindica Municipal, la Mtra. María Consuelo Villanueva Magdalena; y la Regidora C. Leticia Guillén Magdalena; en contra del Regidor Homero Guadalupe Cepeda Aguirre por violencia política genérica; al Contralor Municipal en su carácter de autoridad resolutora dentro del Organismo Interno de Control; a fin de que proponga la sanción que se deba aplicar al Regidor Homero Guadalupe Cepeda Aguirre, en términos de los artículos 49 y 75 de la Ley de Responsabilidades Administrativas del Estado de Michoacán de Ocampo; en un plazo de 10 días hábiles para que el cabildo analice dicha propuesta y pueda votarla en sesión de cabildo. En ese sentido, es que el Contralor Municipal dentro del término referido, remite al cabildo la siguiente propuesta sanción, la cual consiste en que se inhabilite a la Regidora Homero Guadalupe Cepeda Aguirre, por una temporalidad de 7 siete meses, para que no pueda desempeñar empleo, cargo o comisión en el servicio público; inhabilitación que deberá de iniciar a contar a partir de que Instituto Electoral de Michoacán (IEM), declare el inicio del proceso electoral del Estado de Michoacán para la elección del año 2027, debiendo entonces en mi carácter de Contralor Municipal realizar las gestiones ante la Secretaría de la Contraloría del Estado de Michoacán de Ocampo y la Secretaría ejecutiva del Sistema Estatal Anticorrupción (SESEA) para inscribirlo en la página de las personas inhabilitadas, en el momento indicado. Acto seguido, solicita tomar el uso de la voz el Regidor Lic. Homero

Bianca Carolina  
Carretero Gonzalez

Homero Cepeda

Guadalupe Cepeda Aguirre, y manifiesta textualmente lo siguiente: En primer término, quiero dejar claramente establecido que soy absolutamente respetuoso de las instituciones y de las resoluciones emitidas por los órganos jurisdiccionales. Reconozco la sentencia dictada por el Tribunal Electoral del Estado de Michoacán dentro del expediente TEEM-PES-VPMG-039/2025, mediante la cual se determinó la existencia de violencia política genérica y se ordenó dar vista a este Ayuntamiento, en su carácter de superior jerárquico, para que determine lo que en derecho corresponda.

No obstante, considero necesario dejar constancia formal en esta sesión de algunas observaciones jurídicas relevantes.

La sentencia del Tribunal Electoral no impone una sanción específica ni ordena que el Cabildo sancione directamente, sino que únicamente da vista a este órgano colegiado para que, dentro del marco de sus atribuciones y conforme a la legislación aplicable, determine lo conducente.

Sin embargo, la propuesta presentada por el Órgano Interno de Control plantea directamente: **Aplicar Ley de Responsabilidades Administrativas para el Estado de Michoacán de Ocampo,** Calificar la conducta como falta administrativa, y **Imponer una sanción de inhabilitación temporal por siete meses.**

Desde mi punto de vista, jurídicamente esto presenta serios problemas de legalidad.

La Ley de Responsabilidades Administrativas del Estado de Michoacán establece con claridad que las sanciones administrativas deben imponerse **mediante un procedimiento formal de responsabilidad administrativa**, en el que se desarrollen etapas de investigación, substanciación, audiencia y resolución, garantizando en todo momento el derecho de defensa.

Dicho procedimiento **no puede ser sustituido por una votación directa del Cabildo**, ya que ello implicaría prescindir de las formalidades esenciales del procedimiento que protegen los artículos 14 y 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Además, **la propia ley establece un catálogo de sanciones**, que incluye desde **amonestación pública o privada**, suspensión, destitución e inhabilitación, por lo que la autoridad que pretenda imponer una sanción **debe justificar de manera fundada y motivada por qué procede una sanción mayor y no una menor**, conforme a los principios de proporcionalidad, gradualidad y razonabilidad.

En la propuesta que se presenta a este Cabildo no se advierte una motivación suficiente que explique por qué se pretende imponer directamente una de las sanciones más severas previstas por la ley, como lo es la inhabilitación, sin analizar previamente otras medidas menos gravosas.

Más aún, la propia legislación establece que tratándose de responsabilidades administrativas, **las sanciones más graves corresponden al Tribunal de Justicia Administrativa del Estado**, mediante el procedimiento legal correspondiente, **y no pueden ser determinadas discrecionalmente por votación de un órgano político.**

Por ello, considero que imponer una sanción de esta naturaleza mediante acuerdo de Cabildo no sólo podría resultar jurídicamente improcedente, sino incluso constituir un exceso en el ejercicio de las atribuciones de este órgano colegiado.

Y permitárame decirlo con toda claridad y respeto:

El hecho de que una autoridad tenga la facultad material para adoptar una decisión no significa necesariamente que dicha decisión sea jurídicamente válida. Precisamente para evitar excesos en el ejercicio del poder público existen las leyes, los procedimientos y las instancias jurisdiccionales que garantizan el respeto al Estado de Derecho.

Homero Cepeda

Carolina Gonzalez

Bianca Carrero

Asimismo, debe considerarse que el cargo que ostento es de **elección popular**, derivado del voto ciudadano, por lo que cualquier medida que implique suspensión, destrucción o inhabilitación debe observar estrictamente los principios de **legalidad**, **debido proceso** y **competencia de autoridad**.

Debe destacarse además que el derecho a ejercer el cargo público para el cual una persona fue electa constituye un derecho político-electoral protegido por la Constitución y por la jurisprudencia del Tribunal Electoral del Poder Judicial de la Federación, el cual forma parte del contenido del derecho a ser votado.

En consecuencia, cualquier medida que implique la suspensión, restricción o inhabilitación de un integrante de un Ayuntamiento debe observar estrictamente los principios de legalidad, competencia, proporcionalidad y debido proceso.

Por otra parte, también quiero manifestar algo con plena responsabilidad institucional.

El debate político dentro de los órganos colegiados, como lo es este Cabildo, forma parte natural del ejercicio democrático y se encuentra protegido por el **derecho fundamental a la libertad de expresión**, particularmente cuando se discuten asuntos de interés público.

No obstante, si en algún momento alguna expresión de mi parte pudo haber sido interpretada como ofensiva o haber generado incomodidad a alguna de mis compañeras integrantes de este Ayuntamiento, **expreso desde este momento mi disposición institucional para ofrecer las disculpas que correspondan**, pues mi intención nunca ha sido vulnerar la dignidad de ninguna persona.

Por ello, y con el debido respeto a este Cabildo, **solicito que este punto sea reconsiderado**, y que en su caso el asunto se canalice conforme al procedimiento legal correspondiente ante la **autoridad competente**, a efecto de garantizar el pleno respeto al marco constitucional y legal aplicable.

Finalmente, manifiesto respetuosamente mi desacuerdo jurídico con la propuesta planteada, por considerar que no se ajusta plenamente al marco constitucional y legal aplicable. En ese sentido, dejo a salvo mi derecho de acudir a las instancias jurisdiccionales correspondientes para la defensa de mis derechos y para que, en su caso, sea la autoridad competente quien determine lo que en derecho proceda. Asimismo, **solicito respetuosamente que mi intervención quede íntegra y textual asentada en el acta de la presente sesión.**

Es cuanto.

Una vez expuesto lo anterior, el Presidente Municipal pone a consideración la solicitud que le hace el Regidor Homero Cepeda Aguirre, en cuanto a reconsiderar la propuesta de sanción que se presenta, a fin de remitirla de nueva cuenta al Contralor Municipal, y este la modifique o en su defecto que la ratifique para su aprobación por el cabildo. En ese sentido, se somete a votación la propuesta previamente mencionada, y esta es aprobada por **unanimidad** de los presentes, acordando votar definitivamente la propuesta que vuelva a emitir el Contralor Municipal a la brevedad posible en sesión de cabildo.

**QUINTO.** - El C. Presidente Municipal, el Lic. Daniel Herrera Martín del Campo; inicia el desarrollo de este punto, cediendo el uso de la voz a la Sindica Municipal, la Mtra. María Consuelo Villanueva Magdaleno; para que exponga el dictamen para la autorización del registro y conciliación de los bienes inmuebles en el sistema de contabilidad gubernamental, en base a los avalúos emitidos por el perito valuador, que presenta la Comisión de Hacienda, Financiamiento y Patrimonio Municipal del Ayuntamiento de la

Homero Cepeda

Bianca Carolina  
Carretero Gonzalez

Administración 2024-2027; integrada por la Mtra. María Consuelo Villanueva Magdaleno, Síndica Municipal quien preside; la C. Bianca Carolina Carretero González, Regidora; y el D.S. Jorge Daniel Cázares Piceno, Regidor. En ese sentido, la Síndica Municipal expone ante el cabildo en que consiste el dictamen que presenta, así como los bienes inmuebles que se determinó su valor, manifestando que es necesario realizar este trabajo de conciliación de los bienes inmuebles, ya que nunca se había realizado y Auditoría Superior del Estado de Michoacán; realizó la observación por la omisión de esta parte. Por otra parte, el Presidente Municipal reconoce el trabajo que ha realizado la Síndica Municipal por la armonización del patrimonio municipal con el sistema de contabilidad, ya que así se está trabajando de manera asertiva y transparente. Sin más intervenciones por parte de los integrantes del cabildo, se somete a votación el punto de acuerdo presentado y este es aprobado por unanimidad de los presentes, acordando agregar el Dictamen y los Avalúos presentados como documentos anexos a la presente acta de sesión de cabildo.

**SEXTO.** - El C. Presidente Municipal, el Lic. Daniel Herrera Martín del Campo; inicia la discusión de este punto, presentando la solicitud ante el cabildo para la autorización del presupuesto para llevar a cabo las fiestas patronales del municipio, por una cantidad de **\$300,000.00 (TRESCIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.)** hasta la cantidad de **\$500,000.00 (QUINIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.)**, ya que se pretende darle mantenimiento y decorar la plaza principal, así como espacios públicos donde existe más afluencia de personas y peregrinos que vienen a visitar al municipio en las fechas de las fiestas patronales. En ese sentido, sin más comentarios que agregar por parte del cabildo, se aprueba por **unanimidad** de los presentes el presente punto de acuerdo.

**SÉPTIMO.** - Para el desahogo de este punto, el C. Presidente Municipal, el Lic. Daniel Herrera Martín del Campo; menciona la necesidad de comprar dos patrullas para la Dirección de Seguridad Pública, por lo que presenta la cotización de un vehículo Chevrolet Línea S10, Modelo 2026 4X2, con equipo de señalización, herrajes, y balizado de acuerdo al manual de Seguridad Pública, por la cantidad de **\$466,434.00 (CUATROCIENTOS SESENTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y CUATRO PESOS 00/100 M.N.)** **CADA VEHÍCULO**, por lo que sumando las cantidades del costo de los dos vehículos que se desean adquirir, da un total de **\$932,868.00 (NOVECIENTOS TREINTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y OCHO PESOS 00/100 M.N.)**; más sin embargo, como se habían presupuestado solo la cantidad de **\$800,000.00 (OCHOCIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.)** del fondo IV para la compra de los vehículos; se autoriza al Tesorero Municipal, para que tome la cantidad de **\$140,000.00 (CIENTO CUARENTA MIL PESOS 00/100 M.N.)** del mismo fondo IV, de las partidas que tengan algún excedente y realice las adecuaciones presupuestarias que sean necesarias. Acto seguido, sin más participaciones por parte del cabildo, se aprueba por **unanimidad** de los presentes el presente punto de acuerdo.

#### **OCTAVO. - ASUNTOS GENERALES**

a) La Regidora C. Bianca Carolina Carretero González, hace del conocimiento del cabildo que en días anteriores se llevaron a cabo diversas actividades conmemorativas al Día Internacional de la Mujer, donde se tuvo presencia de la Secretaría de Igualdad Sustantiva en la entrega de kits menstruales, participando alumnas de nivel primaria y secundaria, siendo un total éxito dichas actividades y recibiendo la felicitación por parte del cabildo.

#### **NOVENO. - Clausura de la sesión.**

Siendo las **12:25** doce horas con veinticinco minutos, del día **13** de marzo del año **2026** dos mil veintiséis, el C. Presidente Municipal, el Lic. Daniel Herrera Martín del Campo, da por clausurada la sesión, firmando los que en ella intervinieron y quisieron hacerlo. **DOY FE.** .....

Bianca Carolina  
Carretero Gonzalez

  
LIC. DANIEL HERRERA MARTÍN DEL CAMPO  
PRESIDENTE MUNICIPAL

  
MTRA. MARÍA CONSUELO VILLANUEVA MAGDALENO  
SÍNDICA MUNICIPAL

**REGIDORAS Y REGIDORES:**

  
L.N. JESÚS OMAR CASTILLO LICEA

*Bianca Carolina Carretero Gonzalez*  
C. BIANCA CAROLINA CARRETERO GONZÁLEZ

D.S. JORGE DANIEL CÁZARES PICENO

  
C. LETICIA GUILLEN MAGDALENO

  
LIC. LILIANA VÁZQUEZ LÓPEZ

  
LIC. HOMERO GUADALUPE CEPEDA AGUIRRE



Ayuntamiento Constitucional  
de Tlanhuacán, Michoacán  
2024-2027  
SECRETARÍA DE  
AYUNTAMIENTO

  
LIC. GONZALO RICO AGUILAR  
SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO QUE DA FE

El C. Lic. Gonzalo Rico Aguilar, Secretario del H. Ayuntamiento, hago constar que las presentes firmas corresponden al ACTA NO. 07 de la sesión ORDINARIA del Honorable Ayuntamiento de Tlanhuacán de Guerrero, Michoacán, celebrada el día 13 de Marzo del año 2026 dos mil veintiséis. DOY FE. ....

**HONORABLE AYUNTAMIENTO  
DE TANHUATO, MICHOACÁN;  
ADMINISTRACIÓN 2024-2027  
P R E S E N T E**

La Comisión de Hacienda, Financiamiento y Patrimonio Municipal del Ayuntamiento de la Administración 2024-2027, formada por la Mtra. María Consuelo Villanueva Magdaleno, Sindica Municipal quien preside; la C. Bianca Carolina Carretero González, Regidora; y el D.S Jorge Daniel Cázares Picoano, Regidor; tiene a bien someter a consideración de este Órgano Colegiado **EL DICTAMEN PARA LA AUTORIZACIÓN DEL REGISTRO Y CONCILIACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES EN EL SISTEMA DE CONTABILIDAD GUBERNAMENTAL, EN BASE A LOS AVALÚOS EMITIDOS POR EL PERTITO VALUADOR**; didamen que cuenta con los siguientes:

**ANTECEDENTES**

- I. Al revisar el sistema de contabilidad gubernamental que se encuentra contratado por el Municipio de Tanhuato, Michoacán; nos hemos percatado de que los bienes inmuebles no se encuentran registrados ni conciliados entre el inventario de los bienes inmuebles propiedad del municipio con los registros contables existentes en el sistema; pero además, revisando las últimas dos auditorías financieras de los ejercicios fiscales 2023 y 2024, tenemos que en cada una de ellas se ha observado el hecho de que no se encuentran conciliados los bienes inmuebles propiedad del municipio con los registros contables; lo que en su momento pueda ser motivo de alguna multa.

- II. Ahora bien, para evitar caer en alguna responsabilidad, es que esta Comisión de Hacienda, Financiamiento y Patrimonio Municipal del Ayuntamiento de la Administración 2024-2027, se reunió con fecha 03 tres de diciembre del año 2025 dos mil veinticinco, con el propósito de desahogar el único punto del orden del día, que fue el siguiente: "Realizar la Conciliación del Registro Contable de los Bienes Inmuebles, pertenecientes al Municipio de Tanhuato, Michoacán"; una vez que se discutió ampliamente dicho punto se acordó por unanimidad de los presentes, contratar al Perito Valuador Arq. Víctor Felipe Pérez Serrato para que realice los avalúos, quien cuenta con cédula Profesional No. 12470741 y cédula de Maestría No. 13561760. Designando a la Mtra. María Consuelo Villanueva Magdaleno, Sindica Municipal; a efecto que tenga el acercamiento con el profesionista antes mencionado y le proponga el trabajo; asimismo, se acordó también se citara al Lic. José Alfredo Hernández Baeza, Asesor Municipal; para que acompañara al Perito Valuador, a inspeccionar los inmuebles a los cuales se les realizaría el avalúo, acordando la fecha del 22 veintidós de diciembre del año 2025 a las 10:00 diez horas, para llevarla a cabo.

- III. El día 22 veintidós de diciembre del año 2025 dos mil veinticinco, se reúnen nuevamente los integrantes de la Comisión de Hacienda, Financiamiento y Patrimonio Municipal del Ayuntamiento de la Administración 2024-2027, con la intención de continuar con los trabajos y dar cumplimiento al acuerdo realizado en la reunión de fecha 03 tres de diciembre del mismo año, la Mtra. María Consuelo Villanueva Magdaleno, Sindica Municipal; le expuso la necesidad de realizar los avalúos de las propiedades pertenecientes al Municipio de Tanhuato, Michoacán; al Arq. Víctor Felipe Pérez Serrato, Perito Valuador; señalándole que deberán ser avalúos comerciales a efecto de realizar su Conciliación Contable dentro del Sistema, que se comisionará al Lic. José Alfredo Hernández Baeza, Asesor Municipal; para que lo acompañe e indique los inmuebles que habrá de valorar. Señalando el Perito Valuador, que ese mismo día realizará la inspección física de los bienes inmuebles y que en un mes aproximadamente estará en condiciones de entregar los avalúos encomendados; estando de acuerdo los integrantes de la comisión respecto de la fecha de entrega de avalúos por parte del Perito Valuador.

- IV. Habiendo entregado en tiempo y forma por parte del Perito Valuador Arq. Víctor Felipe Pérez Serrato, los avalúos encomendados por la Comisión de Hacienda, Financiamiento y Patrimonio Municipal del Ayuntamiento de la Administración 2024-2027; mismos que son los siguientes: PREDIO URBANO (CANCHA AIRE LIBRE), PREDIO RÚSTICO (ESCUELA ESPECIAL), PREDIO URBANO (CANCHA DE BASQUET. COL. INDEPENDENCIA), FRACCIÓN DEL PREDIO RÚSTICO DENOMINADO "EL CAMPENO" (LIBRAMIENTO DE CARRETERA FEDERAL), PREDIO RÚSTICO DENOMINADO "LAS

Harew Cepada

Bianca Carolina Carretero Gonzalez

MARAVILLAS" (BASURERO), FRACCIÓN DEL PREDIO URBANO IDENTIFICADO COMO LOTE NÚMERO 1, DE LA MANZANA 6, DEL FRACCIONAMIENTO "SAN RAMÓN" (PARQUE SAN RAMÓN"); FRACCIÓN DE PREDIO RÚSTICO DENOMINADO "EL LAREÑO" IDENTIFICADO COMO LOTE "J" DE LA MANZANA 4, (PARTE DEL POZO EUSEBIO GIL); FRACCIÓN DE FINCA URBANA (PARTE DEL POZO EUSEBIO GIL), PREDIO URBANO (PALACIO MUNICIPAL), PREDIO URBANO (UNIDAD DEPORTIVA), PREDIO URBANO (RASTRO MUNICIPAL), PREDIO RÚSTICO (PANTEÓN NUEVO) Y PREDIO RÚSTICO (PROYECTO DE PLANTA TRATADORA DE AGUAS); con la información que arroja los avales, esta comisión tiene los elementos suficientes para rendir el dictamen bajo los siguientes:

#### CONSIDERANDOS:

**PRIMERO.** La comisión que hoy rinde el dictamen es competente para conocer el presente asunto, de conformidad con el acuerdo de Ayuntamiento de Tlanhuato, aprobado en la Sesión Ordinaria número 35, en su punto número 04 cuatro del orden del día, de fecha 03 tres de septiembre de 2024 dos mil veinticuatro; en términos de los artículos 48, 49 y 50 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Michoacán de Ocampo.

**SEGUNDO.** Que los artículos 115 fracciones II, párrafo primero y IV, párrafo primero de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 123 fracciones I y II de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Michoacán de Ocampo; y 2 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Michoacán de Ocampo, establecen que los municipios están investidos de personalidad jurídica, manejarán su patrimonio conforme a la ley, administrarán libremente su hacienda y contarán con autonomía para su gobierno y administración.

**TERCERO.** Que, atendiendo a la necesidad de realizar el Registro y la Conciliación de los Bienes Inmuebles en el Sistema de Contabilidad Gubernamental, pertenecientes al Municipio de Tlanhuato, Michoacán; es que se solicitó a un Perito que se realizaran los avales de los siguientes bienes inmuebles: PREDIO URBANO (CANCHA AIRE LIBRE), PREDIO RÚSTICO (ESCUELA ESPECIAL), PREDIO URBANO (CANCHA DE BASQUET. COL. INDEPENDENCIA), FRACCIÓN DEL PREDIO RÚSTICO DENOMINADO "EL CAMPEÑO" (LIBRAMIENTO DE CARRETERA FEDERAL), PREDIO RÚSTICO DENOMINADO "LAS MARAVILLAS" (BASURERO), FRACCIÓN DEL PREDIO URBANO IDENTIFICADO COMO LOTE NÚMERO 1, DE LA MANZANA 6, DEL FRACCIONAMIENTO "SAN RAMÓN" (PARQUE SAN RAMÓN); FRACCIÓN DE PREDIO RÚSTICO DENOMINADO "EL LAREÑO" IDENTIFICADO COMO LOTE "J" DE LA MANZANA 4, (PARTE DEL POZO EUSEBIO GIL), FRACCIÓN DE FINCA URBANA (PARTE DEL POZO EUSEBIO GIL), PREDIO URBANO (PALACIO MUNICIPAL), PREDIO URBANO (UNIDAD DEPORTIVA), PREDIO URBANO (RASTRO MUNICIPAL), PREDIO RÚSTICO (PANTEÓN NUEVO) Y PREDIO RÚSTICO (PROYECTO DE PLANTA TRATADORA DE AGUAS), todos propiedad del Municipio de Tlanhuato, Michoacán; esto debido a que desde que se contrató el Sistema de Contabilidad Gubernamental, para llevar la contabilidad en el municipio de Tlanhuato, Michoacán; no se había realizado ni el registro ni la conciliación de los bienes inmuebles con el reporte general que existe en el sistema de contabilidad, lo que ha traído como consecuencia el hecho de que la Auditoría Superior de Michoacán; año tras año este observando dicha situación y multando a las administraciones; por lo que se pretende ahora, tener todo en regla para la siguiente auditoría no se vaya a realizar alguna observación al municipio.

**CUARTO.** Luego entonces, tenemos los resultados de cada uno de los avales realizados por el Perito que son los siguientes: 1.- PREDIO URBANO (CANCHA AIRE LIBRE), con un valor comercial de \$4'610,000.00 cuatro millones seiscientos diez mil pesos 00/100 m. n.; 2.- PREDIO RÚSTICO (ESCUELA ESPECIAL), con un valor comercial de \$5'730,000.00 siete millones seiscientos treinta mil pesos 00/100 m. n.; 3.- PREDIO URBANO (CANCHA DE BASQUET. COL. INDEPENDENCIA), con un valor comercial de \$2'220,000.00 dos millones doscientos veinte mil pesos 00/100 m. n.; 4.- FRACCIÓN DEL PREDIO RÚSTICO DENOMINADO "EL CAMPEÑO" (LIBRAMIENTO DE CARRETERA FEDERAL), con un valor comercial de \$1'690,000.00 un millón seiscientos noventa mil pesos 00/100 m. n.; 5.- PREDIO RÚSTICO DENOMINADO "LAS MARAVILLAS" (BASURERO), con un valor comercial de \$1'280,000.00 un millón doscientos ochenta mil pesos 00/100 m. n.; 6.- FRACCIÓN DEL PREDIO URBANO IDENTIFICADO COMO LOTE NÚMERO 1, DE LA MANZANA 6, DEL FRACCIONAMIENTO "SAN RAMÓN" (PARQUE SAN RAMÓN), con un valor comercial de \$4'050,000.00 cuatro millones cincuenta mil pesos 00/100 m. n.; 7.- FRACCIÓN DE PREDIO RÚSTICO DENOMINADO "EL LAREÑO" (PARQUE TEJERÍA), con un valor comercial de \$2'290,000.00 dos millones doscientos noventa mil pesos 00/100 m. n.; 8.- PREDIO IDENTIFICADO COMO LOTE "J" DE LA MANZANA 4, (PARTE DEL POZO EUSEBIO GIL), con un valor

Homeno Cepeda

Bianca Carolina Carretero Gonzalez

comercial de \$1'295,000.00 un millón doscientos noventa y cinco mil pesos 00/100 m. n.; 9.- FRACCIÓN DE FINCA URBANA (PARTE DEL POZO EUSEBIO GIL), con un valor comercial de \$1'373,000.00 un millón trescientos setenta y tres mil pesos 00/100 m. n.; 10.- PREDIO URBANO (PALACIO MUNICIPAL), con un valor comercial de \$12'960,000.00 doce millones novecientos sesenta mil pesos 00/100 m. n.; 11.- PREDIO URBANO (UNIDAD DEPORTIVA), con un valor comercial de \$54'000,000.00 cincuenta y cuatro millones de pesos 00/100 m. n.; 12.- PREDIO URBANO (RASTRO MUNICIPAL), con un valor comercial de \$8'510,000.00 ocho millones quinientos diez mil pesos 00/100 m. n.; 13.- PREDIO RÚSTICO (PANTEÓN NUEVO), con un valor comercial de \$1'185,000.00 un millón ciento ochenta y cinco mil pesos 00/100 m. n.; y, 14.- PREDIO RÚSTICO (PROYECTO DE PLANTA TRATADORA DE AGUAS), con un valor comercial de \$890,000.00 ochocientos noventa mil pesos 00/100 m. n.

Teniendo entonces que el valor comercial de los bienes inmuebles propiedad del Municipio de Tahnuató, Michoacán; es la cantidad de \$102'083,000.00 ciento dos millones ochenta y tres mil pesos 00/100 m. n.; para lo cual nos permitimos realizar las siguientes:

#### CONCLUSIONES:

**PRIMERA.** – Esta comisión deja a disposición de este H. Ayuntamiento el presente dictamen para su estudio y análisis; así como los avalúos que se le realizaron a los bienes inmuebles propiedad del Municipio de Tahnuató, Michoacán; para su revisión.

**SEGUNDA.** – Esta comisión propone se actualicen los registros contables en el Sistema de Contabilidad Gubernamental, así como también en el Sistema del Patrimonio Municipal, de todos y cada uno de los bienes inmuebles descritos en el cuerpo del presente dictamen; del mismo modo, se autoriza se les otorgue el valor descrito en el avalúo individual de cada uno de ellos, a efecto de que queden debidamente conciliados.

**TERCERA.** – Para lo anterior se solicita que una vez autorizado el dictamen, se le envíe copia a la Tesorería Municipal y a Sindicatura a efecto de que realicen los registros correspondientes, y así queden correctamente conciliados.

Se concluye el presente dictamen a los 13 trece días del mes de marzo del año 2026 dos mil veintiséis.

#### COMISIÓN DE HACIENDA, FINANCIAMIENTO Y PATRIMONIO MUNICIPAL DEL AYUNTAMIENTO

**MTRA. MARÍA CONSUELO YLLANUEVA MAGDALENO**  
SÍNDICA MUNICIPAL QUIEN PRESIDE  
**SINDICATURA**

*Bianca Carolina*  
*Carretero Escalante*

**C. BIANCA CAROLINA CARRETERO ESCALANTE**  
REGIDORA

**D.S JORGE DANIEL CAZARES RIVERA**  
REGIDOR



H. Ayuntamiento Municipal  
Tahnuató, Michoacán  
2024-2027



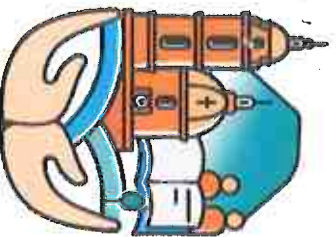
H. Ayuntamiento Constitucional  
Tahnuató, Michoacán  
2024-2027



H. Ayuntamiento Constitucional de  
Tahnuató, Michoacán  
2024-2027



*Homeno Cepada*



**Tanhuato**

Comprometidos con tu voz



H. Ayuntamiento  
Constitucional de  
Tanhuato, Michoacán  
2024 - 2027  
CONTRALORÍA MUNICIPAL

OFICIO NUMERO: OCI/01/2026  
FECHA: 12 / MARZO / 2026

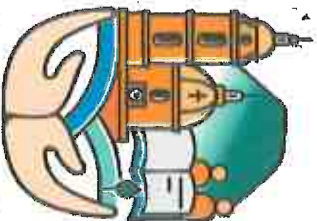
**H. INTEGRANTES DEL AYUNTAMIENTO  
DE TANHUATO, MICHOACÁN.  
PRESENTES:**

El suscrito L.C.P. Gilberto Tamayo Prado Contralor Municipal, en mi calidad de Autoridad Resolutora dentro del Órgano Interno de Control, comparezco ante este Honorable Cabildo, a efecto de hacerles llegar la propuesta de sanción para la Regidora Homero Guadalupe Cepeda Aguirre, solicitada a través del oficio número SRA/012/2026 del día 05 de Marzo del 2026, enviado por el Secretario del H. Ayuntamiento de Tanhuato, Michoacán; en base al cumplimiento del punto número 4 del orden del día, de la Sesión Ordinaria de Ayuntamiento número 5, de fecha 27 de febrero del año 2026 dos mil veintiséis; que dice: "Solicitud que presenta el Presidente Municipal, para dar cumplimiento a la sentencia dictada por el Tribunal Electoral del Estado de Michoacán, dentro del expediente número TEEM-PES-VPMG-039/2025", una vez que se desarrolló el desahogo del punto en cuestión, se acordó por mayoría de votos el siguiente punto de acuerdo: **"QUE SE ENVIÉ COPIA DE LA SENTENCIA AL CONTRALOR MUNICIPAL EN SU CARÁCTER DE AUTORIDAD RESOLUTORA DENTRO DEL ÓRGANO INTERNO DE CONTROL, PARA QUE NOS PROPONGA LA SANCIÓN QUE SE DEBA DE APLICAR AL COMPAÑERO HOMERO GUADALUPE CEPEDA AGUIRRE, EN TÉRMINOS DE LOS ARTÍCULOS 49 Y 75 DE LA LEY DE RESPONSABILIDADES ADMINISTRATIVAS DEL ESTADO DE MICHOACÁN, EN UN PLAZO DE 10 DIAS HÁBILES".**

En este sentido, una vez analizada la sentencia que se me hace llegar por el Secretario del H. Ayuntamiento Lic. Gonzalo Rico Aguilar, la cual fue emitida por los Magistrados del Tribunal Electoral del Estado de Michoacán en pleno, en base al proyecto de resolución presentado por el Magistrado Erik López Villaseñor; quien lo realiza en cumplimiento a una sentencia emitida por la Sala Regional del Tribunal del Poder Judicial de la Federación, con sede en Toluca de Lerdo, Estado de México; donde tuvieron por acreditada la Violencia Política Genérica cometida por la Regidora Homero Guadalupe Cepeda Aguirre en contra de la Regidora Leticia Guillén Magdalena y de la

Blanca Carolina  
Carretero Gonzalez

Homero  
Cepeda



**Tanhuato**  
Comprometidos con tu voz



H. Ayuntamiento  
Constitucional de  
Tanhuato, Michoacán  
2024 - 2027  
CONTRALORÍA MUNICIPAL

Bianca Carolina  
Carretero Gonzalez

Francisco  
Cepeda

Síndica Municipal Mtra. María Consuelo Villanueva Magdaleno; más, sin embargo, señalaron que estaban impedidos para sancionar a la Regidora por las conductas desplegadas en contra de sus compañeras, dado que la ley no contempla un procedimiento para imponer la sanción, pero también señalaron que ello no implica que se deba de quedar sin sanción; por esto, ordenan darle vista al superior jerárquico, que en este caso es el Ayuntamiento en pleno, para que en plentud de facultades decida la sanción que le debe de corresponder; quienes han decidido que el suscrito sea quien proponga la sanción que se le debe de imponer, pero en base a lo previsto en los artículos 49 y 75 de la Ley de Responsabilidades Administrativas del Estado de Michoacán de Ocampo, que es donde se encuentra la competencia del Órgano Interno de Control; para un mejor entendimiento es necesario transcribir lo resuelto por el Tribunal Electoral en donde vinculan al Superior Jerárquico que dice: “ **Vista al superior Jerárquico**

*Al tener por actualizada la violencia política genérica por parte de la persona denunciada conforme a lo expuesto en la presente sentencia, este Tribunal Electoral debe calificar la falta e individualizar la sanción correspondiente, con base en la legislación que resulte aplicable.*

*En principio, es preciso señalar que, si bien es cierto que se encuentra plenamente acreditada la comisión de violencia política genérica por parte de un servidor público del orden municipal, igual de cierto resulta que esté órgano jurisdiccional se encuentra impedido legalmente para sancionarte conforme al diseño normativo en la materia.*

*No obstante, tal situación no implica que los sujetos infractores queden sin sanción alguna, pues el artículo 232 del Código Electoral establece que cuando las autoridades estatales o municipales cometan alguna infracción de las que prevé, se podrá dar vista al superior jerárquico y, en su caso, presentar la queja ante la autoridad competente por los hechos que pudieran constituir responsabilidades administrativas, a fin de que se proceda en los términos de las leyes aplicables.*

*Al respecto, toda vez que la persona denunciada es regidora del Ayuntamiento de Tanhuato, Michoacán, lo procedente es dar vista a su superior jerárquico.*

*En consecuencia, se ordena dar vista, con copia certificada de la presente resolución a cada una de las personas integrantes del Cabildo de Tanhuato, Michoacán, para que en plentud de atribuciones determinen lo que corresponda en contra de la persona denunciada, en cuanto integrante de dicho órgano colegiado, con motivo de la comisión de violencias política genérica en perjuicio de diversas personas también integrantes del ente edilicio en cita.*



**Tanhuato**  
Comprometidos con tu voz

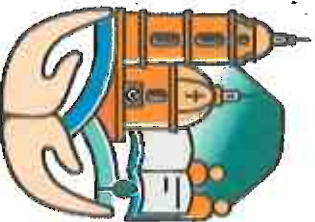


H. Ayuntamiento  
Constitucional de  
Tanhuato, Michoacán  
2024 - 2027  
CONTRALORÍA MUNICIPAL

Bianca Carolina  
Carretero Gonzalez

Lo anterior tomando en consideración que, de conformidad al artículo 14, en relación con el diverso 17, ambos de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Michoacán de Ocampo, el Ayuntamiento o Consejo Municipal, en cuanto órgano colegiado, es la autoridad superior de cada municipio”.

De lo anteriormente transcrito, que compone la sentencia dictada por el Tribunal Electoral, se deben de resaltar dos cosas, la primera que señala; que, el infractor, dígase Regidora Homero Guadalupe Cepeda Aguirre **no puede quedar sin sanción**; y, la segunda, que vincula al Ayuntamiento en pleno para que **en plenitud de atribuciones lo sancione**, por la comisión de la violencia política genérica que cometió en contra de la Regidora Leticia Guillén Magdaleno y de la Sindica Municipal Mtra. María Consuelo Villanueva Magdaleno, bajo esta tesisura, el Ayuntamiento me está solicitando emita la propuesta de sanción, pero dicha propuesta se debe de sujetar a lo previsto en los artículos 49 y 75 de la Ley de Responsabilidades Administrativas del Estado de Michoacán; siendo necesario entonces plantear la sanción en base a lo establecido en dichos numerales, para ello tenemos que el artículo 49 de la Ley de Responsabilidades Administrativas para el Estado de Michoacán de Ocampo señala lo siguiente: “ Artículo 49. *Incurrirá en Falta Administrativa no grave el Servidor Público cuyos actos u omisiones incumplan o transgredan lo contenido en las obligaciones siguientes: 1. Cumplir con las funciones, atribuciones y comisiones encomendadas, observando en su desempeño disciplina y respeto, tanto a los demás Servidores Públicos como a los particulares con los que llegare a tratar, en los términos que se establezcan en el Código de Ética a que se refiere la presente Ley; ...*” de acuerdo a lo que se señala en la sentencia dictada por el Tribunal Electoral, donde fueron valoradas todas y cada una de las pruebas existentes en el expediente número TEEM-PES-VPMG-039/2025; que llevaron a tener por acreditada la violencia política genérica, dado las conductas desplegadas por la Regidora Homero Guadalupe Cepeda Aguirre; se traducen en indisciplina y falta de respeto hacia sus compañeras la Regidora Leticia Guillén Magdaleno y de la Sindica Municipal Mtra. María Consuelo Villanueva Magdaleno, conducta desplegada que se sanciona conforme al artículo 75 que señala: “Artículo 75. *En los casos de responsabilidades administrativas distintas a las que son competencia del Tribunal, la Secretaría o los Organos Internos de Control impondrán las sanciones administrativas siguientes:*”



**Tanhuato**  
Comprometidos con tu voz



H. Ayuntamiento  
Constitucional de  
Tanhuato, Michoacán  
2024 - 2027  
CONTRALORÍA MUNICIPAL

Bianca Carolina  
Carretero Gonzalez

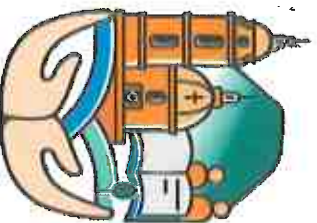
- I. Amonestación pública o privada;
- II. Suspensión del empleo, cargo o comisión;
- III. Destitución de su empleo, cargo o comisión; e
- IV. **Inhabilitación temporal para desempeñar empleos, cargos o comisiones en el servicio público y para participar en adquisiciones, arrendamientos, servicios u obras públicas.**

La Secretaría y los Organos Internos de Control podrán imponer una o más de las sanciones administrativas señaladas en este artículo, siempre y cuando sean compatibles entre ellas y de acuerdo a la trascendencia de la Falta Administrativa no grave.  
La suspensión del empleo, cargo o comisión que se imponga podrá ser de uno a treinta días naturales.  
**En caso de que se imponga como sanción la inhabilitación temporal, ésta no será menor de tres meses ni podrá exceder de un año."**

Homero Cepeda

Entonces, la conducta que desplegó la Regidora Homero Guadalupe Cepeda Aguirre que fue sancionada por violencia política genérica, consistente en la falta de respeto al realizar comentarios denostativos hacia sus compañeras y la realización de un meme y un sticker de una de ellas, debe de ser acreedora a una de las sanciones que señala el artículo 75 antes transcrito; considerando en este caso la gravedad de la situación, debido a que la indisciplina y falta de respeto no fue realizada por cualquier trabajador, sino que, la realizó un integrante del Ayuntamiento; esto es, una Regidora, que compone junto con los demás integrantes el Cabildo la máxima autoridad dentro del Municipio de Tanhuato, Michoacán; teniendo aún mayor responsabilidad para guardar respeto y disciplina hacia sus compañeros y compañeras, trabajadores y habitantes que soliciten algún servicio; además, que dentro de las actas de cabildo se le reconoce como Licenciado en Gestión de Micro, Pequeña y Mediana Empresa; esto es, tiene grado de Licenciatura; lo que lo coloca como una persona capaz de razonar y entender sobre sus acciones desplegadas; en este sentido, propongo que se le aplique como sanción la señalada en la fracción IV, del artículo 75 de la Ley de Responsabilidades Administrativas para el Estado de Michoacán de Ocampo; que consiste en la inhabilitación para desempeñar empleos, cargos o comisiones en el servicio público; que de igual manera, el mismo artículo antes señalado indica que en caso de que se imponga la inhabilitación temporal, esta no podrá ser menor a 3 meses ni superior a 1 un año; luego entonces, considerando que la mínima temporalidad es 3 meses y la máxima 12 meses, la mitad

Homero Cepeda



**Tanhuato**  
Comprometidos con tu voz



H. Ayuntamiento  
Constitucional de  
Tanhuato, Michoacán  
2024 - 2027  
CONTRALORÍA MUNICIPAL

Bianca Carolina  
Carretero Gonzalez

de la temporalidad serían 7 meses y medio; en este sentido, se propone que se imponga la inhabilitación temporal de 7 siete meses; esto debido a que la temporalidad de la inhabilitación sería inferior a la media que maneja el artículo ya mencionado; pero además, toda sanción impuesta, debe de resultar en un escarmiento, en una llamada de atención para que no se vaya a repetir esa conducta; para la cual también se propone que dicha inhabilitación de 7 siete meses deberá de correr a partir de que el Instituto Electoral de Michoacán (IEM), declare el inicio del proceso electoral del Estado de Michoacán para la elección del año 2027; pues de esta manera la sanción impuesta tendría un efecto, y se cumpliría con las vertientes señaladas en la sentencia por los Magistrados del Tribunal Electoral, que señalaron que no se debe quedar sin sanción y que el superior jerárquico deberá de actuar con plenitud de atribuciones; porque de otra manera, si la sanción iniciara a aplicarse desde el momento en que se acuerde por el cabildo, no tendría ni objeto, ni propósito alguno.

En conclusión, se propone se inhabilite a la Regidora Homero Guadalupe Cepeda Aguirre, por una temporalidad de 7 siete meses, para que no pueda desempeñar empleo, cargo o comisión en el servicio público; inhabilitación que deberá de iniciar a contar a partir de que Instituto Electoral de Michoacán (IEM), declare el inicio del proceso electoral del Estado de Michoacán para la elección del año 2027, debiendo entonces en mi carácter de Contralor Municipal realizar las gestiones ante la Secretaría de la Contraloría del Estado de Michoacán de Ocampo y la Secretaría ejecutiva del Sistema Estatal Anticorrupción (SESEA) para inscribirlo en la página de las personas inhabilitadas, en el momento indicado.



H. Ayuntamiento  
Constitucional de  
Tanhuato, Michoacán  
2024 - 2027

L. EN C.P. GILBERTO TAMAYO PRADO  
CONTRALOR MUNICIPAL

# AVALUO



NO. A - COMERCIAL

## ANTECEDENTES

Solicitante: H. AYUNTAMIENTO DE TANHUATO  
 Fecha de Avalúo: ENERO 2026  
 Propietario: H. AYUNTAMIENTO DE TANHUATO  
 No. de Cuenta Predial: 01-2001-01-00377  
 Inmueble que se Valua: PREDIO URBANO.  
 Lotes: --- No. de Manzana: ---  
 Calle: CALLE HOMBRERES ILUSTRES ESQ. ABASOLO  
 Col. o Fracc: CENTRO  
 Ciudad o Población: TANHUATO  
 Municipio: TANHUATO  
 Estado: MICHOACAN

## CARACTERISTICAS DE LA ZONA

Clasificación de la Zona: HABITACIONAL Y COMERCIAL  
 Densidad de Const: 93% Población: NORMAL.  
 Tipo de Const. Dominante en la calle: MODERNO Y REGIONAL.  
 S. Municipales: COMPLETOS.

## CARACTERISTICAS DE LA CONSTRUCCION

Uso del Inmueble: CANCHA AL AIRE LIBRE  
 Tipo: ---  
 Clasificación de la Cost: ---  
 Conservación: ---  
 Edad Aproximada: ---  
 Vida Probable: ---  
 No. de Pisos: ---

## CARACTERISTICAS DEL PREDIO

MEDIDAS, COLINDANCIAS Y SUPERFICIE SEGÚN ESCRITURA:  
 NORTE: CON CALLE HOMBRERES ILUSTRES  
 SUR: CON PROPIEDAD PRIVADA  
 ORIENTE: CON CALLE ABASOLO  
 PONIENTE: CON PROPIEDAD PRIVADA  
 SUP: 516.00 m2

Fotografía Principal del Inmueble

## DESCRIPCION DE CALIDAD Y ESTADO DE CONSERVACION

**OBRA NEGRA**  
 Cimientos: LOSA DE CONCRETO  
 Estructura: COLUMNAS, TRABES  
 Muros: ---  
 Entrepisos: ---  
 Techo: LAMINA GALVANIZADA  
 Azoteas: ---  
 Otros: ---

**ACABADOS INTERIORES**  
 Aplanados: ---  
 Plafones: ---  
 Lambrienes: ---  
 Pavimentos: CEMENTO  
 Pintura: ---  
 Rec. Especiales: ---

**INSTALACIONES Y VARIOS**  
 Ins. Hidra: ---  
 Ins. Sanitaria: ---  
 Ins. Eléctrica: ---  
 Herreria: ESTRUCTURAL  
 Vidiería: ---  
 Cerrajería: ---  
 Carpintería: ---  
 Inst. Especiales: ---

## LOCALIZACION



## CROQUIS DE LA LOCALIZACION



COORDENADAS UTM:  
 ESTE: 779100.54  
 NORTE: 2245242.40  
 ZONA: 13

*Harrison Cepeda*

*[Handwritten signatures]*

*Bianca Carolina Carrotero Gonzalez*

*[Handwritten signature]*

# AVALLUO



Proyectos y Construcciones

No. A - COMERCIAL.

## FOTOGRAFÍAS DEL INMUEBLE



## NOTAS

No es objeto de este avalúo dictaminar el valor de instalaciones especiales, equipo, ni mobiliario.  
 No es objeto de este avalúo dictaminar el valor en base a un uso diferente al actual o al futuro que se de al inmueble.  
 El objeto de este avalúo es dictaminar el valor justo del inmueble con independencia de la deseabilidad de compra o venta del inmueble de cualquiera de sus partes.  
 Que el valúador no tiene ningún interés manifiesto sobre los bienes valuados.  
 Que el procedimiento para encontrar el valor y los parámetros usados son los comunes para este tipo de avalúos.  
 Este avalúo no es válido para ningún tipo de trámite su uso solo es destinado para conocer el valor del inmueble.  
 Para la realización del avalúo fue en compañía de familiares del propietario quien fue el encargado de mostrar el inmueble.  
 Para determinar el Valor Comercial se toman en cuenta las condiciones actuales del mercado inmobiliario. La ubicación del predio y el plazo probable para su comercializa  
 Se mostraron escrituras de la propiedad.

## VALOR FISICO DIRECTO

VALOR DE ZONA						
A)	Valor del terreno	Area	Valor unitario	Coficiente	Valor Resultante	Totales
		516.00 M2	\$ 7,000.00	1.10	\$ 7,700.00	3,975,200.00
B)	Valor de la Construcción	M2	\$		\$	\$
		M2	\$		\$	\$
ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS.						\$ 4,77,978.00
Valor Total Comercial del Predio.....						\$ 4,451,178.00

## CONCLUSION DE VALOR DEL INMUEBLE

Conclusion del Valor del Inmueble en Números Redondos Físico Directo **\$ 4,450,000.00**  
 Conclusion del Valor del Inmueble de Mercado **\$ 4,610,000.00**

VALUADOR  
 ARO. VICTOR FELIPE PEREZ SERRATO

Bianca Carolina Carrasco Gonzalez

Homeno Cepeda

# AVALUO

Calle Zaragoza No. 119 Col. Centro  
Municipalidad Michoacán Méx.



Proyectos y Construcciones

NO. A - COMERCIAL

### ANTECEDENTES

Solicitante: H. AYUNTAMIENTO DE TANHUATO  
 Fecha de Avalúo: ENERO 2026  
 Propietario: H. AYUNTAMIENTO DE TANHUATO  
 No. de Cuenta Predial: NO PROPORCIONADO  
 Inmueble que se Valúa: PREDIO URBANO.  
 Lotes: --- No. de Manzana: ---  
 Calle: ---  
 Col. o Fracc.: LA LOMA Y/O LA PROVIDENCIA  
 Ciudad o Población: TANHUATO  
 Municipio: TANHUATO  
 Estado: MICHOACAN

### CARACTERISTICAS DE LA ZONA

Clasificación de la Zona: HABITACIONAL Y COMERCIAL  
 Densidad de Const: 68% Población: NORMAL  
 Tipo de Const. Dominante en la calle: MODERNO Y REG. ONAL.  
 S. Municipales: COMPLETOS.

### CARACTERISTICAS DE LA CONSTRUCCION

Uso del Inmueble: ESCUELA  
 Tipo: MODERNO  
 Clasificación de la Cost: ECONOMICO  
 Conservación: BUENO  
 Edad Aproximada: 40-50 AÑOS  
 Vida Probable: ---  
 No. de Pisos: UNO

### CARACTERISTICAS DEL PREDIO

MEDIDAS, COLINDANCIAS Y SUPERFICIE SEGÚN ESCRITURA:  
 NORTE: 73.00 METROS CON TERRENOS MUNICIPALES CALLE TABACHIN EN MEDIO  
 SUR: 7.50 METROS CON LA MANZANA 4 CALLE ROBLE EN MEDIO  
 ORIENTE: 90.00 METROS CON MANZANA 11.00 CALLE Y CAMELLON DE POR MEDIO  
 PONIENTE: 155.00 METROS CON AREA COMERCIAL, CAMELLON EN MEDIO  
 SURESTE: 86.00 METROS CON EL RIO Y CALLE OLMO EN MEDIO  
 SUP: 7,971.28 m2

Fotografía Principal del Inmueble



### DESCRIPCION DE CALIDAD Y ESTADO DE CONSERVACION

**OBRA NEGRA**  
 Orientes: MAMPONTERIA  
 Estructura: TRABES, CASTILLOS  
 Alfisos: TABIQUE  
 Entrepisos: ---  
 Tejos: LOSA DE CONCRETO  
 Azoteas: IMPERMEABILIZANTE  
 Otros: ---

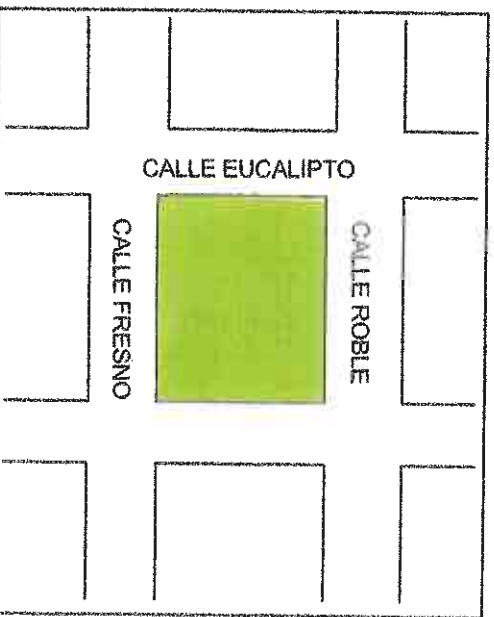
**ACABADOS INTERIORES**  
 Aplanados: MEZCLA DE MORTERO  
 Plafones: MEZCLA DE MORTERO  
 Lambrines: ---  
 Pavimentos: CEMENTO  
 Pintura: VINILICA  
 Rec. Especiales: ---

**INSTALACIONES V VARIOS**  
 Ins. Hidra: GALVANIZADA  
 Ins. Sanitaria: PVC  
 Ins. Eléctricas: OCULTA  
 Herreria: ESTRUCTURAL  
 Vidrieria: SENCILLA  
 Cerrajería: ECONOMICA  
 Carpintería: ---  
 Inst. Especiales: ---

### LOCALIZACION



### CROQUIS DE LA LOCALIZACION



COORDENADAS UTM:  
 ESTE: 778369.04  
 NORTE: 2246134.68  
 ZONA: 13

Bianca Carolina Carretero Gonzalez

Herman Cepedg

[Handwritten signature]

Calle Zaragoza No. 119 Col. Centro  
La Piedad, Michoacán

# AVALLUO



Proyectos y Construcciones

NO. A - COMERCIAL

## FOTOGRAFÍAS DEL INMUEBLE



## NOTAS

No es objeto de este avalúo dictaminar el valor de instalaciones especiales, equipo, ni mobiliario.  
 No es objeto de este avalúo dictaminar el valor en base a un uso diferente al actual o al futuro que se de al inmueble.  
 El objeto de este avalúo es dictaminar el valor justo del inmueble con independencia de la deseabilidad de compra o venta del inmueble de cualquiera de las partes.  
 Que el valuador no tiene ningún interés manifiesto sobre los bienes valuados.  
 Que el procedimiento para encontrar el valor y los parámetros usados son los comunes para este tipo de avalúos.  
 Este avalúo no es válido para ningún tipo de trámite su uso solo es destinado para conocer el valor del inmueble.  
 Para la realización del avalúo fue en compañía de familiares del propietario quien fue el encargado de mostrar el inmueble.  
 Para determinar el Valor Comercial se toman en cuenta las condiciones actuales del mercado inmobiliario. La ubicación del predio y el plazo probable para su comercializa  
 Se mostraron escrituras de la propiedad.

## VALOR FISICO DIRECTO

VALOR DE ZONA						
A)	Valor del terreno	Area	Valor unitario	Coefficiente	Valor Resultante	Totales
B)	Valor de la Construcción	7,971.28 m2	\$ 3,20.00			\$ 2,550,309.60
CCD.		310.00 M2	\$ 8,600.00	0.70	\$ 6,020.00	\$ 1,866,200.00
CCD.		200.00 M2	\$ 9,400.00	0.70	\$ 6,580.00	\$ 1,316,300.00
ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS.						\$ _____
Valor Total Comercial del Predio _____						\$ 5,733,009.60

## CONCLUSIÓN DE VALOR DEL INMUEBLE

Conclusión del Valor del Inmueble en Números Redondos Físico Directo \$ 5,700,000.00  
 Conclusión del Valor del Inmueble de Mercado \$ 5,730,000.00

Bianca Carolina Carrero Gonzalez  
 Homero Cepeda

CH

VALUADOR  
 ARQ. VICTOR FELIPE PEREZ SERRATO

# AVALUO



Proyectos y Construcciones

NO. A - COMERCIAL

## ANTECEDENTES

Solicitante: H. AYUNTAMIENTO DE TANHUATO  
 Fecha de Avalúo: ENERO 2026  
 Propietario: H. AYUNTAMIENTO DE TANHUATO  
 No. de Cuenta Predial: 01-2001-01-2839  
 Inmueble que se Valta: PREDIO URBANO.

Lotes: No. de Manzana: \_\_\_\_\_  
 Calle: CALLE 20 DE NOVIEMBRE ESQ. CALLE 18 DE MARZO  
 Col. o Fracc: INDEPENDENCIA  
 Ciudad o Poblacion: TANHUATO  
 Municipio: TANHUATO  
 Estado: MICHOACAN

## CARACTERISTICAS DE LA ZONA

Clasificación de la Zona: HABITACIONAL Y COMERCIAL  
 Densidad de Const: 79% Población: URBANA.  
 Tipo de Const. Dominante en la calle: MODERNO Y REGIONAL.  
 S. Municipales: COMPLETOS.

## CARACTERISTICAS DE LA CONSTRUCCION

Uso del Inmueble: CANCHA AL AIRE LIBRE  
 Tipo: \_\_\_\_\_  
 Clasificación de la Cost: \_\_\_\_\_  
 Conservación: \_\_\_\_\_  
 Edad Aproximada: \_\_\_\_\_  
 Vida Probable: \_\_\_\_\_  
 No. de Pisos: \_\_\_\_\_

## CARACTERISTICAS DEL PREDIO

MEDIDAS, COLINDANCIAS Y SUPERFICIE SEGÚN ESCRITURA:

NORTE: 25.09 METROS CON CALLE 20 DE NOVIEMBRE  
 SUR: 33.85 METROS CON CALLE 5 DE MAYO  
 ORIENTE: 32.00 CON PROPIEDAD DE LOS SEÑORES J. JESUS QUEVEDO  
 AGUILAR, ANTONIO SAAVEDRA RICO E ISANAS REYES LEDEZMA  
 PONIENTE: 33.85 METROS CON 18 DE MARZO

SUP. 978.17 m2

Fotografía Principal del Inmueble



## DESCRIPCION DE CALIDAD Y ESTADO DE CONSERVACION

**OBRA NEGRA**

Orientos: LOSA DE CONCRETO  
 Estructura: \_\_\_\_\_  
 Muros: \_\_\_\_\_  
 Entrepisos: \_\_\_\_\_  
 Techos: \_\_\_\_\_  
 Azoteas: \_\_\_\_\_  
 Oros: \_\_\_\_\_

**ACABADOS INTERIORES**

Aplanados: \_\_\_\_\_  
 Plafones: \_\_\_\_\_  
 Laminas: \_\_\_\_\_  
 Pavimentos: CEMENTO  
 Pintura: \_\_\_\_\_  
 Rec. Especiales: \_\_\_\_\_

**INSTALACIONES VARIOS**

Ins. Hidra: \_\_\_\_\_  
 Ins. Sanitaria: \_\_\_\_\_  
 Ins. Eléctrica: \_\_\_\_\_  
 Herreria: \_\_\_\_\_  
 Vidrieria: \_\_\_\_\_  
 Cerrajería: \_\_\_\_\_  
 Carpintería: \_\_\_\_\_  
 Inst. Especiales: \_\_\_\_\_

## LOCALIZACION



## CROQUIS DE LA LOCALIZACION



COORDENADAS UTM:  
 ESTE: 778424.79  
 NORTE: 2245597.77  
 ZONA: 13

Bianca Carolina Carretero Gonzalez  
 Homero Cepeda



Proyectos y Construcciones

No. **A - COMERCIAL**

**FOTOGRAFIAS DEL INMUEBLE**



**NOTAS**

No es objeto de este avalúo dictaminar el valor de instalaciones especiales, equipo, ni mobiliario.  
 No es objeto de este avalúo dictaminar el valor en base a un uso diferente al actual o al futuro que se de al inmueble.  
 El objeto de este avalúo es dictaminar el valor justo del inmueble con independencia de la deseabilidad de compra o venta del inmueble de cualquiera de las partes.  
 Que el valuador no tiene ningún interés manifiesto sobre los bienes valuados.  
 Que el procedimiento para encontrar el valor y los parámetros usados son los comunes para este tipo de avalúos.  
 Este avalúo no es válido para ningún tipo de trámite su uso, solo es destinado para conocer el valor del inmueble.  
 Para la realización del avalúo fue en compañía de familiares del propietario quien fue el encargado de mostrar el inmueble.  
 Para determinar el Valor Comercial se toman en cuenta las condiciones actuales del mercado inmobiliario. La ubicación del predio y el plazo probable para su comercializa  
 Se mostraron escrituras de la propiedad.

**VALOR FISICO DIRECTO**

VALOR DE ZONA						
A)	Valor del terreno	Area	Valor unitario	Coefficiente	Valor Resultante	Totales
		978.17 M2	\$ 2,000.00	1.10	\$ 2,200.00	2,151,574.00
B)	Valor de la Construcción					
		M2	\$		\$	\$
<b>ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS.</b>						
						\$ 28,267.00
Valor Total Comercial del Predio: \$ 2,183,241.00						

**CONCLUSION DE VALOR DEL INMUEBLE**

Conclusion del Valor del Inmueble en Números Redondos Físico Directo	\$ 2,180,000.00
Conclusion del Valor del Inmueble de Mercado	\$ 2,220,000.00

Bianca Carolina Carretero Gonzalez

Homen Cepeda

ARQ. VICTOR FELIPE PEREZ SERRATO

VALUADOR

# AVALLUO



Proyectos y Construcciones

No. A. COMERCIAL.

## ANTECEDENTES

Solicitante: H. AYUNTAMIENTO DE TANHUATO  
 Fecha de Avalúo: ENERO 2026  
 Propietario: H. AYUNTAMIENTO DE TANHUATO  
 No. de Cuenta Predial: NO PROPORCIONADO  
 Inmueble que se Valua: PREDIO URBANO.  
 Lotes: \_\_\_ No. de Manzana: \_\_\_  
 Calle: \_\_\_  
 Col. o Fracc: EL CAMPEÑO  
 Ciudad o Población: TANHUATO  
 Municipio: TANHUATO  
 Estado: MICHOACAN.

## CARACTERISTICAS DE LA ZONA

Clasificación de la Zona: HABITACIONAL Y COMERCIAL  
 Densidad de Const: 28% Población: NORMAL.  
 Tipo de Const. Dominante en la calle: MODERNO y REGIONAL.  
 S. Municipales: COMPLETOS.

## CARACTERISTICAS DE LA CONSTRUCCION

Uso del Inmueble: BALDIO  
 Tipo: \_\_\_  
 Clasificación de la Cost: \_\_\_  
 Conservación: \_\_\_  
 Edad Aproximada: \_\_\_  
 Vida Probable: \_\_\_  
 No. de Pisos: \_\_\_

## CARACTERISTICAS DEL PREDIO

MEDIDAS, COLINDANCIAS Y SUPERFICIE SEGÚN ESCRITURA:  
 NORTE: CON CARRETERA GUADALAJARA-MEXICO  
 SUR: CON CARRETERA A TANHUATO  
 ORIENTE: CON CARRETERA A TANHUATO  
 PONIENTE: CON CARRETERA GUADALAJARA-MEXICO  
 SUP: 00-12-83.00 ha

Fotografía Principal del Inmueble



## DESCRIPCION DE CALIDAD Y ESTADO DE CONSERVACION

**OBRA NEGRA**  
 Cimientos: \_\_\_  
 Estructura: \_\_\_  
 Muros: \_\_\_  
 Entrepisos: \_\_\_  
 Techo: \_\_\_  
 Azoteas: \_\_\_  
 Otros: \_\_\_

**ACABADOS INTERIORES**  
 Aplanados: \_\_\_  
 Plafones: \_\_\_  
 Laminres: \_\_\_  
 Pavimentos: \_\_\_  
 Pintura: \_\_\_  
 Rec. Especiales: \_\_\_

**INSTALACIONES Y VARIOS**  
 Ins. Hidra: \_\_\_  
 Ins. Sanitaria: \_\_\_  
 Ins. Eléctrica: \_\_\_  
 Herrería: \_\_\_  
 Vidriería: \_\_\_  
 Cerrajería: \_\_\_  
 Carpintería: \_\_\_  
 Inst. Especiales: \_\_\_

## LOCALIZACIÓN



## CROQUIS DE LA LOCALIZACION



COORDENADAS UTM  
 ESTE: 777884.69  
 NORTE: 2245367.84  
 ZONA: 13

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

Bianca Carolina Carretero Gonzalez

# AVALUO



Proyectos y Construcciones

No. A - COMERCIAL.

## FOTOGRAFIAS DEL INMUEBLE



## NOTAS

No es objeto de este avalúo dictaminar el valor de instalaciones especiales, equipo, ni mobiliario.  
 No es objeto de este avalúo dictaminar el valor en base a un uso diferente al actual o al futuro que se de al inmueble.  
 El objeto de este avalúo es dictaminar el valor justo del inmueble con independencia de la deseabilidad de compra o venta del inmueble de cualquiera de las partes.  
 Que el valuador no tiene ningún interés manifiesto sobre los bienes valuados.  
 Que el procedimiento para encontrar el valor y los parámetros usados son los comunes para este tipo de avalúos.  
 Este avalúo no es válido para ningún tipo de trámite su uso solo es destinado para conocer el valor del inmueble.  
 Para la realización del avalúo fue en compañía de familiares del propietario quien fue el encargado de mostrar el inmueble.  
 Para determinar el Valor Comercial se toman en cuenta las condiciones actuales del mercado inmobiliario. La ubicación del predio y el plazo probable para su comercializa  
 Se mostraron escrituras de la propiedad.

## VALOR FISICO DIRECTO

VALOR DE ZONA					
A) Valor del terreno	Area	Valor unitario	Coefficiente	Valor Resultante	Totales
	00-12-83.00 ha	\$ 1,500.00	.85	\$ 1,275.00	\$ 1,635,825.00
B) Valor de la Construcción					
----- M2	----- M2	\$ -----	-----	\$ -----	\$ -----
ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS.					\$ 22,691.00
Valor Total Comercial del Predio -----					\$ 1,658,516.00

## CONCLUSION DE VALOR DEL INMUEBLE

Conclusion del Valor del Inmueble en Números Redondos Físico Directo	\$ 1,600,000.00
Conclusion del Valor del Inmueble de Mercado	\$ 1,630,000.00

Bianca Carolina  
Carretero Gonzalez

Herman Cepeda

VALUADOR  
ARQ. VICTOR FELIPE PEREZ SERRATO

# AVALLUO



Proyectos y Construcciones

NO. A - COMERCIAL

## ANTECEDENTES

Solicitante: H. AYUNTAMIENTO DE TANHUATO  
 Fecha de Avalúo: ENERO 2028  
 Propietario: H. AYUNTAMIENTO DE TANHUATO  
 No. de Cuenta Predial: NO PROPORCIONADO  
 Inmueble que se Valúa: PREDIO URBANO.  
 Lotes: --- No. de Manzana: ---  
 Calle: CAMINO SIN NOMBRE  
 Col. o Fracc: LAS MARAVILLAS  
 Ciudad o Población: TANHUATO  
 Municipio: TANHUATO  
 Estado: MICHOACAN

## CARACTERISTICAS DE LA ZONA

Clasificación de la Zona: AGRICOLA, INDUSTRIAL  
 Densidad de Const: 12% Población: NORMAL.  
 Tipo de Const. Dominante en la calle: MODERNO Y REGIONAL.  
 S. Municipales: INCOMPLETOS.

Bianca Carolina Carretero Gonzalez

## CARACTERISTICAS DE LA CONSTRUCCION

Uso del Inmueble: BALDIO (BASURERO)  
 Tipo: ---  
 Clasificación de la Cost: ---  
 Conservación: ---  
 Edad Aproximada: ---  
 Vida Probable: ---  
 No. de Pisos: ---

## CARACTERISTICAS DEL PREDIO

MEDIDAS, COLINDANCIAS Y SUPERFICIE SEGÚN ESCRITURA:  
 NORTE: CON EL SEÑOR J. ISABEL RIOS  
 SUR: CON EL SEÑOR VALENTIN RAMIREZ  
 ORIENTE: CON PROPIEDAD DEL SEÑOR JOSE BARAJAS  
 PONIENTE: CON EL SEÑOR ANDRES RIOS  
 SUP: 02-00-00 ha

Fotografía Principal del Inmueble



## DESCRIPCION DE CALIDAD Y ESTADO DE CONSERVACION

**OBRA NEGRA**  
 Cimientos: ---  
 Estructura: ---  
 Muros: ---  
 Entrepisos: ---  
 Techo: ---  
 Azoteas: ---  
 Otros: ---

**ACABADOS INTERIORES**  
 Aplanchados: ---  
 Plafones: ---  
 Lambries: ---  
 Pavimentos: ---  
 Pintura: ---  
 Rec. Especiales: ---

**INSTALACIONES Y VARIOS**  
 Ins. Hidra: ---  
 Ins. Sanitaria: ---  
 Ins. Eléctrica: ---  
 Herrería: ---  
 Vidriería: ---  
 Cerrajería: ---  
 Carpintería: ---  
 Inst. Especiales: ---

## LOCALIZACION



## CROQUIS DE LA LOCALIZACION



Hernan Cepeda

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

COORDENADAS UTM:  
 ESTE: 773020.03  
 NORTE: 2243956.80  
 ZONA: 13

# AVALLUO



Proyectos y Construcciones

No. A - COMERCIAL

## FOTOGRAFÍAS DEL INMUEBLE



## NOTAS

No es objeto de este avalúo determinar el valor de instalaciones especiales, equipo, ni mobiliario.  
 No es objeto de este avalúo determinar el valor en base a un uso diferente al actual o al futuro que se de al inmueble.  
 El objeto de este avalúo es determinar el valor justo del inmueble con independencia de la deseabilidad de compra o venta del inmueble de cualquiera de las partes.  
 Que el valuador no tiene ningún interés manifiesto sobre los bienes valuados.  
 Que el procedimiento para encontrar el valor y los parámetros usados son los comunes para este tipo de avalúos.  
 Este avalúo no es válido para ningún tipo de trámite su uso solo es destinado para conocer el valor del inmueble.  
 Para la realización del avalúo fue en compañía de familiares del propietario quien fue el encargado de mostrar el inmueble.  
 Para determinar el Valor Comercial se toman en cuenta las condiciones actuales del mercado inmobiliario. La ubicación del predio y el plazo probable para su comercializa  
 Se mostraron escrituras de la propiedad.

## VALOR FÍSICO DIRECTO

VALOR DE ZONA						
A)	Valor del terreno	Area	Valor unitario	Coficiente	Valor Resultante	Totales
		02-00-00.00 ha	\$ 620,000.00			\$ 1,240,000.00
B)	Valor de la Construcción					
	M2	M2	\$		\$	\$
ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS.						\$
Valor Total Comercial del Predio.						\$ 1,240,000.00

## CONCLUSIÓN DE VALOR DEL INMUEBLE

Conclusion del Valor del Inmueble en Números Redondos Físico Directo \$ 1,240,000.00  
 Conclusion del Valor del Inmueble de Mercado \$ 1,280,000.00

VALUADOR  
 ARQ. VICTOR FELIPE PEREZ SERRATO

Dianca Carolina Carretero Gonzalez

Homeno Cepeda

# AVALUO



Proyectos y Construcciones

No. A - COMERCIAL

## ANTECEDENTES

Solicitante: H. AYUNTAMIENTO DE TANHUATO  
 Fecha de Avalúo: ENERO 2026  
 Propietario: H. AYUNTAMIENTO DE TANHUATO  
 No. de Cuenta Predial: 01-2001-01-002938  
 Inmueble que se Valúa: PREDIO URBANO.  
 Lotes: 1 No. de Manzana: 6  
 Calle: CALLE JAZMIN ESQ. CALLE CAMELINAS ESQ. CALLE ALDAMA  
 Col. o Fracc: SAN RAMON  
 Ciudad o Población: TANHUATO  
 Municipio: TANHUATO  
 Estado: MICHOACAN.

## CARACTERISTICAS DE LA ZONA

Clasificación de la Zona: HABITACIONAL Y COMERCIAL  
 Densidad de Const: 81% Población: NORMAL.  
 Tipo de Const. Dominante en la calle: MODERNO Y REGIONAL.  
 S. Municipales: COMPLETOS.

## CARACTERISTICAS DE LA CONSTRUCCION

Uso del Inmueble: PARQUE  
 Tipo: \_\_\_\_\_  
 Clasificación de la Cost: \_\_\_\_\_  
 Conservación: \_\_\_\_\_  
 Edad Aproximada: \_\_\_\_\_  
 Vida Probable: \_\_\_\_\_  
 No. de Pisos: \_\_\_\_\_

## CARACTERISTICAS DEL PREDIO

MEDIDAS, COLINDANCIAS Y SUPERFICIE SEGÚN ESCRITURA:  
 NOROESTE: CON CALLE SIN NOMBRE, AHORA CALLE ALDAMA  
 SUR: CON CALLE CAMELINAS  
 ORIENTE: CON CALLE JAZMIN  
 SUP: 1,528.10 m2

Fotografía Principal del Inmueble

## DESCRIPCION DE CALIDAD Y ESTADO DE CONSERVACION

**OBRA NEGRA**  
 Cimientos: LOSA DE CONCRETO  
 Estructura: \_\_\_\_\_  
 Muros: \_\_\_\_\_  
 Entrepisos: \_\_\_\_\_  
 Techo: \_\_\_\_\_  
 Azoteas: \_\_\_\_\_  
 Otros: \_\_\_\_\_

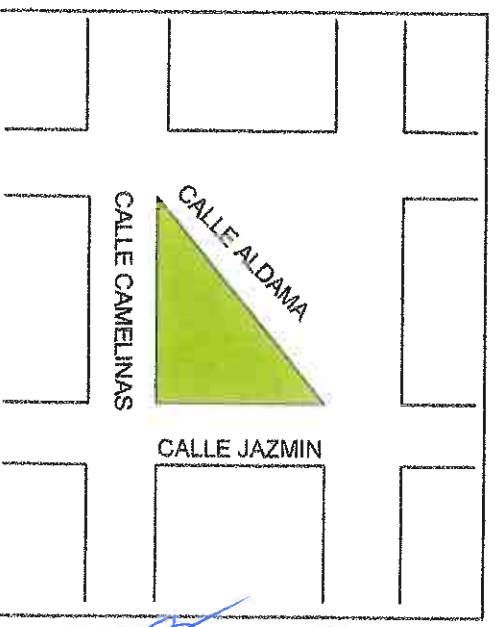
**ACABADOS INTERIORES**  
 Aplanados: \_\_\_\_\_  
 Plafones: \_\_\_\_\_  
 Laminas: \_\_\_\_\_  
 Pavimentos: CEMENTO  
 Pintura: \_\_\_\_\_  
 Rec. Especiales: \_\_\_\_\_

**INSTALACIONES Y VARIOS**  
 Ins. Hidra: \_\_\_\_\_  
 Ins. Sanitaria: \_\_\_\_\_  
 Ins. Eléctrica: \_\_\_\_\_  
 Herreria: \_\_\_\_\_  
 Vidrieria: \_\_\_\_\_  
 Cerrajería: \_\_\_\_\_  
 Carpintería: \_\_\_\_\_  
 Inst. Especiales: \_\_\_\_\_

## LOCALIZACION



## CROQUIS DE LA LOCALIZACION



COORDENADAS UTM:  
 ESTE: 778098.72  
 NORTE: 2245442.66  
 ZONA: 13

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signatures and names: Bianca Carolina, Haro Cepeda, Carrobonzaire]*



Proyectos y Construcciones

No. A - COMERCIAL

**FOTOGRAFÍAS DEL INMUEBLE**



**NOTAS**

No es objeto de este avalúo dictaminar el valor de instalaciones especiales, equipo, ni mobiliario.  
No es objeto de este avalúo dictaminar el valor en base a un uso diferente al actual o al futuro que se de al inmueble.  
El objeto de este avalúo es dictaminar el valor justo del inmueble con independencia de la deseabilidad de compra o venta del inmueble de cualquiera de las partes.  
Que el valuador no tiene ningún interés manifiesto sobre los bienes valuados.  
Que el procedimiento para encontrar el valor y los parámetros usados son los comunes para este tipo de avalúos.  
Este avalúo no es válido para ningún tipo de trámite su uso solo es destinado para conocer el valor del inmueble.  
Para la realización del avalúo fue en compañía de familiares del propietario quien fue el encargado de mostrar el inmueble.  
Para determinar el Valor Comercial se toman en cuenta las condiciones actuales del mercado inmobiliario. La ubicación del predio y el plazo probable para su comercializa  
Se mostraron escrituras de la propiedad.

**VALOR FÍSICO DIRECTO**

VALOR DE ZONA						
A)	Valor del terreno	Area	Valor unitario	Coefficiente	Valor Resultante	Totales
		1,528.10 M2	\$ 2,600.00	1.00	\$ 2,600.00	\$ 3,973,060.00
B)	Valor de la Construcción	M2	\$		\$	\$
ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS.					\$	\$ 97,683.00
Valor Total Comercial del Predio:						\$ 4,070,743.00

**CONCLUSIÓN DE VALOR DEL INMUEBLE**

Conclusion del Valor del Inmueble en Números Redondos Físico Directo \$ 4,000,000.00  
Conclusion del Valor del Inmueble de Mercado \$ 4,050,000.00

VALUADOR  
ARO. VICTOR FELIPE PEREZ SERRATO

Hansen Cepeda Bianca Carolina  
Carretera Gonzalez

# AVALLUO



No. A. COMERCIAL

## ANTECEDENTES

Solicitante: H. AYUNTAMIENTO DE TANHUATO  
 Fecha de Avalúo: ENERO 2025  
 Propietario: H. AYUNTAMIENTO DE TANHUATO  
 No. de Cuenta Predial: 01-2001-02-003272  
 Inmueble que se Valúa: PREDIO URBANO.  
 Lotes: --- No. de Manzana: ---  
 Calle: CALLE LIBERTAD Y CALLE PROGRESO  
 Col. o Fracc: EL LAREÑO  
 Ciudad o Población: TANHUATO  
 Municipio: TANHUATO  
 Estado: MICHOACAN.

## CARACTERISTICAS DE LA ZONA

Clasificación de la Zona: HABITACIONAL Y COMERCIAL  
 Densidad de Const: 62% Población: NORMAL.  
 Tipo de Const. Dominante en la calle: MODERNO Y REGIONAL.  
 S. Municipales: COMPLETOS.

## CARACTERISTICAS DE LA CONSTRUCCION

Uso del Inmueble: CANCHA AL AIRE LIBRE  
 Tipo: ---  
 Clasificación de la Cost: ---  
 Conservación: ---  
 Edad Aproximada: ---  
 Vida Probable: ---  
 No. de Pisos: ---

## CARACTERISTICAS DEL PREDIO

MEDIDAS, COLINDANCIAS Y SUPERFICIE SEGÚN ESCRITURA:  
 NORTE: 56.95 METROS CON TERESA CUIREL CASILLAS VDA DE GIL  
 SUR: 56.75 METROS CON TERESA CUIREL CASILLAS VDA DE GIL  
 ORIENTE: 24.00 METROS CON CALLE SIN NOMBRE ANTES, AHORA CALLE LIBERTAD  
 PONIENTE: 24.00 METROS CON CALLE SIN NOMBRE ANTES, AHORA CALLE ALDAMA  
 SUP: 1,364.40 m2

Fotografía Principal del Inmueble



## DESCRIPCION DE CALIDAD Y ESTADO DE CONSERVACION

**OBRA NEGRA**  
 Cimientos: LOSA DE CONCRETO  
 Estructura: ---  
 Muros: ---  
 Entrepisos: ---  
 Techo: ---  
 Azoteas: ---  
 Otros: ---

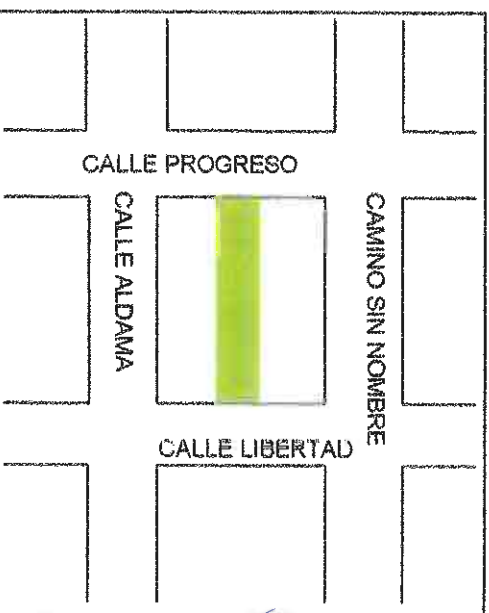
**ACABADOS INTERIORES**  
 Aplanados: ---  
 Plafones: ---  
 Lambrines: ---  
 Pavimentos: CEMENTO  
 Pintura: ---  
 Rec. Especiales: ---

**INSTALACIONES Y VARIOS**  
 Ins. Hidra: ---  
 Ins. Sanitaria: ---  
 Ins. Eléctrica: ---  
 Herrería: ---  
 Vidiería: ---  
 Cerrajería: ---  
 Carpintería: ---  
 Inst. Especiales: ---

## LOCALIZACION



## CROQUIS DE LA LOCALIZACION



COORDENADAS UTM:  
 ESTE: 777959.84  
 NORTE: 2245849.14  
 ZONA: 13

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]* Bianca Carolina Carretero Gonzalez

*[Handwritten signature]* HANSON CEPEDA

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

# AVALLUO



Proyectos y Construcciones

No. A - COMERCIAL

## FOTOGRAFÍAS DEL INMUEBLE



## NOTAS

No es objeto de este avalúo dictaminar el valor de instalaciones especiales, equipo, ni mobiliario.  
 No es objeto de este avalúo dictaminar el valor en base a un uso diferente al actual o al futuro que se de al inmueble.  
 El objeto de este avalúo es dictaminar el valor justo del inmueble con independencia de la deseabilidad de compra o venta del inmueble de cualquiera de sus partes.  
 Que el valuador no tiene ningún interés manifiesto sobre los bienes valuados.  
 Que el procedimiento para encontrar el valor y los parámetros usados son los comunes para este tipo de avalúos.  
 Este avalúo no es válido para ningún tipo de trámite su uso solo es destinado para conocer el valor del inmueble.  
 Para la realización del avalúo fue en compañía de familiares del propietario quien fue el encargado de mostrar el inmueble.  
 Para determinar el Valor Comercial se toman en cuenta las condiciones actuales del mercado inmobiliario. La ubicación del predio y el plazo probable para su comercializa se mostraron escrituras de la propiedad.

## VALOR FÍSICO DIRECTO

VALOR DE ZONA					
A) Valor del terreno	Area	Valor unitario	Coefficiente	Valor Resultante	Totales
	1,364.40 M2	\$ 1,800.00	.89	\$ 1,602.00	\$ 2,187,370.80
B) Valor de la Construcción					
----- M2	----- M2	\$ -----	-----	\$ -----	\$ -----
ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS.					\$ 20,97.00
Valor Total Comercial del Predio -----					\$ 2,207,567.80

## CONCLUSIÓN DE VALOR DEL INMUEBLE

Conclusion del Valor del Inmueble en Números Redondos Físico Directo \$ 2,200,000.00  
 Conclusion del Valor del Inmueble de Mercado \$ 2,290,000.00

VALUADOR  
 ARQ. VICTOR FELIPE PEREZ SERRATO

Bianca Carolina Carretero Gonzalez  
 Harmon Cepeda

# AVALUO



Proyectos y Construcciones

NO. A - COMERCIAL

## ANTECEDENTES

Solicitante: H. AYUNTAMIENTO DE TANHUATO  
 Fecha de Avalúo: ENERO 2026  
 Propietario: H. AYUNTAMIENTO DE TANHUATO  
 No. de Cuenta Predial: 01-2001-01-002866  
 Inmueble que se Valua: PREDIO URBANO.  
 Lotas: --- No. de Manzana: ---  
 Calle: ALDAMA  
 Col. o Fracc: ---  
 Ciudad o Población: TANHUATO  
 Municipio: TANHUATO  
 Estado: MICHOACAN.

## CARACTERISTICAS DE LA ZONA

Clasificación de la Zona: HABITACIONAL Y PEQUEÑOS COMERCIO  
 Densidad de Const: 78% Población: NORMAL.  
 Tipo de Const. Dominante en la calle: MODERNO y REGIONAL.  
 S. Municipales: COMPLETOS.

## CARACTERISTICAS DE LA CONSTRUCCION

Uso del Inmueble: SIN USO DEL PREDIO  
 Tipo: MODERNO  
 Clasificación de la Cost: ECONOMICO  
 Conservación: BUENO  
 Edad Aproximada: 18-20 AÑOS  
 Vida Probable: 52-60 AÑOS  
 No. de Pisos: UNO

## CARACTERISTICAS DEL PREDIO

MEDIDAS, COLINDANCIAS Y SUPERFICIE SEGÚN ESCRITURA:  
 NORTE: 12.80 METROS CON POZO DEL AGUA POTABLE  
 SUR: 13.70 METROS CON CALLE ALDAMA DE SU UBICACION  
 ORIENTE: 34.66 METROS CON FRANCISCO HERNANDEZ  
 PONIENTE: 35.50 METROS CON MIGUEL OCHOA  
 SUP: 463.06 m2

Fotografía Principal del Inmueble

## DESCRIPCION DE CALIDAD Y ESTADO DE CONSERVACION

**OBRA NEGRA**  
 Cimientos: MAMPONERIA  
 Estructura: TRABES, CASTILLOS  
 Muros: TABIQUE  
 Entrepisos: ---  
 Techo: LOSA DE CONCRETO  
 Azoteas: IMPERMEABILIZANTE  
 Otros: ---

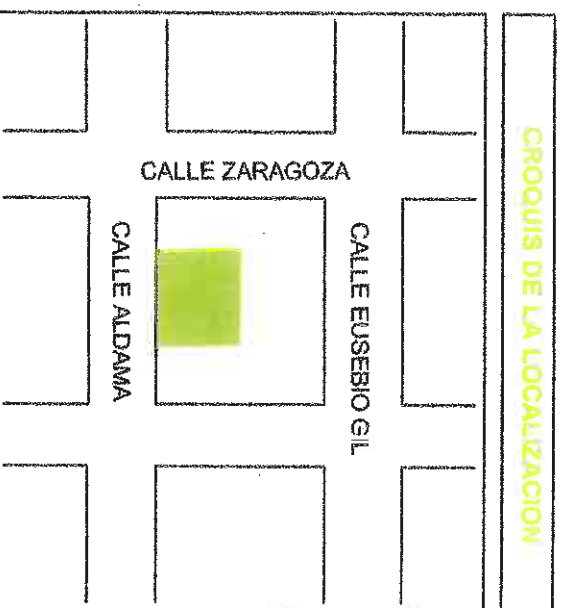
**ACABADOS INTERIORES**  
 Aplanados: MEZCLA DE MORTERO  
 Plafones: MEZCLA DE MORTERO  
 Laminas: ---  
 Pavimentos: CEMENTO  
 Pintura: VINILICA  
 Rec. Especiales: ---

**INSTALACIONES Y VARIOS**  
 Ins. Hidra: GALVANIZADA  
 Ins. Sanitaria: PVC  
 Ins. Eléctricas: OCUJIA  
 Herreria: ESTRUCTURAL  
 Vidriera: SENCILLA  
 Cerrajería: ECONOMICA  
 Carpintería: ---  
 Inst. Especiales: ---

## LOCALIZACION



## CROQUIS DE LA LOCALIZACION



COORDENADAS UTM:  
 ESTE: 778617.69  
 NORTE: 2245619.15  
 ZONA: 13

Bianca Carolina Carretero Gonzalez Torres Cepeda



Proyectos y Construcciones

No. A - COMERCIAL

**FOTOGRAFÍAS DEL INMUEBLE**



**NOTAS**

No es objeto de este avalúo dicaminar el valor de instalaciones especiales, equipo, ni mobiliario.  
 No es objeto de este avalúo dicaminar el valor en base a un uso diferente al actual o al futuro que se de al inmueble.  
 El objeto de este avalúo es dicaminar el valor justo del inmueble con independencia de la deseabilidad de compra o venta del inmueble de cualquiera de las partes.  
 Que el valuador no tiene ningún interés manifiesto sobre los bienes valuados.  
 Que el procedimiento para encontrar el valor y los parámetros usados son los comunes para este tipo de avalúos.  
 Este avalúo no es válido para ningún tipo de trámite su uso solo es destinado para conocer el valor del inmueble.  
 Para la realización del avalúo fue en compañía de familiares del propietario quien fue el encargado de mostrar el inmueble.  
 Para determinar el Valor Comercial se toman en cuenta las condiciones actuales del mercado inmobiliario. La ubicación del predio y el plazo probable para su comercializa  
 Se mostraron escrituras de la propiedad.

**VALOR FÍSICO DIRECTO**

VALOR DE ZONA						
A)	Valor del terreno	Area	Valor unitario	Coeficiente	Valor Resultante	Totales
		463.06 m2	\$ 2,300.00	0.89	\$ 2,047.00	\$ 892,514.82
B)	Valor de la Construcción					
		COD. 44.00 M2	\$ 8,100.00	0.90	\$ 7,290.00	\$ 320,760.00
	ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS.				\$ _____	\$ _____
	Valor Total Comercial del Predio.					\$ 1,213,374.82

**CONCLUSIÓN DE VALOR DEL INMUEBLE**

Conclusión del Valor del Inmueble en Números Redondos Físico Directo \$ 1,200,000.00  
 Conclusión del Valor del Inmueble de Mercado \$ 1,295,000.00

*Bianca Carolina Camero Gonzalez Hernandez Cepeda*

VALUADOR  
 ARQ. VICTOR FELIPE PEREZ SERRATO

# AVALLUO



Proyectos y Construcciones

No. A. COMERCIAL

## ANTECEDENTES

Solicitante: H. AYUNTAMIENTO DE TANHUATO  
 Fecha de Avalúo: ENERO 2026  
 Propietario: H. AYUNTAMIENTO DE TANHUATO  
 No. de Cuenta Predial: 01-2001-01-004669  
 Inmueble que se Valua: PREDIO URBANO.  
 Lotes: --- No. de Manzana: ---  
 Calle: EUSEBIO GIL CUEVAS  
 Col. o Fracc: ---  
 Ciudad o Población: TANHUATO  
 Municipio: TANHUATO  
 Estado: MICHOACAN

## CARACTERISTICAS DE LA ZONA

Clasificación de la Zona: HABITACIONAL Y PEQUEÑOS COMERCIOS  
 Densidad de Const: 78% Población: NORMAL.  
 Tipo de Const. Dominante en la calle: MODERNO v REGIONAL.  
 S. Municipales: COMPLETOS.

## CARACTERISTICAS DE LA CONSTRUCCION

Uso del Inmueble: POZO DE AGUA  
 Tipo: ---  
 Clasificación de la Cost: ---  
 Conservación: ---  
 Edad Aproximada: ---  
 Vida Probable: ---  
 No. de Pisos: ---

## CARACTERISTICAS DEL PREDIO

MEDIDAS, COLINDANCIAS Y SUPERFICIE SEGÚN ESCRITURA:  
 NORTE: 12.90 METROS CON CALLE EUSEBIO GIL CUEVAS  
 SUR: 13.70 METROS CON H. AYUNTAMIENTO DE TANHUATO  
 ORIENTE: 12.95 METROS CON J. JESUS HERNANDEZ  
 PONIENTE: 12.65 METROS CON FRANCISCO HERNANDEZ PENA  
 SUP: 170.24 m2



Fotografía Principal del Inmueble

## DESCRIPCION DE CALIDAD Y ESTADO DE CONSERVACION

**OBRA NEGRA**  
 Cimientos: ---  
 Estructura: ---  
 Muros: ---  
 Entrepisos: ---  
 Techo: ---  
 Azuleos: ---  
 Otros: ---

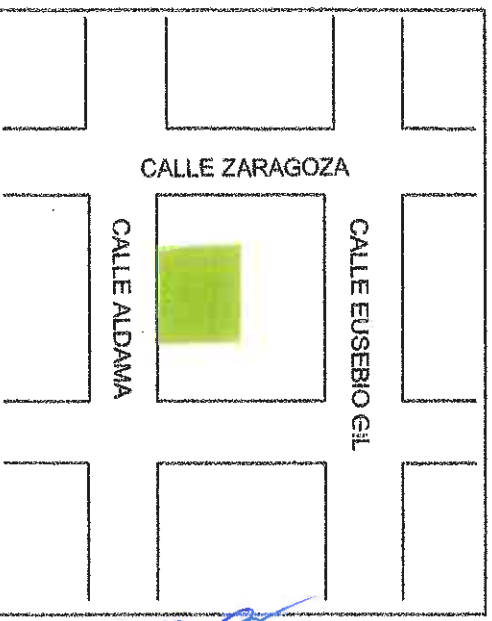
**ACABADOS INTERIORES**  
 Aplanados: ---  
 Plafones: ---  
 Lambrires: ---  
 Pavimentos: ---  
 Pintura: ---  
 Rec. Especiales: ---

**INSTALACIONES Y VARIOS**  
 Ins. Hidra: ---  
 Ins. Sanitaria: ---  
 Ins. Eléctrica: ---  
 Herrería: ---  
 Vidriería: ---  
 Cerrajería: ---  
 Carpintería: ---  
 Inst. Especiales: ---

## LOCALIZACION



## CROQUIS DE LA LOCALIZACION



COORDENADAS UTM:  
 ESTE: 778617.99  
 NORTE: 2245619.15  
 ZONA: 13

Bianca Carolina Carretero Gonzalez

Homero Cepeda



# AVALUO



Proyectos y Construcciones

NO. A. COMERCIAL

## ANTECEDENTES

Solicitante: H. AYUNTAMIENTO DE TANHUATO  
 Fecha de Avalúo: ENERO 2026  
 Propietario: H. AYUNTAMIENTO DE TANHUATO  
 No. de Cuenta Predial: 01-2001-01-004682  
 Inmueble que se Valúa: PREDIO URBANO.  
 Lotes: ---- No. de Manzana: ----  
 Calle: PORTAL HIDALGO No 19  
 Col. o Fracc: CENTRO  
 Ciudad o Población: TANHUATO  
 Municipio: TANHUATO  
 Estado: MICHOACAN.

## CARACTERISTICAS DE LA ZONA

Clasificación de la Zona: HABITACIONAL Y COMERCIAL  
 Densidad de Const: 92% Población: NORMAL.  
 Tipo de Const. Dominante en la calle: MODERNO Y REGIONAL.  
 S. Municipales: COMPLETOS.

## CARACTERISTICAS DE LA CONSTRUCCION

Uso del Inmueble: PALACIO MUNICIPAL  
 Tipo: ANTIGUO Y MODERNO  
 Clasificación de la Cost: ECONOMICO  
 Conservador: REGULAR Y BUENO  
 Edad Aproximada: 70-40 AÑOS  
 Vida Probable: 30 AÑOS  
 No. de Pisos: DOS

## CARACTERISTICAS DEL PREDIO

MEDIDAS, COLINDANCIAS Y SUPERFICIE SEGÚN ESCRITURA:  
 NORTE: 21.90METROS CON CALE HIDALGO DE SU UBICACION  
 SUR: 20.60 METROS CON PATRONO PRO-CONSTRUCCION  
 ORIENTE: 27.50 METROS CON CALLE CUAHUTEMOC  
 PONIENTE: 26.20 METROS CON MARIA GUADALUPE GODINEZ MADRIGAL  
 SUP. 570.56 m2

Fotografía Principal del Inmueble



## DESCRIPCION DE CALIDAD Y ESTADO DE CONSERVACION

**OBRA NEGRA**  
 Cimientos: MAMPOSTERIA  
 Estructura: TRABES, CASTILLOS  
 Muros: TABIQUE Y ADOBE  
 Entrepisos: BOVEDA CATALANA  
 Techo: LOSA DE CONCRETO  
 Azoteas: IMPERMIABILIZANTE  
 Otros: \_\_\_\_\_

**ACABADOS INTERIORES**  
 Aplanados: MEZCLA DE MORTERO  
 Plafones: MEZCLA DE MORTERO  
 Laminas: \_\_\_\_\_  
 Pavimentos: MOSAICO  
 Pintura: VINILICA  
 Rec. Especiales: \_\_\_\_\_

**INSTALACIONES Y VARIOS**  
 Ins. Hidra: GALVANIZADA  
 Ins. Sanitaria: PVC  
 Ins. Eléctrica: OCULTA  
 Herrería: ESTRUCTURAL  
 Vidriería: SENCILLA  
 Cerajería: ECONOMICA  
 Carpintería: ECONOMICA  
 Inst. Especiales: \_\_\_\_\_

## LOCALIZACION



## CROQUIS DE LA LOCALIZACION



COORDENADAS UTM  
 ESTE: 779121.06  
 NORTE: 2245141.63  
 ZONA: 13

Bianca Carolina Carretero Gonzalez *Hermana Cepeda*

# AVALLUO



Proyectos y Construcciones

NO. A - COMERCIAL.

## FOTOGRAFÍAS DEL INMUEBLE



## NOTAS

No es objeto de este avalúo determinar el valor de instalaciones especiales, equipo, ni mobiliario.  
 No es objeto de este avalúo determinar el valor en base a un uso diferente al actual o al futuro que se de al inmueble.  
 El objeto de este avalúo es determinar el valor justo del inmueble con independencia de la deseabilidad de compra o venta del inmueble de cualquiera de las partes.  
 Que el valuador no tiene ningún interés manifiesto sobre los bienes valuados.  
 Que el procedimiento para encontrar el valor y los parámetros usados son los comunes para este tipo de avalúos.  
 Este avalúo no es válido para ningún tipo de trámite su uso solo es destinado para conocer el valor del inmueble.  
 Para la realización del avalúo fue en compañía de familiares del propietario quien fue el encargado de mostrar el inmueble.  
 Para determinar el Valor Comercial se toman en cuenta las condiciones actuales del mercado inmobiliario, la ubicación del predio y el plazo probable para su comercializa  
 Se mostraron escrituras de la propiedad.

## VALOR FISICO DIRECTO

VALOR DE ZONA					
A) Valor del terreno	Area	Valor unitario	Coficiente	Valor Resultante	Totales
B) Valor de la Construcción	570.56 m2	\$ 13,000.00	1.10	\$ 14,300.00	\$ 8,159,008.00
OOD.	436.00 M2	\$ 6,100.00	0.85	\$ 5,185.00	\$ 2,250,660.00
OOD.	303.00 M2	\$ 7,400.00	0.82	\$ 6,068.00	\$ 1,538,604.00
ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS.				\$ _____	\$ 326,000.00
Valor Total Comercial del Predio. _____					\$ 12,594,272.00

## CONCLUSIÓN DE VALOR DEL INMUEBLE

Conclusion del Valor del Inmueble en Números Redondos Físico Directo \$ 12,000,000.00  
 Conclusion del Valor del Inmueble de Mercado \$ 12,960,000.00

Bianca Carolina Carretero Gonzalez

Herson Cepeda

Herson

VALUADOR  
ARQ. VICTOR FELIPE PEREZ SERRATO

# AVALLUO



Proyectos y Construcciones

NO. A - COMERCIAL

## ANTECEDENTES

Solicitante: H. AYUNTAMIENTO DE TANHUATO  
 Fecha de Avalúo: ENERO 2026  
 Propietario: H. AYUNTAMIENTO DE TANHUATO  
 No. de Cuenta Predial: 01-2001-01-000241  
 Inmueble que se Valúa: PREDIO URBANO.  
 Lotes: --- No. de Manzana: ---  
 Calle: FRANCISCO I. MADERO  
 Cal. o Fracc: CENTRO  
 Ciudad o Población: TANHUATO  
 Municipio: TANHUATO  
 Estado: MICHOACAN.

## CARACTERISTICAS DE LA ZONA

Clasificación de la Zona: HABITACIONAL Y COMERCIAL  
 Densidad de Const: 46% Población: NORMAL  
 Tipo de Const. Dominante en la calle: MODERNO y REGIONAL.  
 S. Municipales: COMPLETOS.

## CARACTERISTICAS DE LA CONSTRUCCION

Uso del Inmueble: UNIDAD DEPORTIVA  
 Tipo: \_\_\_\_\_  
 Clasificación de la Cost: \_\_\_\_\_  
 Conservación: \_\_\_\_\_  
 Edad Aproximada: \_\_\_\_\_  
 Vida Probable: \_\_\_\_\_  
 No. de Pisos: \_\_\_\_\_

## CARACTERISTICAS DEL PREDIO

**MEDIDAS, COLINDANCIAS Y SUPERFICIE SEGÚN ESCRITURA:**  
 AL NORTE: 261.27 METROS CON RIO DE LA NUTRIAS Y LIBRAMIENTO.  
 AL SURESTE: 138.76 METROS CON ELVIRA ALVAREZ VIUDA DE TAMAYO  
 AL SUROESTE: 108.20 METROS CON COLEGIO DE BACHILLERES PLANTEL TANHUATO  
 AL SURESTE: 169.87 METROS CON COLEGIO DE BACHILLERES PLANTEL TANHUATO  
 AL SUROESTE: 102.19 METROS CON CALLE FRANCISCO I. MADERO  
 AL NORESTE: 11.80 METROS CON CALLE FRANCISCO I. MADERO  
 AL SURESTE 87.80 METROS CON CALLE FRANCISCO I. MADERO  
 AL NOROESTE 230.84 METROS CON RIO DE LAS NUTRIAS Y LIBRAMIENTO

Fotografía Principal del Inmueble



## DESCRIPCION DE CALIDAD Y ESTADO DE CONSERVACION

**OBRA NEGRA**  
 Orientos: \_\_\_\_\_  
 Estructura: \_\_\_\_\_  
 Muros: \_\_\_\_\_  
 Entrepisos: \_\_\_\_\_  
 Techos: \_\_\_\_\_  
 Azoteas: \_\_\_\_\_  
 Otros: \_\_\_\_\_

**ACABADOS INTERIORES**  
 Aplanchados: \_\_\_\_\_  
 Plafones: \_\_\_\_\_  
 Lambrienes: \_\_\_\_\_  
 Pavimentos: \_\_\_\_\_  
 Pintura: \_\_\_\_\_  
 Rec. Especiales: \_\_\_\_\_

**INSTALACIONES Y VARIOS**  
 Ins. Hidra: \_\_\_\_\_  
 Ins. Sanitaria: \_\_\_\_\_  
 Ins. Eléctrica: \_\_\_\_\_  
 Herrería: \_\_\_\_\_  
 Vidiería: \_\_\_\_\_  
 Cerrajería: \_\_\_\_\_  
 Carpintería: \_\_\_\_\_  
 Inst. Especiales: \_\_\_\_\_

## LOCALIZACIÓN



## CROQUIS DE LA LOCALIZACION



COORDENADAS UTM  
 ESTE: 779048.08  
 NORTE: 2245867.25  
 ZONA: 13

Hosain Cepeda  
 Blanca Carolina Carretero Gonzalez

# AVALLUO



Proyectos y Construcciones

No. A - COMERCIAL

## FOTOGRAFÍAS DEL INMUEBLE



## NOTAS

No es objeto de este avalúo dictaminar el valor de instalaciones especiales, equipo, ni mobiliario.  
 No es objeto de este avalúo dictaminar el valor en base a un uso diferente al actual o al futuro que se da al inmueble.  
 El objeto de este avalúo es dictaminar el valor justo del inmueble con independencia de la deseabilidad de compra o venta del inmueble de cualquiera de las partes.  
 Que el valuador no tiene ningún interés manifiesto sobre los bienes valuados.  
 Que el procedimiento para encontrar el valor y los parámetros usados son los comunes para este tipo de avalúos.  
 Este avalúo no es válido para ningún tipo de trámite su uso solo es destinado para conocer el valor del inmueble.  
 Para la realización del avalúo fue en compañía de familiares del propietario quien fue el encargado de mostrar el inmueble.  
 Para determinar el Valor Comercial se toman en cuenta las condiciones actuales del mercado inmobiliario. La ubicación del predio y el plazo probable para su comercializa  
 Se mostraron escrituras de la propiedad.

## VALOR FÍSICO DIRECTO

VALOR DE ZONA					
A) Valor del terreno	Area	Valor unitario	Coficiente	Valor Resultante	Totales
	05-79-66.05 ha	\$ 760.00			\$ 44,354,198.00
E) Valor de la Construcción					
----- M2	----- M2	\$ -----	-----	\$ -----	\$ -----
ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS.					
					\$ 998,630.00
Valor Total Comercial del Predio:-----					
					\$ 45,352,828.00

## CONCLUSIÓN DE VALOR DEL INMUEBLE

Conclusion del Valor del Inmueble en Números Redondos Físico Directo \$ 45,000,000.00  
 Conclusion del Valor del Inmueble de Mercado \$ 54,000,000.00

Bianca Carolina Carratero Gonzalez Haren Cepeda

VALUADOR  
ARQ. VICTOR FELIPE PEREZ SERRATO

# AVALLUO



Proyectos y Construcciones

NO. A. COMERCIAL

## ANTECEDENTES

Solicitante: H. AYUNTAMIENTO DE TANHUATO  
 Fecha de Avalúo: ENERO 2026  
 Propietario: H. AYUNTAMIENTO DE TANHUATO  
 No. de Cuenta Predial: 01-2001-02-001030  
 Inmueble que se Valúa: PREDIO URBANO.  
 Lotes: --- No. de Manzana: ---  
 Calle: FRANCISCO I. MADERO  
 Col. o Fracc: ---  
 Ciudad o Población: TANHUATO  
 Municipio: TANHUATO  
 Estado: MICHOACAN.

## CARACTERISTICAS DE LA ZONA

Clasificación de la Zona: HABITACIONAL Y COMERCIAL  
 Densidad de Const: 46% Población: NORMAL.  
 Tipo de Const. Dominante en la calle: MODERNO Y REGIONAL.  
 S. Municipales: COMPLETOS.

## CARACTERISTICAS DE LA CONSTRUCCION

Uso del Inmueble: PASTRO  
 Tipo: MODERNO  
 Clasificación de la Cost: ECONOMICO  
 Conservación: BUENO  
 Edad Aproximada: 75-85 AÑOS  
 Vida Probable: ---  
 No. de Pisos: UNO

## CARACTERISTICAS DEL PREDIO

MEDIDAS, COLINDANCIAS Y SUPERFICIE SEGUN ESCRITURA:  
 NORTE: 67.79 METROS CON ALBERQUE MUNICIPAL  
 SUR: 91.06 METROS CON RIO DE LAS NUTRIAS  
 ORIENTE: 199.86 METROS CON CALLE FRANCISCO I. MADERO  
 PONIENTE: 60.47 METROS CON PROPIEDAD DE ANTONIO SANTIAGO CARAPIA  
 SUP: 5,713.00 m2

Fotografía Principal del Inmueble



## DESCRIPCION DE CALIDAD Y ESTADO DE CONSERVACION

**OBRA NEGRA**  
 Cimientos: MAMPOSTERIA  
 Estructura: TRABES, CASTILLOS  
 Muros: TABIQUE  
 Entrepisos: ---  
 Techo: LOSA DE CONCRETO  
 Azoteas: IMPERMEABILIZANTE  
 Otros: ---

**ACABADOS INTERIORES**  
 Aplanados: MEZCLA DE MORTERO  
 Plafones: MEZCLA DE MORTERO  
 Lambrines: ---  
 Pavimentos: CEMENTO  
 Pintura: VINILICA  
 Rec. Especiales: ---

**INSTALACIONES Y VARIOS**  
 Ins. Hidra: GALVANIZADA  
 Ins. Sanitaria: PVC  
 Ins. Electrica: OCULTA  
 Herrería: ESTRUCTURAL  
 Vidriería: SENCILLA  
 Cerrajería: ECONOMICA  
 Carpintería: ---  
 Inst. Especiales: ---

## LOCALIZACION



## CROQUIS DE LA LOCALIZACION



COORDENADAS UTM:  
 ESTE: 778792.62  
 NORTE: 2246016.63  
 ZONA: 13

Bianca Carolina Carrero Gonzalez

Harroen Cepeda



Proyectos y Construcciones

No. A. COMERCIAL.

### FOTOGRAFÍAS DEL INMUEBLE



### NOTAS

No es objeto de este avalúo dictaminar el valor de instalaciones especiales, equipo, ni mobiliario.  
 No es objeto de este avalúo dictaminar el valor en base a un uso diferente al actual o al futuro que se da al inmueble.  
 El objeto de este avalúo es dictaminar el valor justo del inmueble con independencia de la deseabilidad de compra o venta del inmueble de cualquiera de las partes.  
 Que el valuador no tiene ningún interés manifiesto sobre los bienes valuados.  
 Que el procedimiento para encontrar el valor y los parámetros usados son los comunes para este tipo de avalúos.  
 Este avalúo no es válido para ningún tipo de trámite su uso solo es destinado para conocer el valor del inmueble.  
 Para la realización del avalúo fue en compañía de familiares del propietario quien fue el encargado de mostrar el inmueble.  
 Para determinar el Valor Comercial se tomaron en cuenta las condiciones actuales del mercado inmobiliario. La ubicación del predio y el plazo probable para su comercialización se mostraron escrituras de la propiedad.

### VALOR FÍSICO DIRECTO

VALOR DE ZONA					
A) Valor del terreno	Area	Valor unitario	Coefficiente	Valor Resultante	Totales
B) Valor de la Construcción	5,713.00 m2	\$ 1,130.00			\$ 6,455,690.00
COD.	98.00 M2	\$ 5,200.00	0.65	\$ 3,380.00	\$ 331,240.00
COD.	170.00 M2	\$ 7,900.00	0.85	\$ 6,715.00	\$ 1,141,560.00
COD.	224 M2	\$ 3,100.00	0.31	\$ 961.00	\$ 215,264.00
ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS.				\$ _____	\$ 320,630.00
Valor Total Comercial del Predio. _____					\$ 8,454,374.00

### CONCLUSIÓN DE VALOR DEL INMUEBLE

Conclusion del Valor del Inmueble en Números Redondos Físico Directo \$ 8,400,000.00  
 Conclusion del Valor del Inmueble de Mercado \$ 8,510,000.00

VALUADOR  
 ARQ. VICTOR FELIPE PEREZ SERRATO

Bianca Carolina Carretero Gamal - Hernan Cepeda

# AVALUO

Calle Zaragoza No. 119 Col. Centro  
La Piedad, Michoacan Méx.



Proyectos y Construcciones

No. A - COMERCIAL

## ANTECEDENTES

Solicitante: H. AYUNTAMIENTO DE TANHUATO  
 Fecha de Avalúo: ENERO 2026  
 Propietario: H. AYUNTAMIENTO DE TANHUATO  
 No. de Cuenta Predial: 01-2001-02-001028  
 Inmueble que se Valúa: PREDIO URBANO.  
 Lotes: --- No. de Manzana: ---  
 Calle: ---  
 Col. o Fracc: LA PROVIDENCIA  
 Ciudad o Población: TANHUATO  
 Municipio: TANHUATO  
 Estado: MICHOACAN.

## CARACTERISTICAS DE LA ZONA

Clasificación de la Zona: HABITACIONAL Y COMERCIAL  
 Densidad de Const: 46% Población: NORMAL.  
 Tipo de Const. Dominante en la calle: MODERNO y REGIONAL.  
 S. Municipales: COMPLETOS.


## CARACTERISTICAS DE LA CONSTRUCCION

Uso del Inmueble: BALDIO (PANTEON)  
 Tipo: ---  
 Clasificación de la Cost: ---  
 Edad Aproximada: ---  
 Vida Probable: ---  
 No. de Pisos: ---

## CARACTERISTICAS DEL PREDIO

MEDIDAS, COLINDANCIAS Y SUPERFICIE SEGUN ESCRITURA:  
 NORTE: 49.50 METROS CON PROPIEDAD DE RICARDO ORTIZ CORTEZ  
 SUR: 81.89 METROS CON PANTEON MUNICIPAL  
 ORIENTE: DE SUR A NORTE 58.97 METROS, HACE UN QUEBRE AL PONIENTE EN 19.97 METROS Y FINALIZA QUEBRANDO AL NORTE 38.44 METROS CON RESTO DE LA PROPIEDAD.  
 PONIENTE: 80.50 METROS CON CANAL DE RIEGO  
 SUP: 00-49-95.95 ha

Fotografía Principal del Inmueble



## DESCRIPCION DE CALIDAD Y ESTADO DE CONSERVACION

**OBRA NEGRA**

Cimientos: ---  
 Estructura: ---  
 Muros: ---  
 Entrepisos: ---  
 Techo: ---  
 Azoteas: ---  
 Otros: ---

**ACABADOS INTERIORES**

Aplanados: ---  
 Plafones: ---  
 Lambrines: ---  
 Pavimentos: ---  
 Pintura: ---  
 Rec. Especiales: ---

**INSTALACIONES Y VARIOS**

Ins. Hidra: ---  
 Ins. Sanitaria: ---  
 Ins. Eléctrica: ---  
 Herrera: ---  
 Vidriera: ---  
 Cerrajería: ---  
 Carpintería: ---  
 Inst. Especiales: ---

## LOCALIZACION



## CROQUIS DE LA LOCALIZACION



COORDENADAS UTM:  
ESTE: 778861.69  
NORTE: 2246308.93  
ZONA: 13

Blanca Carolina  
Carretero Gonzalez

Homay Cepeda

# AVALUO



Proyectos y Construcciones

No. A. COMERCIAL

## FOTOGRAFÍAS DEL INMUEBLE



## NOTAS

No es objeto de este avalúo dictaminar el valor de instalaciones especiales, equipo, ni mobiliario.  
 No es objeto de este avalúo dictaminar el valor en base a un uso diferente al actual o al futuro que se de al inmueble.  
 El objeto de este avalúo es dictaminar el valor justo del inmueble con independencia de la deseabilidad de compra o venta del inmueble de cualquiera de las partes.  
 Que el valuador no tiene ningún interés manifiesto sobre los bienes valuados.  
 Que el procedimiento para encontrar el valor y los parámetros usados son los comunes para este tipo de avalúos.  
 Este avalúo no es válido para ningún tipo de trámite su uso solo es destinado para conocer el valor del inmueble.  
 Para la realización del avalúo fue en compañía de familiares del propietario quien fue el encargado de mostrar el inmueble.  
 Para determinar el Valor Comercial se toman en cuenta las condiciones actuales del mercado inmobiliario. La ubicación del predio y el plazo probable para su comercializa  
 Se mostraron escrituras de la propiedad.

## VALOR FÍSICO DIRECTO

VALOR DE ZONA						
A)	Valor del terreno	Area	Valor unitario	Coefficiente	Valor Resultante	Totales
		00-49-95.95 ha	\$ 220.00			1,099,109.00
B)	Valor de la Construcción					
	M2	M2	\$		\$	\$
ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS.						
					\$	\$
Valor Total Comercial del Predio: \$ 1,099,109.00						

## CONCLUSION DE VALOR DEL INMUEBLE

Conclusion del Valor del Inmueble en Números Redondos Físico Directo \$ 1,000,000.00  
 Conclusion del Valor del Inmueble de Mercado \$ 1,185,000.00

Bianca Carolina Carretero Gonzalez Torres Cepeda

VALUADOR  
ARQ. VICTOR FELIPE PEREZ SERRATO

# AVALUO



Proyectos y Construcciones

No. A - COMERCIAL

## ANTECEDENTES

Solicitante: H. AYUNTAMIENTO DE TANHUATO  
 Fecha de Avalúo: ENERO 2025  
 Propietario: H. AYUNTAMIENTO DE TANHUATO  
 No. de Cuenta Predial: 01-2001-02-001030  
 Inmueble que se Valua: PREDIO URBANO.  
 Lotes: --- No. de Manzana: ---  
 Calle: ---  
 Col. o Fracc: ---  
 Ciudad o Población: TANHUATO  
 Municipio: TANHUATO  
 Estado: MICHOACAN.

## CARACTERISTICAS DE LA ZONA

Clasificación de la Zona: AGRICOLA  
 Densidad de Const: 08% Población: NORMAL.  
 Tipo de Const. Dominante en la calle: MODERNO Y REGIONAL.  
 S. Municipales: INCOMPLETOS.

## CARACTERISTICAS DE LA CONSTRUCCION

Uso del Inmueble: PLANTA DE TRATAMIENTO  
 Tipo: MODERNO  
 Clasificación de la Cost: ECONOMICO  
 Conservación: BUENO  
 Edad Aproximada: 35-40 AÑOS  
 Vida Probable: ---  
 No. de Pisos: UNO

## CARACTERISTICAS DEL PREDIO

MEDIDAS, COLINDANCIAS Y SUPERFICIE SEGÚN ESCRITURA:  
 NORTE: 55.07 METROS CON RESTO DE PROPIEDAD  
 EN DOS LINEAS QUEBRADAS INICIANDO DE PONIENTE A ORIENTE EN 43.58 METROS Y FINALIZA EN UNA LINEA DE 27.22 METROS CON PROPIEDAD DE UREL TAMAYO  
 ORIENTE: EN DOS LINEAS QUEBRADAS INICIANDO DE SUR A NORTE EN 32.71 METROS Y FINALIZA EN UNA LINEA DE 34.54 METROS CON PROPIEDAD DE FRANCISCO GOMEZ  
 PONIENTE: 72.34 METROS CON PROP EDAD DE RAFAEL TAMAYO MORENO SUP.00-40-72-26 ha

Fotografía Principal del Inmueble



## DESCRIPCION DE CALIDAD Y ESTADO DE CONSERVACION

**OBRA NEGRA**  
 Cimientos: MAMPONERIA  
 Estructura: TRABES, CASTILLOS  
 Muros: TABIQUE  
 Entrepisos: ---  
 Techo: LOSA DE CONCRETO  
 Azoteas: IMPERMEABILIZANTE  
 Otros: ---

**ACABADOS INTERIORES**  
 Aplanados: MEZCLA DE MORTERO  
 Plafones: MEZCLA DE MORTERO  
 Lambrires: ---  
 Pavimentos: CEMENTO  
 Pintura: VINILICA  
 Rec. Especiales: ---

**INSTALACIONES Y VARIOS**  
 Ins. Hidra: GALVANIZADA  
 Ins. Sanitaria: PVC  
 Ins. Eléctrica: OCULTA  
 Herreria: ESTRUCTURAL  
 Vidrieria: SENCILLA  
 Cerrajería: ECONOMICA  
 Carpintería: ---  
 Inst. Especiales: ---

## LOCALIZACIÓN



## CROQUIS DE LA LOCALIZACION



COORDENADAS UTM:  
 ESTE: 777197.81  
 NORTE: 2246210.71  
 ZONA: 13

Bianca Carolina  
 Carretero Gonzalez

Honor copedg

Co.

Calle Zaragoza No. 119 Col. Centro  
La Piedad, Michoacan

# AVALUO



Proyectos y Construcciones

No. A - COMERCIAL.

## FOTOGRAFIAS DEL INMUEBLE



## NOTAS

No es objeto de este avalúo dictaminar el valor de instalaciones especiales, equipo, mobiliario.  
 No es objeto de este avalúo dictaminar el valor en base a un uso diferente al actual o al futuro que se de al inmueble.  
 El objeto de este avalúo es dictaminar el valor justo del inmueble con independencia de la deseabilidad de compra o venta del inmueble de cualquiera de las partes.  
 Que el valorador no tiene ningún interés manifiesto sobre los bienes valuados.  
 Que el procedimiento para encontrar el valor y los parámetros usados son los comunes para este tipo de avalúos.  
 Este avalúo no es válido para ningún tipo de trámite su uso solo es destinado para conocer el valor del inmueble.  
 Para la realización del avalúo fue en compañía de familiares del propietario quien fue el encargado de mostrar el inmueble.  
 Para determinar el Valor Comercial se toman en cuenta las condiciones actuales del mercado inmobiliario. La ubicación del predio y el plazo probable para su comercializa se mostraron escrituras de la propiedad.

## VALOR FISICO DIRECTO

VALOR DE ZONA						
A)	Valor del terreno	Area	Valor unitario	Coeficiente	Valor Resultante	Totales
		00-40-72.26 ha	\$ 620,000.00			\$ 252,480.12
B)	Valor de la Construcción					
		130.09 M2	\$ 7,900.00	0.60	\$ 4,740.00	\$ 6,562,200.00
ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS.						\$ _____
Valor Total Comercial del Predio: _____						\$ 853,680.12

## CONCLUSIÓN DE VALOR DEL INMUEBLE

Conclusion del Valor del Inmueble en Números Redondos Físico Directo \$ 850,000.00  
 Conclusion del Valor del Inmueble de Mercado \$ 390,000.00

Bianca Carolina Carretero Gonzalez

Herman Cepeda

VALUADOR  
 ARO. VICTOR FELIPE PEREZ SERRATO