



SECRETARÍA DE
FINANZAS
ESTADO DE ZACATECAS



2025 AÑO DEL
PROGRESO
ZACATECAS

SECCION: PROCURADURIA FISCAL
NUM. DE CREDITO: FIS-A-II-1202/19
ASUNTO: NOTIFICACION DE AVALUO
DE BIENES EMBARGADOS

CONTRIBUYENTE: ZACSOFT S.A. DE C.V.
DOMICILIO: CALLEJON DE LAS FLORES NUM 10
CENTRO
SOMBRERETE, ZAC.

ACTA DE NOTIFICACIÓN-FIJACIÓN POR ESTRADOS

En la Ciudad de Zacatecas, Zacatecas, siendo las 12:00 horas del día 10 de agosto del año 2026, estando constituido en las instalaciones de esta Secretaría de Finanzas del Gobierno del Estado de Zacatecas, ubicada en Boulevard Héroes de Chapultepec No. 1902, Ciudad Gobierno, Zacatecas, Zac., el suscrito notificador C. Felipe de Jesus Romo Rivas, adscrito a la Secretaría de Finanzas del Gobierno del Estado de Zacatecas, quien actúa con constancia de identificación número DI-VO-2215/2026, de fecha de fecha 01 de julio de 2026, expedida y firmada autógrafamente por la M. en I. Ruth Angelica Contreras Rodríguez, en su carácter de Secretaria de Finanzas del Gobierno del Estado de Zacatecas; a efecto de dar cumplimiento al acuerdo de fecha 10/08/2026 emitido por la M. en I. Ruth Angelica Contreras Rodríguez, en su carácter de Secretaria de Finanzas del Gobierno del Estado de Zacatecas, procede a publicar en la página electrónica sefin.zacatecas.gob.mx de la Secretaría de Finanzas de Gobierno del Estado de Zacatecas y en los estrados ubicados en la oficina de Recaudación de Rentas de Zacatecas, por un periodo de diez días hábiles consecutivos el oficio PF/1383/2026 de fecha 08/06/2026, emitido por la C. M. en I. Ruth Angelica Contreras Rodríguez, en su carácter de Secretaria de Finanzas del Gobierno del Estado de Zacatecas, a nombre del C. ZACSOFT SA DE CV así como las actas de hechos de fechas 29/06/2026 y 02/07/2026 y el acuerdo de notificación por estrados correspondiente de fecha 10/08/2026 teniéndose como fecha de notificación del citado oficio el día 25/08/2026; con fundamento en lo dispuesto en los artículos 134 primer párrafo, fracción III y 139 del Código Fiscal de la Federación, Regla 2.12.3 de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2026, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 28 de diciembre de 2025; artículos 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 13 y 14 de la Ley de Coordinación Fiscal; Cláusulas Primera, Tercera, Cuarta párrafos primero, segundo y cuarto, y Octava párrafo primero, fracción I, inciso d), del Convenio de Colaboración Administrativa en Materia Fiscal Federal, celebrado por el Gobierno Federal por conducto de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público y el Gobierno del Estado de Zacatecas, con fecha 19 de junio de 2015, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 03 de agosto



SECRETARÍA DE FINANZAS
ESTADO DE ZACATECAS



PROCURADURÍA FISCAL



de 2015 y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Zacatecas en el suplemento del 3 al No. 62 el 05 de agosto de 2015 modificado mediante Acuerdo publicado en el Diario Oficial de la Federación el 26 de junio de 2020 y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Zacatecas en el suplemento 2 al No. 26 el 31 de marzo de 2021; artículos 8 y 117 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Zacatecas; en relación con los artículos 1, 3, 4, 17, 24 primer párrafo, fracción I, 25 primer párrafo, fracción II y 27 primer párrafo, fracciones III, XXVIII, XXIX, XXX y XLIV de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de Zacatecas vigente; artículos 4, 5 primer párrafo, fracción I y segundo párrafo, 120 primer párrafo, fracción V y 223 tercer párrafo, fracción I del Código Fiscal del Estado de Zacatecas y sus Municipios vigente; artículos 1, 2, 4 primer párrafo, fracciones IX, X, XI, XII, y XIII, 7, 8, 10, 19 primer párrafo, fracción I, 24 primer párrafo, fracción I, 25 primer párrafo, fracciones V, XXI, XXXVIII y LXVII, del Reglamento Interior de la Secretaría de Finanzas del Gobierno del Estado de Zacatecas publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Zacatecas, el día 15 de junio de 2019, en el suplemento 5 al No. 48 reformado mediante Decreto por el que se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones del Reglamento Interior de la Secretaría de Finanzas del Gobierno del Estado de Zacatecas, publicado en el Suplemento 3 al No. 57 del Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Zacatecas de fecha 17 de julio de 2021 artículo 1 del Acuerdo Administrativo por el que se delegan las funciones al Subprocurador Fiscal de la Secretaría de Finanzas, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Zacatecas en el suplemento 2 al No. 38 del 13 de mayo de 2023; **Conste**.....

El Notificador

C. Felipe de Jesus Romo





SECRETARÍA DE
FINANZAS
ESTADO DE ZACATECAS



2026 AÑO DEL
PROGRESO
ZACATECAS

SECCION: PROCURADURIA FISCAL
OFICIO: PF/1749/2026
ASUNTO: NOTIFICACION AVALUO
BIEN EMBARGADO

CONTRIBUYENTE: ZACSOFT S.A. DE C.V.
DOMICILIO: CALLEJON DE LAS FLORES NUM 10
CENTRO
SOMBRETERE, ZAC.

DOCUMENTO A NOTIFICAR: AVALÚO DE BIENES EMBARGADOS

ACUERDO DE NOTIFICACION POR ESTRADOS

En la ciudad de Zacatecas, Zac. siendo las 12:00 horas del día 10 de agosto de 2026, la suscrita M. en I. Ruth Angelica Contreras Rodríguez en mi carácter de Secretaria de Finanzas de Gobierno del Estado de Zacatecas. Considerando que a la fecha no ha sido posible efectuar la notificación personal del oficio número PF/1383/2026 referente a avalúo de bienes embargados y toda vez, que el contribuyente en mención o su representante legal se ha ubicado en la hipótesis contemplada en los artículos 134 fracción III y 139 ambos del Código Fiscal de la Federación, en virtud de que el citado contribuyente no se encuentra localizable en el domicilio manifestado para efectos del Registro Federal de Contribuyentes, tal como consta en el acta circunstanciada de hechos de fecha 29 de junio y 02 de julio de 2026, levantada por el C. Felipe de Jesus Romo Rivas, en su calidad de notificador adscrito a esta Procuraduría Fiscal de la Secretaría de Finanzas por lo que; con fundamento en lo dispuesto en los artículos 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; Cláusulas Primera, Segunda primer párrafo, fracciones I y II; Tercera; Cuarta párrafos primero, segundo y cuarto; y Octava primer párrafo, fracción X; del Convenio



Saldo Mensual de Cuentas por Pagar 1904
y el Administrador Fiscal de la Secretaría de Finanzas



442 625 6220



de Colaboración Administrativa en Materia Fiscal Federal, que celebran el Gobierno Federal por conducto de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público y el Gobierno del Estado de Zacatecas con fecha 19 de junio de 2015, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 3 de agosto de 2015 y en el periódico Oficial del Gobierno del Estado de Zacatecas el 5 de agosto de 2015 en el suplemento 3 al No. 62, modificado por acuerdo publicado en el Diario Oficial de la Federación del 26 de junio de 2020, y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Zacatecas, en el Suplemento 2 al No. 26 del 31 de marzo de 2021; artículos 8 y 117 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Zacatecas, en relación con los artículos 1, 3, 4, 17, 24 primer párrafo, fracción I, 25 primer párrafo, fracción II y 27 primer párrafo, fracciones III, XXVII, XXVIII, XXIX y XLIV, de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de Zacatecas; artículos 1, 2, 4 párrafo primero, fracciones IX, X, XI, XII y XIII, 7, 64 fracción XXI del Reglamento Interior de la Secretaría de Finanzas del Estado de Zacatecas publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Zacatecas el día 15 de junio de 2019 en el Suplemento 5 al No. 48; del Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Zacatecas, reformado mediante Decreto por el que se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones del Reglamento Interior de la Secretaría de Finanzas, según publicaciones en el mismo órgano oficial de fecha 17 de julio de 2021 en el suplemento 3 al 57, así como en los artículos 134 primer párrafo fracción III, 139 y 156 BIS del Código Fiscal de la Federación; emite el siguiente:

ACUERDO

PRIMERO. - Notifíquese el documento donde se da a conocer el avalúo de bienes embargados a nombre del ZACSOFT S.A. DE C.V. por el crédito fiscal número FIS-A-II-1202/19





SECRETARÍA DE
FINANZAS
ESTADO DE ZACATECAS



2026 AÑO DEL
PROGRESO
ZACATECAS

SEGUNDO. - En los términos establecidos por el artículo 139 del Código Fiscal de la Federación fijese por 10 días hábiles consecutivos, el documento antes referido en los estrados de esta Secretaría de Finanzas del Estado de Zacatecas, sito en boulevard Héroes de Chapultepec número 1902, Ciudad Gobierno Zacatecas, y en la página electrónica de la Secretaría de Finanzas sefin.zacatecas.gob.mx y retírese al decimoprimer día hábil siguiente.

TERCERO. - Cúmplase.

A T E N T A M E N T E

Ciudad de Zacatecas, a 10 de agosto de 2026

SECRETARIA DE FINANZAS

M. en I. RUTH ANGELICA CONTRERAS RODRIGUEZ



SECRETARÍA DE FINANZAS

L'SEQQ /L'FJRR



Calz. Héroes de Chapultepec No. 1902,
Cd. Administrativa, Zacatecas, Zac. C.P. 98160



492 925 6220

En Zacatecas, Zac. siendo las 11:00 horas del día 02 de julio de 2026, el C. Felipe de Jesus Romo Rivas, con credencial número DI-VO 2170/2026 expedida el 01 de julio de 2026 y con vigencia al 31 de diciembre de 2026 debidamente sellada y firmada por la C. M. en I. Ruth Angelica Contreras Rodríguez, Secretaria de Finanzas, me constituyo en blvd. López Mateos número 103 interior c-16 Zacatecas, Zac. domicilio fiscal manifestado por el contribuyente ante el SAT, para llevar a cabo la diligencia de notificación de oficio PF/1383/2026 referente a notificación de avalúo de bienes embargados a nombre de ZACSOFT S.A. DE C.V. y al verificar que me encuentro en el domicilio correcto, siendo este el correspondiente a inmueble con las características físicas siguientes: edificio de despachos y oficinas siendo el que corresponde al domicilio fiscal del contribuyente el ubicado en planta baja o sótano fachada color blanco y puerta de acceso metálica con cristales con persianas, y a través de los cuales se observa hacia el interior percatándome que hay algunos muebles, en mal estado y con mucho polvo en la superficie, por lo que al hacer el llamado en la puerta de acceso en varias ocasiones, no me atiende nadie procediendo a llamar a los domicilios de los vecinos, por lo que procedo a llamar al domicilio de un del local con el numero 103 interior C-9 cercano atendiéndome persona de nombre Ana Lucia Espinoza Trejo, quien no se identifica, con media filiación, edad aproximada 45 años, tez clara complexión delgada, estatura aproximada 160 cm, a quien se le pregunta si conoce a alguien relacionado con la empresa de nombre ZACSOFT SA DE CV manifiesta que efectivamente el domicilio es el correcto, pero que la empresa hace ya tiempo que no abre el domicilio y que no va nadie en horario laboral preguntándole si puede recibir las notificaciones, manifestando no puede recibir ningún documento ya que no es asunto de su interés y además no quiere tener problemas por meterse en asuntos que no le corresponden ni le interesan, por lo que al no encontrar al contribuyente y que además los vecinos se niegan a recibir notificación no es posible llevar a cabo la diligencia por lo que al no haber nada más que manifestar se cierra la presente con fundamento en los artículos 38 137 y 512 del Código Fiscal de la Federación siendo las 11 :40 horas del mismo día y año.

NOTIFICADOR

FELIPE DE JESUS ROMO RIVAS

TESTIGO

DANIEL GIRON CABRAL

En Sombrerete, Zac. siendo las 14:00 horas del día 29 de junio de 2026, el C. Felipe de Jesus Romo Rivas, con credencial número DI-VO 081/2026 expedida el 07 de enero de 2026 y con vigencia al 30 de junio de 2026 debidamente sellada y firmada por la C. M. en I. Ruth Angelica Contreras Rodríguez, Secretaria de Finanzas, me constituyo en calle Privada las Flores número 10 Centro Sombrerete Zac, para llevar a cabo la diligencia de notificación de oficio PF/1383/2026 referente a notificación de avalúo de bienes embargados a nombre de ZACSOFT S.A. DE C.V. y al verificar que me encuentro en el domicilio correcto y señalado en el documento a notificar sito en calle Privada las Flores número 10 Centro Sombrerete Zac, siendo este el correspondiente a inmueble con las características físicas siguientes: edificio de departamentos siendo el que corresponde al domicilio fiscal del contribuyente el ubicado en planta baja fachada color blanco con ventanas grandes y puerta de acceso metálica con cristales algunos con cortinas, y a través de los cuales se observa hacia el interior percatándome que no hay muebles, solo un sillón en mal estado físico por lo que al hacer el llamado en la puerta de acceso en varias ocasiones, no me atiende nadie procediendo a llamar a los domicilios de los vecinos pero al parecer todo el edificio se encuentra deshabitado, por lo que procedo a llamar al domicilio de un vecino cercano atendiéndome persona de sexo masculino, quien no se identifica ni proporciona su nombre, con media filiación, edad aproximada 35 años, tez clara complexión robusta, estatura aproximada 170 cm, a quien se le pregunta si conoce a alguien relacionado con la empresa por la de nombre ZACSOFT SA DE CV manifiesta no conocerla y que efectivamente el domicilio es el correcto, pero que no conoce a la contribuyente ya que ahí son departamentos en renta y seguido hay diferentes inquilinos preguntándole si puede recibir las notificaciones, manifestando no puede recibir ningún documento ya que no es asunto de su interés y además no quiere tener problemas por meterse en asuntos que no le corresponden ni le interesan, por lo que procedo a llamar en domicilios de vecinos de la misma calle pero en ninguno atiende nadie, por lo que al no encontrar al contribuyente y que además los vecinos se niegan a recibir notificación no es posible llevar a cabo la diligencia por lo que al no haber nada más que manifestar se cierra la presente con fundamento en los artículos 38 137 y 512 del Código Fiscal de la Federación siendo las 14:40 horas del mismo día y año.

NOTIFICADOR

TESTIGO



SECCION: PROCURADURIA FISCAL

NUM. DE OFICIO: PF/13832026

ASUNTO: NOTIFICACION AVALÚO

DE BIEN EMBARGADO

C. REPRESENTANTE LEGAL DE

ZACSOFT S.A. DE C.V.

LOPEZ MATEOS NUM. 103 INTERIOR C-16

CENTRO

ZACATECAS, ZAC.

PRESENTE:

La Secretaría de Finanzas de Gobierno del Estado de Zacatecas, con fundamento en lo dispuesto en los artículos 14, 16 y 31 fracción IV de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, así como en las Cláusulas, Segunda, primer párrafo, fracción VI inciso c; Tercera I párrafo, Cuarta párrafos primero, segundo y último, Octava primer párrafo, fracción I, inciso, y Décimo Séptima, primer párrafo fracción IV inciso a, del Convenio de Colaboración Administrativa en Materia Fiscal Federal, celebrado por el Gobierno Federal por conducto de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público y el Gobierno del Estado de Zacatecas, con fecha 19 de junio de 2015, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 3 de agosto de 2015 y en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Zacatecas el 5 de agosto del 2015 en el suplemento 3 al No. 62; artículos 173, primer párrafo, fracción I, 174 y 175 del Código Fiscal de la Federación; en relación con los artículos 17, 24 primer párrafo, fracción I, 25 párrafo primero, fracción II y 27 primer párrafo, fracciones III, XXVII, XXVIII, XXX y XLIV de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de Zacatecas; Artículos 5, primer párrafo, fracción I, 16, 114, 134 del Código Fiscal del Estado de Zacatecas; así como los artículos 1, 2, , 4 párrafo primero, fracciones IV, X, XI, XII y XIII, 7, 8 primer párrafo,





fracciones XIII, 10, 64 primer párrafo, fracción XXI, del Reglamento Interior de la Secretaría de Finanzas, publicado en el Periódico Oficial órgano del Gobierno del Estado de Zacatecas, en el suplemento 5 al No. 48 de fecha 15 de junio de 2019; reformado mediante Decreto por el que se reforman y adicionan y derogan diversas disposiciones del Reglamento Interior de la Secretaría de Finanzas, según publicación en el Periódico Oficial de fecha 17 de julio de 2021, en el suplemento del 3 al 57, por lo que:

Por medio del presente oficio, se le notifica el Avalúo de los bienes inmuebles que le fueron embargados al C. ZACSOFT S.A. DE C.V. por la Dirección de Ingresos de la Secretaría de Finanzas de Gobierno del Estado de Zacatecas, mediante acta de embargo de fecha 20 de febrero del 2020 para garantizar el pago del crédito fiscal número **FIS-A-II-1202/19** por concepto de LIQUIDACION impuesta por Dirección de Fiscalización; y para los efectos de establecer la base que servirá para el remate y enajenación; se le notifica en su calidad de propietario de los bienes inmuebles; el avalúo de fecha 19 de septiembre de 2025; y de los cual se le entrega oficio en original al momento de la presente diligencia, así como del acta de notificación correspondiente.

Para estos efectos se hace de su conocimiento que, de conformidad con lo previsto por el artículo 175 segundo párrafo, 176, y el artículo 127, del Código Fiscal de la Federación, podrá interponer recurso de revocación al que se refiere el artículo 117 fracción II inciso b del mismo ordenamiento legal invocado.

Los dispositivos legales en cita son del tenor de la letra siguiente:

Artículo 117.- El recurso de revocación procederá contra:

II.- Los actos de autoridades fiscales federales que:





b) Se dicten en el procedimiento administrativo de ejecución, cuando se alegue que éste no se ha ajustado a la Ley, o determinen el valor de los bienes embargados.

Artículo 127. Cuando el recurso de revocación se interponga porque el procedimiento administrativo de ejecución no se ajustó a la Ley, las violaciones cometidas antes del remate, sólo podrán hacerse valer ante la autoridad recaudadora hasta el momento de la publicación de la convocatoria de remate, y dentro de los diez días siguientes a la fecha de publicación de la citada convocatoria, salvo que se trate de actos de ejecución sobre dinero en efectivo, depósitos en cuenta abierta en instituciones de crédito, organizaciones auxiliares de crédito o sociedades cooperativas de ahorro y préstamo, así como de bienes legalmente inembargables o actos de imposible reparación material, casos en que el plazo para interponer el recurso se computará a partir del día hábil siguiente al en que surta efectos la notificación del requerimiento de pago o del día hábil siguiente al de la diligencia de embargo.

Artículo 175. La base para enajenación de los bienes inmuebles embargados será el de avalúo y para negociaciones, el avalúo pericial, ambos conforme a las reglas que establezca el reglamento de este Código, en los demás casos, la autoridad practicará avalúo pericial. En todos los casos, la autoridad notificará personalmente o por medio del buzón tributario el avalúo practicado.

El embargado o terceros acreedores que no estén conformes con la valuación hecha, podrán hacer valer el recurso de revocación a que se refiere la fracción II, inciso b) del artículo 117, en relación con el 127 de este Código, debiendo designar en el mismo como perito de su parte a cualquiera de los valuadores señalados en el Reglamento de este Código o alguna empresa o institución dedicada a la compraventa y subasta de bienes.

Cuando el embargado o terceros acreedores no interpongan el recurso dentro del plazo establecido en el artículo 127 de este Código, o haciéndolo no designen valuador, o habiéndose nombrado perito por dichas personas, no se presente el dictamen dentro de los plazos a que se refiere el párrafo quinto de este artículo, se tendrá por aceptado el avalúo hecho por la autoridad.





Cuando del dictamen rendido por el perito del embargado o terceros acreedores resulte un valor superior a un 10% al determinado conforme al primer párrafo de este artículo, la autoridad exactora designará dentro del término de seis días, un perito tercero valuador que será cualquiera de los señalados en el Reglamento de este Código o alguna empresa o institución dedicada a la compraventa y subasta de bienes.

El avalúo que se fije será la base para la enajenación de los bienes. En todos los casos a que se refieren los párrafos que anteceden, los peritos deberán rendir su dictamen en un plazo de cinco días si se trata de bienes muebles, diez días si son inmuebles y quince días cuando sean negociaciones, a partir de la fecha de su aceptación.

Artículo 176. El remate deberá ser convocado al día siguiente de haberse efectuado la notificación del avalúo, para que tenga verificativo dentro de los veinte días siguientes. La convocatoria se publicará en la página electrónica de las autoridades fiscales cuando menos diez días antes del inicio del período señalado para el remate y la misma se mantendrá en los medios en que se haya fijado o dado a conocer hasta la conclusión de la subasta.

En la convocatoria se darán a conocer los bienes objeto del remate, el valor que servirá de base para su enajenación, así como los requisitos que deberán cumplir los postores para concurrir a la subasta. Los contribuyentes a que se refiere el Título IV, Capítulo II, Sección IV de la Ley del Impuesto sobre la Renta podrán participar en los remates a que se refiere esta Sección, cumpliendo para tales efectos con los requisitos que establezca el Servicio de Administración Tributaria mediante reglas de carácter general.

Lo anterior con el apercibimiento de que una vez transcurrido el plazo de 10 días establecido en el artículo 127 del Código Fiscal de la Federación sin que usted en carácter de propietario del inmueble embargado no hubiere interpuesto medio de defensa, o no designe perito valuador, o habiéndolo nombrado, y éste no presente el dictamen dentro de los plazos a que se refiere el artículo 175 del Código Fiscal de la





Federación, se tendrá por aceptado el avalúo propuesto por esta Secretaría de Finanzas de Gobierno del Estado de Zacatecas.

"ATENTAMENTE"

CIUDAD DE ZACATECAS, A 08 DE JUNIO DEL AÑO 2026.

LA SECRETARIA DE FINANZAS



SECRETARÍA DE FINANZAS

M. en I. RUTH ANGELICA CONTRERAS RODRÍGUEZ.

L'SEQ/L'FJRR





ÓPTIMA
Profesionales

OPTIMA PROFESIONALES EN VALUACIÓN

AVALÚO COMERCIAL

AVALÚO INMOBILIARIO



UBICACIÓN DEL INMUEBLE

CALLE: Mina del Edén No. 76, Lote 8, Manzana 8.
COLONIA Y/O FRACCIONAMIENTO: Fraccionamiento Lomas de Bernardez
CIUDAD: Guadalupe
MUNICIPIO: Guadalupe
CÓDIGO POSTAL: 98610
ESTADO: Zacatecas
PAÍS: México
SOLICITANTE: Secretaría de Finanzas del Estado de Zacatecas
OFICIO: Contrato de prestación de servicios N°.
DOCUMENTO DETERMINANTE: Números de créditos FIS-A-II-1202/19
EXPEDIENTE: No se proporciona
CONTRIBUYENTE Y RFC: ZACSOFT S.A DE C.V. ZAC0706214AF0

VALOR COMERCIAL

SON DIEZ MILLONES OCHOCIENTOS CUARENTA MIL PESOS 00/100 M.N.

\$

10,840,000.00

Zacatecas, Zacatecas, México, 19 de septiembre de 2025



ÓPTIMA
Profesionales

OPTIMA PROFESIONALES EN VALUACIÓN

AVALÚO COMERCIAL

I

ANTECEDENTES

SOLICITANTE: Secretaría de Finanzas del Estado de Zacatecas
CALLE: Calzada Héroes de Chapultepec No. 1902
COLONIA Y/O FRACCIONAMIENTO: Ciudad Administrativa
CIUDAD: Zacatecas
MUNICIPIO: Zacatecas
ESTADO: Zacatecas

VALUADOR PROFESIONAL: Arq. Pabel Horacio Jara de la Torre
ESPECIALIDAD: Maestría en Valuación
CÉDULA PROFESIONAL: 11623872

FECHA DE INSPECCIÓN: 19 de septiembre de 2025
FECHA DEL AVALÚO: 19 de septiembre de 2025
VIGENCIA DEL AVALÚO: 18 de septiembre de 2026
VERIFICADOR, NOTIFICADOR Y EJECUTOR: Sin dato
INMUEBLE QUE SE VALÚA:
RÉGIMEN DE PROPIEDAD: Privado
CONTRIBUYENTE Y RFC: ZACSOFT S.A DE C.V. ZAC0706214AF0
PROPIETARIO: ZACSOFT S.A DE C.V.
OBJETO DEL AVALÚO: Estimar el valor comercial del inmueble
PROPÓSITO DEL AVALÚO: Remate

UBICACIÓN DEL INMUEBLE

CALLE: Mina del Edén No. 76, Lote 8, Manzana 8.
COLONIA Y/O FRACCIONAMIENTO: Fraccionamiento Lomas de Bernardez
CIUDAD: Guadalupe
MUNICIPIO: Guadalupe
C.P. 98610
ESTADO: Zacatecas
PAÍS: México

DATOS DE ESCRITURA

Volumen: 505
Escritura: 29,605
Fecha: 20 de Diciembre del 2013
Notario: Lic. Jesús Fabián Torres Chávez
Notaría No.: 38
Ciudad: Zacatecas, Zacatecas

Lote: 8
Manzana: 8

REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD

Registro : 6
Folio: 36-39
Sección: Primera
Volumen: 2704
Libro: Cuarto
R.P.P. Zacatecas, Zacatecas
Fecha: 24 de Enero del 2014,
131543
Certificado de Gravamen:
Boleta de agua: No se proporciona
Clave Catastral: 10700800800



OPTIMA
Profesionales

OPTIMA PROFESIONALES EN VALUACIÓN

AVALÚO COMERCIAL

II

CARACTERÍSTICAS URBANAS

CLASIFICACIÓN DE LA ZONA:	Residencial de primer orden A		
TIPO DE CONSTRUCCIÓN DOMINANTE EN LA ZONA:	Moderno de lujo		
ÍNDICE DE SATURACIÓN EN LA ZONA:	80%	según	lo observado en sitio por el valuador profesional
DENSIDAD HABITACIONAL PERMITIDA:	60 lotes/hectárea, según el Reglamento de Construcciones para del Estado de Zacatecas.		
INTENSIDAD DE CONSTR. PERMITIDA:	Hasta	1.6	la superficie del terreno
POBLACIÓN:	Normal		
ESTRATO SOCIOECONOMICO:	Alto		
CONTAMINACIÓN AMBIENTAL:	No se registra por simple vista en sitio.		
USO DEL SUELO PERMITIDO:	Habitacional de primr orden, según lo observado por el valuador profesional		
SERVIDUMBRE Y/O RESTRICCIONES	Las que señale el Programa de Desarrollo Urbano Vigente y el Reglamento de Construcciones para Zacatecas - Guadalupe 2030.		
VIAS DE ACCESO, IMPORTANCIA Y CONDICIONES DE LAS MISMAS:	Se accesa por Avenida México en primer orden, hasta llegar al fraccionamiento lomas de Bernardez.		
SERVICIOS PÚBLICOS:	Completos		
Red de Electrificación:	Red subterránea		
Agua Potable:	Mediante tomas domiciliarias		
Drenaje Sanitario:	Eficiente		
Alumbrado Público:	Red aérea por medio de postes de concreto		
Pavimento:	Concreto asfalto		
Banquetas:	Concreto hidráulico		
Guarniciones:	Concreto hidráulico		
Transporte:	Regular		
Teléfono:	Red aérea postes de madera tratada		
EQUIPAMIENTO URBANO			
Preescolar:	500 mts	Tienda de Autoservicio:	800 mts
Primaria:	500 mts	Bancos:	800 mts
Secundaria:	450 mts	Iglesias:	1,000 mts
Preparatoria:	450 mts	Parques:	150 mts
Profesional:	450 mts	Restaurantes:	500 mts



ÓPTIMA
Profesionales

OPTIMA PROFESIONALES EN VALUACIÓN

AVALÚO COMERCIAL

III

TERRENO

TRAMOS DE CALLE, CALLES TRANSVERSALES LIMÍTROFES Y ORIENTACIÓN:

Se ubica en la sur de la calle Avenida Mina del Edén, al norte con Avenida Solidaridad y al este de calle Hacienda de Barnádez.

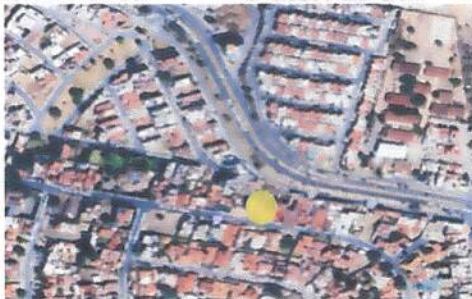
MEDIDAS Y COLINDANCIAS SEGÚN: Escrituras

ORIENTACIÓN	DISTANCIA	Con	COLINDANCIAS
Al Norte:	13.00 mts	Con	Límite del fraccionamiento.
Al Sur:	13.00 mts	Con	Avenida Mina del Edén.
Al Oriente:	34.80 mts	Con	Lote siete.
Al Poniente:	34.80 mts	Con	Lote nueve.

SUPERFICIE DEL TERRENO:	452.40 m ²		según
INDIVISO DE TERRENO:	No tiene (según documentación proporcionada)	100%	según Escrituras

TOPOGRAFÍA:	Plano	0%	
CONFIGURACIÓN:	Irregular	Ar =	452.40 m ²
NÚMERO DE FRENTES:	Un frente		
CARACTERÍSTICAS PANORÁMICAS:	Casas habitación de uno y dos niveles de características de semilujo.		
SERVICIOS URBANOS DEL TERRENO:	Completos		
COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DEL SUELO:	0.80	Según Reglamento de Construcción	
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO:	0.50	Según Reglamento de Construcción	
NIVELES DE CONSTRUCCIÓN PERMITIDOS:	1.60	Según Reglamento de Construcción	
SERVIDUMBRES, RESTRICCIONES:	No se registran		
CALIDAD DEL SUELO:	Buena		

CROQUIS DEL TERRENO



MACROLOCALIZACIÓN:



MICROLOCALIZACIÓN:



COORDENADAS GEOGRÁFICAS

22.7642171°

-102.5270991°

ELEVACIÓN = 2,325 mts

IV

DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

USO ACTUAL: Casa habitación

NÚMERO DE NIVELES

2

CALIDAD DEL PROYECTO

Bueno

UNIDADES RENTABLES

1

CAJONES DE ESTACIONAMIENTO

2

EDAD

25 años

para efectos de cálculo

VIDA ÚTIL TOTAL PROMEDIO

80 años

VIDA ÚTIL REMANENTE

55 años

TIPOS DE CONSTRUCCIÓN

TIPO	USO	ÁREA	CLASIFICACIÓN	EDAD	VUT	EDO. CONSERV	OBSERVACIÓN
I	Habitacional	485.00 m²	Buena	25 años	80 años	Bueno	SOLOAMENTE SE OBSERVO POR EL EXTERIOR.
	SUPERFICIE CONSTRUCCIÓN	485.00 m²					

[illegible][illegible]



ÓPTIMA
Profesionales

OPTIMA PROFESIONALES EN VALUACIÓN

AVALÚO COMERCIAL

V

ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN

a) OBRA NEGRA O GRUESA

TIPO	CIMENTACIÓN	ESTRUCTURA	MUROS
I	Se supone de mampostería ligado cemento, cal y arena.	Muros de carga, castillos y columna de concreto armado.	De tabique recocido.

TIPO	ENTREPISOS	TECHOS	AZOTEA	BARDAS
I	Losa de concreto armado.	Losa de concreto armado.	Se supone impermeabilizada.	De tabique recocido.

b) REVESTIMIENTOS Y ACABADOS INTERIORES

ESPACIO	PISO	MUROS	PLAFONES	PINTURA
No se tuvo acceso	No se tuvo acceso	No se tuvo acceso	No se tuvo acceso	No se tuvo acceso

c) CARPINTERÍA

PUERTAS No se tuvo acceso

GUARDARROPA No se tuvo acceso

PISO DE MADERA No se tuvo acceso

d) HERRERÍA

EN PUERTAS No se tuvo acceso

VENTANAS No se tuvo acceso

PROTECCIONES No se tuvo acceso

e) VIDRIERÍA Y CERRAJERÍA

VIDRIERÍA Sencillo y claro de 4 mm de espesor y filtrazol de 6 mm de espesor.

CERRAJERÍA Normal comercial.

f) MUEBLES

MUEBLES DE BAÑO No se tuvo acceso

MUEBLES DE COCINA No se tuvo acceso

d) INSTALACIONES

	APARENTE	OCULTAS	DESCRIPCIÓN
HIDRÁULICAS		X	Se supone tubería de cobre en diferentes diámetros.
SANITARIAS		X	Se supone tubería de PVC en diferentes diámetros.
ELÉCTRICAS		X	Se supone cableado THW en diferentes calibres dentro de poliducto a centro de carga.



ÓPTIMA
Profesionales

OPTIMA PROFESIONALES EN VALUACIÓN

AVALÚO COMERCIAL

VI

CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALÚO

No se tuvo acceso al inmueble por lo que se valorará bajo supuestos, estimando características de los materiales y equipo. Se realiza con el tipo de avalúo por posicionamiento, solamente con lo que se observa por el exterior del inmueble. El área de construcción es supuesta por valuador.

La inspección en físico fue con la información otorgada por el personal de la Secretaría de Finanzas, debido a que en sitio no hay linderos visibles para su ubicación. Tomar las reservas pertinentes al caso.

Desde el exterior se aprecia una casa habitación de forma regular con un frente a vialidad sensiblemente plano donde se observa una casa habitación en dos niveles.

a).- OBJETIVO DEL PRESENTE AVALÚO

1.- En todos los casos se entenderá que el objetivo del avalúo será el de estimar el valor comercial del bien a menos que se indique otro. Para ello se incluirán y desarrollarán los tres métodos o enfoques de valuación, salvo en los casos en los que por la ubicación del inmueble no estén dadas las condiciones para ello. Los tres métodos son; 1) El método físico directo o de costos, 2) El de capitalización de rentas o de los ingresos y 3) El comparativo o de mercado.

b).- DEFINICIÓN DE TÉRMINOS Y CONCEPTOS BÁSICOS

2.- Método Comparativo o de Mercado:

Es el desarrollo analítico a través del cual se obtiene un valor que resulta de comparar el bien que se valúa, sujeto, con el precio de oferta o venta de bienes similares, comparables, ajustados por diferentes factores, homologación.

3.- Método Físico o Directo o enfoque de Costos:

Es el desarrollo analítico a través del cual se obtiene el costo de reproducción o reemplazo de un bien similar al que se valúa, afectado por la depreciación atribuible a los factores de edad y estado de conservación.

4.- Método de Capitalización de Rentas o enfoque de Rentas

Es el desarrollo analítico a través del cual se estima el valor presente o capitalizado de los ingresos netos anuales que produce o es capaz de producir un inmueble a la fecha del avalúo durante un periodo de tiempo o a perpetuidad.

5.- Valor de Reposición Nuevo

VRN

Es el costo actual de reproducir un bien similar, el cual resulta de sumar los costos directos e indirectos.

6.- Valor de Neto de Reposición

VNR

Es el resultado de afectar al valor de reposición nuevo con el demérito por factores de edad y estado de conservación

Formula $VNR = VRN \times FEC$

7.- Vida Útil Total

VUT

Es la vida que se estima tendrá el bien considerando la eficiencia económica.

8.- Edad Efectiva

EE

Es la edad que tiene el bien considerando las remodelaciones importantes que haya tenido en su vida cronológica

9.- Estado de Conservación

EC

Es el estado de conservación observado que tiene el bien durante la visita física.

10.- Porcentaje de Demérito

%D

Es la pérdida de valor que tiene el bien por efectos de edad y estado de conservación

Formula $\%D = 1 - ((E/VUT)^{1.4}) \times (EC/10)$

11.- Factor por edad y conservación

FEC

Es el factor resultante de valor que le resta al inmueble por efecto de la edad y el estado conservación

Formula $FEC = 1 - (\%D)$

12.- Vida Útil Remanente

VUR

Es la vida esperada que se estima tendrá el bien en el momento de la inspección

Formula $VUR = VUT \times FEC$

13.- Tasa de Capitalización

TC

Es la tasa de rendimiento real que debe tener una inversión en activos fijos y se obtiene de dos maneras

a).- Tasa de mercado, resulta de dividir el valor de mercado entre el ingreso neto anual

b).- Tasa financiera, resulta de sumar la tasa real de instrumentos a largo plazo, la tasa de liquidez y la tasa de riesgo o de recuperación



OPTIMA
Profesionales

OPTIMA PROFESIONALES EN VALUACIÓN

AVALÚO COMERCIAL

c).-CONDICIONES DEL AVALÚO

14.- La información y antecedentes de propiedad asentados en el presente avalúo, es la proporcionada por el cliente la cual la asumimos como correcta, entre la que podemos mencionar la siguiente:

- | | |
|---------------------------------------|----|
| a).- Escritura de propiedad | SI |
| b).- Certificado de libertad gravamen | SI |
| c).- Boleta Predial | NO |
| d).- Plano de la construcción | NO |

15.- No es propósito del presente avalúo verificar la probable existencia de gravámenes, reserva de dominio, adeudos fiscales o de cualquier otro tipo que pudiera afectar el bien que se valúa, a menos que expresamente el solicitante y/o propietario del mismo lo indique; por lo que no asumimos responsabilidad alguna por información omitida que no sean declarados en la solicitud del avalúo.

16.- Quiénes intervenimos en el presente avalúo declaramos bajo protesta de decir verdad que no guardamos ningún tipo de relación o nexo de parentesco o de negocios con el cliente o propietario del bien que se valúa.

17.- En la inspección ocular del bien motivo del presente avalúo, no es posible detectar todos los vicios ocultos que pudieran existir en la propiedad, los considerados son el resultado de la observación o por informe expreso del cliente.

18.- Toda vez que el objetivo del presente avalúo no es verificar deslindes de propiedad, ni de ocupación irregular o cualquier otra restricción legal, el valor comercial estimado al que se concluye solo considera las propias del avalúo, porque se observaron durante la inspección ocular del bien expresadas en él.

19.- El presente avalúo es exclusivo del solicitante para el destino o propósito que se expresa, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos a lo indicado en este avalúo.

20.- La vigencia de este avalúo esta determinada por su propósito o destino y dependerá básicamente de la temporalidad que establezca en su caso la institución emisora o autoridad competente.

21.- Se da como verdadera la superficie del terreno según documentación proporcionada, escrituras, certificado de libertad de gravamen o información catastral, ya que en este avalúo no se realiza levantamiento de dicha superficie topográfica para verificar.

d).- SALVEDADES DEL AVALÚO

22.- Sobre la documentación del terreno

Ninguna salvedad

23.- Sobre la inspección del terreno

No se tuvo acceso al inmueble

24.- Sobre la documentación de la construcción

No se contó con acceso al inmueble ni con documentos

25.- Sobre la inspección de la construcción

No se contó con acceso al inmueble

e).- EXCLUSIONES DEL AVALÚO

26.- Sobre la valuación del terreno

Si se proporcionó la documentación correspondiente

27.- Sobre la valuación de la construcción

No se contó con planos, diseño ni acceso al inmueble

28.- Sobre los métodos de valuación

Método Mercado

Ninguna excepción, ya que se desarrolla este método en el avalúo

Método Físico

Ninguna excepción, ya que se desarrolla este método en el avalúo

Método Ingreso

En el presente estudio no se está aplicando este Método, debido a las características de la zona en que se ubica el inmueble que nos ocupa, en la que no es posible localizar muestras útiles.



OPTIMA
Profesionales

OPTIMA PROFESIONALES EN VALUACIÓN

AVALÚO COMERCIAL

VII

ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO DE EDIFICACIONES

SC	SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN	
ST	SUPERFICIE DEL TERRENO	
VUM	VALOR UNITARIO DE MERCADO DE LA OFERTA O VENTA	
EDAD	EDAD	Edad del inmueble, cronológica o ponderada
NEG	NEGOCIACIÓN DE LA OFERTA	El factor de negociación nos indica si es venta u oferta el comparable
ZONA	UBICACIÓN DENTRO DE LA ZONA	Indica la calificación dentro de la colonia o dentro de una zona
EC	ESTADO DE CONSERVACIÓN	Esta variable indica el nivel del estado de conservación
EEC	EDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN	Esta variable indica el nivel del estado de conservación y la edad
PRO	PROYECTO	La variable del proyecto indica la calificación de su funcionalidad
UDM	UBICACIÓN DENTRO DE LA MANZANA	Indica la ubicación del lote dentro de la manzana
CAL	CALIDAD DE LA CONSTRUCCIÓN	Indica la calidad de los materiales con los que está construido el inmueble
RCT	RELACIÓN CONSTRUCCIÓN TERRENO	Esta variable mide la relación entre área de construcción y terreno
OYD	NIVEL DE LA OFERTA Y DEMANDA	Esta variable nos mide el nivel de oferta y demanda del sujeto
VUT	VIDA ÚTIL TOTAL	Vida útil total del inmueble

SUJETO

SC:	485.00 m²	RCT:	Muy buena	0.950
ST:	452.40 m²	EC:	Bueno	
EDAD:	25 años	EEC:		0.981
VUT:	80 años	UDM:	Un frente	1.000
		PRO:	Bueno	0.900
		ZONA:	Tipo	1.000
		CALIDAD:	Buena	0.900
		OYD:	Media	0.900

1

FUENTE:

PRECIO:		RCT:	
SC:		EC:	
ST:		EEC:	
VUM:		UDM:	
EDAD:		PRO:	
VUT:		NEG:	
		ZONA:	
TERR:	0.000	CALIDAD:	

2

FUENTE:

PRECIO:		RCT:	
SC:		EC:	
ST:		EEC:	
VUM:		UDM:	
EDAD:		PRO:	
VUT:		NEG:	
		ZONA:	
TERR:	0.000	CALIDAD:	



OPTIMA
Profesionales

OPTIMA PROFESIONALES EN VALUACIÓN

AVALÚO COMERCIAL

3		FUENTE:	
DOMICILIO:			
PRECIO:		RCT:	
SC:		EC:	
ST:		EEC:	
VUM:		UDM:	
EDAD:		PRO:	
VUT:		NEG:	
TERR:	0.000	ZONA:	
		CALIDAD:	

4		FUENTE:	
DOMICILIO:			
PRECIO:		RCT:	
SC:		EC:	
ST:		EEC:	
VUM:		UDM:	
EDAD:		PRO:	
VUT:		NEG:	
TERR:		ZONA:	
		CALIDAD:	

5		FUENTE:	
DOMICILIO:			
PRECIO:		RCT:	
SC:		EC:	
ST:		EEC:	
VUM:		UDM:	
EDAD:		PRO:	
VUT:		NEG:	
		ZONA:	
		CALIDAD:	

6		FUENTE:	
DOMICILIO:			
PRECIO:		RCT:	
SC:		EC:	
ST:		EEC:	
VUM:		UDM:	
EDAD:		PRO:	
VUT:		NEG:	
		ZONA:	
		CALIDAD:	

VIII

ENFOQUE FÍSICO O DIRECTO

COMPARATIVO DE MERCADO TERRENO

ST	SUPERFICIE DEL TERRENO	
VUM	VALOR UNITARIO DE MERCADO DE LA OFERTA O VENTA	
NEG	NEGOCIACIÓN DE LA OFERTA	El factor de negociación nos indica si es venta u oferta el comparable
ZONA	UBICACIÓN DENTRO DE LA ZONA	Indica la calificación dentro de la colonia o dentro de una zona
CSP	CALIDAD DE SERVICIOS PÚBLICOS	Indica la calificación de la calidad de los servicios públicos
FA	FACTOR DE ÁREA	Esta variable indica la calificación que tiene el área del terreno
UDM	UBICACIÓN DENTRO DE LA MANZANA	Indica la ubicación del lote dentro de la manzana
FOR	FORMA	Esta variable califica la forma del terreno
TOP	TOPOGRAFÍA	Esta variable califica la topografía del terreno

S

DOMICILIO

ST: 452.40 m²	UDM: Un frente	1.00
Ari = 452.40 m²	ZONA: Tipo	1.00
	TOP: Plano	0%
	CSP: Muy buena	95.00
OTRO 1.00	FOR: Regular	1.00

C1

FUENTE: <https://propiedades.com/inmuebles/terreno-habitacional-en-venta-calle-de-la-plateria-lomas-de-bernardez-zacatecas-26703532#tipos=terrenos-habitacionales-venta&area=lomas-de-bernardez-guadalupe&pos=1>

DOMICILIO: C. Plateria s/n, Lomas de Bernardez, Guadalupe, Zacatecas, C.P. 98610

PRECIO: \$7,800,000	UDM: Dos frentes	1.05
ST: 540.00 m²	NEG: Mínima	0.95
VUM: \$14,444.44	ZONA: Tipo	1.00
Ari = 540.00 m²	TOP: Plano	0%
	CSP: Muy buena	95.00
OTRO 1.00	FOR: Regular	1.00

C2

FUENTE: <https://propiedades.com/inmuebles/terreno-habitacional-en-venta-paseo-de-bernardez-sn-lomas-de-bernardez-zacatecas-30039830#tipos=terrenos-habitacionales-venta&area=lomas-de-bernardez-guadalupe&pos=2>

DOMICILIO: C. Paseo Bernárdez S D, Lomas de Bernardez, Guadalupe, Zacatecas, C.P. 98610

PRECIO: \$6,500,000	UDM: Un frente	1.00
ST: 540.00 m²	NEG: Mínima	0.95
VUM: \$12,037	ZONA: Tipo	1.00
Ari = 540.00 m²	TOP: Plano	0%
	CSP: Muy buena	95.00
OTRO 1.00	FOR: Regular	1.000



ÓPTIMA
Profesionales

OPTIMA PROFESIONALES EN VALUACIÓN

AVALÚO COMERCIAL

C3

FUENTE: <https://www.facebook.com/share/p/14549fbK64c/>

DOMICILIO: Lomas de Bernárdez, S D, Lomas de Bernardez, Guadalupe, Zacatecas, C.P. 98610

PRECIO: \$6,467,300
ST: 461.95 m²
VUM: \$14,000.00
Ari = 461.95 m²

UDM:	Un frente	1.00	
NEG:	Mínima	0.95	
ZONA:	Tipo	1.00	
TOP:	Plano	0%	1.000
CSP:	Muy buena	95.00	
FOR:	Regular	1.00	

OTRO 1.00

C4

FUENTE:

DOMICILIO:

PRECIO:
ST:
VUM:
Ari =

UDM:		
NEG:		
ZONA:		
TOP:		
CSP:		
FOR:		

OTRO

C5

FUENTE:

DOMICILIO:

PRECIO:
ST:
VUM:
Ari =

UDM:		
NEG:		
ZONA:		
TOP:		
CSP:		
FOR:		

OTRO

C6

FUENTE:

DOMICILIO:

PRECIO:
ST:
VUM:
Ari =

UDM:		
NEG:		
ZONA:		
TOP:		
CSP:		
FOR:		

OTRO



AVALUO COMERCIAL

A) DEL TERRENO

B) ESTIMACIÓN DEL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES

FUENTE: Costo Unitario según Manual de Costos M2 Costos

C) ESTIMACIÓN DEL VALOR DE LOS ELEMENTOS ACCESORIOS, INSTALACIONES ESPECIALES Y OBRAS COMPLEMENTARIAS

VALOR POR EL ENFOQUE FÍSICO O DIRECTO	\$	10,830,609.60
---------------------------------------	----	---------------



ÓPTIMA
Profesionales

OPTIMA PROFESIONALES EN VALUACIÓN

AVALÚO COMERCIAL

IX

ENFOQUE POR CAPITALIZACIÓN

SUJETO			
SC:		RCT: Muy buena	
ST:		EC: Bueno	
EDAD:		UDM: Un frente	
VUT:		PRO: Bueno	
		ZONA: Tipo	
		CALIDAD: Buena	
		OYD: Media	

1 FUENTE:			
DOMICILIO:			
PRECIO:		RCT:	
SC:		EC:	
ST:		UDM:	
RUM:		PRO:	
EDAD:		NEG:	
VUT:		ZONA:	
		CALIDAD:	

2 FUENTE:			
DOMICILIO:			
PRECIO:		RCT:	
SC:		EC:	
ST:		UDM:	
RUM:		PRO:	
EDAD:		NEG:	
VUT:		ZONA:	
		CALIDAD:	

3 FUENTE:			
DOMICILIO:			
PRECIO:		RCT:	
SC:		EC:	
ST:		UDM:	
RUM:		PRO:	
EDAD:		NEG:	
VUT:		ZONA:	
		CALIDAD:	

No aplica



ÓPTIMA
Profesionales

OPTIMA PROFESIONALES EN VALUACIÓN

AVALÚO COMERCIAL

TIPO	USO	SUPERFICIE	VALOR UNITARIO	AJUSTE	MOTIVO	VALOR DE MERCADO
I						
		485,00 m ²				
			VALOR POR EL ENFOQUE DE CAPITALIZACIÓN			

CÁLCULO DE DEDUCCIONES

RENTA BRUTA MENSUAL (RBM)				
RENTA BRUTA ANUAL POTENCIAL (RBAP)				
VACÍOS	MES CADA	AÑOS	RBAP	RBAP MENOS VACÍOS
RENTA ANUAL EFECTIVA (RAE)				
ANÁLISIS DE DEDUCCIONES				
1. ADMINISTRACIÓN			RAE	
2. CONSERVACIÓN	CADA	AÑOS	VRN	
3. PREDIAL			RAE	
4. SEGURO			VRN	
5. DEPRECIACIÓN FISCAL			VRN	
6. SUMA DEDUCCIONES FISCALES			SUMA DE 1 A 5	
7. DEDUCCIÓN OPCIONAL	USO COMERCIAL O HABITACIONAL		SOBRE RAE	
8. DEDUCCIÓN MAYOR			TOMAR LA MAYOR DE LAS DOS	
9. UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS			RAE MENOS DEDUCCIÓN MAYOR	
10. IMPUESTO SOBRE LA RENTA,	FÍSICAS	MORALES		SOBRE UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO
11. P.T.U.				IMPUESTO SOBRE LA RENTA ISR
12 SUMA DE DEDUCCIONES				SOBRE UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO
				PARTICIPACIÓN A LOS TRABAJADORES DE LA UTILIDAD PTU
				SUMA DE 1, 2, 3, 4, 10 y 11
				PORCENTAJE DE DEDUCCIONES
13 INGRESO NETO ANUAL				"RAE" MENOS SUMA DE DEDUCCIONES

TASA DE CAPITALIZACIÓN

Tasa de Capitalización = A) Tasa Real + B) Tasa de Liquidez + C) Tasa de Recuperación	
A) Tasa Real tomada de los instrumentos a un año.	Fuente: Periódico Financiero
B) La Tasa de Liquidez se obtiene de la Tasa Real, Tiempo de venta y Gastos de venta:	Gastos de Venta:
C) La Tasa de Recuperación se obtiene de la Vida Útil Remanente del Inmueble VUR=	
TASA DE CAPITALIZACIÓN, ENFOQUE FINANCIERO	Valor Físico
TASA DE CAPITALIZACIÓN, ENFOQUE MERCADO	Anual
TASA DE CAPITALIZACIÓN, SELECCIONADA	

VALOR DE CAPITALIZACIÓN



ÓPTIMA
Profesionales

OPTIMA PROFESIONALES EN VALUACIÓN

AVALÜO COMERCIAL

X

REPORTE FOTOGRÁFICO



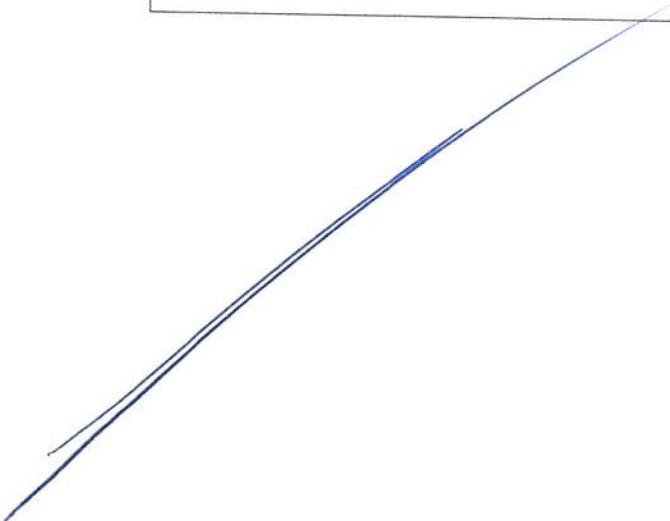
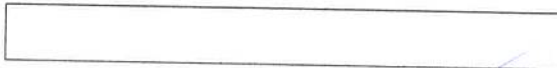
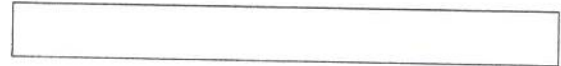
FACHADA PRINCIPAL



FACHADA PRINCIPAL



ENTORNO URBANO





ÓPTIMA
Profesionales

OPTIMA PROFESIONALES EN VALUACIÓN

AVALÚO COMERCIAL

XI

RESUMEN DE VALORES

VALOR DEL INMUEBLE POR EL ENFOQUE DE MERCADO
VALOR POR EL ENFOQUE FÍSICO O DIRECTO
VALOR POR EL ENFOQUE DE CAPITALIZACIÓN

	NO APLICA
\$	10,839,609.60
	NO APLICA

XII

CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSIÓN

No se tuvo acceso al inmueble.

1. El valor comercial es igual al Valor del Enfoque de Mercado.
2. El valuador no tiene interés presente ni futuro sobre este inmueble.
3. Los análisis, opiniones, conclusiones reportados corresponden a un estudio profesional imparcial.
4. Los honorarios no están relacionados con el hecho de concluir con un valor predeterminado.
5. Se hizo la inspección de los bienes objeto de este avalúo y manifiesto que los resultados serán guardados con confidencialidad.

XIII

CONCLUSIÓN

El Valor Comercial a la fecha del presente avalúo asciende a la cantidad de :

VALOR COMERCIAL

SON DIEZ MILLONES OCHOCIENTOS CUARENTA MIL PESOS 00/100 M.N.

\$10,840,000.00

Este valor esta calculado con cifras al día

19 de septiembre de 2025

La vigencia de este avalúo para efectos fiscales del Secretario de Finanzas es de un año apartir de la fecha de su expedición

VALUADOR PROFESIONAL

Arg. Pabel Horacio Jara de la Torre
Cédula Profesional de Maestría en Valuación 1162387: