



SECRETARÍA DE
FINANZAS
ESTADO DE ZACATECAS



2025 AÑO DEL
PROGRESO
ZACATECAS

SECCION: PROCURADURIA FISCAL
NUM. DE CREDITO: FIS-A-II-1202/19
ASUNTO: NOTIFICACION AVALÚO
DE BIEN EMBARGADO

CONTRIBUYENTE: ZAC SOFT SA DE CV
DOMICILIO: PRIVADA DE LAS FLORES NUM 10
COLONIA: CENTRO
SOMBRERETE, ZAC.

ACTA DE NOTIFICACIÓN-FIJACIÓN POR ESTRADOS

En la Ciudad de Zacatecas, Zacatecas, siendo las 13:00 horas del día 22 de septiembre 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-2170/2026, 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 22 de septiembre 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/2155/2026 de fecha 11/09/2025, emitido por la C. M. en I. Ruth Angélica 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 de julio de 2026 y el acuerdo de notificación por estrados correspondiente de fecha 22/09/2026 teniéndose como fecha de notificación del citado oficio el día 05 de octubre de 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 de



Calle Héroes de Chapultepec No. 1902
Ciudad Gobierno, Zacatecas, Zacatecas



+52 55 55 12 12



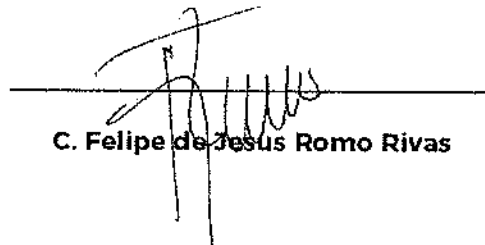
SECRETARÍA DE
FINANZAS
ESTADO DE ZACATECAS



2026 AÑO DEL
PROGRESO
ZACATECAS

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; **Conste**-----

El Notificador



C. Felipe de Jesús Romo Rivas



Unidad Ejecutiva de Finanzas del Estado
Calle de la Independencia 2415, Colonia Centro, 96100, Zacatecas, Zac.



0442 222 2222



SECRETARÍA DE
FINANZAS
ESTADO DE ZACATECAS



2026 AÑO DEL
PROGRESO
ZACATECAS

SECCION: PROCURADURIA FISCAL
OFICIO: PF/2214/2026
ASUNTO: NOTIFICACION AVALUO
BIEN EMBARGADO

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

DOCUMENTO A NOTIFICAR: AVALÚO DE BIENES EMBARGADOS

ACUERDO DE NOTIFICACION POR ESTRADOS

En la ciudad de Zacatecas, Zac. siendo las 13:00 horas del día 22 de septiembre de 2026, la suscrita M. en I. Ruth Angélica 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/2154/2026, de fecha 11 de septiembre de 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 así como y en el artículo 223, primer y segundo párrafo, fracción I, del Código Fiscal del Estado de Zacatecas y sus Municipios; y 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 de 2026 y 02 de julio de 2026, levantada por el C. Felipe de Jesús Romo Rivas, en su calidad de notificador adscrito a la 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



Calle Herriz de Chiputepes No 1300
Cd. Administrativa Zacatecas, Zac. C.P. 98660



492 925 6270



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 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; así como en los artículos 134 primer párrafo fracción III, 139 y 156 BIS del Código Fiscal de la Federación; y en el artículo 223, primer y segundo párrafo, fracción I, del Código Fiscal del Estado de Zacatecas y sus Municipios; emite el siguiente:

ACUERDO

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

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, Zac. y en la página electrónica de la Secretaría de Finanzas sefin.zacatecas.gob.mx y retírese al decimoprimer día hábil.

TERCERO. - Cúmplase.

A T E N T A M E N T E

Ciudad de Zacatecas, a 22 de septiembre de 2026

SECRETARIA DE FINANZAS


M. en I. RUTH ANGÉLICA CONTRERAS RODRÍGUEZ

SECRETARÍA DE FINANZAS

L'SEGQ/L'PJRR





SECCIÓN: PROCURADURÍA FISCAL.
NO. DE OFICIO: PF/2155/2026
ASUNTO: SE NOTIFICA AVALÚO DE LOS
BIENES EMBARGADOS.

**C. REPRESENTANTE LEGAL DE
ZACSOFT S.A DE C.V.
PRIVADA DE LAS FLORES, NUM.10,
COL CENTRO, SOMBRERETE, ZAC.
P R E S E N T E.**

La Secretaría de Finanzas de Gobierno del Estado de Zacatecas, con fundamento en lo dispuesto en las Cláusulas Segunda, primer párrafo fracción IV inciso c), Octava primer párrafo, fracción I, inciso e), Décima Cuarta, primer párrafo fracción I, Decima Quinta fracción III, inciso g) y Décimo Séptima 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 de 2015, en el suplemento 3 al No. 62, artículos 1, 3, 4, 17, 24 primer párrafo, fracción I, 25 párrafo primero, fracción II y 27 primer párrafo, fracciones III, XXVII, XXVIII y XLIV de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de Zacatecas, artículos 1, 2, 4 párrafo primero, fracciones IV, X, XI, XII y XIII, 7, 8 primer párrafo, fracción XIII, 10, 64 primer párrafo, fracción XXI del Reglamento Interior de la Secretaría de Finanzas del Gobierno del Estado de Zacatecas publicado en el Periódico Oficial Órgano del Gobierno del Estado de Zacatecas el día 15 de junio de 2019, por lo que mediante el presente se le notifica el avalúo del bien inmueble que fue embargado a **ZACSOFT S.A DE C.V.**, por la Dirección de Ingresos, de la Secretaría de Finanzas de Gobierno del Estado de Zacatecas, el día 20 de febrero de 2020, para hacer efectivo el crédito fiscal marcado con número **FIS-A-II-1202/19**, por concepto de liquidación, para los efectos de establecer la base que servirá para el remate y enajenación, se le comunica en su calidad de propietario del bien inmueble embargado el avalúo del mismo, del cual se le hace entrega en copia certificada al momento de la presente diligencia, así como del acta de notificación.





Para estos efectos, se hace de su conocimiento que para el caso de que no esté conforme con el avalúo que en este acto se le notifican, de conformidad con lo previsto por los artículos 127, 175 y 176 del Código Fiscal de la Federación, el embargado podrá hacer valer el recurso de revocación a que se refiere la fracción II, inciso b) del artículo 117, del mismo Código.

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

"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, solo 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 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 a 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 diez días que para tal efecto se establece el artículo 127 sin que usted en carácter de embargado hubiere interpuesto algún medio de defensa, o hubiera designado su perito, no se presente el dictamen dentro de los plazos a que se refiere el artículo 175 del citado Código Fiscal de la Federación se le tendrá por aceptado de su parte el avalúo propuesto por esta autoridad fiscal.





Entregando en este acto el original del acta de notificación del presente oficio y del dictamen del avalúo de fecha 7 de septiembre del 2026.

ATENTAMENTE
Ciudad de Zacatecas, a 11 de septiembre de 2026

LA SECRETARIA DE FINANZAS

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



M. en I. RUTH ANGELICA CONTRERAS RODRIGUEZ.

L' SEGQ / L' FRR / L' DGC





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, 7 de septiembre de 2026



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:	7 de septiembre de 2026
FECHA DEL AVALÚO:	7 de septiembre de 2026
VIGENCIA DEL AVALÚO:	6 de septiembre de 2027
VERIFICADOR, NOTIFICADOR Y EJECUTOR:	Sin dato
INMUEBLE QUE SE VALÚA:	Privado
RÉGIMEN DE PROPIEDAD:	ZACSOFT S.A DE C.V.
CONTRIBUYENTE Y RFC:	ZACSOFT S.A DE C.V.
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
PAIS:	México

DATOS DE ESCRITURA	REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD
Volumen: 505	Registro : 6
Escritura: 29,605	Folio: 36-39
Fecha: 20 de Diciembre del 2013	Sección: Primera
Notario: Lic. Jesús Fabián Torres Chávez	Volumen: 2704
Notaría No.: 38	Libro: Cuarto
Ciudad: Zacatecas, Zacatecas	R.P.P. Zacatecas, Zacatecas
Lote: 8	Fecha: 24 de Enero del 2014,
Manzana: 8	Certificado de Gravamen: 131543
	Boleta de agua: No se proporciono
	Clave Catastral: 10700800800



ÓPTIMA
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.

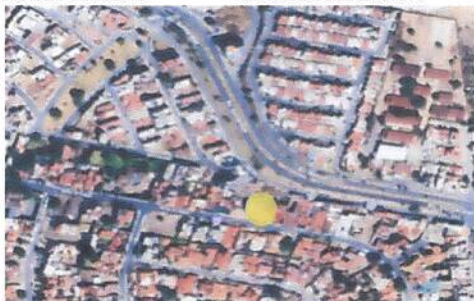
MEDIDAS Y COLINDANCIAS SEGÚN: Escrituras

ORIENTACIÓN	DISTANCIA	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)	según Escrituras
	100%	

TOPOGRAFÍA:	Plano	0%
CONFIGURACIÓN:	Irregular	Ari = 452.40 m ²
NÚMERO DE FRENTES:	Un frente	
CARACTERÍSTICAS PANORÁMICAS:	Casas habitación de uno y dos niveles de características de semijunto.	
SERVICIOS URBANOS DEL TERRENO:	Completo	
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:	Bueno	

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	SOLAMENTE 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.



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 período 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.



ÓPTIMA
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
NEG NEGOCIACIÓN DE LA OFERTA
ZONA UBICACIÓN DENTRO DE LA ZONA
EC ESTADO DE CONSERVACIÓN
EEC EDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN
PRO PROYECTO
UDM UBICACIÓN DENTRO DE LA MANZANA
CAL CALIDAD DE LA CONSTRUCCIÓN
RCT RELACIÓN CONSTRUCCIÓN TERRENO
OYD NIVEL DE LA OFERTA Y DEMANDA
VUT VIDA ÚTIL TOTAL

Edad del inmueble, cronológica o ponderada
El factor de negociación nos indica si es venta u oferta el comparable
Indica la calificación dentro de la colonia o dentro de una zona
Esta variable indica el nivel del estado de conservación
Esta variable indica el nivel del estado de conservación y la edad
La variable del proyecto indica la calificación de su funcionalidad
Indica la ubicación del lote dentro de la manzana
Indica la calidad de los materiales con los que está construido el inmueble
Esta variable mide la relación entre área de construcción y terreno
Esta variable nos mide el nivel de oferta y demanda del sujeto
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:

DOMICILIO:	
PRECIO:	
SC:	
ST:	
VUM:	
EDAD:	
VUT:	
TERR:	0.000
CALIDAD:	

2

FUENTE:

DOMICILIO:	
PRECIO:	
SC:	
ST:	
VUM:	
EDAD:	
VUT:	
TERR:	0.000
CALIDAD:	



ÓPTIMA
Profesionales

OPTIMA PROFESIONALES EN VALUACIÓN

AVALÚO COMERCIAL

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

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



OPTIMA
Profesionales

OPTIMA PROFESIONALES EN VALUACIÓN

AVALÚO COMERCIAL

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
ZONA UBICACIÓN DENTRO DE LA ZONA
CSP CALIDAD DE SERVICIOS PÚBLICOS
FA FACTOR DE ÁREA
UDM UBICACIÓN DENTRO DE LA MANZANA
FOR FORMA
TOP TOPOGRAFÍA

El factor de negociación nos indica si es venta u oferta el comparable
Indica la calificación dentro de la colonia o dentro de una zona
Indica la calificación de la calidad de los servicios públicos
Esta variable indica la calificación que tiene el área del terreno
Indica la ubicación del lote dentro de la manzana
Esta variable califica la forma del terreno
Esta variable califica la topografía del terreno

S

DOMICILIO

ST: 452.40 m²
Ari = 452.40 m²

OTRO 1.00

UDM: Un frente 1.00
ZONA: Tipo 1.00
TOP: Plano 0% 1.00
CSP: Muy buena 95.00
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
ST: 540.00 m²
VUM: \$14,444.44
Ari = 540.00 m²

OTRO 1.00

UDM: Dos frentes 1.05
NEG: Mínima 0.95
ZONA: Tipo 1.00
TOP: Plano 0% 1.00
CSP: Muy buena 95.00
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
ST: 540.00 m²
VUM: \$12,037
Ari = 540.00 m²

OTRO 1.00

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



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 Bernárdez, Guadalupe, Zacatecas, C.P. 98610

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

UDM: Un frente
NEG: Mínima
ZONA: Tipo
TOP: Plano
CSP: Muy buena
FOR: Regular

	1.00
	0.95
	1.00
0%	1.000
	95.00
	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

[illegible]



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:



OPTIMA
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			
RENTA ANUAL EFECTIVA (RAE)			RBAP MENOS VACÍOS			
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	
					SOBRE UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO	
					PARTICIPACIÓN A LOS TRABAJADORES DE LA UTILIDAD PTU	
12 SUMA DE DEDUCCIONES					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=	Valor Físico
TASA DE CAPITALIZACIÓN, ENFOQUE FINANCIERO	Anual
TASA DE CAPITALIZACIÓN, ENFOQUE MERCADO	
TASA DE CAPITALIZACIÓN, SELECCIONADA	

VALOR DE CAPITALIZACIÓN



ÓPTIMA
Profesionales

OPTIMA PROFESIONALES EN VALUACIÓN

AVALÚO COMERCIAL

X

REPORTE FOTOGRÁFICO



FACHADA PRINCIPAL



FACHADA PRINCIPAL



ENTORNO URBANO



[Handwritten signature]



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

7 de septiembre de 2026

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

VALUADOR PROFESIONAL

Arq. Pabél Horacio Jara de la Torre
Cédula Profesional de Maestría en Valuación 1162387: