



Mazatlán, Sinaloa, México a 23 de julio de 2024.

Estimado Condómino:

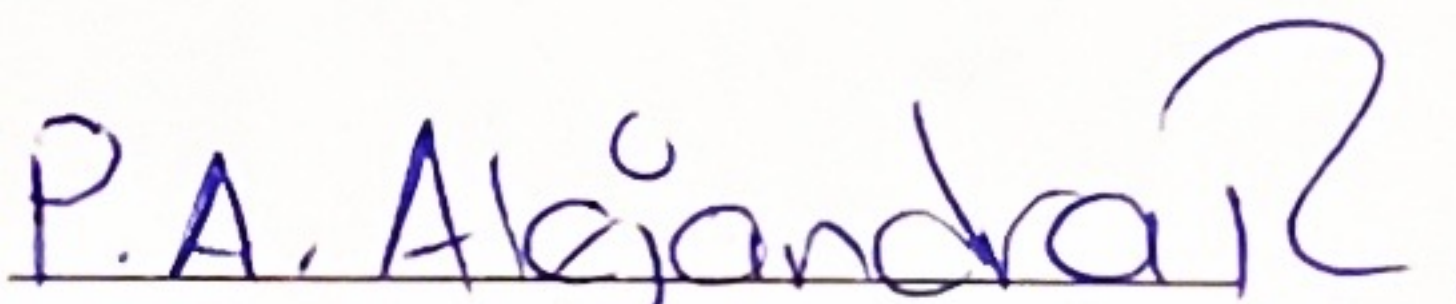
A solicitud del interesado y después de comprobar estar al corriente en el pago del servicio de agua y mantenimiento, la administración de **Rocca Condominios** ubicado en **Avenida Del Delfin, sin número, Colonia Francisco Alarcón Infonavit, C.P. 82132** de esta ciudad, expide la siguiente CARTA DE NO ADEUDO a:

Nombre: KARLA YAMILETH ESTRADA CASTAÑEDA Y CARLOS ESTRADA HERNANDEZ

Domicilio: DPTO. 516

Sin más por el momento, reciba un cordial saludo.

Atentamente


C.P. Ricardo Martín Garate Magaña
Administrador de Rocca Condominios

VOLUMEN XL (CUADRAGESIMO)

LIBRO 1 (UNO)

ESCRITURA PUBLICA NUMERO 18,741 (DIECIOCHO MIL SETECIENTOS CUARENTA Y UNO)

En la Ciudad de Mazatlán, Estado de Sinaloa, República Mexicana, a los 26 (veintiséis) días del mes de mayo del 2022 (dos mil veintidós), el suscrito Licenciado JOSE JOEL BOUCIEGUEZ VELARDE, Notario Público del Estado número 203 (doscientos tres), con ejercicio y residencia en este Municipio, PROTOCOLIZO el acta destacada que levante con esta fecha, en la sede de esta Notaría, de conformidad con lo dispuesto por los Artículos 63 (sesenta y tres) último párrafo y 80 (ochenta) de la Ley del Notariado del Estado, en la cual consigné:-----

I. LA CANCELACIÓN PARCIAL DE HIPOTECA que otorgo BANCO REGIONAL, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, BANREGIO GRUPO FINANCIERO, en su carácter de acreedor hipotecario en primer lugar, representado en este acto por sus apoderados los señores WENDY LOPEZ ESTRADA y CHRISTIAN ESCOBEDO CONDE, en favor de "ARKO CONSULTORES", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE. -----

II. El CONTRATO DE COMPRAVENTA que celebraron, de una parte, CARLOS ESTRADA HERNANDEZ Y KARLA YAMILETH ESTRADA CASTAÑEDA, en lo sucesivo la "PARTE COMPRADORA", y, de otra, "ARKO CONSULTORES", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, representado por conducto de los señores VICTOR QUITLAHUAC GRANADOS HERRERA y RICARDO MARTIN GARATE MAGAÑA, en lo sucesivo referido como "ARKO", por su propio derecho, como la "PARTE VENDEDORA", con la concurrencia del *INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES*, para efectos de la cláusula segunda de este capítulo, en lo sucesivo el "INFONAVIT", representado por su Apoderado General señor Licenciado ERICK BUSTILLOS MARTINEZ, el objeto de la venta fue: Departamento destinado a casa habitación, Lote número 1, manzana 1, marcado con el número 516 (Quinientos dieciséis), Segundo Nivel sujeto a régimen en condominio construido sobre la torre "E" con frente a la CALLE CIRCUITO INTERIOR ROCCA del CONDOMINIOS RESIDENCIAL ROCCA, de esta ciudad, Mazatlán, Sinaloa, habiendo sido el precio de dicha operación la cantidad de: \$930,000.00 (NOVECIENTOS TREINTA MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL).-----

III. Los CONTRATOS DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON GARANTÍA

COTEJADO





D00000028814909



SAED

Avalúos e Inmobiliario

Unidad de valuación Núm. 23003

SAED AVALÚOS E INMOBILIARIO, SA DE CV

BLVD. EMILIANO ZAPATA 1105 INT. LOCAL 14. COL. FRACC. LOS PINOS,
CULIACÁN, SINALOA, C.P. 80120,
TEL: 007 4550709
http://saedavaluos.com

Folio: 22040002324
Folio Infonavit: 25229277193468234
Clave Única de Vivienda: 1925012841100089
1.1. Clave del Avalúo: 23003222510397920
Folio Único: 2300325012039792220

1. Datos Generales

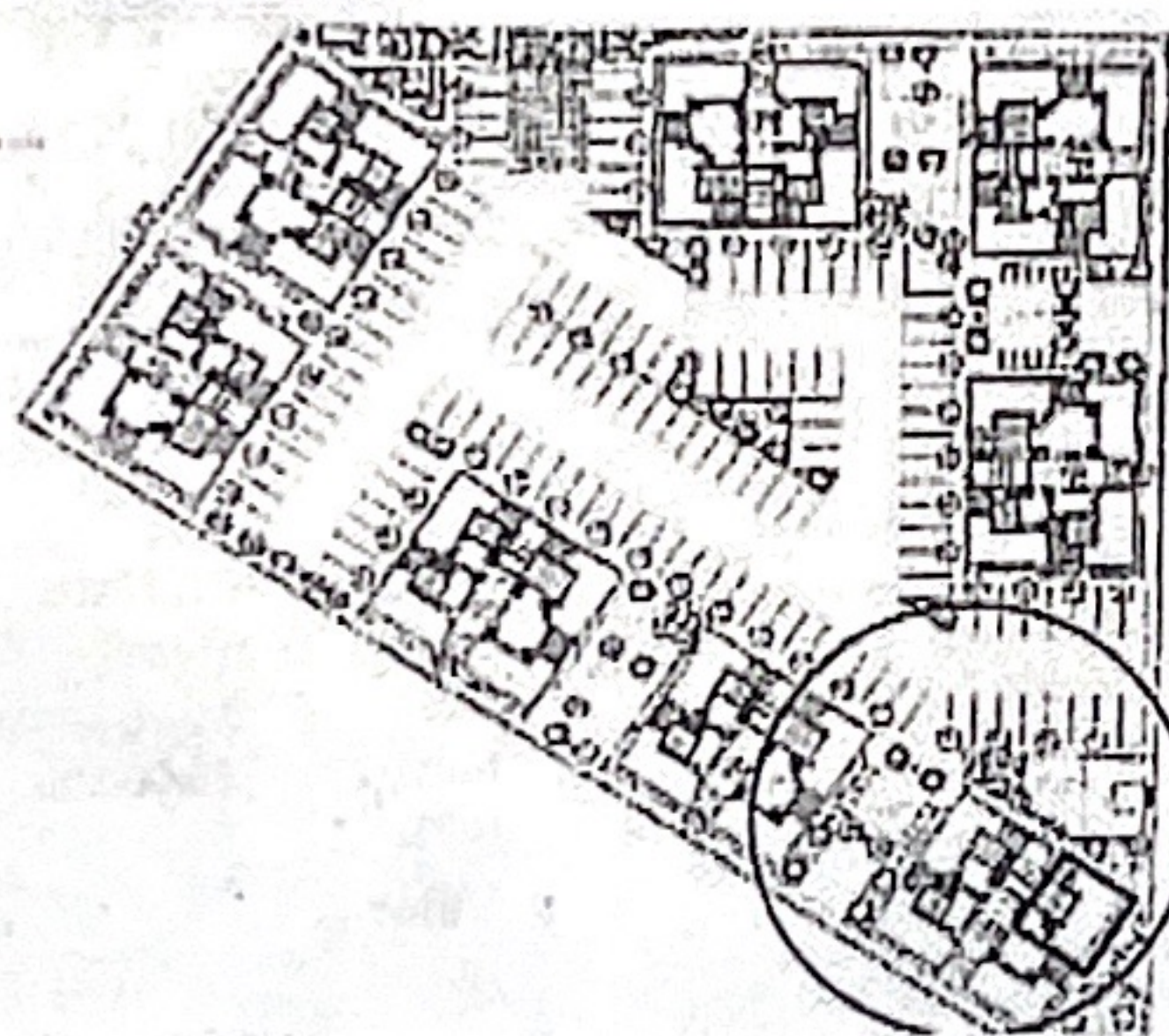
1.2. Nombre UV SAED AVALÚOS E INMOBILIARIO, SA DE CV
1.3. Clave UV 23003
1.4. Fecha del avalúo 25/04/2022
1.5. Nombre controlador CHRISTIAM DE JESUS GARCIA VILLALOBOS
1.6. Clave controlador SHF 1101528
1.7. Nombre VP DAVID ROBERTO HARPER GUERRERO
1.8. Clave VP SHF 0403885
1.9. Propósito 1 - ORIGINACION DE CREDITO
1.10. Tipo de Inmueble 4 - DEPARTAMENTO EN CONDOMINIO
1.11.1. Calle y número CIRCUITO INTERIOR ROCCA No. 516 No. Int. 1 MZ. 1 LT. 1 CONDOMINIO, TORRE E EDIF. E
1.11.2. Nombre del conjunto ROCCA CONDOMINIO
1.11.3. Asentamiento CONJUNTO HABITACIONAL, ROCCA CONDOMINIOS
1.11.4. C.P. 82132
1.11.5. Delegación o municipio 012 - MAZATLÁN
1.11.6. Entidad federativa 25 - SINALOA
1.12.1. Longitud -106.4127450
1.12.2. Latitud 23.2651520
1.12.3. Altitud 28
1.13. Régimen de propiedad 2 - PRIVADA COLECTIVA
1.14. Cuenta predial 011-000-029-001-324-001
1.15. Número de conjunto de Infonavit 2501222200202012
1.16. Clave de entidad otorgante 030001
1.17. Nombre del constructor ARKO CONSULTORES, S.A. DE C.V.
1.18. Cuenta agua
1.19. Nuevo o usado NUEVO
1.20. Nombre del solicitante ARKO CONSULTORES, S.A. DE C.V.
1.21. Nombre del propietario ARKO CONSULTORES, S.A. DE C.V.

2. Características Urbanas

2.1. Nivel de infraestructura Nivel 3
2.2. Agua potable CON SUMINISTRO AL INMUEBLE
2.3. Drenaje CON CONEXION AL INMUEBLE
2.4. Electrificación RED SUBTERRANEA
2.5. Alumbrado Público SUBTERRANEO
2.6. Vialidades CONCRETO
2.7. Teléfono RED SUBTERRANEA
2.8. Señalización EXISTE
2.9. Transporte EXISTE
2.10. Vigilancia AUTONOMA
2.11. Nivel de equipamiento Nivel 3
2.12. Clasificación de la zona HABITACIONAL DE SEGUNDO ORDEN
2.13. Ref. de proximidad urbana PERIFERICA
2.14. Construcciones predominantes EDIFICIOS DE CONDOMINIOS Y CASAS HABITACION UNIFAMILIARES DE DOS NIVELES CALIDAD: MEDIO NO. NIVELES: 1 USO CONSTRUCCIONES: HABITACIONAL
2.15. Vías de acceso CARRETERA MAZATLÁN, CULIACÁN DE ACCESO A LA ZONA Y LA CALLE DELFINES DE ACCESO AL FRACCIONAMIENTO

3. Características del Inmueble

3.1 Croquis de Localización



3.2 Fachada



3.3. Uso de suelo H/3/20

3.4. Servidumbres o restricciones NO TIENE.

3.5. Descripción de las construcciones y uso actual

HABITACIONAL, DEPARTAMENTO 516 UBICADO EN EL SEGUNDO NIVEL DE LA TORRE "E" DE DEPARTAMENTOS DE CUATRO NIVELES, DISTRIBUIDO DE LA SIGUIENTE MANERA: ACCESO, SALA, COMEDOR, COCINA, DOS RECAMARAS, UN BAÑO COMPLETOS Y CUARTO DE LAVADO. AL DEPARTAMENTO LE CORRESPONDE UN CAJON DE ESTACIONAMIENTO.

3.5.1. N° Recamaras 2

3.5.2. N° Baños 1

3.5.3. N° 1/2 Baños 0

3.5.4. N° Estacionamientos 1

3.5.5. N° Elevador NO EXISTE

3.6. Unidades rentables generales 16

3.7. Unidades rentables del inmueble 1

3.8.1. Estructura A BASE DE MUROS DE CARGA CON COLUMNAS, TRABES Y CASTILLOS DE CONCRETO ARMADO.

3.8.2. Acabados

Espacio Arquitectónico	Pisos	Muros	Plafones
Estancia / Comedor	VITROPISO DE BUENA CALIDAD	YESO A PLOMO MAS PINTURA VINILICA	YESO A NIVEL MAS PINTURA VINILICA
Cocina	VITROPISO DE BUENA CALIDAD	YESO A PLOMO MAS PINTURA VINILICA	YESO A NIVEL MAS PINTURA VINILICA
Recamaras	VITROPISO DE BUENA CALIDAD	YESO A PLOMO MAS PINTURA VINILICA	YESO A NIVEL MAS PINTURA VINILICA
Baños	VITROPISO DE BUENA CALIDAD Y ANTIDERRAPANTE EN REGADERA	MORTERO-ARENA FLOTEADO MAS PINTURA VINILICA	MORTERO-ARENA FLOTEADO MAS PINTURA VINILICA
Escaleras	PIEDRA LAVADA	MORTERO-ARENA FLOTEADO MAS PINTURA VINILICA	MORTERO-ARENA FLOTEADO MAS PINTURA VINILICA
Patio de servicio	NO APLICA	NO APLICA	NO APLICA
Estacionamiento	CONCRETO ACABADO ESCOBILLADO	MORTERO-ARENA FLOTEADO MAS PINTURA VINILICA	CIELO ABIERTO
Fachada	NO APLICA	MORTERO-ARENA FLOTEADO MAS PINTURA VINILICA	NO APLICA
3.9.1. Hidráulico sanitarias	HIDRAÚLICO: RED DE ALIMENTACION OCULTA CON TUBERIA DE CPVC Y ACCESORIOS DE COBRE SANITARIAS; RED OCULTA CON TUBERIA Y ACCESORIOS DE PVC	3.9.2. Eléctricas	CENTRO DE CARGA, POLIDUCTO ROJO, CABLEADO SAED Avalúos e Inmobiliario, S.A. de C.V. Clave 23003
3.10.1. Carpintería	PUERTAS: PRINCIPAL DE MULTIPANEL E INTERIORES DE TAMBOR	PISOS: NO APLICA	
3.10.2. Herrería	PUERTAS: CORREDIZAS DE ALUMINIO COLOR BLANCO EN SALA COMEDOR	VENTANAS: ALUMINIO COLOR NOGAL Y BLANCO	



SAED AVALÚOS E INMOBILIARIO, SA DE CV

BLVD. EMILIANO ZAPATA 1103 INT. LOCAL 14, COL. FRACC. LOS PINOS,
CULIACÁN, SINALOA, C.P. 80120.
TEL: 667 4559799
<http://saedavaluos.com>

Folio: 22040002324
Folio Infonavit: 25229277193468234
Clave Única de Vivienda: 1925012841100089
1.1. Clave del Avalúo: 23003222510397920
Folio Único: 2300325012039792220

A. Enfoque Físico

4.1. Obtención del valor unitario de terreno. Comparables de terrenos en venta semejantes en uso al que se valúa (sujeto).

Nº	Ubicación de la oferta (comparables)	Precio de oferta	Sup. Terreno	Sup. Const.	Fecha	Fuente/Antecedente/Teléfono
1	RINCON REAL # SN, EJIDO RINCON DE URIAS, MAZATLÁN, SINALOA, 82070	\$240,000.00	86	0	27/04/2022	AM DESARROLLOS (669) 2590031
2	DIANA LAURA RIOJAS # SN, AMPLIACIÓN VALLE DEL EJIDO, MAZATLÁN, SINALOA, 82134	\$380,000.00	140	0	27/04/2022	PROPIEDADES.COM (669) 1207205
3	PRISILA # SN, LAS MAÑANITAS, MAZATLÁN, SINALOA, 82139	\$265,000.00	108	0	27/04/2022	BAHARA ESPINOSA (669) 2590046
4	ALAMO # SN, LOS ALAMOS COUNTRY, MAZATLÁN, SINALOA, 82139	\$335,000.00	112	0	27/04/2022	MELTON OSUNA (669) 9948591

4.1.1. Tabla de homologación de comparables de terreno y/o cálculo del enfoque residual estático.

Nº	b	Pagos (\$/m²)	Demérito	Valor unitario	FZO	FUB	FFR	FFO	FSU	%	F.Re.	Valor Unitario Resultante (\$/m²)
1	0.00	\$9,000.00		\$2,625.00	1.10	1.05	1.00	1.00	1.00	1.05	1.15	\$3,018.75
2	0.00	\$9,000.00		\$2,850.00	1.10	1.00	1.00	1.00	1.00	1.05	1.10	\$3,135.00
3	0.00	\$9,000.00		\$2,576.39	1.10	1.05	1.00	1.00	1.00	1.05	1.15	\$2,952.85
4	0.00	\$9,000.00		\$3,140.63	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.05	1.00	\$3,140.63

Por ser todos los comparables similares, se concluye con el valor promedio de: Todas las referencias.

Valor Unitario Promedio (\$/m²) \$3,064.31
Valor aplicado por m² \$3,064.00

4.2. Terreno en Estudio.

Fracción	Superficie /m²	Valor Unit.	FZO	FUB	FFR	FFO	FSU	F.R.	Valor Unitario Neto	Indiviso	Valor parcial
1	63.86	\$3,064.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	\$3,064.00	100	\$195,667.04
Totales										Valor A	\$195,667.04

4.3. Construcciones

4.3.1. Clasificación de las Construcciones

4.3.1.1. Clase general del inmueble MEDIO

4.3.1.2. Estado de conservación NUEVO

4.3.1.3. Calidad del proyecto FUNCIONAL

4.3.1.4. Edad de las construcciones 0

4.3.1.5. Vida útil remanente 720

4.3.1.6. Número de niveles 1

4.3.1.7. Nivel en edificio (Condominio)

4.3.1.8. Grado de terminación de la obra 100.00

4.3.1.9. Grado de avance de las áreas comunes 100.00

4.3.2. Construcciones en Estudio.

Tipo de construcción	Edad en años	Superficie m²	V.R. Nuevo	Factor Edad	Factor Conservación	Factor Resultante	Avance Obra	V.R. Neto (\$/m²)	Valor Parcial Construcciones
DEPARTAMENTO EN CONDOMINIO	0	60.55	\$9,000.00	1.00	1.0000	1.00	100%	\$9,000.00	\$544,950.00
TERRAZA	0	7.13	\$8,000.00	1.00	1.0000	1.00	100%	\$8,000.00	\$57,040.00
AREA COMUN	0	8.88	\$7,500.00	1.00	1.0000	1.00	100%	\$7,500.00	\$66,600.00
Totales									Valor B \$668,590.00

Fuente de donde se obtuvo el valor de reposición nuevo: COVASIN MEDIA 27/04/2022

4.4. Áreas y Elementos Adicionales

Áreas y Elementos Adicionales Comunes (solo en condominios):

Descripción	Unidad	Cantidad	V.R. Nuevo	Vida Remte.	Edad en años	Factor Edad	Factor Conservación	Factor Resultante	Indiviso	Valor Parcial Áreas comunes
VIALIDADES	M2	1260.99	\$3,000.00	60	0	1.00	1.00	1.00	1	\$37,829.70
Totales										Valor C \$37,829.70

Áreas y Elementos Adicionales Privativos (Instalaciones Especiales y Obras Complementarias).

Descripción	Unidad	Cantidad	V.R. Nuevo	Vida Remte.	Edad en años	Factor Edad	Factor Conserv.	Factor Resultante	V.R. Neto (\$/m²)	Valor Parcial Elementos Adicionales
ESTACIONAMIENTO	M2	12	\$3,000.00	60	0	1.00	1.00	1.00	\$3,000.00	\$36,000.00
Totales										Valor D \$36,000.00

VALOR FÍSICO A+B+C+D

\$938,086.74

5. Enfoque Mercado

5.1 Información de mercado. Comparables del inmueble en venta semejantes en uso al que se valúa (sujeto).

Nº	Ubicación de la oferta (Comparables)	Edad	Conservación	Fecha	Teléfono	Fuente/Antecedente
1	CIRCUITO INTERIOR ROCCA # 402 INT. 2 SM2, CONJUNTO HABITACIONAL, ROCCA CONDOMINIOS, MAZATLÁN, SINALOA, 82132	1	BUENO	27/04/2022	(667) 2145630	AARON NOE
2	CIRCUITO INTERIOR ROCCA # 409 INT. 1 SM2, 1 UZ. 1 EDIF. D # 409-1, CONJUNTO HABITACIONAL, ROCCA CONDOMINIOS, MAZATLÁN, SINALOA, 82132	1	BUENO	27/04/2022	(667) 1312800	ING ESPERANZA G
3	DEPARTAMENTOS COLONIA LA VENTA EN FRANCISCO VILLA # SD, DEPARTAMENTOS COLONIA LA VENTA EN FRANCISCO VILLA, MAZATLÁN, SINALOA, 82127	0	NUEVO	27/04/2022	(669) 1556709	VIVAANUNCIOS
4	TOWER LIFE COL. FRANCISCO VILLA # SD, TOWER LIFE COL. FRANCISCO VILLA, MAZATLÁN, SINALOA, 82127	0	NUEVO	27/04/2022	(669) 1811032	VIVAANUNCIOS
5	TOWER LIFE COL. FRANCISCO VILLA # SD, TOWER LIFE COL. FRANCISCO VILLA, MAZATLÁN, SINALOA, 82127	0	NUEVO	27/04/2022	(669) 1811032	VIVAANUNCIOS
6	BAHIA COTO RESIDENCIAL # SD, PUERTA DEL SOL, MAZATLÁN, SINALOA, 82134	0	NUEVO	27/04/2022	(669) 9338940	CRISTINA VELTIX



Avalúos e Inmobiliario
Unidad de valuación Núm. 23003

SAED AVALÚOS E INMOBILIARIO, SA DE CV

BLVD. EMILIANO ZAPATA 1105 INT. LOCAL 14, COL. FRAGG. LOS PIÑOS,
CULIACÁN, SINALOA, C.P. 80128.
TEL: 687 4559798
http://saedavaluos.com

Folio: 22040002324
Folio Infonavit: 25229277193468234
Clave Única de Vivienda: 1925012841100089
1.1. Clave del Avalúo: 23003222510397920
Folio Único: 2300325012039792220

5.2 Análisis por homologación.

N°	Precio de VENTA Inmuebles similares	Superficie m²		Valor unitario (\$/m²)	Valores		Factores de homologación							%	Valor unitario resultante (\$/m²)
		Terreno	Construcción		VUT	VUC	Fic	Superficie	Zona	Ubicación	Conservación	Edad	Resultante		
1	\$1,050,000.00	63.07	67.28	\$15,611.08	\$3,064.00	\$8,732.89	1.00	1.00	1.00	0.98	1.00	1.01	0.95	0.98	\$14,830.51
2	\$1,045,000.00	63.07	67.28	\$15,538.72	\$3,064.00	\$8,732.89	1.00	1.00	1.00	0.98	1.00	1.01	0.95	0.98	\$14,759.08
3	\$900,000.00	55	55	\$16,363.64	\$3,064.00	\$8,732.89	1.00	0.94	1.00	0.98	1.00	1.00	0.88	0.98	\$14,400.00
4	\$1,100,000.00	67	67	\$16,417.91	\$3,064.00	\$8,732.89	1.00	1.00	1.00	0.98	1.00	1.00	0.94	0.98	\$15,432.04
5	\$1,225,000.00	73	73	\$16,780.82	\$3,064.00	\$8,732.89	1.00	1.03	1.00	0.98	1.00	1.00	0.97	0.98	\$16,277.40
6	\$1,350,000.00	80	80	\$16,875.00	\$3,064.00	\$8,732.89	1.00	1.06	1.00	0.98	0.98	1.00	0.98	0.98	\$16,537.50

Área del sujeto 63.86 m² 67.68 m²

Resultado directo de la Investigación de Inmuebles comparables
Promedio \$16,264.19

Máximo \$16,875.00

Mínimo \$15,538.72

Diferencial físico vs mercado

9.8 %

Por ser todos los comparables similares, se concluye con el valor promedio de: Todas las referencias.

Resultado del análisis de comparación para los inmuebles similares

Promedio \$15,373.02 Máximo \$16,537.50

Mínimo \$14,400.00

Monto unitario aplicable: \$15,373.02

5.3.1. Superficie Vendible: 67.68

7.1.1 Valor comparativo de mercado: \$1,040,000.00

6. Enfoque de Capitalización de Rentas

N°	Ubicación de la oferta (Comparables)	Renta mensual	Edad	Superficie	Unitario	Fuente/Antecedente/Teléfono
1	NO APLICA	NO APLICA	NO APLICA	NO APLICA	NO APLICA	NO APLICA
2	NO APLICA	NO APLICA	NO APLICA	NO APLICA	NO APLICA	NO APLICA
3	NO APLICA	NO APLICA	NO APLICA	NO APLICA	NO APLICA	NO APLICA
4	NO APLICA	NO APLICA	NO APLICA	NO APLICA	NO APLICA	NO APLICA

Estimación de renta de acuerdo a la referencia de Inmuebles similares:

N°	Unidad Rentable (1)	Renta unit/m²	Superficie	Renta mensual
1	DEPARTAMENTO EN CONDOMINIO	\$0.00	60.55	\$0.00
2	TERRAZA	\$0.00	7.13	\$0.00
3	AREA COMUN	\$0.00	8.88	\$0.00
4				

Cálculo por capitalización de rentas

$$V_c = \frac{PMT[1-(1+i)^n]}{i}$$

Renta mensual bruta	\$ 0.00
Deducciones mensuales estimadas	\$ 0.00
PMT renta neta mensual	\$ 0.00
Tasa de capitalización mensual	0 %
Vida útil remanente en meses	720

Deducciones mensuales	%
Porcentaje de desocupación (Vacíos)	
Impuesto predial	
Conservación y mantenimiento	
Administración	
Seguros	
Otros (Indicar)	
Suma	

7. Conclusiones

7.1.1 Valor comparativo de mercado:	\$1,040,000.00
7.1.2. Valor Físico:	\$938,086.74
7.1.3. Valor de capitalización de rentas:	\$ 0.00

7.2 Valor Concluido

JUSTIFICACIÓN: SE ANALIZARON INMUEBLES SIMILARES EN VENTA EN LA ZONA, OBTENIENDO EL VALOR DE MERCADO MEDIANTE LA HOMOLOGACION. CONSIDERACIONES: SE CONSIDERA EL VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE EL QUE CORRESPONDE AL VALOR DE MERCADO.

7.2.2. Importe del Valor Concluido:

(UN MILLON CUARENTA MIL PESOS 00/100 M.N.)

Importe cobrado al cliente por el presente avalúo.

\$1,040,000.00

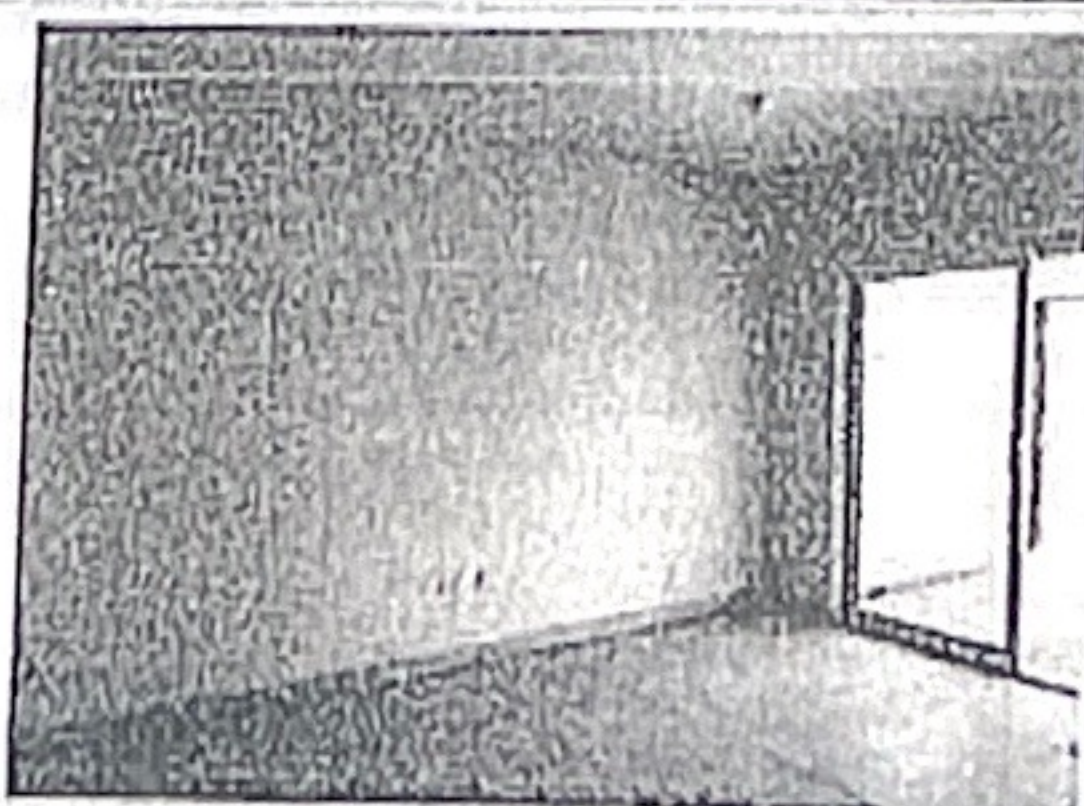
DAVID ROBERTO HARPER GUERRERO
Valuador Clave: 0403865

CHRISTIAN DE JESUS GARCIA VILLALOBOS
Controlador Clave: 1101526

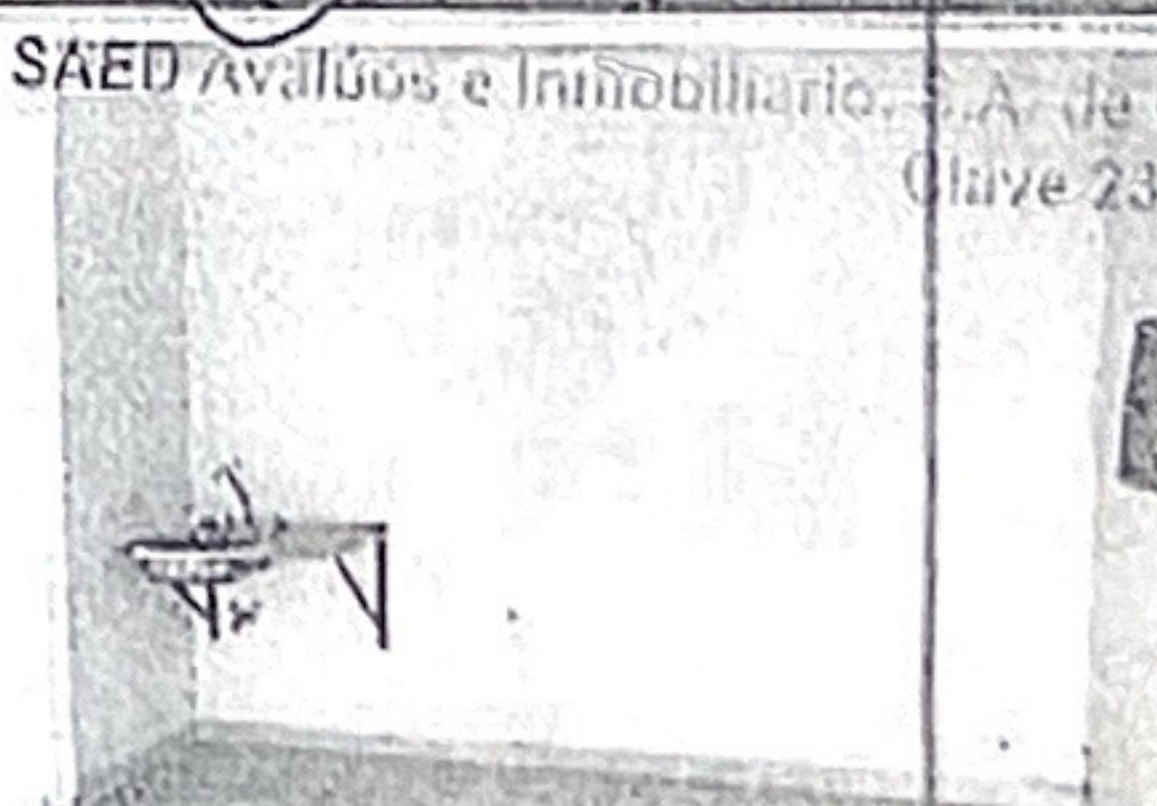
7.3 Reporte Fotográfico



FACHADA POSTERIOR



SALA COMEDOR



COCINA

SAED Avalúos e Inmobiliario, S.A. de C.V.
Clave 23003

COTEJADO



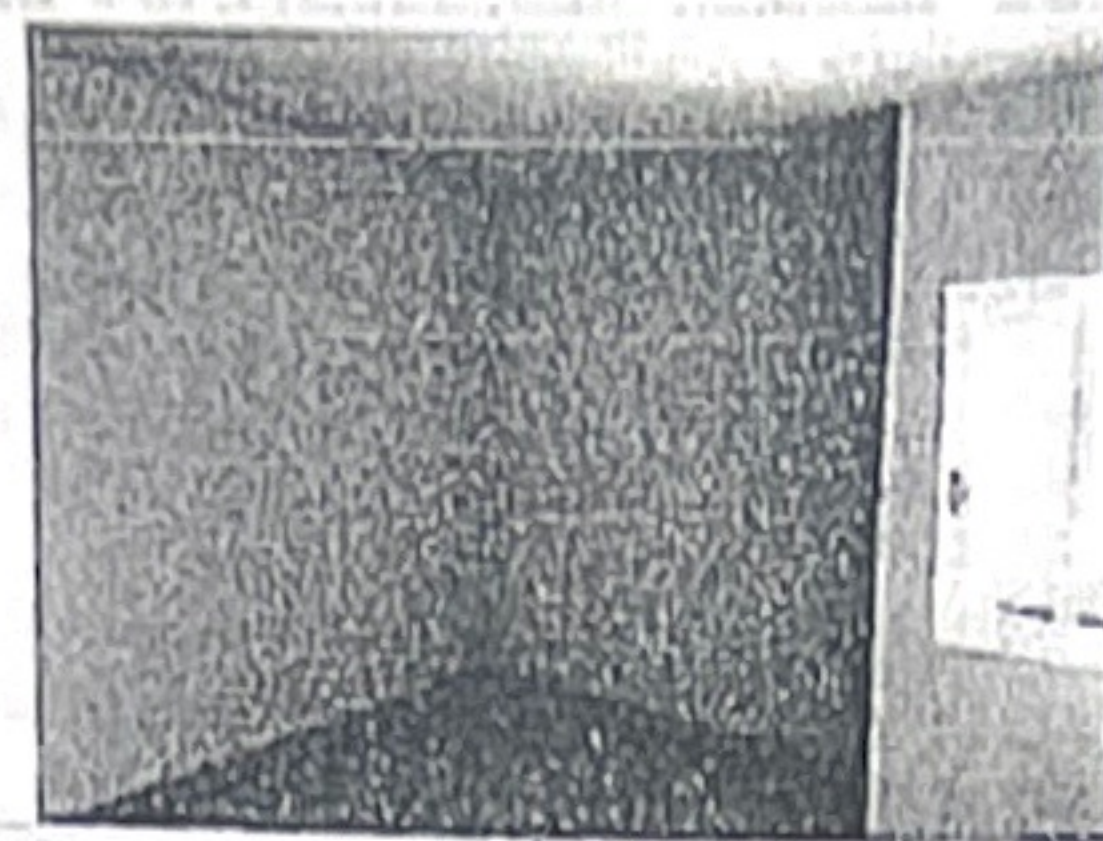
SAED AVALÚOS E INMOBILIARIO, SA DE CV

BLVD. EMILIANO ZAPATA 1105 INT. LOCAL 14, COL. PHACC, LOS PINOS,
CULIACAN, SINALOA, C.P. 80128.
TEL: 067 4559798
<http://saedavaluos.com>

Folio: 22040002324
Folio Infonavit: 25229277193468234
Clave Única de Vivienda: 1925012841100089
1.1. Clave del Avalúo: 23003222510397920
Folio Único: 2300325012039792220



BAÑO



RECÁMARAS



ENTORNO

7.4 Colindancias

Nombre del notario: MANUEL DIAZ SALAZAR
Ciudad: MAZATLAN
Distrito Judicial: MAZATLAN

Fuente de la Información: ESCRITURA

Fecha de la escritura: 15/01/2015
Volumen: CLXXV
No. de la escritura: 49,927
No. notaría: 134

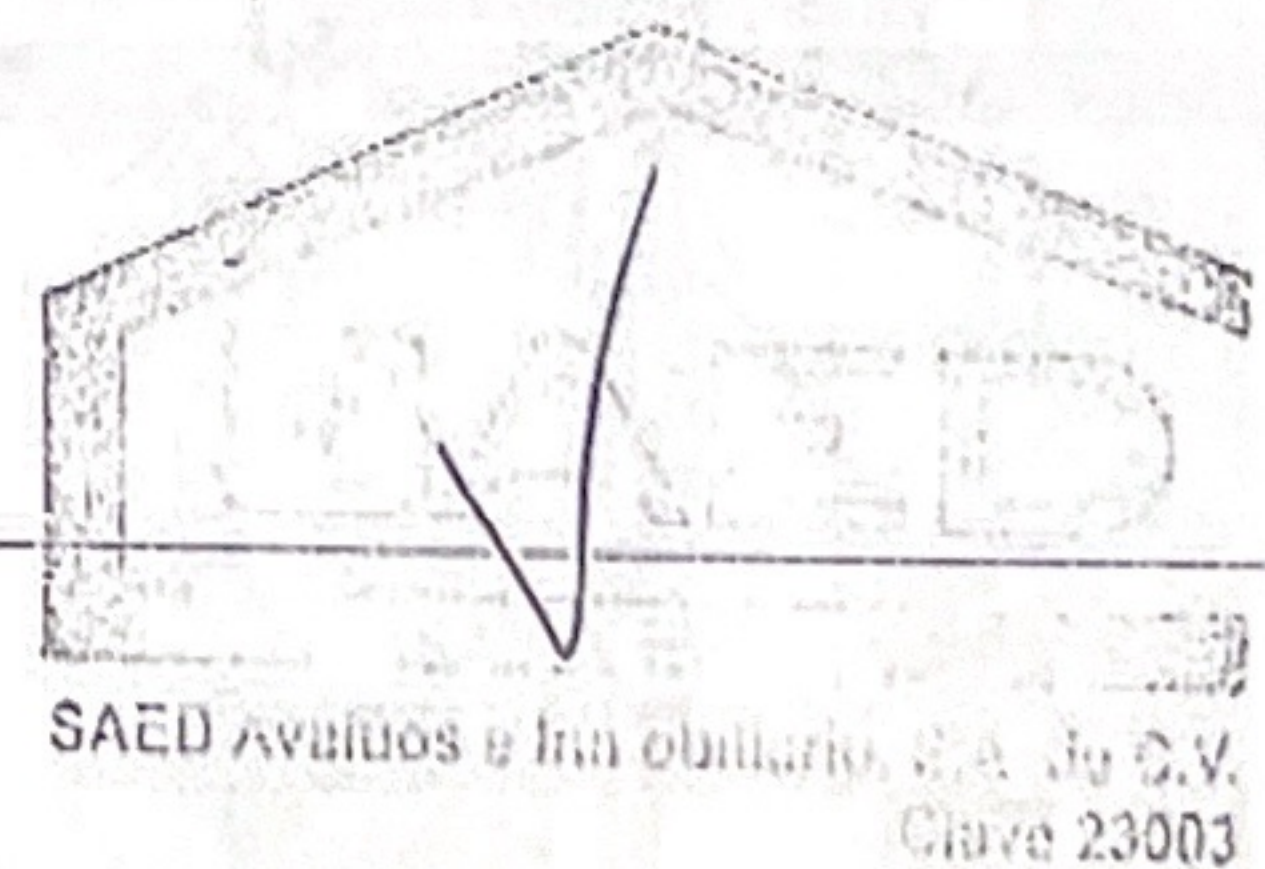
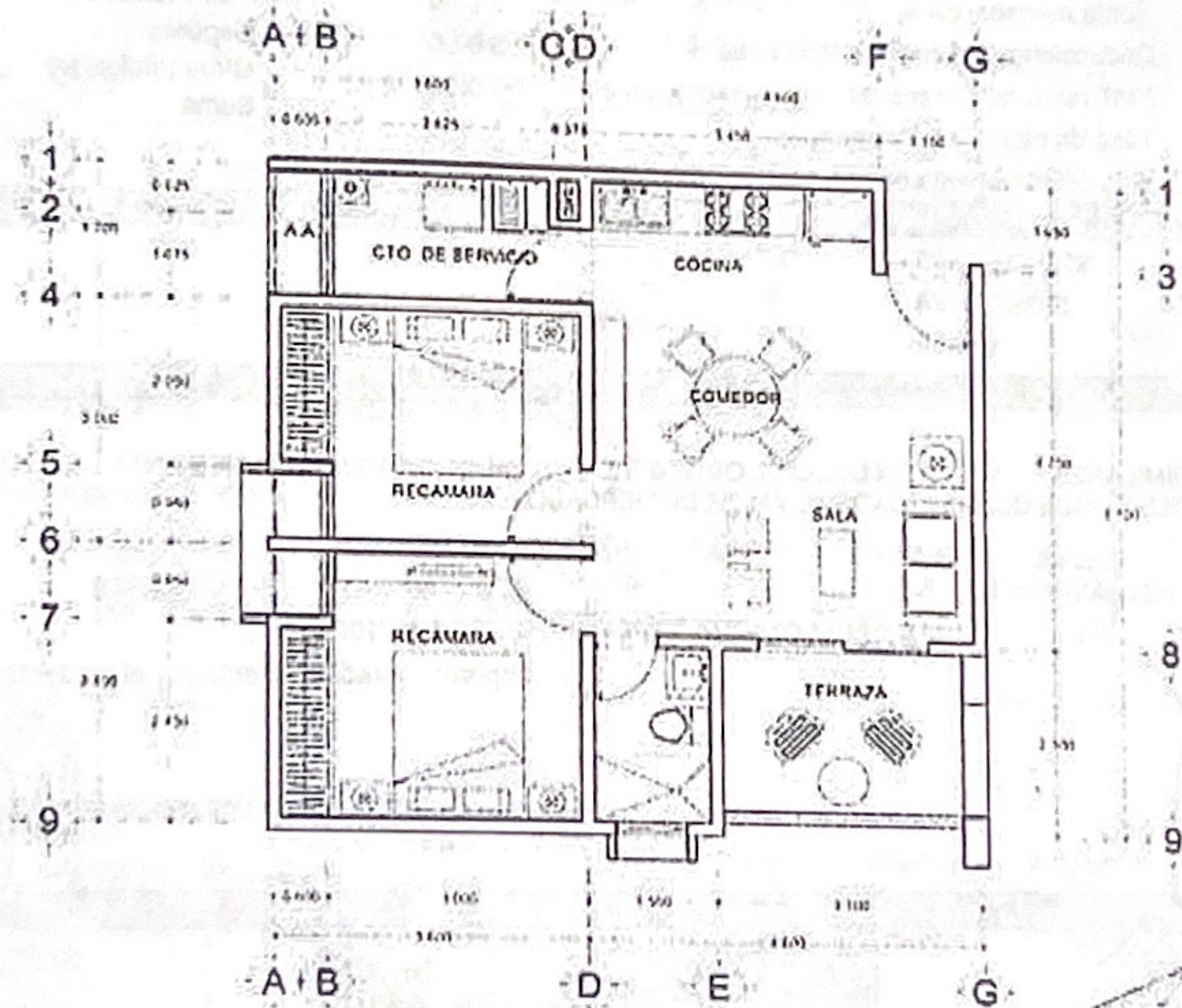
MEDIDAS Y COLINDANCIAS - VER ANEXO

7.5 Declaraciones y Advertencias

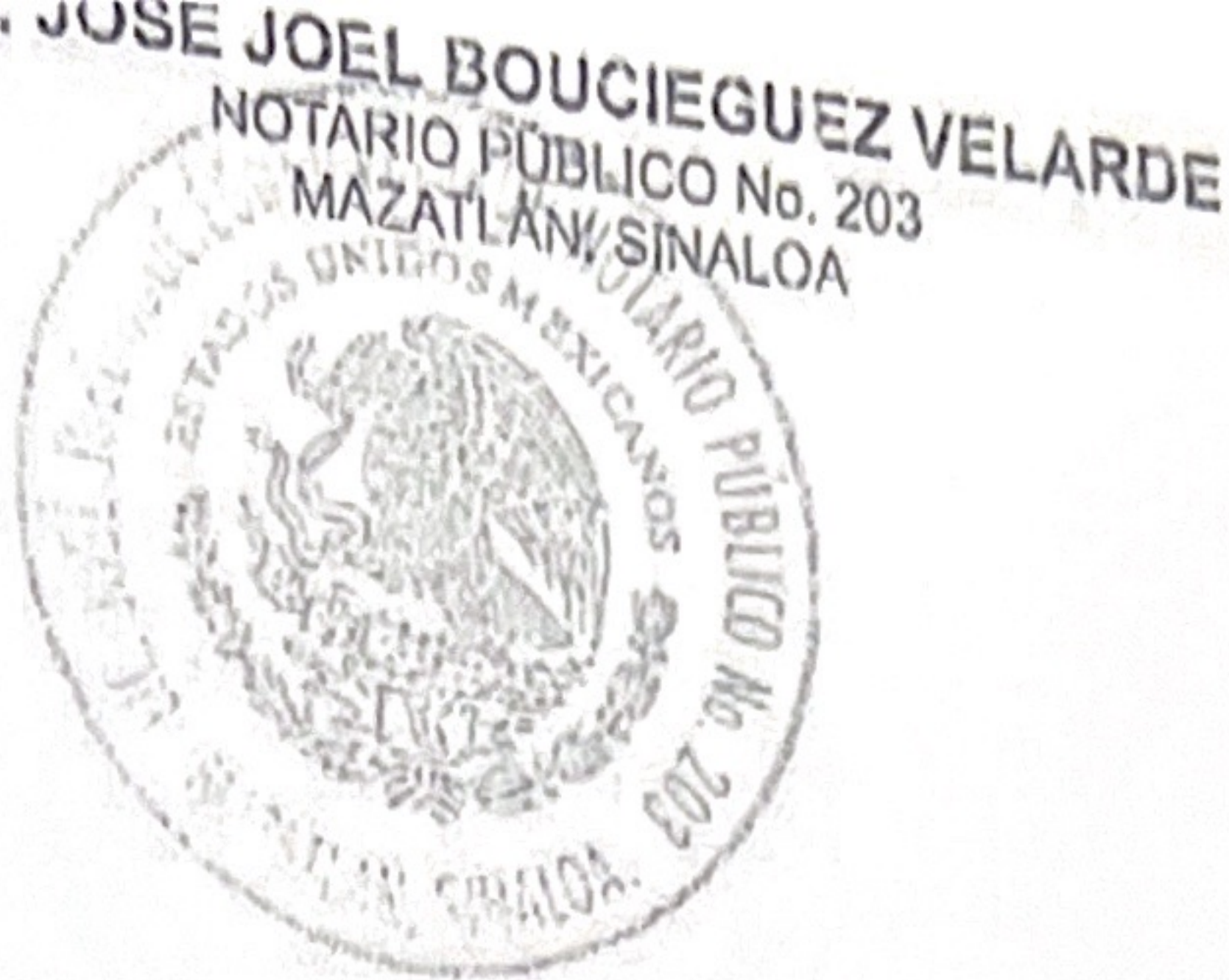
DECLARACIONES - VER ANEXO

Advertencias:
AL DEPARTAMENTO 508 LE CORRESPONDE EL ESTACIONAMIENTO 36.

7.6 Croquis del Inmueble



SAED Avalúos e Inmobiliario, S.A. de C.V.
Clave 23003



Avalúos e Inmobiliario
Unidad de valuación Núm. 23003

SAED AVALÚOS E INMOBILIARIO, SA DE CV

BLVD. EMILIANO ZAPATA 1105 INT. LOCAL 1-I, COL. FRACC. LOS PINOS,
CULIACÁN, SINALOA, C.P. 80128,
TEL: 667 4559798
<http://saedavaluos.com>

Folio:

22040002324

Folio Infonavit:

25229277193468234

Clave Única de Vivienda:

1925012841100089

1.1. Clave del Avalúo:

23003222510397920

Folio Único

2300325012039792220

Avalúo de Inmueble Objeto de Crédito Garantizado a la Vivienda

1. Clave del Avalúo. Número asignado por la Unidad de Valuación.	23003222510397920
2. Fecha del Avalúo. En formato DD/MM/AAAA.	25/04/2022
3. Número de registro del conjunto Infonavit (de ser aplicable).	2501222200202012
4. Clave del Controlador que certificó el Avalúo. Número asignado por SHF.	1101526
5. Clave del Valuador Profesional. Número asignado por SHF.	0403865
6. Clave de la entidad que otorga el crédito.	030001
7. Nombre del constructor para el caso de vivienda nueva.	ARKO CONSULTORES, S.A. DE C.V.
8. Propósito del avalúo.	ORIGINACION DE CREDITO
9. Tipo de Inmueble a valorar.	DEPARTAMENTO EN CONDOMINIO
10. Calle y número.	CIRCUITO INTERIOR ROCCA No. 516 No. Int. 1 MZ. 1 LT. 1 CONDOMINIO. TORRE E EDIF. E
11. Nombre del conjunto incluyendo Infonavit.	ROCCA CONDOMINIO
12. Asentamiento.	CONJUNTO HABITACIONAL, ROCCA CONDOMINIOS
13. Código Postal.	82132
14. Clave de la Delegación o Municipio conforme al catálogo INEGI.	012 - MAZATLAN
15. Clave de la Entidad Federativa conforme a catálogo INEGI.	25 - SINALOA
16. Número de cuenta predial.	011-000-029-001-324-001
17. Proximidad urbana.	PERIFERICA
18. Nivel de Infraestructura urbana (indicar el número del nivel que corresponda).	3
19. Clase del Inmueble.	MEDIO
20. Vida Útil Remanente en meses.	720 Meses
21. Año de terminación o remodelación de la obra en formato AAAA.	2022
22. Unidades rentables generales.	16
23. Unidades rentables.	1
24. Superficie del terreno en m².	63.86 m²
25. Superficie construida en m².	60.55 m²
26. Superficie accesoria en m².	7.13 m²
27. Superficie vendible en m².	67.68 m²
28. Valor comparativo de mercado.	\$1,040,000.00
29. Valor físico del terreno.	\$195,667.04
30. Valor físico de la construcción.	\$668,590.00
31. Valor físico de las instalaciones y elementos comunes.	\$73,829.70
32. Importe del valor concluido.	\$1,040,000.00
33. Número de recámaras.	2
34. Número de baños.	1
35. Número de medios baños.	0
36. Número de niveles de la unidad valuada.	1
37. Número de espacios de estacionamiento.	1
38. Acometida al inmueble del suministro telefónico.	1
39. Nivel de equipamiento urbano.	3
40. Elevador (Indicar: Uno si tiene. Cero si no.).	0
41. Longitud.	-106.4127450 W
42. Latitud.	23.2651520 N
43. Altitud.	-28 (m.s.n.m.)

COTEJADO

Valuador Profesional

Controlador

Valuador: DAVID ROBERTO HERRER GUERRERO

Clave S.H.F.: 0403865

Especialidad: MAESTRIA EN VALUACION

No serie certificado: 39000001C0386512A0C1446960000000001C0

Cadena de validación (Base 64):

2968mYx0LNNHcuYFLpOM4u5VcoHEEOyWjIIE0LQJjZFSv9T+N25x8cklzQDAYp
PFjeqZjxOpFMllyDz9twO99G6lkcPBRy71NNizw2JJu7LNRoMClaLvgMDcBSV5o7ob
c7NI44OEG1Q1Q7dmcKH0IdenKKFT/Ah12IQzyje6n7QXholgzMVUNGurixzS+0gCFYZ
1S1AIKuOktpwkZWleRTcspHKBsayarrBIRch9IX7d+pYw7BCJpVaBODJeltazuLxxNwF
SY4+sG8kaETCbuYCOsejZZPVXloGbq/Ej4LVTIeyVWEXNEEo7R/MnLMpRZVeJQ==

Controlador: CHRISTIAN DE JESUS GARCIA VILLALOBOS

Clave S.H.F.: 1101526

Especialidad: ESPECIALIDAD VALUACION CON ORIENTACION EN INMUEBLES

No serie certificado: 39000001F324F0EFE7B8ECF7F000000000001F3

Cadena de validación (Base 64):

IXmnw1o6k/lyrFwH4Ra/nyaeAEumXOqcLNNmhLQpo5qPCYtusl0thl1Eo4B1XaNuztalik
MaKQCebu6lShCp7Mwa8oD109u5N3okq1z0qDmIFrbF36vMmWKeTggLvPZTJaUHHX2
aTHw1KukwJNqaycSupJgcLVF+Av1tuglV4OMP8V+J24enc8LJ/nv6ScqPTYJCO8IP0IHTS
c4Jk4K8NTow+GzCXo7P073zEbBRTPVBIn5+Rgha9PIHV8xIakrvspaWdIK8BUJC0ao72
FCeoMkzUoryQPhX2khA7Y1A2obbVTcqe3kF5bJlaTSqATmROGKuNCq/m7XxwaXkw==



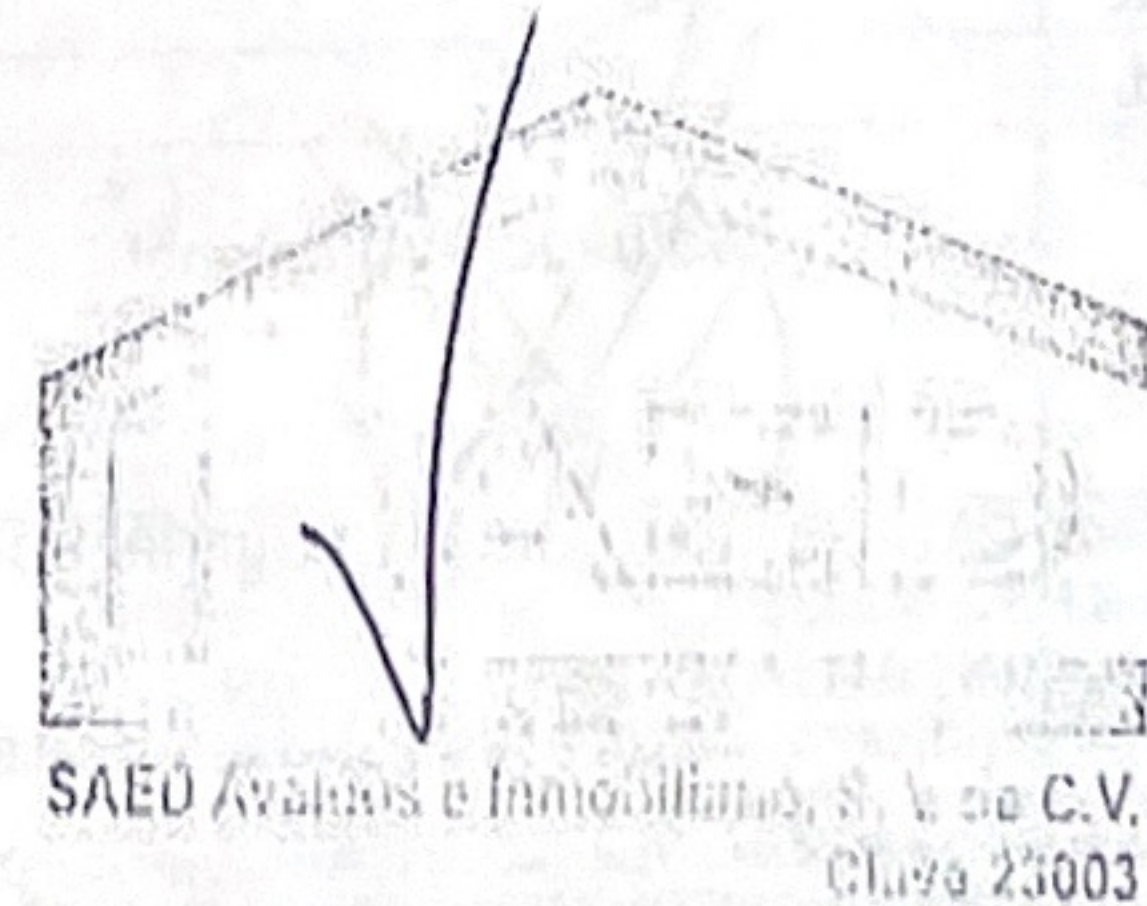
SAED AVALÚOS E INMOBILIARIO, SA DE CV

BLVD. EMILIANO ZAPATA 1105 INT. LOCAL 14, COL. FRACC. LOS PINOS,
CULIACAN, SINALOA, C.P. 80128.
TEL: 667 4539798
<http://saedavaluos.com>

Folio: 22040002324
Folio Infonavit: 25229277193468234
Clave Única de Vivienda: 1925012841100089
1.1. Clave del Avalúo: 23003222510397820
Folio Único 2300325012039792220

ANEXO - MEDIDAS Y COLINDANCIAS

Tipo	Dirección	Medida (mts)	Descripción
DEPARTAMENTO	NOROESTE	3.10	COLINDA CON VACIO AREA COMUN A.
DEPARTAMENTO	NOROESTE	5.25	COLINDA CON VACIO AREA COMUN A.
DEPARTAMENTO	NORESTE	8.25	COLINDA CON VACIO AREA COMUN A.
DEPARTAMENTO	SURESTE	2.30	COLINDA CON VACIO AREA COMUN A.
DEPARTAMENTO	SURESTE	4.90	COLINDA CON DEPARTAMENTO 518.
DEPARTAMENTO	SURESTE	1.15	COLINDA CON AREA COMUN B.
DEPARTAMENTO	SUROESTE	1.12	COLINDA CON AREA COMUN B.
DEPARTAMENTO	SUROESTE	3.70	COLINDA CON AREA COMUN B.
DEPARTAMENTO	SUROESTE	1.20	COLINDA CON VACIO AREA COMUN A.
DEPARTAMENTO	SUROESTE	2.30	COLINDA CON VACIO AREA COMUN A.





SAED

Avalúos e Inmobiliario
Unidad de valuación Núm. 23003

SAED AVALÚOS E INMOBILIARIO, SA DE CV

BLVD. EMILIANO ZAPATA 1165 INT. LOCAL 14, COL. FRACC. LOS PINOS,
CULIACÁN, SINALOA, C.P. 80128.
TEL: 607 4569700
<http://saedavaluos.com>

Folio:

Folio Infonavit:

Clave Única de Vivienda:

1.1. Clave del Avalúo:

Folio Único

22040002324

25229277193468234

925012841100089

23003222510397920

2300325012039792220

ANEXO - DECLARACIONES Y ADVERTENCIAS

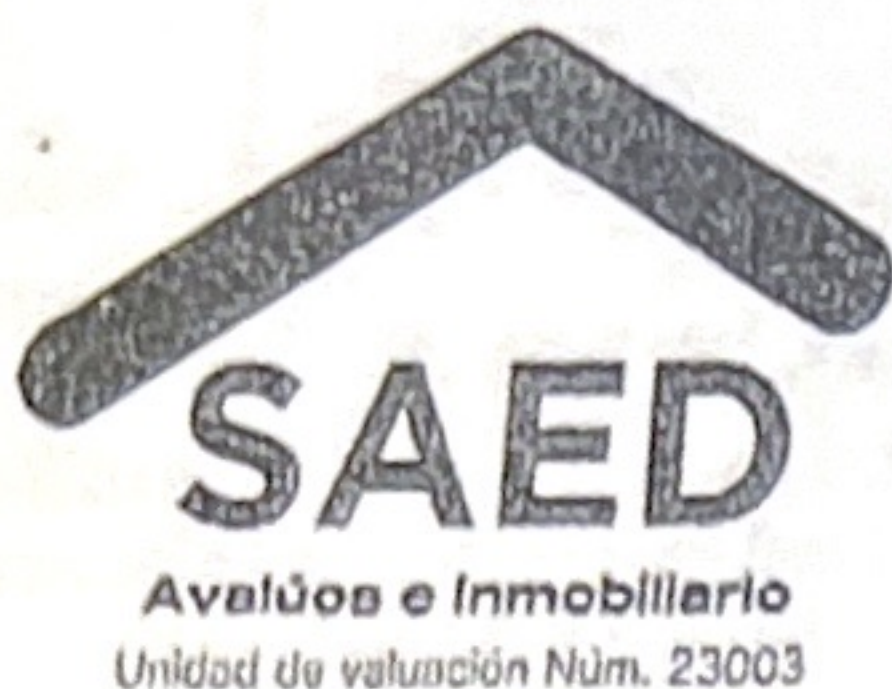
Declaraciones:

- 1.- EL PRESENTE AVALUO NO TENDRA VALIDEZ PARA NINGUN PROPOSITO DISTINTO AL ESPECIFICADO EN EL MISMO, ASI MISMO SI CARECE DE LOS SELLOS Y FIRMAS DE LOS FUNCIONARIOS AUTORIZADOS POR LA INSTITUCION. EL PRESENTE AVALUO TENDRA UNA VIGENCIA DE SEIS MESES CONTADOS A PARTIR DE LA FECHA DE FIRMA DEL MISMO, SIEMPRE QUE NO CAMBIEN LAS CARACTERISTICAS FISICAS DEL INMUEBLE O LAS CONDICIONES GENERALES DEL MERCADO INMOBILIARIO. EL VALUADOR Y CONTROLADOR DECLARAN NO TENER INTERES PRESENTE NI FUTURO EN EL INMUEBLE QUE AQUI SE VALUA.
- 2.- LA INFORMACION Y ANTECEDENTES DE PROPIEDAD ASENTADOS EN EL PRESENTE AVALUO ES LA CONTENIDA EN LAS COPIAS FOTOSTATICAS DE LA DOCUMENTACION OFICIAL PROPORCIONADA POR EL SOLICITANTE Y/O PROPIETARIO DEL BIEN A VALUAR, LA CUAL ASUMIMOS COMO CORRECTA. LA PROBABLE EXISTENCIA DE GRAVAMENES, RESERVAS DE DOMINIO, ADEUDOS FISCALES O DE CUALQUIER OTRO TIPO QUE PUDIERAN AFECTAR EL BIEN QUE SE VALUA, QUE NO HAYAN SIDO DECLARADOS POR EL SOLICITANTE Y/O PROPIETARIO DEL MISMO, NO SERAN CAUSA DE RESPONSABILIDAD DECLARAMOS BAJO EL PERITO VALUADOR POR INFORMACION OMITIDA EN LA SOLICITUD DEL AVALUO. QUIENES INTERVENIMOS EN EL PRESENTE AVALUO DECLARAMOS BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD QUE NO GUARDAMOS NINGUN TIPO DE RELACION O NEXO DE PARENTESCO O DE NEGOCIOS CON EL CLIENTE O PROPIETARIO DEL BIEN QUE SE VALUA. EN LA INSPECCION OCULAR DEL BIEN MOTIVO DEL PRESENTE, NO ES POSIBLE DETECTAR TODOS LOS VICIOS OCULTOS QUE PUDIERAN EXISTIR EN LA PROPIEDAD, POR LO QUE SOLO SE CONSIDERAN LOS AQUI EXPRESADOS COMO RESULTADO DE LA OBSERVACION O POR INFORME EXPRESO DEL SOLICITANTE O PROPIETARIO DEL MISMO BIEN. TODA VEZ QUE EL OBJETIVO DEL PRESENTE AVALUO NO ES CONSTATAR O VERIFICAR DESLINDES DE PROPIEDAD, NI DE OCUPACION IRREGULAR O CUALQUIER OTRA RESTRICCION LEGAL, EL VALOR COMERCIAL ESTIMADO AL QUE SE CONCLUYE EN EL PRESENTE, SOLO CONSIDERA LAS EXPRESADAS EN EL PROPIO AVALUO, PORQUE SE OBSERVARON DURANTE LA INSPECCION OCULAR AL BIEN O PORQUE FUERON INCLUIDAS EN LA DOCUMENTACION PROPORCIONADA AL EFECTO. LOS CROQUIS DE LOCALIZACION O DE DISTRIBUCION DIBUJADOS EN EL PRESENTE AVALUO SON APROXIMADOS, POR LO QUE NO DEBEN CONSIDERARSE COMO "PLANOS A ESCALA", ESTO ES, NO REFLEJAN DE MODO EXACTO LA REALIDAD MORFOLOGICA DEL BIEN INMUEBLE QUE SE VALUA.
- 3.- EL PRESENTE AVALUO NO CONSTITUYE UN DICTAMEN ESTRUCTURAL, DE CIMENTACION O DE CUALQUIER OTRA RAMA DE LA INGENIERIA CIVIL O LA ARQUITECTURA QUE NO SEA LA VALUACION, POR LO TANTO, NO PUEDE SER UTILIZADO PARA FINES RELACIONADOS CON ESAS RAMAS NI SE ASUME RESPONSABILIDAD POR VICIOS OCULTOS U OTRAS CARACTERISTICAS DEL INMUEBLE QUE NO PUEDAN SER APRECIADAS EN UNA VISITA NORMAL DE INSPECCION FISICA PARA EFECTOS DE AVALUO. INCLUSO CUANDO SE APRECIEEN ALGUNAS CARACTERISTICAS QUE PUEDAN CONSTITUIR ANOMALIAS CON RESPECTO AL ESTADO DE CONSERVACION NORMAL -SEGUN LA VIDA UTIL CONSUMIDA- DE UN INMUEBLE O A SU ESTRUCTURA, EL VALUADOR NO ASUME MAYOR RESPONSABILIDAD QUE ASI INDICARLO CUANDO SON DETECTADAS, YA QUE AUNQUE SE PRESENTEN ESTADOS DE CONSERVACION MALOS O RUINOSOS, ES OBLIGACION DEL VALUADOR REALIZAR EL AVALUO SEGUN LOS CRITERIOS Y NORMAS VIGENTES Y APLICABLES SEGUN EL PROPOSITO DEL MISMO.
- 4.- EL PRESENTE AVALUO SE REALIZA SIGUIENDO LAS NORMAS VIGENTES EMITIDAS POR LA SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL Y -EN SU CASO- LA AUTORIDAD FISCAL O CATASTRAL LOCAL, ASI COMO CRITERIOS DE VALUACION GENERALMENTE ACEPTADOS, SEGUN EL ALCANCE DEL AVALUO EN FUNCION DEL PROPOSITO DEL MISMO.
- 5.- NO SE REALIZARON INVESTIGACIONES, EXCEPTO CUANDO ASI SE INDIQUE EN EL AVALUO, CON RESPECTO A LA EXISTENCIA DE TUBERIAS O ALMACENAMIENTOS DE MATERIALES PELIGROSOS QUE PUEDAN SER NOCIVOS PARA LA SALUD DE LAS PERSONAS QUE HABITAN EL INMUEBLE O EL ESTADO DEL MISMO, EN EL BIEN O EN SUS CERCANIAS.
- 6.- LOS NOMBRES DE SOLICITANTE, PROPIETARIO, ASI COMO LOS NUMEROS DE CUENTA PREDIAL Y AGUA Y LA UBICACION DEL INMUEBLE SE SEÑALAN SEGUN LA INFORMACION PROPORCIONADA POR EL CLIENTE AL MOMENTO DE SOLICITAR EL AVALUO. POR LO TANTO, NO SE ASUME RESPONSABILIDAD POR ERRORES, OMISIONES O DIFERENCIAS CON RESPECTO A LOS DATOS REGISTRADOS POR AUTORIDADES OFICIALES, COMO LO PUEDE SER EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y EL COMERCIO, CATASTRO, U OTROS.
- 7.- LAS SUPERFICIES UTILIZADAS EN EL AVALUO SON OBTENIDAS DE LAS FUENTES INDICADAS EN EL MISMO. CUANDO SE INDICA SEGUN MEDIDAS, CORRESPONDE A UNA MEDICION FISICA PARA EFECTOS DE AVALUO, SIN QUE ESTO REPRESENTA UN LEVANTAMIENTO EXACTO, CONSIDERANDO LAS VARIANTES Y HABITOS DE MEDICION EXISTENTES, POR LO QUE SU RESULTADO UNICAMENTE SE DESTINA PARA FINES DE CALCULO DEL AVALUO.
- 8.- LA EDAD DEL INMUEBLE SE CONSIDERA EN BASE A LA INFORMACION DOCUMENTAL EXISTENTE (LICENCIAS DE CONSTRUCCION, BOLETA PREDIAL, ESCRITURAS U OTROS) Y EN SU CASO, SE ESTIMA EN BASE A LO APRECIADO FISICAMENTE.
- 9.- PARA EL PRESENTE AVALUO SE UTILIZO COMO SUSTENTO LEGAL DE PROPIEDAD LA ESCRITURA PUBLICA NUMERO 49,927, PASADA ANTE EL LIC. MANUEL DIAZ SALAZAR NOTARIO PUBLICO NUMERO 134, EL DIA 15 DEL MES DE ENERO DEL AÑO 2015, EN LA CIUDAD DE CULIACAN, ESTADO DE SINALOA.

COTEJADO



SAED Avalúos e Inmobiliario, SA de CV.
Clave 23003

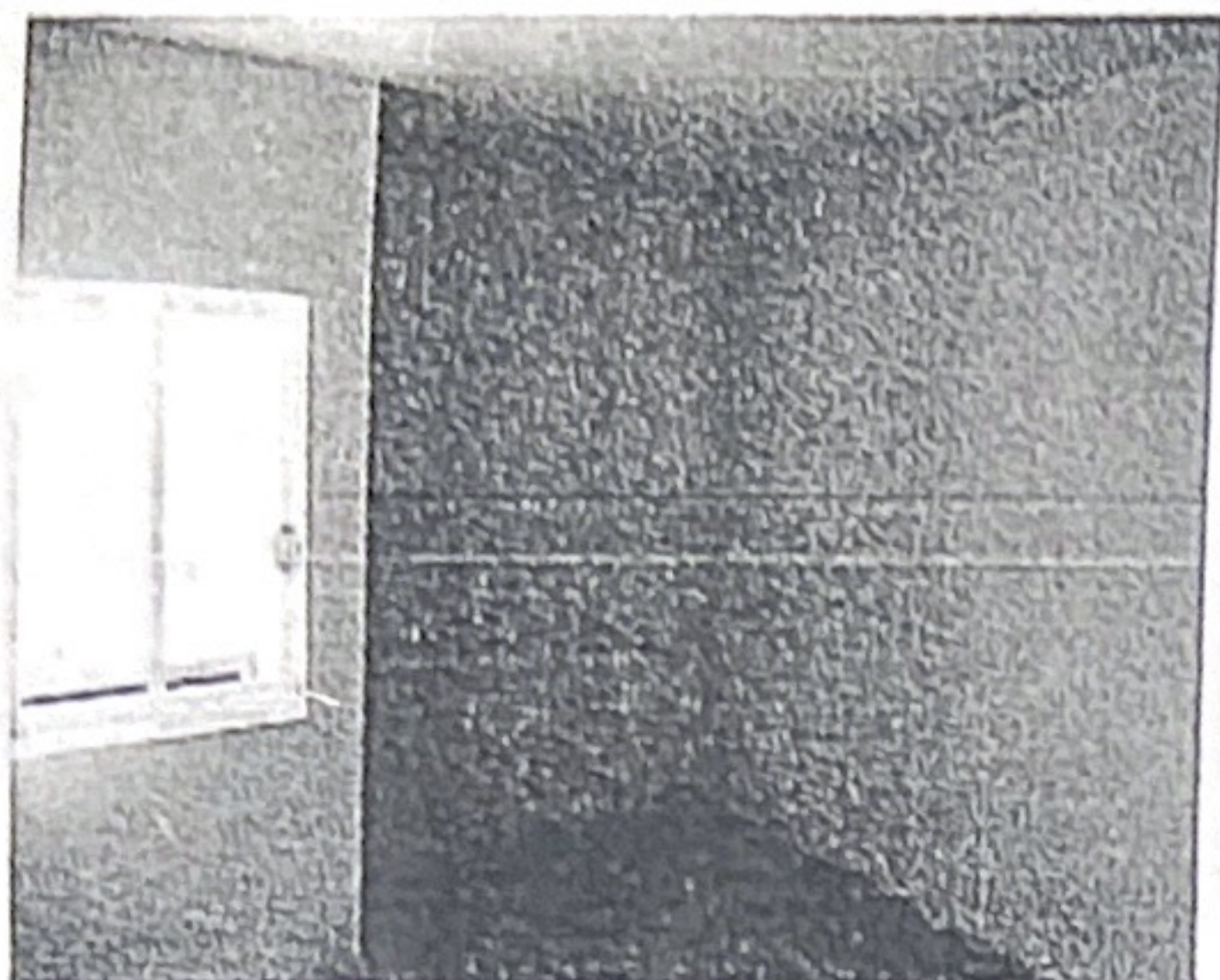


SAED AVALÚOS E INMOBILIARIO, SA DE CV

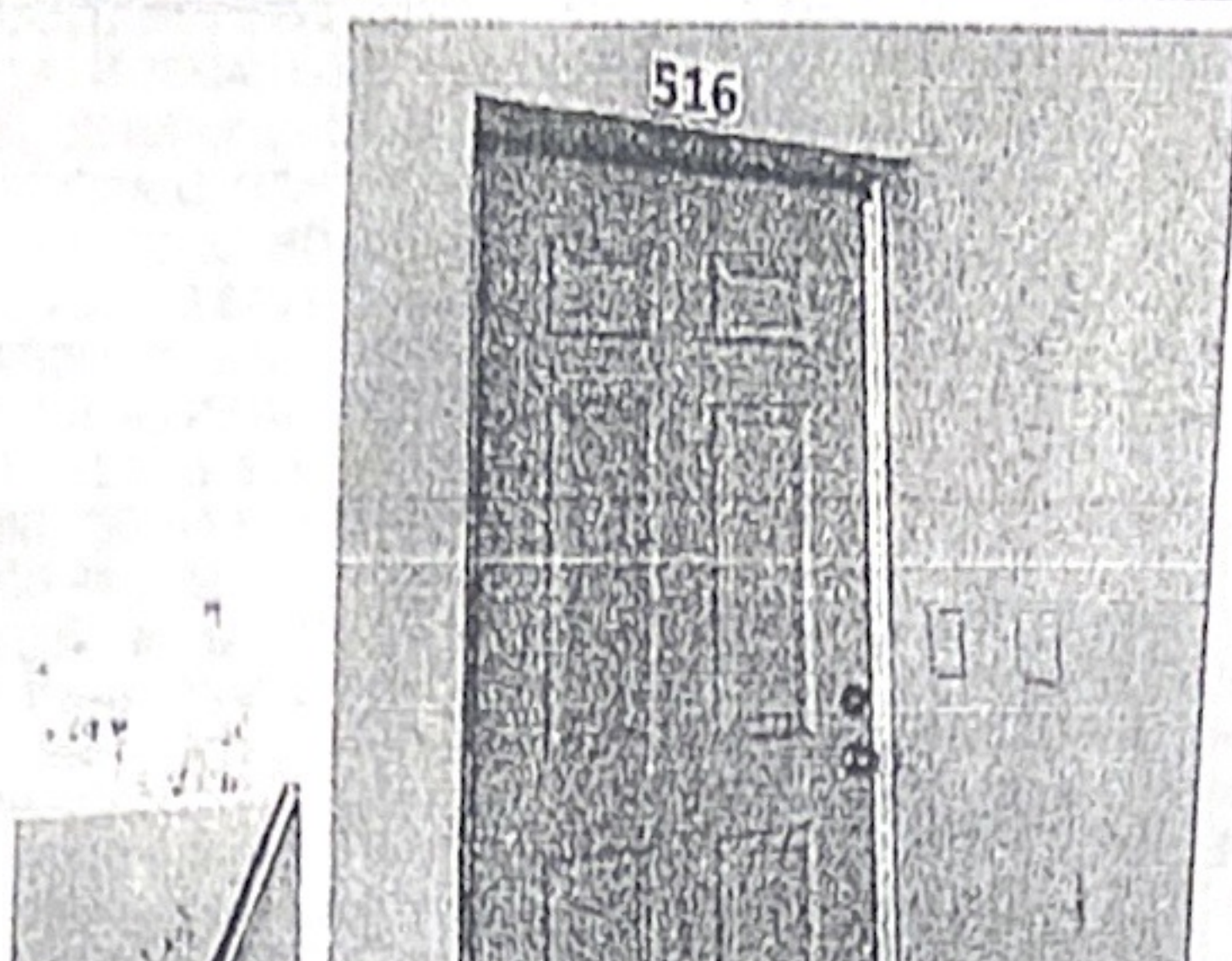
BLVD. EMILIANO ZAPATA 1165 INT. LOCAL 14, COL. FRACC. LOS PINOS,
CULIACAN, SINALOA, C.P. 80120.
TEL: 667 4559798
<http://saedavaluos.com>

Folio: 22040002324
Folio Infonavit: 25229277193468234
Clave Única de Vivienda: 1925012841100089
I.I. Clave del Avalúo: 23003222510397920
Folio Único 2300325012039792220

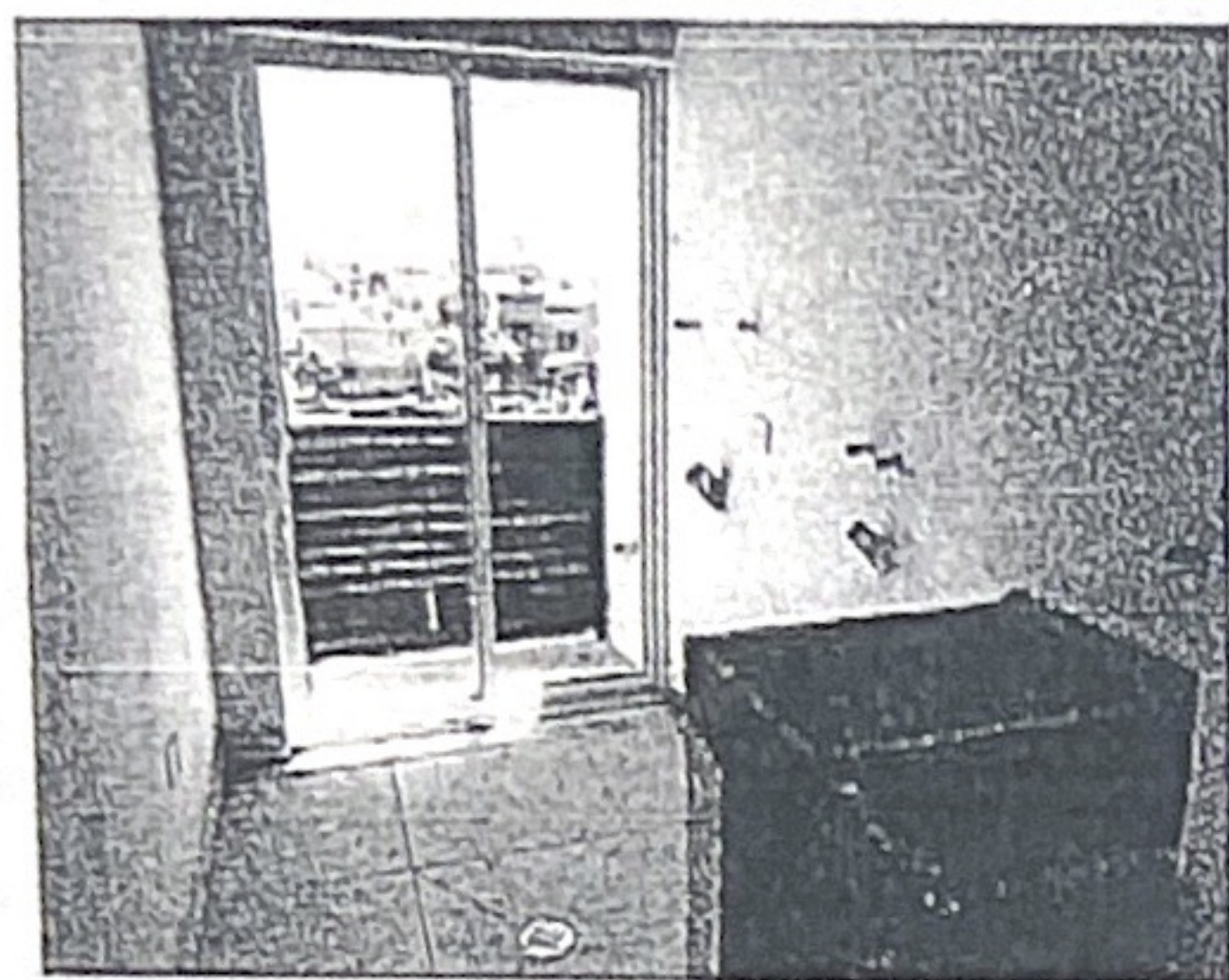
ANEXO FOTOGRÁFICO



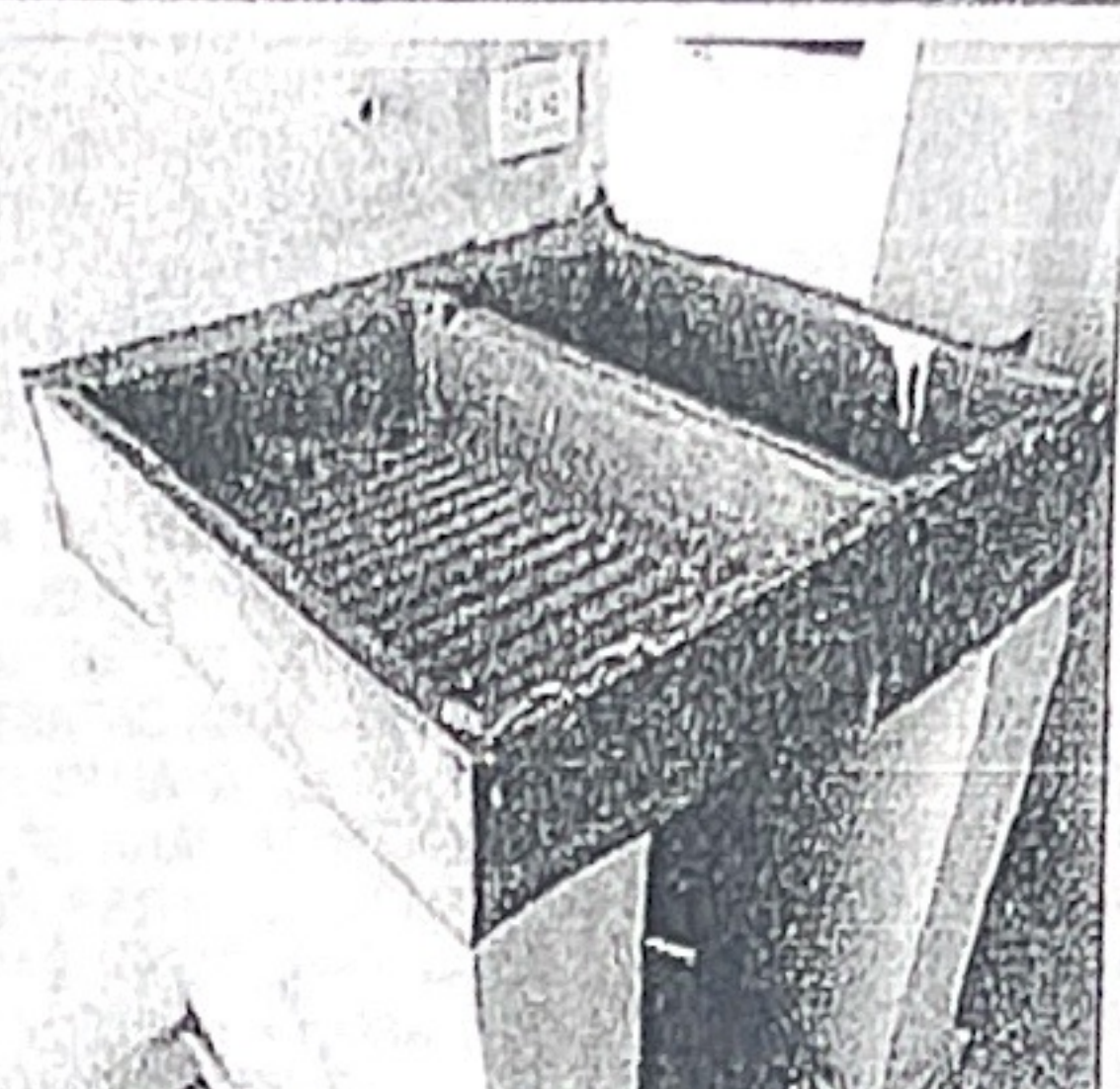
RECAMARA SECUNDARIA



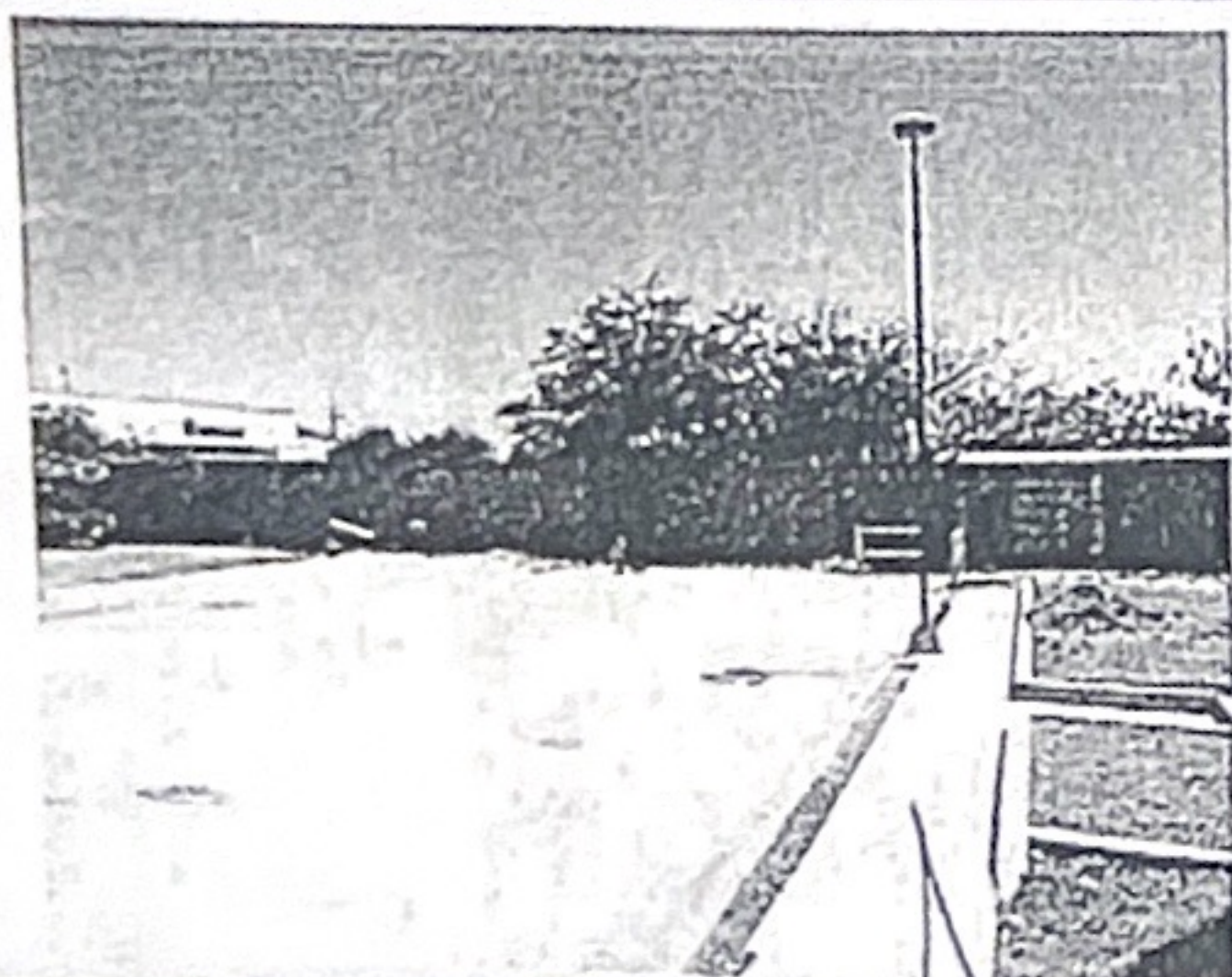
WS - ACCESO AL INMUEBLE



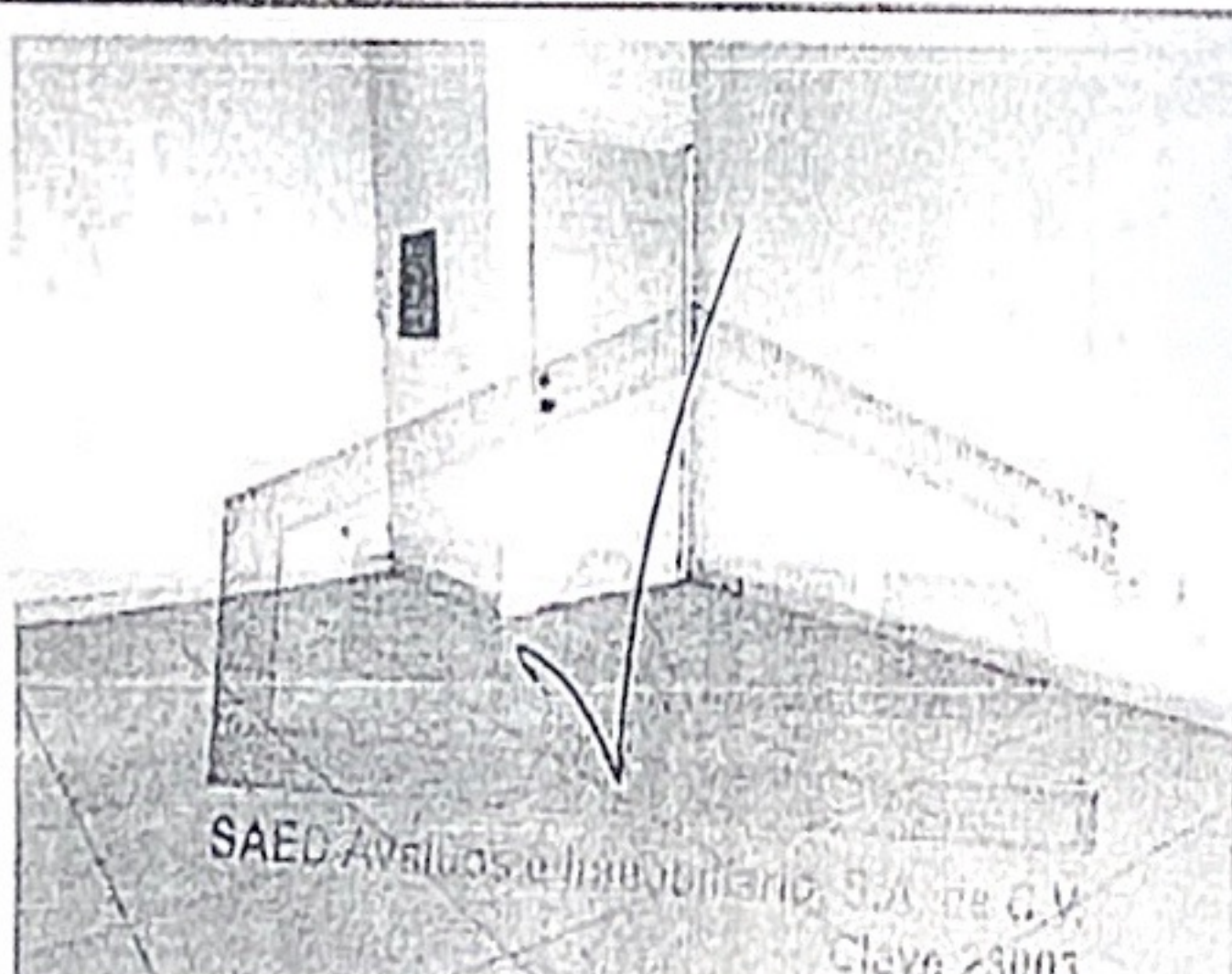
AREA DE LAVADO



LAVADERO



ENTORNO



INTERIOR DEL INMUEBLE

LIC. JOSE JOEL BOUCIEGUEZ VELARDE
NOTARIO PÚBLICO No. 203
MAZATLÁN, SINALOA



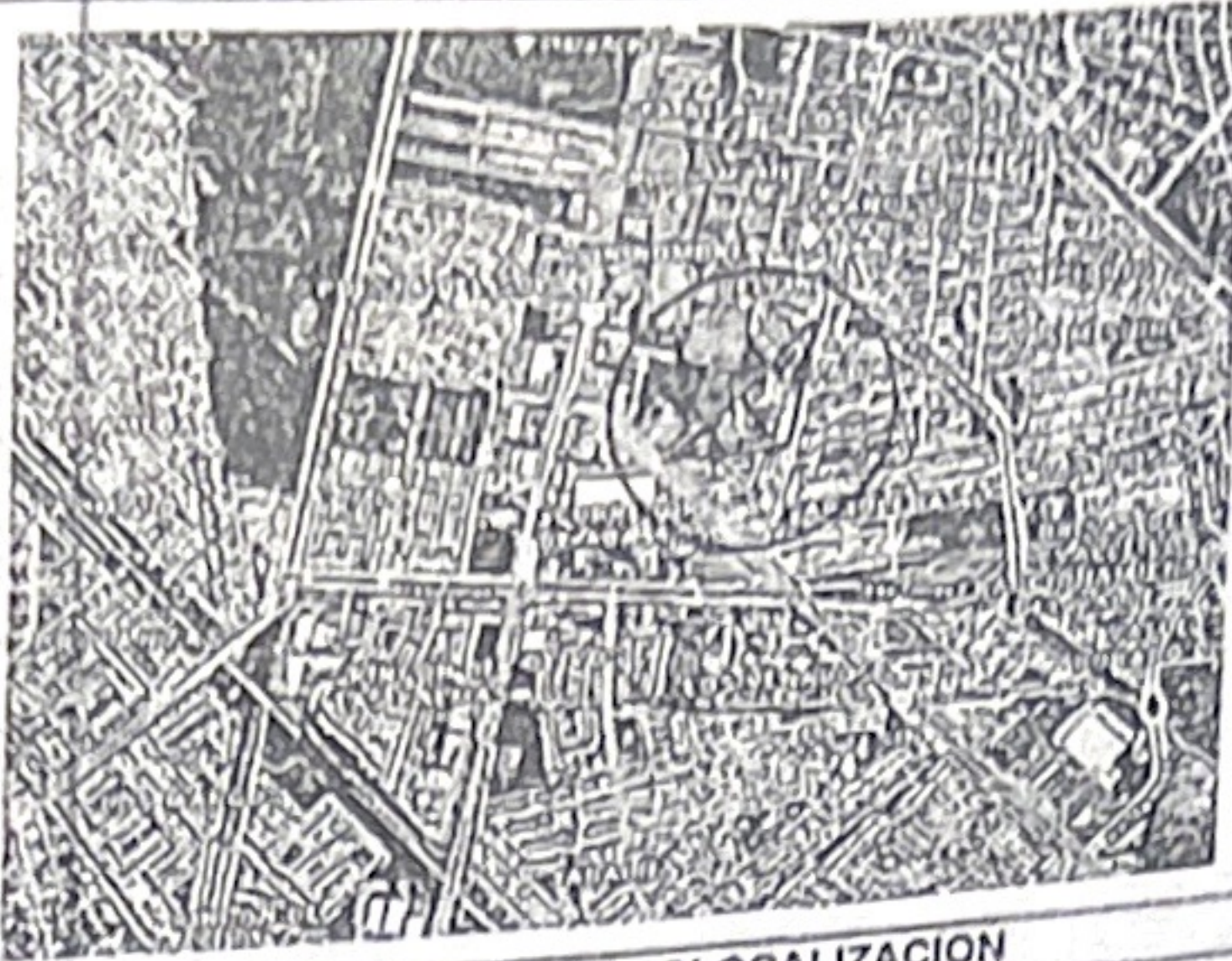
SAED AVALÚOS E INMOBILIARIO, SA DE CV

BLVD. EMILIANO ZAPATA 1105 INT. LOCAL 14, COL. FRACC. LOS PINOS,
CULIACÁN, SINALOA, C.P. 86128.
TEL: 667 4569798
<http://saedavaluos.com>

Folio:
Folio Infonavit:
Clave Única de Vivienda:
1.1. Clave del Avalúo:
Folio Único

22040002324
25229277193468234
925012841100089
23003222510397920
2300325012039792220

Anexo Fotográfico



CROQUIS DE MACROLOCALIZACION

COTEJADO



[Handwritten signature]

"Esta es la representación impresa de un Avalúo Digital"
<http://zema.shf.gob.mx/SMA/validaAvaluo.aspx>

Anexo 4 de 6

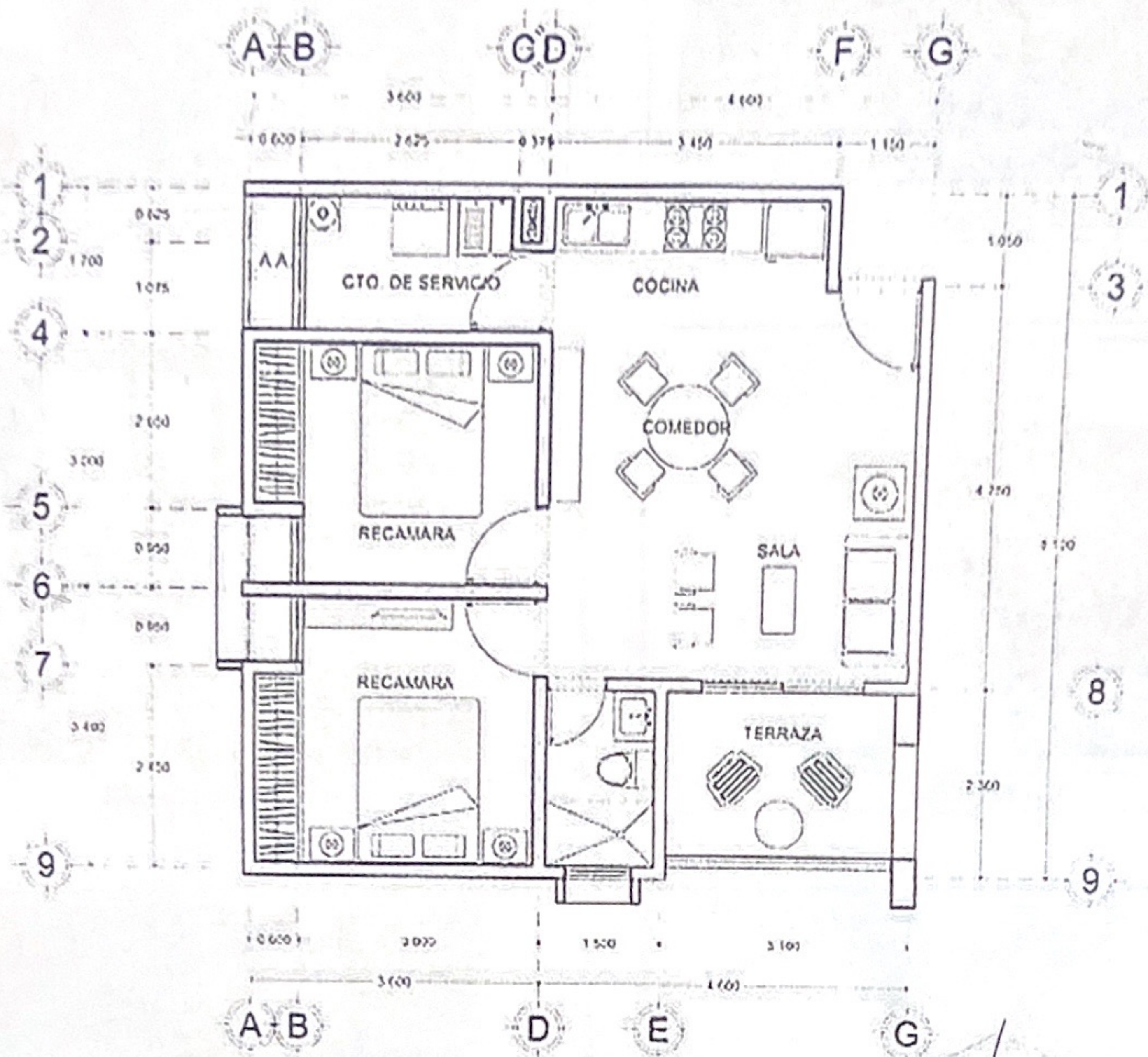


SAED AVALÚOS E INMOBILIARIO, SA DE CV

BLVD. EMILIANO ZAPATA 1105 INT. LOCAL 14, COL. FRACC. LOS PINOS,
GUAYMAS, SINALOA, C.P. 80120.
TEL: 067 4589700
<http://saedavaluos.com>

Folio: 22040002324
Folio Infonavit: 25229277193468234
Clave Única de Vivienda: 1925012841100089
1.1. Clave del Avalúo: 23003222510397920
Folio Único: 2300325012039792220

ANEXO FOTOGRÁFICO - ARQUITECTÓNICO



SAED Avalúos e Inmobiliario, S.A. de C.V.
Clave 23003

LIC. JOSE JOEL BOUCJEGUEZ VELARDE

NOTARIO PÚBLICO No. 203

MAZATLÁN, SINALOA



SAED

Avalúos e Inmobiliario

Unidad de valoración Núm. 23003

SAED AVALÚOS E INMOBILIARIO, SA DE CV

BLVD. EMILIANO ZAPATA 1105 INT. LOCAL 14, COL. FRACC. LOS PINOS,
CULIACÁN, SINALOA, C.P. 80128.
TEL: 067 4559700
<http://saedayalunos.com>

Folio:

Folio Infonavit:

Clave Única de Vivienda:

1.1, Clave del Avalúo:

Folio Único

22040002324

25229277193468234

1925012841100089

23003222510397920

2300325012039792220

ANEXO FOTOGRAFICO - COLINDANCIAS

Lic. Manuel Díaz Salazar

NOTARIO PÚBLICO No. 134

Culiacán, Sinaloa, México



EL ÁREA PRIVATIVA TOTAL es de 80.53 M² (ochenta metros cincuenta y tres

decímetros cuadrados) que se componen de la siguiente manera:

Construcción privativa interior: 60.55 m² (sesenta metros cincuenta y cinco

decímetros cuadrados).

Terraza: 8.00 m² (ocho metros cuadrados).

Cajón de estacionamiento: 11.979 m² (once metros novecientos setenta y nueve

centímetros cuadrados).

Porcentaje de proindiviso del edificio: 6.29%.

Porcentaje de proindiviso: 0.785%.

A este departamento le corresponde el cajón de estacionamiento 37.

Medidas y colindancias

AL NORESTE, en dos medidas, la primera de 3.10 m (tres metros diez centímetros)

linda con vacío área común "A" y la segunda de 5.25 m (cinco metros veinticinco

centímetros) linda con vacío área común "A".

AL SURESTE, en 8.25 m (ocho metros veinticinco centímetros) linda con vacío área

común "A".

AL SUROESTE, en tres medidas, la primera de 3.11 m (tres metros once

centímetros) linda con vacío área común "A", la segunda de 4.09 m (cuatro metros

nueve centímetros) linda con vacío área común "B" y la tercera de 1.15 m (un metro

quince centímetros) linda con vacío área común "B".

AL NOROESTE, en tres medidas, la primera de 1.05 m (un metro cinco

centímetros) linda con vacío área común "B", la segunda de 4.90 m (cuatro metros

noventa centímetros) linda con departamento 516 (quinientos dieciséis), y

la tercera de 2.30 m (dos metros treinta centímetros) linda con departamento 516 (quinientos dieciséis).

75. DEPARTAMENTO NÚMERO 520 (quinientos veinte) ubicado en el segundo

nivel de la Torre "E" del Condominio Residencial "ROCCA" en la ciudad de

Mazatlán, Sinaloa, con las siguientes superficies medidas y linderos:

EL ÁREA PRIVATIVA TOTAL es de 80.53 M² (ochenta metros cincuenta y tres

decímetros cuadrados) que se componen de la siguiente manera:

Construcción privativa interior: 60.55 m² (sesenta metros cincuenta y cinco

decímetros cuadrados).

Terraza: 8.00 m² (ocho metros cuadrados).

Cajón de estacionamiento: 11.979 m² (once metros novecientos setenta y nueve

centímetros cuadrados).

Porcentaje de proindiviso del edificio: 6.29%.

Porcentaje de proindiviso: 0.785%.

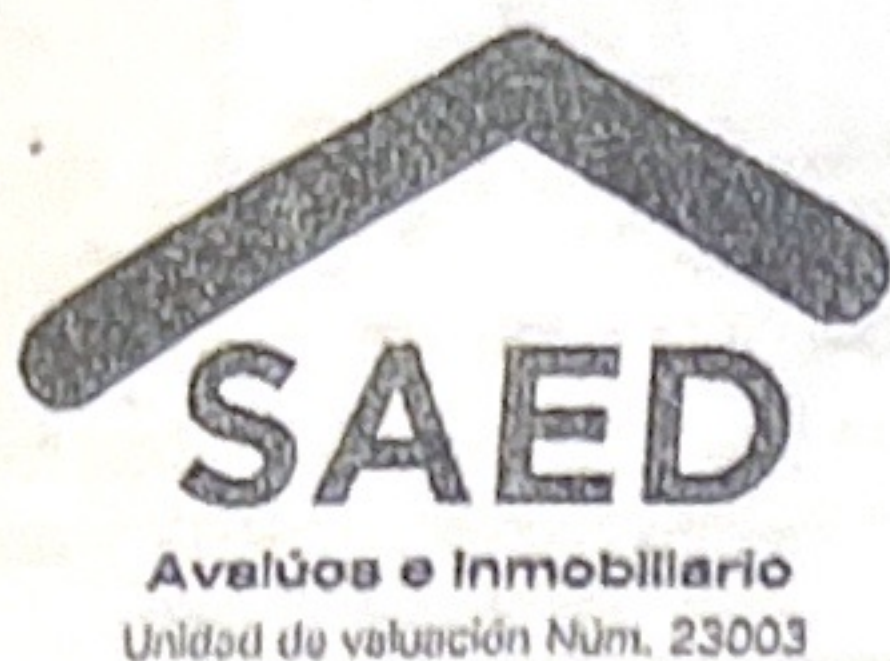
A este departamento le corresponde el cajón de estacionamiento 38.

Cotejado

COTEJADO

SAED Avalúos e Inmobiliario, SA DE CV

Clave 23003



SAED AVALÚOS E INMOBILIARIO, SA DE CV

BLVD. EMILIANO ZAPATA 1105 INT. LOCAL 1-I, COL. FRACC. LOS PINOS,
GUAYMAS, SONORA, S.P. 80120.
TEL: 667 4559793
<http://saedavaluos.com>

Folio: 22040002324
Folio Informativo: 25220277193460234
Clave Única de Vivienda: 1925012841100089
1.1. Clave del Avalúo: 23003222510397920
Folio Único: 2300325012039792220

Anexos de Datos - Generales

Constructor / Promotor	ARKO CONSULTORES, S.A. DE C.V.	Otro tipo de Inmueble	
Clave única de vivienda	1925012841100089	Latitud (Decimal)	23.2651520
Longitud (Decimal)	-106.4127450	Altitud	28
Clasificación de la zona	HABITACIONAL DE SEGUNDO ORDEN	Número de niveles de las construcciones	1
Uso de las construcciones	HABITACIONAL	Referencia de proximidad urbana	PERIFERICA
Densidad de población	NORMAL (Entre 51 y 100)	Red de distribución de agua potable	CON SUMINISTRO AL INMUEBLE
Red de recolección de aguas residuales	CON CONEXION AL INMUEBLE	Red de drenaje pluvial en la calle	EXISTE
Red de drenaje pluvial en la zona	NO EXISTE	Sistema mixto (aguas residuales y pluviales)	NO EXISTE
Otro tipo de desalojo de aguas	POR LAS VIALIDADES	Suministro eléctrico	RED SUBTERRANEA
Acometida al inmueble	EXISTE	Alumbrado público	SUBTERRANEO
Suministro telefónico	RED SUBTERRANEA	Acometida al inmueble	EXISTE
Señalización y nomenclatura de calles	EXISTE	Material de vialidades	CONCRETO
Material de banquetas	CONCRETO	Material de guarniciones	CONCRETO
Otro material de vialidades		Otro material de banquetas	
Otro material de guarniciones		Transporte urbano	EXISTE
Distancia	300	Frecuencia	15
Transporte suburbano	EXISTE	Distancia	300
Frecuencia	30	Recolección municipal o privada de desechos	EXISTE
Frecuencia recolección de desechos	3	Gas natural	NO EXISTE
Tipo de vigilancia	AUTONOMA	Iglesia o Templo	EXISTE
Distancia iglesia	190	Mercados	EXISTE
Mercados distancia	400	Supermercados	EXISTE
Supermercado distancia	1000	Locales comerciales	EXISTE
locales distancia	1000	Número de locales comerciales	20
Plazas públicas	EXISTE	plazas distancia	1000
Parques	EXISTE	parques distancia	765
Jardines	EXISTE	Jardines distancia	1000
Canchas deportivas	EXISTE	Canchas distancia	400
Centro deportivo	EXISTE	Deportivo distancia	400
Escuelas primarias	EXISTE	Primaria distancia	500
Escuelas secundarias	EXISTE	Secundaria distancia	1000
Escuelas preparatoria	EXISTE	Preparatoria distancia	2000
Universidad	NO EXISTE	Universidad distancia	0
Otras escuelas	NO EXISTE	Escuelas distancia	0
Servicios de salud primer nivel	NO EXISTE	Distancia Servicios de salud primer nivel	0
Servicios de salud segundo nivel	NO EXISTE	Distancia Servicios de salud segundo nivel	0
Servicios de salud tercer nivel	NO EXISTE	Distancia Servicios de salud tercer nivel	0
Bancos	EXISTE	Bancos distancia	2000
Estación de transporte urbano	EXISTE	Urbano distancia	300
Estación de transporte suburbano	NO EXISTE	Suburbano distancia	0
Centro comunitario	NO EXISTE	Centro social distancia	0
Nivel de equipamiento	3	Configuración del terreno	REGULAR
Topografía	PLANO	Ubicación del inmueble	MEDIANERO
Características panorámicas	VISTA A INMUEBLES CON CONSTRUCCION SIMILARES A LA VALUADA	Uso	HABITACIONAL
Número de niveles de las construcciones	3	Área libre	20
Densidad habitacional habitantes (HabHa)	400	Densidad habitacional viviendas (VivHa)	MEDIA ALTA DE 81 A 100 Viv/Ha
Vida útil	60	Número de recamaras	2
Número de baños	1	Número de medios baños	0
Espacio de uso múltiple	NO EXISTE	Número de espacios de estacionamiento	1
Número de niveles	1	Calidad de proyecto	SAED
Resultado de calidad de proyecto	MUY BUENO	Clase general del inmueble	FUNCIONAL
Estado de conservación	NUEVO	Comentarios reelevantes sobre el estado de conservación	MEDIO
			DEPARTAMENTO NUEVO



SAED

Avalúos e Inmobiliario
Unidad de valuación Núm. 23003

SAED AVALÚOS E INMOBILIARIO, SA DE CV

BLVD. EMILIANO ZAPATA 1103 INT. LOCAL 14, COL. FRACC. LOS PINOS,
CULIACÁN, SINALOA, C.P. 89128.
TEL: 067 4539798
<http://saedavaluos.com>

Folio:

Folio Infonavit:

Clave Única de Vivienda:

1.1. Clave del Avalúo:

Folio Único

22040002324

25229277193468234

925012841100089

23003222510397920

2300325012039792220

Grado de terminación de la obra (%) 100.00

Superficie del terreno del conjunto (m²) 63.86

Superficie del terreno privativa (m²) 63.86

Superficie accesoria (m²): 7.13

Indiviso de construcción (%) 100

Material instalaciones hidráulicas RED DE ALIMENTACION OCULTA

Material instalaciones sanitarias CON TUBERIA DE CPVC Y

Material instalaciones eléctricas ACCESORIOS DE COBRE

Locales comerciales RED OCULTA CON TUBERIA Y

Elevador ACCESORIOS DE PVC

Cajones de estacionamiento adicionales CENTRO DE CARGA, POLIDUCTO

Canchas deportivas ROJO, CABLEADO

Calentador de gas NO EXISTE

Ubicación del aire acondicionado NO EXISTE

Interfon NO EXISTE

Suministro de agua purificada en la vivienda NO EXISTE

Servicio de mantenimiento contratado por desarrollador NO EXISTE

Estacionamiento techado NO EXISTE

Cisterna NO EXISTE

Jaula de tendido NO EXISTE

Condiciones de mantenimiento de hidromaceteros EN CONDICIONES DE

Otro tipo de obras complementarias en la vivienda MANTENIMIENTO

Sistema de de tratamiento de agua (Planta de tratamiento) NO APLICAN

Sistema de tratamiento de reutilización de aguas jabonosas NO EXISTE

Sistema de captación de agua pluvial NO EXISTE

Área para elaboración de composta NO EXISTE

Sistema centralizado de captación solar para calentamiento de agua: NO EXISTE

Reductor de sedimentos calcificados en tuberías NO EXISTE

Inodoro máximo de 6 litros NO EXISTE

Inodoro economizador de agua con doble botón (Sistema dual para WC) integrado NO EXISTE

Llaves (válvulas) con dispositivos de ahorro de agua en lavabos de baño EXISTE

Dispositivo de reducción de flujo de agua en regadera NO EXISTE

Llaves con dispositivo ahorrador de agua cocina EXISTE

Regadera con dispositivo ahorrador integrado EXISTE

Grado y avance de áreas comunes (%) 100.00

Indiviso de terreno (%) 100

Superficie de construcción del inmueble 60.55

Superficie vendible (m²) 67.68

Hidráulicas OCULTA

Sanitarias OCULTA

Eléctricas OCULTA

Caseta de vigilancia EXISTE

Barda perimetral en el conjunto EXISTE

Estacionamiento techados NO EXISTE

Juegos infantiles EXISTE

Otro tipo de obras complementarias en el conjunto NO APLICA

Aire acondicionado de alta eficiencia o de bajo consumo NO EXISTE

Voz y datos (Internet): NO EXISTE

Los circuitos de electricidad EXISTE

Cameras de seguridad NO EXISTE

Otro tipo de instalaciones o accesorios especiales en la vivienda NO APLICA

Accesorio en la vivienda EXISTE

Ducto para clima NO EXISTE

Rejas de protección en ventanas NO EXISTE

Número de hidromaceteros 0

Sistema de descarga de aguas residuales NO EXISTE

Sistema de reuso de agua residual tratada NO EXISTE

Sistema de drenaje pretratado de aguas negras para reutilización de agua NO EXISTE

Separación de basura, contenedores NO EXISTE

Celdas fotovoltaicas para alumbrado público NO EXISTE

Red de agua purificada NO EXISTE

Sistema de reuso de aguas jabonosas NO EXISTE

Inodoro de grado ecológico máximo 5 litros EXISTE

Válvula dual para doble descarga integrada a un inodoro normal (no economizador): NO EXISTE

Dispositivos de reducción de flujo de agua en lavabos de baño NO EXISTE

Llaves ahorradoras de agua (válvulas para uso doméstico) baño NO EXISTE

Dispositivos de reducción de flujo de agua en llave de cocina NO EXISTE

WC economizador de agua (4.8 litros) NO EXISTE

COTEJADO

SAED SA DE CV
Clave 23003



Avalúos e Inmobiliario
Unidad de valuación Núm. 23003

SAED AVALÚOS E INMOBILIARIO, SA DE CV

BLVD. EMILIANO ZAPATA 1165 INTLOCAL 1-I, COL. FRACC. LOS PINOS,
CULIACAN, SINALOA, C.P. 80128
TEL: 667 4559708
<http://saedavaluos.com>

Folio:

22040002324

Folio Infonavit:

25229277193468234

Clave Única de Vivienda:

1925012841100089

1.1. Clave del Avalúo:

23003222510397920

Folio Único

2300325012039792220

Válvula reguladora, para flujo de agua, en tubería de suministro	NO EXISTE	Calentador de paso de gas	NO EXISTE
Calentador solar de agua	NO EXISTE	Aislamiento térmico en el techo (con NOM MX 460)	EXISTE
Aislamiento térmico en muro (con NOM MX 460)	NO EXISTE	Aislamiento térmico en puertas y ventanas	NO EXISTE
Sistema de detección de movimiento para encendido de luces	NO EXISTE	Captación de energía eléctrica (Paneles solares fotovoltaicos)	NO EXISTE
Protección solar en las ventanas	NO EXISTE	Calentador de gas de depósito	NO EXISTE
Calentador solar de agua de tubos evacuados	NO EXISTE	Calentador solar de agua plano	NO EXISTE
Calentador solar de agua de tubos evacuados con respaldo de calentador de gas	NO EXISTE	Calentador solar de agua plano con respaldo de calentador de gas de paso	NO EXISTE
Calentador solar de agua de tubos evacuados con respaldo de calentador eléctrico	NO EXISTE	Calentador solar de agua plano con respaldo de calentador eléctrico	NO EXISTE
Ventilador solar de corriente directa	NO EXISTE	Ventilador solar corriente alterna	NO EXISTE
Ventilador de cuerda de alta potencia	NO EXISTE	Ventilador de cuerda de baja potencia	NO EXISTE
Focos ahorradores (lámparas fluorescentes compactas)	EXISTE (NO INSTALADO)	Focos LED (luz dirigida)	NO EXISTE
Focos LED (luz difusa)	NO EXISTE	Sistemas de iluminación natural (captadores de luz solar para iluminación)	EXISTE
Estabilizador estático (reordenador de corriente eléctrica para el proceso de distribución)	NO EXISTE	Dispositivo ahorrador de gas	NO EXISTE
Filtros purificadores de agua	NO EXISTE	Dispositivo de desinfección de agua en tinaco	NO EXISTE
Reductor de sedimentos calcificados en tubería	NO EXISTE	Pintura reflejante en techo	NO EXISTE
Pintura reflejante en muro	NO EXISTE	Aislante para tubería de agua caliente	NO EXISTE
Tubería térmica para agua caliente	NO EXISTE	Pintura fotocatalítica	NO EXISTE
Doble vidrio en ventanas como aislante térmico con marco de aluminio	NO EXISTE	Vidrios con película reflectiva integrada con marco de aluminio	NO EXISTE
Vidrios dobles como aislante térmico con marco de PVC	NO EXISTE	Vidrios con película reflectiva integrada con marco de pvc	NO EXISTE
Vidrios con película reflectiva integrada con marco de pvc	NO EXISTE	Señalización en braille de número o nombre de edificio	NO EXISTE
Señalización en braille de calles interiores	NO EXISTE	Número de piso en braille en el inicio y fin del barandal	NO EXISTE
Número de departamentos de inicio a término, en braille, que se ubican en cada piso de un edificio	NO EXISTE	Botones de elevador con señalización en braille	NO EXISTE
Cajones de estacionamiento adicionales para personas con discapacidad	NO EXISTE	Rampa de acceso en banquetas para personas con discapacidad	NO EXISTE
Otro tipo de instalaciones especiales en el conjunto habitacional		Señalización en braille de agua fría y caliente en regadera	NO EXISTE
Señalización en braille de agua fría y caliente en baño llaves del lavabo	NO EXISTE	Señalización en braille de agua fría y caliente en cocina	NO EXISTE
Señalización en braille de encendido y apagado de calentador	NO EXISTE	Señalización en braille de encendido y apagado aire acondicionado	NO EXISTE
Rampa de acceso del exterior al interior de la vivienda	NO EXISTE	Textura especial diferenciada en el piso en banqueta que indica giro de acceso a la vivienda	NO EXISTE

LIC. JOSE JOEL BOUCIEGUEZ VELARDE
NOTARIO PÚBLICO No. 203
MAZATLÁN, SINALOA



SAED

Avalúos e Inmobiliario
Unidad de valuación Núm. 23003

SAED AVALÚOS E INMOBILIARIO, SA DE CV

BLVD. EMILIANO ZAPATA 1105 INT. LOCAL 14, COL. FRAGO, LOS PIÑOS,
GUAYMAS, SINALOA, C.P. 80128.
TEL: 667 4550790
<http://saedavaluos.com>

Folio:

Folio Infonavit:

Clave Única de Vivienda:

1.1. Clave del Avalúo:

Folio Único

22040002324

25229277193468234

1925012841100089

28003222510397920

2300325012039792220

Baño para personas con discapacidad NO EXISTE

Baño para personas con discapacidad área de regadera sin sardinel NO EXISTE

Baño para personas con discapacidad charola 2 cm. en regadera NO EXISTE

Baño para personas con discapacidad preparación en salida regadera para instalación accesorio tipo teléfono NO EXISTE

Baño para personas con discapacidad materiales tipo palanca NO EXISTE

Pasamanos en baño NO EXISTE

Marco de puerta móvil para discapacitados NO EXISTE

Pasillos NO EXISTE
Baño NO EXISTE

Área de accesos a vivienda con puerta de 0.90 cm o más NO EXISTE

Se observa terreno que colinda con Riesgo social NO COLINDA NI SE UBICA EN UNA ZONA CON ESTAS CONDICIONES NO SE OBSERVA RIESGO SOCIAL

Número de Niveles del Edificio 4

Lavadora NO EXISTE

Fotovoltaicos NO EXISTE

Ahorro de energía eléctrica: NO EXISTE

Baño en planta baja para personas con discapacidad NO EXISTE

Baño para personas con discapacidad piso antiderrapante NO EXISTE

Baño para personas con discapacidad pendiente en piso a rejilla de captación NO EXISTE

Baño para personas con discapacidad preparación para adecuar lavabo a 75 cm de altura NO EXISTE

Baño para personas con discapacidad preparación para colocación espejo de sobrepone NO EXISTE

Cocina para personas con discapacidad preparación para adecuar tarja a 75 cm de altura NO EXISTE

Área de circulación en vivienda para discapacitados en vivienda (Ancho 1.20 m giros mínimos de 1.50 m en pasillos, cocina, baño y 1 recámara) NO EXISTE

Cocina NO EXISTE
Recámara NO EXISTE

Accesos entre espacios interiores con puerta de 0.90 cm o más NO EXISTE

Se observa terreno ubicado sobre NO COLINDA NI SE UBICA EN UNA ZONA CON ESTAS CONDICIONES NO SE OBSERVA RIESGO COMERCIAL

Riesgo comercial

Refrigerador NO EXISTE

Estufa NO EXISTE

Captación de agua NO EXISTE

COTEJADO

FACT.- 123/2023
ASUNTO: Actualización Factibilidad de Servicios
OFICIO-NÚM.-GG-0420-2023
Mazatlán, Sinaloa, 11 de abril de 2023

ARKO CONSULTORES, S.A. DE C.V.
PRESENTE.-

AT'N: CP. RICARDO MARTIN GARATE MAGAÑA.
REPRESENTANTE LEGAL.-

En relación a su escrito donde solicita se le proporcione Actualización de factibilidad de los servicios de agua potable y alcantarillado para el predio con una superficie total de 10,000.00 m2, ubicado en Carretera Internacional Entronque Libramiento Luis Donald Colosio, con clave catastral 011-000-029-001-089-001; sobre el cual se pretende construir 8 Torres con 4 niveles de 4 condominios cada uno dando un total de 128 departamentos denominados "ROCCA CONDOMINIOS"; al respecto me permito hacer de su conocimiento lo siguiente:

El servicio de agua potable ES FACTIBLE dada la existencia sobre la calle de acceso al Fraccionamiento Francisco Alarcón de una línea de 200 milímetros de diámetro a la cual podrá hacerse la conexión de la red interna del predio en cuestión mediante la obra necesaria que deberá construirse con cargo al presupuesto de esa empresa. Es importante señalar que en el proyecto arquitectónico del conjunto habitacional, el desarrollador deberá considerar que el registro del consumo de agua potable de todo el conjunto de departamentos en condominio, JUMAPAM lo realizará mediante un dispositivo de medición general (un macro-medidor) que el desarrollador deberá instalar a nivel de planta baja, alineado al paramento exterior del predio y protegido dentro de un nicho (todo esto en apego a la normalidad y aprobación técnica de JUMAPAM). Además, debemos señalar que como parte de la construcción y dentro del predio deberá considerarse depósitos para el almacenamiento de agua.

El servicio de alcantarillado ES FACTIBLE dada la existencia sobre la calle de acceso al Fraccionamiento Francisco Alarcón del Colector Delfín de 91 centímetros de diámetro, al cual podrá hacerse la conexión de la red interna del predio, mediante la obra necesaria que deberá construirse con cargo al presupuesto de esa empresa. Cabe destacar que es importante y obligatorio que en el diseño de los sistemas de drenaje sanitario (alcantarillado) y pluvial se proyecten y construyan para que operen independientes uno de otro. Es importante hacer del conocimiento, que en aquellos casos en que por su giro genere aguas residuales diferentes a lo aceptado como agua residual doméstica, deberá considerar como parte de la edificación lo necesario para cumplir con la NORMA NOM-002-SEMARNAT-1996 o vigente.

Es importante mencionar que el interesado ya tiene cubierto el importe correspondiente por concepto de Cuotas de Conexión, mismo que está establecido en el convenio con JUMAPAM JMA-DJ-MZT-136/2011. Se anexa copia del convenio.

Esta factibilidad tiene una vigencia de seis meses a partir de la fecha, y está condicionada a que en la elaboración de los proyectos y durante la construcción de las obras, esa empresa acate estrictamente las Normas y Especificaciones que JUMAPAM tiene establecidas para este tipo de obras. Por lo que no se recibirán aquellas obras que no haya sido construida en base a proyectos revisados y autorizados previamente y supervisada la construcción desde su inicio por personal de este organismo.

Sin más por el momento, quedo de usted para cualquier aclaración.

ATENTAMENTE

ING. JORGE GUADALUPE GONZÁLEZ NARANJO
GERENTE GENERAL

ING. ENRIQUE EFREN TORRES RODRÍGUEZ
GERENTE DE PLANEACIÓN FÍSICA

C.c.p.- Ing. Carlos Alberto Brño López / Gerente de Operaciones.- JUMAPAM
Lic. Oscar Humberto Calzadillas Pérez / Gerente Comercial.- JUMAPAM
Ing. Ramón Alberto Gutiérrez Iñba / Gerente de Construcción.- JUMAPAM
Ing. Enrique Efraín Torres Rodríguez / Gerente de Planeación Física.- JUMAPAM
Arq. Bertha María Quiñones Rivera / Jefe Supervisión de Fraccionamientos.- JUMAPAM
Archivo. SLRG
Revisó: Ing. BETR, Gerente de Planeación Física / Elaboró: Ing. STE Jefe del Depto. de Estudios y Proyectos

Gabriel Leyva y Emilio Barragán S/N Col. Centro
Mazatlán, Sinaloa C.P. 82000
T. 669 915 7000