

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

Estimado Condómino:

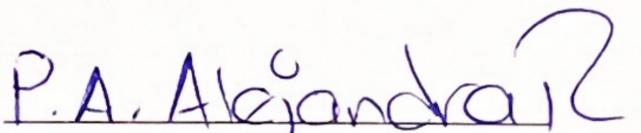
A solicitud del interesado y después de comprobar estar al corriente en el pago del servicio de agua y mantenimiento, la administración de **Rocca Condominios** ubicado en **Avenida Del Delfin, sin número, Colonia Francisco Alarcón Infonavit, C.P. 82132** de esta ciudad, expide la siguiente CARTA DE 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. -----

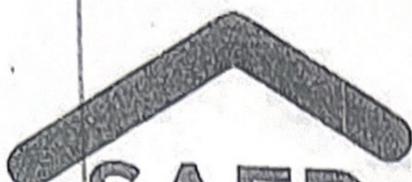
II. EL CONTRATO DE COMPRAVENTA que celebraron, de una parte, CARLOS ESTRADA HERNANDEZ Y KARLA YAMILETH ESTRADA CASTAÑEDA, en lo sucesivo la "PARTE COMPRADORA", y, de otra, "ARKO CONSULTORES", SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, representado por conducto de los señores VICTOR QUITLAHUAC GRANADOS HERRERA 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, G.P. 80120,  
 TEL: 067 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**

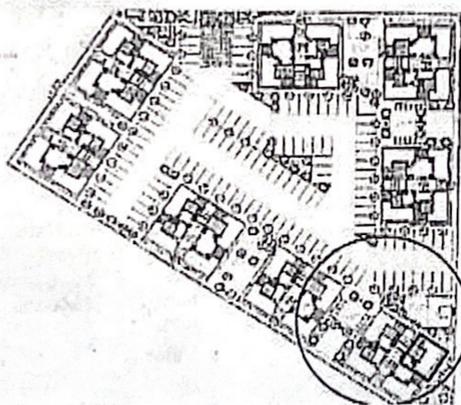
1.2. Nombre UV SAED AVALÚOS E INMOBILIARIO, SA DE CV	1.3. Clave UV 23003	1.4. Fecha del avalúo 25/04/2022
1.5. Nombre controlador CHRISTIAM DE JESUS GARCIA VILLALOBOS	1.6. Clave controlador SHF 1101526	
1.7. Nombre VP DAVID ROBERTO HARPER GUERRERO	1.8. Clave VP SHF 0403865	1.9. Propósito 1 - ORIGINACION 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 - MAZATLAN	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	2.15. Vías de acceso CARRETERA MAZATLAN, CULIACAN DE ACCESO A LA ZONA Y LA CALLE DELFINES DE ACCESO AL FRACCIONAMIENTO	
2.14. Construcciones predominantes EDIFICIOS DE CONDOMINIOS Y CASAS HABITACION UNIFAMILIARES DE DOS NIVELES CALIDAD: MEDIO NO. NIVELES: 1 USO CONSTRUCCIONES: HABITACIONAL				

**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
Recámaras	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	NO APLICA
Fachada	NO APLICA	MORTERO-ARENA FLOTEADO MAS PINTURA VINILICA	CIELO ABIERTO
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	VENTANAS: ALUMINIO COLOR NOGAL Y BLANCO	
3.10.2. Herrería	PUERTAS: CORREDIZAS DE ALUMINIO COLOR BLANCO EN SALA COMEDOR		



**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

**4. 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, MAZATLAN, SINALOA, 82070	\$240,000.00	96	0	27/04/2022	AM DESARROLLOS (669) 2590031
2	DIANA LAURA RIOJAS # SN, AMPLIACION VALLE DEL EJIDO, MAZATLAN, SINALOA, 82134	\$380,000.00	140	0	27/04/2022	PROPIEDADES.COM (669) 1207205
3	PRISILA # SN, LAS MAÑANITAS, MAZATLAN, SINALOA, 82139	\$265,000.00	108	0	27/04/2022	BAHARA ESPINOSA (669) 2590046
4	ALAMO # SN, LOS ALAMOS COUNTRY, MAZATLAN, 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	Factores de homologación					FSU	%	F.Re.	Valor Unitario Resultante (\$/m²)
					FZO	FUB	FFR	FFO	F.R.				
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.	Factores de eficiencia					Valor Unitario Neto	Indiviso	Valor parcial	
			FZO	FUB	FFR	FFO	FSU	F.R.			
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. RT. 2 SMZ, CONJUNTO HABITACIONAL, ROCCA CONDOMINIOS, MAZATLAN, SINALOA, 82132	1	BUENO	27/04/2022	(667) 2145630	AARON NOE
2	CIRCUITO INTERIOR ROCCA # 402 INT. RT. 2 SMZ, CONJUNTO HABITACIONAL, ROCCA CONDOMINIOS, MAZATLAN, SINALOA, 82132	1	BUENO	27/04/2022	(667) 1312800	ING ESPERANZA G
3	DEPARTAMENTOS COLONIA LA VENTA DE FRANCISCO VILLA # SD, DEPARTAMENTOS COLONIA LA VENTA DE FRANCISCO VILLA, MAZATLAN, SINALOA, 82127	0	NUEVO	27/04/2022	(669) 1556709	VIVAANUNCIOS
4	TOWER LIFE COL. FRANCISCO VILLA # SD, TOWER LIFE COL. FRANCISCO VILLA, MAZATLAN, SINALOA, 82127	0	NUEVO	27/04/2022	(669) 1811032	VIVAANUNCIOS
5	TOWER LIFE COL. FRANCISCO VILLA # SD, TOWER LIFE COL. FRANCISCO VILLA, MAZATLAN, SINALOA, 82127	0	NUEVO	27/04/2022	(669) 1811032	VIVAANUNCIOS
6	BAHIA COTO RESIDENCIAL # SD, PUERTA DEL SOL, MAZATLAN, 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. FRAGC. LOS PINOS,  
 CULIACAN, 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

**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	\$15,611.00	\$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	\$14,759.00
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	\$10,417.91	\$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 un/m²	Superficie	Renta mensual	Deducciones mensuales	%
1	DEPARTAMENTO EN CONDOMINIO	\$0.00	60.55	\$0.00	Porcentaje de desocupación (Vacíos)	
2	TERRAZA	\$0.00	7.13	\$0.00	Impuesto predial	
3	AREA COMUN	\$0.00	8.88	\$0.00	Conservación y mantenimiento	
4					Administración	
					Seguros	
					Otros (Indicar)	
					Suma	

**Cálculo por capitalización de rentas**

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

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

**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. )

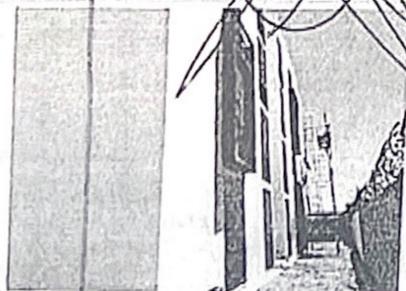
Importe cobrado al cliente por el presente avalúo.

\$1,040,000.00

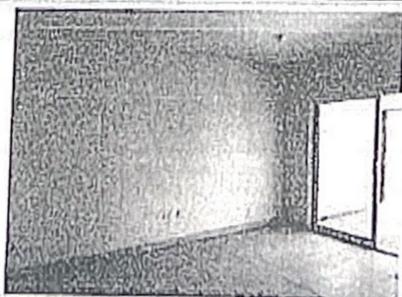
DAVID ROBERTO HARPEL GUERRERO  
 Valuador Clave: 0403865

CHRISTIAN DE JESUS GARCIA VILLALOBOS  
 Controlador Clave: 1101526

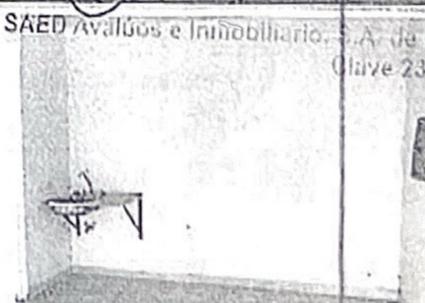
**7.3 Reporte Fotográfico**



FACHADA POSTERIOR



SALA COMEDOR



COCINA

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

COTEJADO



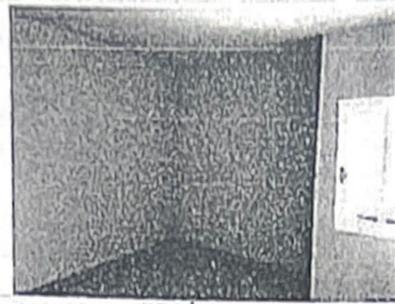
**SAED AVALÚOS E INMOBILIARIO, SA DE CV**

BLVD. EBILIANO 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

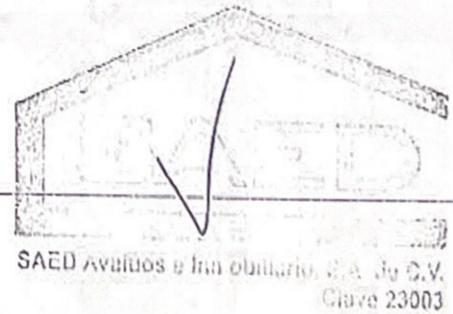
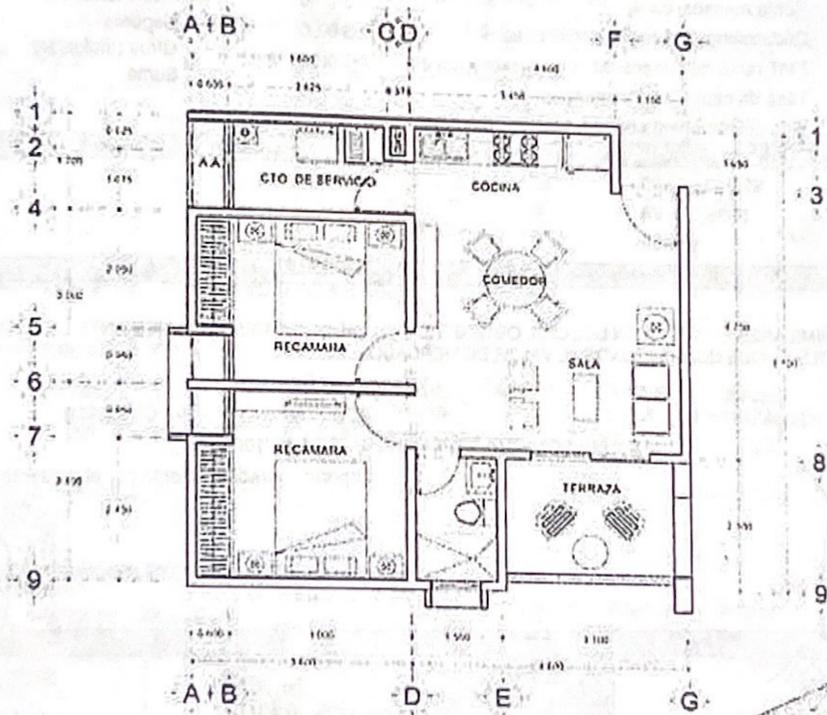
**MEDIDAS Y COLINDANCIAS - VER ANEXO**

**7.5 Declaraciones y Advertencias**

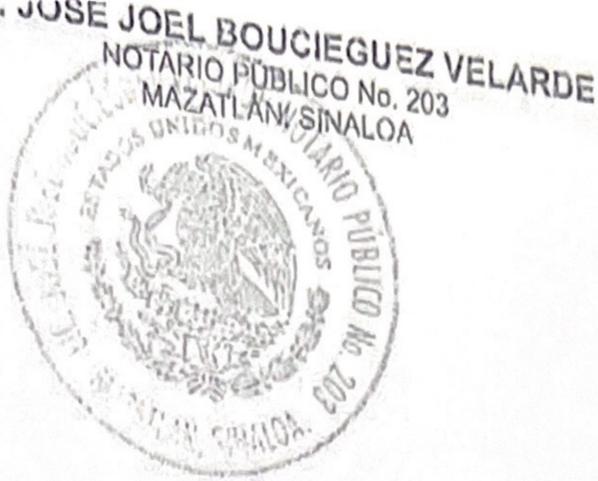
**DECLARACIONES - VER ANEXO**

Advertencias:  
 AL DEPARTAMENTO 508 LE CORRESPONDE EL ESTACIONAMIENTO 36.

**7.6 Croquis del Inmueble**



*Handwritten signature*



**Avalúos e Inmobiliario**  
Unidad de valuación Núm. 23003

**SAED AVALÚOS E INMOBILIARIO, SA DE CV**

BLVD. ENILIANO 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 de 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: 39000001C03981012A0C1446960000000001C0  
Cadena de validación (Base 64):  
2968hYx0LNNHcuYFLpOM1u5VcoHEEOyWj11BE0L0J1JzFzSvrr9T+N25x0cxkizQDAYp  
PFj00qZjxOpFMllyDz9hw099G6fkcPBRy71NNizwx2Ju7LNRoMCisLvgMDeBSV5o7ob  
c7NI44OEG1Q1Q7dmcKH010enKKFT/Ah12IQzyj06n7QXholgzMVUNGurixzS+0gCFYZ  
1S1AIKuOkppwkZWlRtCspHKBSayarrBIRch9IX7d+pYwRBCJpVaBODJeltazuLxxNwF  
6Y4+uG8kaETCbuYCOsej7ZZPVLxloGbbq/Ej4LVTfeyVWEXNEEo7R/AmLMpRZVejC==

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):  
IXmnw106k/ry/FwH4Ra/nyaAEfumXOqcLNNmhLQpo5qPCYtusl0th11Eo4B1XaNuztalik  
MaKQCebu6lShCp7Mwa8oD109u5N3okq1z0qDmIFrbF36vMmWKeTggLvoZTJaUHX2  
aTHw1KukwJNqaycSupJgcLVF+Av1tugV4OMP8V+J24enc8LJ/nv6ScqPTY3CO9IPI0IHTS  
c4Jk4K8NTcw+GzCXo7P073zEbBRrTPVBIn5+Rgha9P1HV8xfakrvspaWdfK8BUJC0ao72  
FCeoMkzUoryQPhX2khA7Y1A2obbVTcQe3kF5bJlaTSqATmROGKuNCq/m7XxwaXkwas



**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>

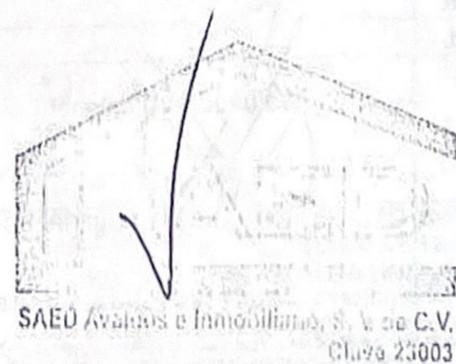
Folio: 22040002324  
 Folio Infonavit: 25229277193468234  
 Clave Única de Vivienda: 1925012841100089  
 1.1. Clave del Avalúo: 23003222510397920  
 Folio Único: 2300325012039792220

**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.



*[Handwritten signature]*





SAED AVALÚOS E INMOBILIARIO, SA DE CV

BLVD. EMILIANO ZAPATA 1105 INT. LOCAL 14, COL. FRAGG. LOS PINOS.  
CULIACAN, SINALOA, C.P. 80128.  
TEL: 007 4599700  
<http://saedavaluos.com>

Folio:

Folio Infonavit:

Clave Única de Vivienda:

1.1. Clave del Avalúo:

Folio Único

22040002324

25229277193468234

925012841100089

23003222510397920

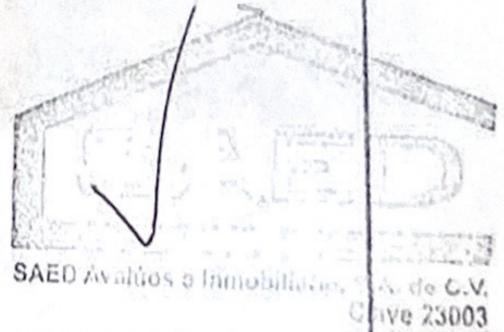
2300325012039792220

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 ALGUNA PARA 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



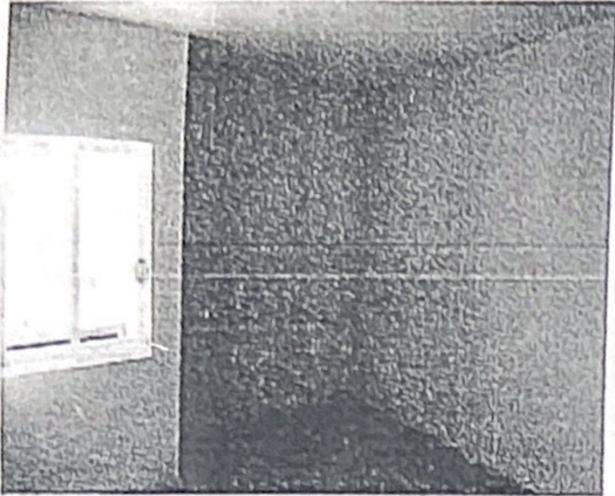


**SAED AVALÚOS E INMOBILIARIO, SA DE CV**

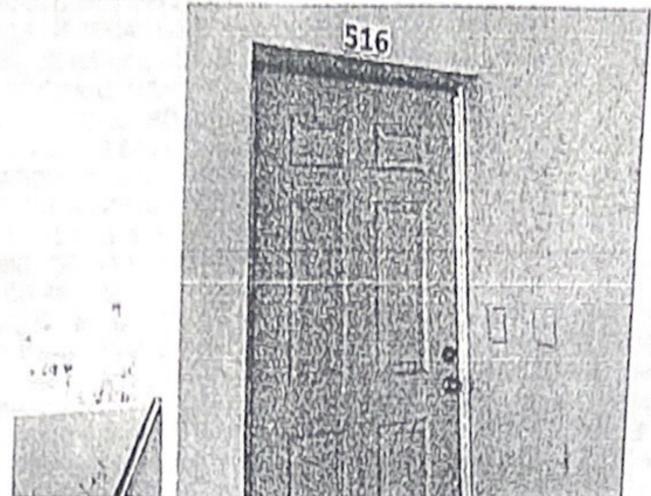
BLVD. EMILIANO ZAPATA 1105 INT. LOCAL 14, COL. FRACC. LOS PINOS,  
CULIACAN, SINALOA, C.P. 80120,  
TEL: 667 4559798  
<http://saedavaluos.com>

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

**ANEXO FOTOGRAFICO**



**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



Unidad de valuación Núm. 23003

SAED AVALÚOS E INMOBILIARIO, SA DE CV

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

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

Anexo Fotográfico



CROQUIS DE MACROLOCALIZACION

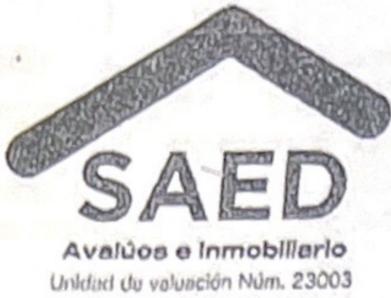
COTEJADO



*[Handwritten signature]*

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

Anexo 4 de 6

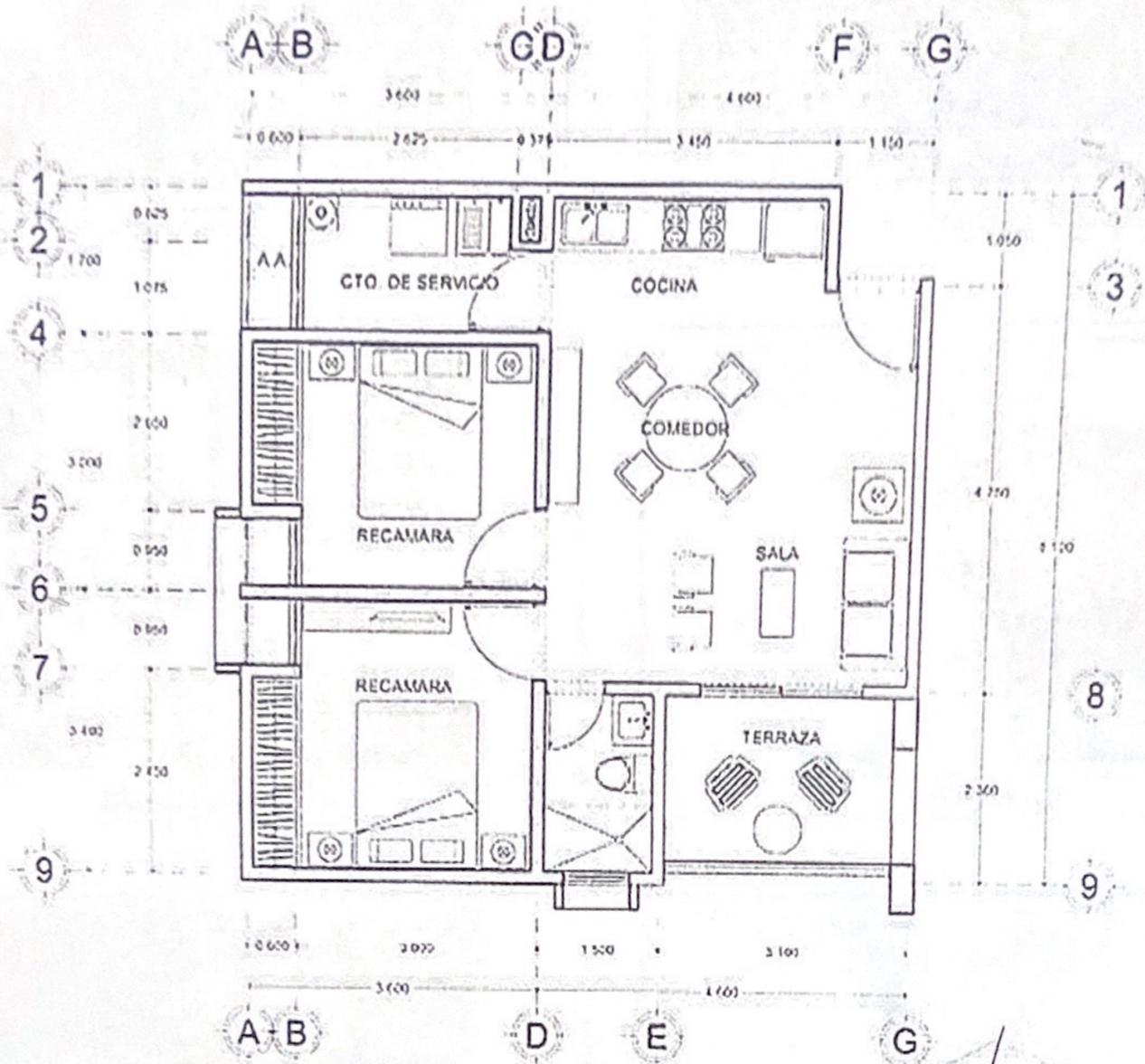


**SAED AVALÚOS E INMOBILIARIO, SA DE CV**

BLVD. EMILIANO ZAPATA 1105 INT. LOCAL 14, COL. FRACC. LOS PINOS,  
GULIACAN, SINALOA, C.P. 80120.  
TEL: 067 4589798  
<http://saedavaluos.com>

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

**ANEXO FOTOGRAFICO - ARQUITECTONICO**



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

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. 80128.  
TEL: 067 4559700  
<http://saedayaluos.com>

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

ANEXO FOTOGRAFICO - COLINDANCIAS

Lic. Manuel Díaz Salazar  
NOTARIO PÚBLICO No. 114  
Culiacán, Sinaloa, México



EL ÁREA PRIVATIVA TOTAL es de 80.53 M<sup>2</sup> (ochenta metros cincuenta y tres decímetros cuadrados) que se componen de la siguiente manera:-----  
Construcción privativa interior: 60.55 m<sup>2</sup> (sesenta metros cincuenta y cinco decímetros cuadrados).-----  
Terraza: 8.00 m<sup>2</sup> (ocho metros cuadrados).-----  
Cajón de estacionamiento: 11.979 m<sup>2</sup> (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 M<sup>2</sup> (ochenta metros cincuenta y tres decímetros cuadrados) que se componen de la siguiente manera:-----  
Construcción privativa interior: 60.55 m<sup>2</sup> (sesenta metros cincuenta y cinco decímetros cuadrados).-----  
Terraza: 8.00 m<sup>2</sup> (ocho metros cuadrados).-----  
Cajón de estacionamiento: 11.979 m<sup>2</sup> (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  
 Unidad de valuación Núm. 23003

**SAED AVALÚOS E INMOBILIARIO, SA DE CV**

BLVD. EMILIANO ZAPATA 1109 INT. LOCAL 14, COL. FRACC. LOS PINOS,  
 CULIACÁN, SINALOA, C.P. 80128.  
 TEL: 067 4539790  
 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	Grado y avance de áreas comunes (%)	100.00
Superficie del terreno del conjunto (m²)	63.86	Indiviso de terreno (%)	100
Superficie del terreno privativa (m²)	63.86	Superficie de construcción del inmueble (m²)	60.55
Superficie accesoria (m²); Indiviso de construcción (%)	7.13 100	Superficie vendible (m²)	67.68
Material instalaciones hidráulicas	RED DE ALIMENTACION OCULTA CON TUBERIA DE CPVC Y ACCESORIOS DE COBRE	Hidráulicas	OCULTA
Material instalaciones sanitarias	RED OCULTA CON TUBERIA Y ACCESORIOS DE PVC	Sanitarias	OCULTA
Material instalaciones eléctricas	CENTRO DE CARGA, POLIDUCTO ROJO, CABLEADO	Eléctricas	OCULTA
Locales comerciales	NO EXISTE	Caseta de vigilancia	EXISTE
Elevador	NO EXISTE	Barda perimetral en el conjunto	EXISTE
Cajones de estacionamiento adicionales para visitas	NO EXISTE	Estacionamiento techados	NO EXISTE
Canchas deportivas	NO EXISTE	Juegos infantiles	EXISTE
Calentador de gas	NO EXISTE	Otro tipo de obras complementarias en el conjunto	NO APLICA
Ubicación del aire acondicionado	NO EXISTE	Aire acondicionado de alta eficiencia o de bajo consumo	NO EXISTE
Interfon	NO EXISTE	Voz y datos (internet);	NO EXISTE
Suministro de agua purificada en la vivienda	NO EXISTE	Dos circuitos de electricidad	EXISTE
Servicio de mantenimiento contratado por desarrollador	NO EXISTE	Camaras de seguridad	NO EXISTE
Estacionamiento techado	NO EXISTE	Otro tipo de instalaciones o accesorios especiales en la vivienda	NO APLICA
Cisterna	NO EXISTE	Accesoría en la vivienda	EXISTE
Jaula de tendido	NO EXISTE	Ducto para clima	NO EXISTE
Condiciones de mantenimiento de hidromaceteros	EN CONDICIONES DE MANTENIMIENTO	Rejas de protección en ventanas	NO EXISTE
Otro tipo de obras complementarias en la vivienda	NO APLICAN	Número de hidromaceteros	0
Sistema de de tratamiento de agua (Planta de tratamiento)	NO EXISTE	Sistema de descarga de aguas residuales	NO EXISTE
Sistema de tratamiento de reutilización de aguas jabonosas	NO EXISTE	Sistema de reuso de agua residual tratada	NO EXISTE
Sistema de captación de agua pluvial	NO EXISTE	Sistema de drenaje pretratado de aguas negras para reutilización de agua	NO EXISTE
Área para elaboración de composta	NO EXISTE	Separación de basura, contenedores	NO EXISTE
Sistema centralizado de captación solar para calentamiento de agua:	NO EXISTE	Celdas fotovoltaicas para alumbrado público	NO EXISTE
Reductor de sedimentos calcificados en tuberías	NO EXISTE	Red de agua purificada	NO EXISTE
Inodoro máximo de 6 litros	NO EXISTE	Sistema de reuso de aguas jabonosas	NO EXISTE
Inodoro economizador de agua con doble botón (Sistema dual para WC) integrado	NO EXISTE	Inodoro de grado ecológico máximo 5 litros	EXISTE
Llaves (válvulas) con dispositivos de ahorro de agua en lavabos de baño	EXISTE	Válvula dual para doble descarga integrada a un inodoro normal (no economizador):	NO EXISTE
Dispositivo de reducción de flujo de agua en regadera	NO EXISTE	Dispositivos de reducción de flujo de agua en llaves de lavabo	NO EXISTE
Llaves con dispositivo ahorrador de agua cocina	EXISTE	Llaves ahorradoras de agua (válvulas para uso doméstico) baño	NO EXISTE
Regadera con dispositivo ahorrador integrado	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 AVALÚOS E INMOBILIARIO, SA DE CV**

BLVD. EMILIANO ZAPATA 1165 INT. LOCAL 1-A, 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

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

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**

BILVO. EMILIANO ZAPATA 1105 INT. LOCAL 14, COL. FRAGO, LOS PIÑOS,  
 GULIACAN, SINALOA, C.P. 80128.  
 TEL: 667 4550796  
 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 en planta baja para personas con discapacidad	NO EXISTE
Baño para personas con discapacidad area de regadera sin sardinel	NO EXISTE	Baño para personas con discapacidad piso antiderrepante	NO EXISTE
Baño para personas con discapacidad charola 2 cm. en regadera	NO EXISTE	Baño para personas con discapacidad pendiente en piso a rejilla de captación	NO EXISTE
Baño para personas con discapacidad preparación en salida regadera para instalación accesorio tipo teléfono	NO EXISTE	Baño para personas con discapacidad preparación para adecuar lavabo a 75 cm de altura	NO EXISTE
Baño para personas con discapacidad materiales tipo palanca	NO EXISTE	Baño para personas con discapacidad preparación para colocación espejo de sobreponer	NO EXISTE
Pasamanos en baño	NO EXISTE	Cocina para personas con discapacidad preparación para adecuar tarja a 75 cm de altura	NO EXISTE
Marco de puerta movable para discapacitados	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
Pasillos	NO EXISTE	Cocina	NO EXISTE
Baño	NO EXISTE	Recámara	NO EXISTE
Área de accesos a vivienda con puerta de 0.90 cm o más	NO EXISTE	Accesos entre espacios interiores con puerta de 0.90 cm o más	NO EXISTE
Se observa terreno que colinda con	NO COLINDA NI SE UBICA EN UNA ZONA CON ESTAS CONDICIONES	Se observa terreno ubicado sobre	NO COLINDA NI SE UBICA EN UNA ZONA CON ESTAS CONDICIONES
Riesgo social	NO SE OBSERVA RIESGO SOCIAL	Riesgo comercial	NO SE OBSERVA RIESGO COMERCIAL
Número de Niveles del Edificio	4	Refrigerador	NO EXISTE
Lavadora	NO EXISTE	Estufa	NO EXISTE
Fotovoltaicos	NO EXISTE	Captación de agua	NO EXISTE
Ahorro de energía eléctrica:	NO EXISTE		

COTEJADO



**MAZATLÁN**  
1827-2024

**JUNTA MUNICIPAL DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO  
DE MAZATLÁN**



**JUMAPAM**

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 Delfin 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 Iñbe / Gerente de Construcción.- JUMAPAM  
Ing. Enrique Efraín Torres Rodríguez / Gerente de Planeación Física.- JUMAPAM  
Arq. Bertha María Quiñones Rivera / Jefe Supervisión de Fraccionamientos.- JUMAPAM  
Arq. Ino. SLRG  
Revisó: Ing. BETH, Gerente de Planeación Física / Ebalanó 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