



Registro INFONAVIT	79867871128298A0B0
Clave Unica de Vivienda:	7986N80000711247C0
1.1. Clave del Avalúo	7986D223310487F041
Folio Unico SHE:	7986D223000000000000

Folio Servicio: VSN032518

1.2. Nombre UV		Valuación y Supervisión del Noroeste, S.A. de C.V.		1.3. Clave UV		25002		1.4. Fecha del Avalúo		29/06/2022	
1.5. Nombre Controlador		Ing. Víctor Manuel López Velasco		1.6. Clave Controlador SHF		00011330		Caducidad:		29/06/2022	
1.7. Nombre VP		Arq. Rodrigo Viedas Jiménez		1.8. Clave VP SHF		1844897		1.9. Propósito		1	
1.10. Tipo de Inmueble		2 Casa habitación		1.11.1. Calle y número		CALLE DE LA VICTORIA 100		Tipo vialidad:		Calle	
1.11.2. Nombre del conjunto				1.11.3. Colonia		GUADALUPE VICTORIA		Sección:			
Entre calle:		FRANCISCO DE VILLAS		Y la calle:		E. MORENO		1.11.4. C.P.		80240	
Tipo asentamiento:		Colonia		1.11.5. Delegación o Municipio		006 Culiacán		1.11.6. Entidad federativa		25 Sinaloa	
1.12.1. Longitud		-107.5031958		1.12.2. Latitud		24.7047472		1.12.3. Altitud		62	
1.13. Régimen propiedad		1		1.14. Cuenta predial		007000-000-011-001-001		Clave Catastral:		007000-000-011-001-001	
1.15. Número del conjunto Infonavit		No Aplica		1.16. Clave de Entidad Otorgante		030001		1.17. Nombre del constructor		NA	
1.18. Nombre del solicitante		GUADALUPE VICTORIA		1.19. Nombre del propietario		GUADALUPE VICTORIA		Nueva o Usada:		Usada	

2.1. Nivel de Infraestructura	2	2.2. Agua potable	Si	2.3. Drenaje	Con conexión al inmueble	2.3.b. Fosa séptica:	No tiene
2.4. Electrificación	Red aérea	2.5. Alumbrado público	Aéreo	2.6. Vialidades	Terracería		
2.7. Teléfonos	Red aérea	2.8. Señalización	Si	2.9. Transporte	Urbano a 200 mts.	2.10. Vigilancia	Municipal
2.11. Nivel de Equipamiento	4	2.12. Clasificación de la zona	Habitacional de popular	2.13. Referencia de proximidad urbana	Periférica		
2.14. Construcciones predominantes	Económica	2.15. Vías de acceso	LA AVENIDA REVOLUCION ES UN ACCESO PARA LLEGAR AL INMUEBLE				

3.1. Croquis de Localización

The map shows a street grid with a lot highlighted in orange. The lot is located at the intersection of a street labeled 'CALLE' and a street labeled '00002'. The lot is situated in a block of several lots, with the orange lot being one of the central ones. The map also shows other lots and streets, including a street labeled 'CALLE' and a street labeled '00002'.



3.5. Descripción de las construcciones y uso actual	CASA HABITACION DESARROLLADA EN UN NIVEL QUE CONSTA DE COCHERA DESCUBIERTA PARA UN AUTO SALA COMEDOR COCINA DOS RECAMARAS UN BAÑO PATIO Y BAÑO AL FONDO
---	---

3.6. Unidades rentables generales	1	3.7. Unidades rentables del inmueble	1	3.8.1. Estructura	Muros de carga
-----------------------------------	---	--------------------------------------	---	-------------------	----------------

Espacio arquitectónico	Pisos	Muros	Plafones
Recámaras	A base de Loseta Ceramica	De mezcla acabado floteado con pintura	Tirol fino
Estancia comedor	A base de Loseta Ceramica	De mezcla acabado floteado con pintura	Tirol fino
Baños	A base de Loseta Ceramica	Azulejo en regadera	Tirol fino
Escaleras	No tiene	No tiene	No tiene
Cocina	A base de Loseta Ceramica	De mezcla acabado floteado con pintura	Tirol fino
Patio de servicio	Firme de concreto escobillado	De mezcla acabado floteado con pintura	No tiene
Estacionamiento	Firme de concreto escobillado	De mezcla acabado floteado con pintura	No tiene
Fachada	No Aplica	De mezcla acabado floteado con pintura	No Aplica

3 10 1 Carpintería Puerta de ingreso: Multipanel tipo tablero una cara: Puerta de intercomunicación: De tambor de madera: Pisos: No tiene: Closets: No tiene: Zoclos: No tiene

3.10.2. Herrería Portones o verjas: Herrería; Puertas: De solera y redondo liso y de cuadrado; Ventanas: De aluminio natural; Cerrajería: Nacional, Nacional

4. ENFOQUE FÍSICO:

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

N	Ubicación de la oferta (comparables)	Precio de oferta	Sup. Terreno	Sup. Const.	Fecha	Fuente / Oferente / Teléfono
1	Artículo 93 SN , Infonavit Barrancos III, Culiacán, 80058	\$450,000.00	171.0000	0.00	05/01/2022	Anuncio / Maecelalandell / 667 1960258
2	Mina Copala SN , Los Huizaches, Culiacán, 80298	\$310,000.00	133.0000	0.00	17/11/2021	Investigación / / 667 1557834
3	ACUEDUCTO LA AURORA SN , 4 DE MARZO, Culiacán, 80058	\$450,000.00	180.0000	0.00	10/01/2022	Avalúo / FINCAX / 667 1603385
4	CALLE TEPUCHE SN , ANTONIO ROSALES, Culiacán, 80300	\$380,000.00	169.0000	0.00	09/11/2021	Anuncio / INVICTUS / 667 7518638

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

N	b	Pagos (\$/m²)	demérito	Valor unitario	Factores de Homologación										Valor Unitario Resultante (\$/m²)
					Zona	Ubicación	Frente	Forma	Superficie	Uso	Topografía	Comer.	Otros	Resultante	
1	0.00	\$0.00	0.00	\$2,631.58	0.90	1.00	0.95	1.00	1.07	1.00	1.00	0.90	1.00	0.82	\$2,157.89
2	0.00	\$0.00	0.00	\$2,330.83	0.93	1.00	0.95	1.00	1.01	1.00	1.00	0.90	1.00	0.80	\$1,864.66
3	0.00	\$0.00	0.00	\$2,500.00	0.90	1.00	0.95	1.00	1.09	1.00	1.00	0.90	1.00	0.84	\$2,100.00
4	0.00	\$0.00	0.00	\$2,248.52	0.90	1.00	0.95	1.02	1.07	1.00	1.00	0.90	1.00	0.84	\$1,888.76
Valor Unitario Promedio (\$/m²)															\$2,002.83

Nota Factor Otros: Valor aplicado por m² **\$2,000.00**

4.2. TERRENO EN ESTUDIO.

4.2.1. Area en escritura 4.2.2. Area privativa 4.2.3. Area común 4.2.4. Lote tipo o moda 4.2.5. Area lote tipo

Fracción	Superficie / m²	Valor unitario	Factores de eficiencia								Valor Unitario Neto	Indiviso	Valor parcial
			Zona	Ubicación	Frente	Fondo	Forma	Otros	Superficie	F.R.			
1	124.5000	\$2,000.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.85	1.00	0.85	\$1,700.00	100.00000000	\$211,650.00
Totales													Valor A \$211,650.00

4.3. CONSTRUCCIONES.

4.3.1. CLASIFICACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES:

4.3.1.1. Clase general del inmueble 4.3.1.2. Estado de conservación
4.3.1.3. Calidad del proyecto 4.3.1.4. Edad de las construcciones 4.3.1.5. Vida útil remanente 4.3.1.6. Número de niveles
4.3.1.7. Nivel en edificio (condominio) 4.3.1.8. Grado de terminación de la obra 4.3.1.9. Grado y avance de las áreas comunes

4.3.2. CONSTRUCCIONES EN ESTUDIO.

Tipo de construcción		Edad en años	Superficie m²	V.R. Nuevo	Factor edad	Factor conservación	Factor resultante	V.R. Neto (\$/m²)	Valor parcial construcciones
1	AREA HABITABLE	20	51.04	\$7,500.00	0.79	0.91	0.72	\$5,400.00	\$275,616.00
2	BAÑO EN PATIO	20	15.80	\$5,000.00	0.79	0.91	0.72	\$3,600.00	\$56,880.00
Totales									Valor B \$332,496.00

Fuente de donde se obtuvo el valor de reposición nuevo:

4.4. ÁREA 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 Conserv.	Factor Resultante	Indiviso	Valor parcial áreas comunes
Totales										Valor C \$0.00

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 adic.
Totales										Valor D \$0.00

VALOR FÍSICO A + B + C + D **\$544,146.00**

5. ENFOQUE DE MERCADO

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

N	Ubicación de la oferta (comparables)	Edad	Conservación	Fecha	Teléfono	Fuente / Oferente
1	GOLONDRINA, RENATO VEGA AMADOR, Culiacán, 80280	15	Bueno	27/10/2021	667 7123270	VSN032093 /
2	LUCIERNAGA, FRANCISCO I. MADERO, Culiacán, 80199	15	Muy bueno	27/10/2021	667 7123270	VSN032119 /
3	PABLO MACIAS VALENZUELA, COLONIA ADOLFO LOPEZ MATEOS, Culiacán, 80197	15	Bueno	02/02/2022	667 7123270	VSN032381 /
4	ARTICULO 27, FELIPE ÁNGELES, Culiacán, 80197	15	Bueno	02/10/2021	667 7123270	VSN032057 /
5	LA AMISTAD SN, LA AMISTAD, Culiacán, 80249	20	Bueno	28/03/2022	667 2376768	Investigación / ATIA
6	Juan Hernandez SN, Arboledas Loc. EldoradoCuliacan, Culiacan, 80450	16	Bueno	04/03/2022	667 6673034257	Avalúo / Jesus

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	Sup.	Zona	Ubic.	Edad	Conserv.	Comer.	Otros	Resultante	
1	\$414,960.00	98.88	52.00	\$7,980.00	\$189,849.60	\$225,110.40	0.99	1.00	1.00	1.00	0.95	1.05	1.00	1.00	0.95	\$7,581.00
2	\$601,800.00	102.50	68.00	\$8,850.00	\$196,800.00	\$405,000.00	1.08	1.00	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	1.00	0.98	\$8,673.00
3	\$661,344.00	80.00	66.40	\$9,960.00	\$148,800.00	\$512,544.00	1.13	1.00	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	1.00	1.00	\$9,960.00
4	\$584,040.00	140.00	74.40	\$7,850.00	\$285,600.00	\$298,440.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	1.00	0.97	\$7,614.50
5	\$950,000.00	140.00	84.00	\$11,309.52	\$299,600.00	\$650,400.00	1.03	1.00	1.00	1.05	1.00	1.00	1.00	1.00	1.10	\$12,440.48
6	\$530,000.00	134.48	78.91	\$6,716.51	\$287,787.20	\$242,212.80	1.05	1.00	1.00	1.05	0.96	1.00	1.00	1.00	1.08	\$7,253.83
Área del sujeto		124.5000	66.8400		\$211,650.00	\$596,212.80										

Resultado directo de la investigación de inmuebles comparables

promedio **\$8,777.67** máximo **\$11,309.52**
mínimo **\$6,716.51**

Resultado del análisis de comparación para inmuebles similares

promedio **\$8,920.47** máximo **\$12,440.48**
mínimo **\$7,253.83**

Nota Factor Otros: Monto unitario aplicable: **\$8,920**

Descripción	Cantidad	Unidad	Valor Unitario	Factor	Total
Superficie total de construcción del inmueble en estudio:	66.84	m2	\$8,920	1.000000 =	\$596,213

Diferencial físico vs mercado

8.74

5.3.1. Superficie vendible: **66.8400 m²**

7.1.1. Valor comparativo de mercado: **\$596,213.00**

6. ENFOQUE DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS

N	Ubicación de la oferta (comparables)	Renta mensual	Edad	Superficie	Unitario	Fr a aplicar	Fuente / Oferente / Teléfono
---	--------------------------------------	---------------	------	------------	----------	--------------	------------------------------

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

N	Unidad rentable (1)	renta unit/m²	Superficie	renta mensual
---	---------------------	---------------	------------	---------------

No Aplica

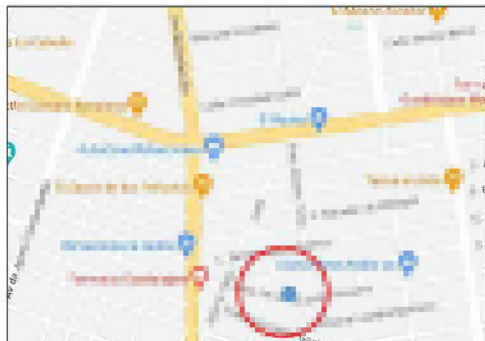
Cálculo por capitalización de rentas:

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

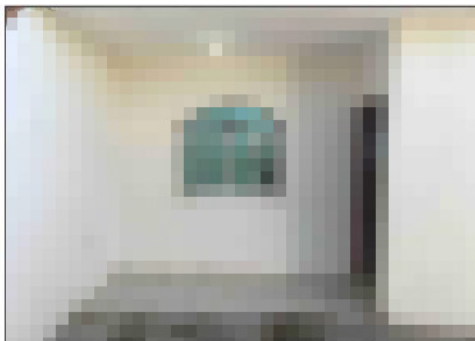
renta mensual bruta	\$0.00
Deducciones mensuales estimadas	0.00 %
PMT renta neta mensual	\$0.00
Tasa de capitalización mensual	0.00 %
Vida útil remanente en meses	0

Deducciones mensuales	%
Porcentaje de desocupación (vacíos)	0.00
Impuesto predial	0.00
Conservación y mantenimiento	0.00
Administración	0.00
Seguros	0.00
Otros (indicar)	0.00
Suma	0.00

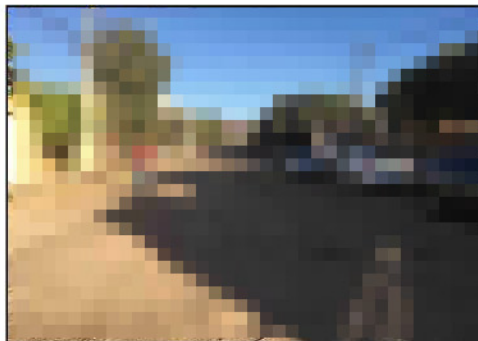
7.4. REPORTE FOTOGRÁFICO



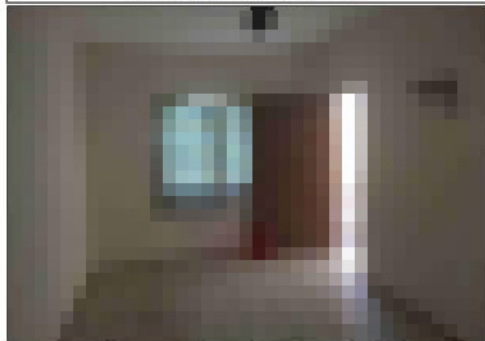
MACROLOCALIZACIÓN



Accesso



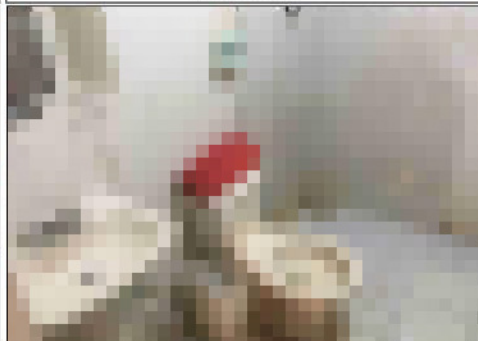
ENTORNO



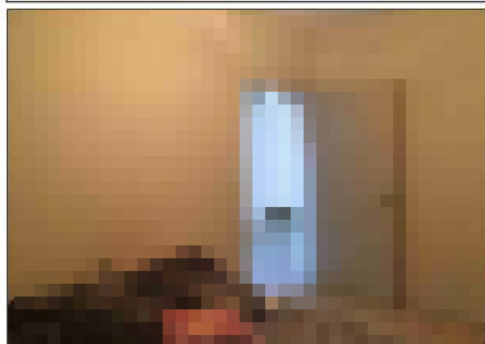
Estancia comedor



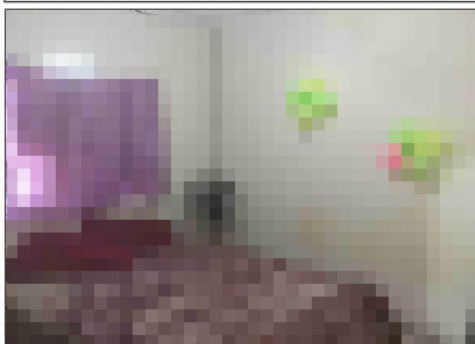
Cocina



Baño principal



Recamara 1



Recamara 2

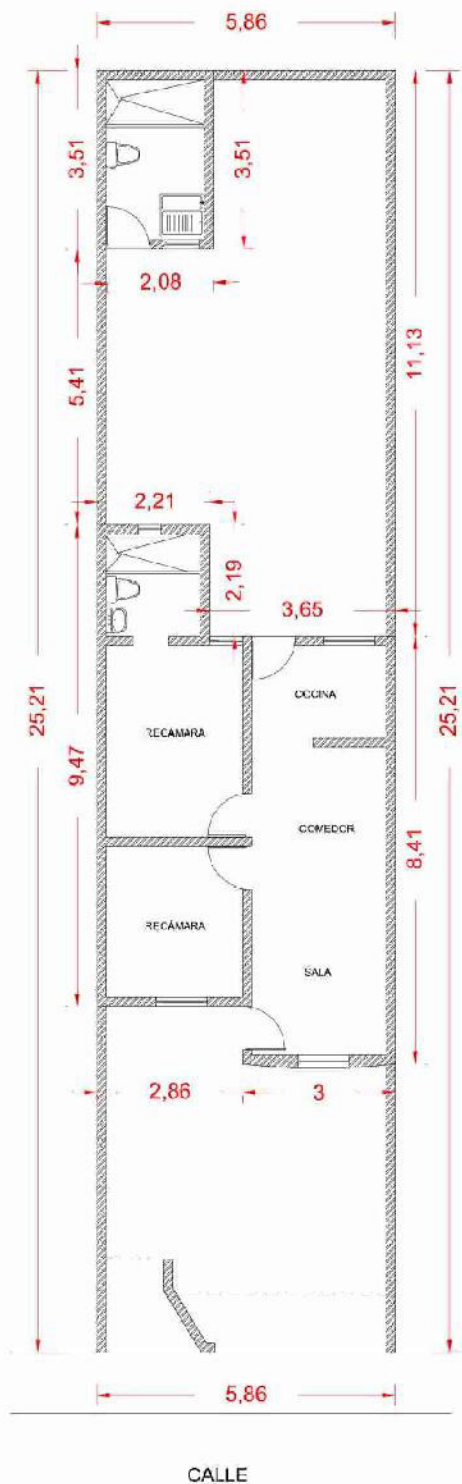
FUENTE DE INFORMACION

Escrituras No. 32849, No. de volumen 1000018, de la notaría No. 78, de Culiacán, Sinaloa, ante la fe del Lic. Luis Guillermo Montalvo Villalobos, de fecha 18/11/2006

7.5. COLINDANCIAS

Orientación	Medida	Descripción colindante
Noreste	5.0000	Y LINDA CON LOTE DE TERRENO NUMERO 04
Sureste	24.8500	Y LINDA CON LOTE DE TERRENO NUMERO 10
Suroeste	5.0000	Y LINDA CON LOTE DE TERRENO NUMERO 05
Noroeste	24.8500	Y LINDA CON RESTO DE LA PROPIEDAD

7.6. CROQUIS DEL INMUEBLE



PLANOS O CROQUIS



Registro INFONAVIT: 25200000000000000000250
Clave Unica de Vivienda: 2220000000000000000012
1.1. Clave del Avalúo: 25000000000000000000901
Folio Unico SHF: 2500000000000000000090222

Folio Servicio: VSN032518

1.- Clave S.H.F. del servicio:	29032022 13 14/10/21	
2.- Fecha del servicio:	29/03/2022	
3.- Número de registro del conjunto Infonavit:	No Aplica	
4.- Clave del Controlador que certificó el avalúo:	03076508	Ing. Víctor Manuel López Valiente
5.- Clave del Valuador Profesional:	1844897	Arq. Rodrigo Viedas Jiménez
6.- Clave de la entidad que otorga el crédito:	030001	INFONAVIT
7.- Nombre del constructor para el caso de vivienda nueva:	NA	
8.- Propósito del avalúo:	Originación	
9.- Tipo de inmueble a valorar:	Casa habitación	
10.- Calle y número (En su caso Manzana y Lote):	Tipo vialidad: Calle	FRANCISCO JAVIER CARRILLO, 2016 MZ 2016 LT 10
11.- Nombre del conjunto incluyendo Infonavit:		
12.- Colonia:	Tipo asentamiento: Colonia	GUADALUPE VICTORIA
13.- Código postal:	80240	
14.- Clave de la Delegación o Municipio conforme al catálogo INEGI:	006 Culiacán	
15.- Clave de la entidad federativa conforme al catálogo INEGI:	25 Sinaloa	
16.- Número de cuenta predial:	001000-000-217-021-001	
17.- Proximidad urbana:	Periférica	
18.- Nivel de infraestructura urbana:	Nivel 2	
19.- Clase del inmueble:	Económica	
20.- Vida útil remanente en meses:	480	
21.- Año de terminación o remodelación de la obra en los términos de la regla tercera:	2002	
22.- Unidades rentables generales:	1	
23.- Unidades rentables:	1	
24.- Superficie del terreno en mts²:	124.5000 M².	
25.- Superficie construida en mts²:	51.04 M².	
26.- Superficie accesoria en mts²:	15.80 M².	
27.- Superficie Vendible en mts²:	66.84 M².	
28.- Valor comparativo de mercado:	\$596,213.00	
29.- Valor físico del terreno:	\$211,650.00	
30.- Valor físico de la construcción:	\$332,496.00	
31.- Valor físico de las instalaciones y elementos comunes:	\$0.00	
32.- Importe del valor concluido:	\$596,000.00	
33.- Número de recamaras:	2	
34.- Número de baños:	2	
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:	SI	
39.- Nivel de equipamiento urbano:	Nivel 4	
40.- Elevador:	NO	
41.- Longitud: -117.3637586	42.- Latitud: 24.7671473	43.- Altitud: 62

Controlador

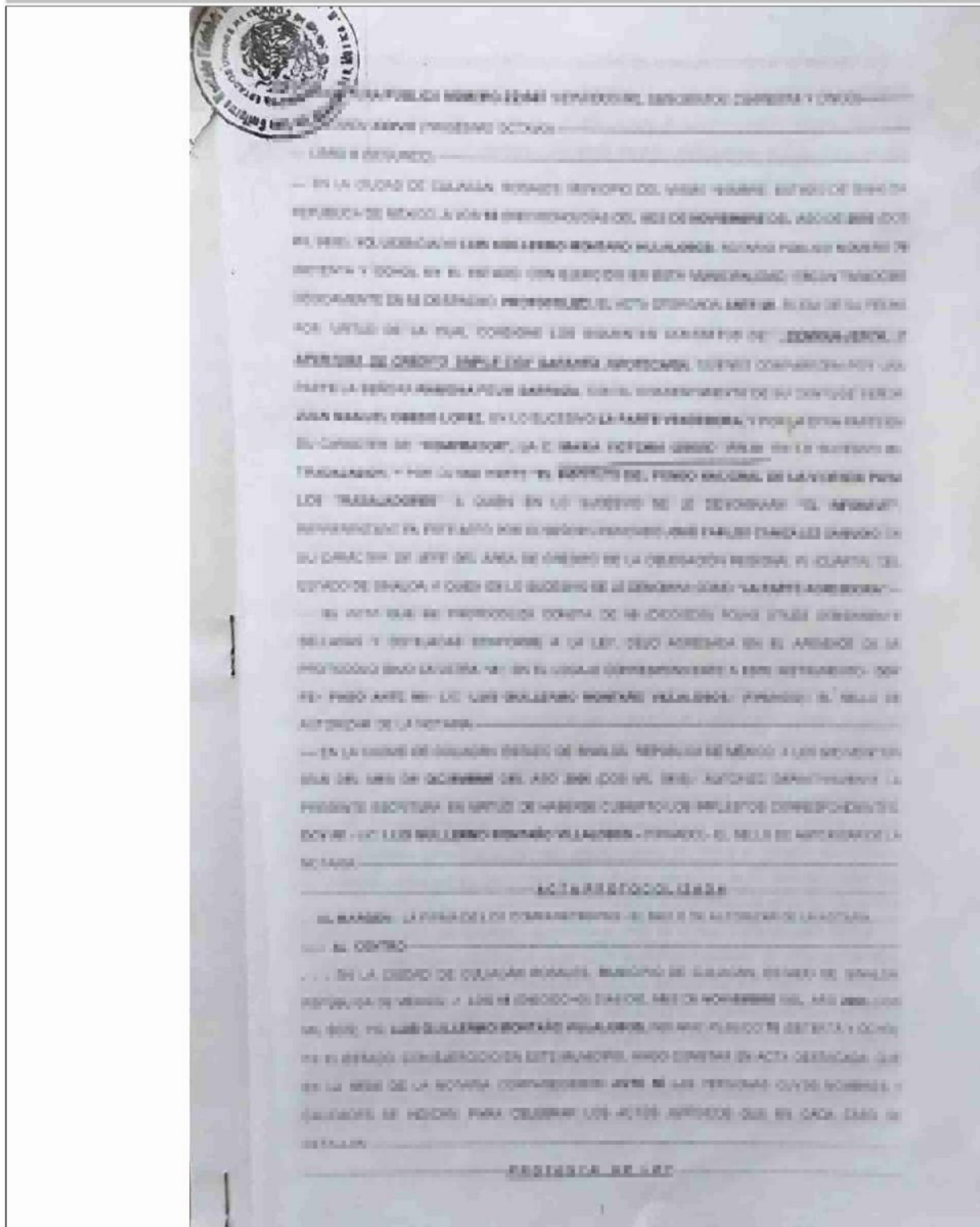
[illegible]

Cadena de validación (Base 64):

YnZfYpHoGw215VUK4Y06yMyga5mrl/Ppa60ASPWbQlU0UfVwS97bz+pc2wJh+xlYqpNqfeBHI4Y
1/WMzahyZRCZyTCb+WMkmmV7nxPEHJFNima1z8N6kwak1Ubg57lSkRmqakUKzpq/QDZjNzqwXWw
3s57ZH4+/+wi70zraWcHlwfHsM9e0Q==

Z/XiDvKv+uWKJrPE3sdThp2sQkstC6vRhR/hCmFTD4GVhkMc/Lkn8XCrSmwXuAN2/a2LVxK0Mv8skr
DEW9B3Cis4mVbXxuuQa2tG7ubXzM9T7/KEiY/mAKj3Np2Sx15cxCLZwxq9edZvYKBRBPmPiPhqzub
MG45DbiEKFYs+YhCzeJEzSP0A1dRSQ==

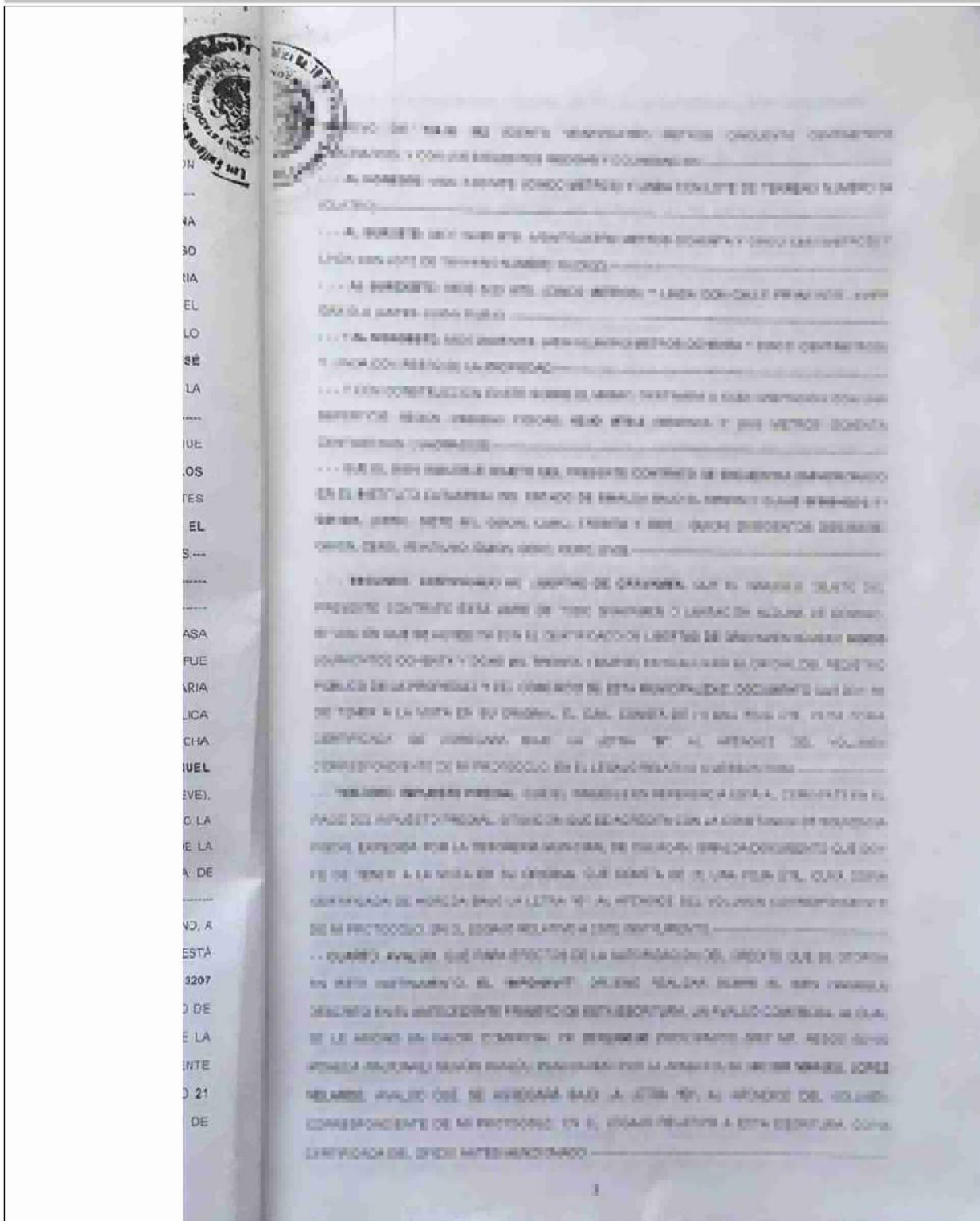
ANEXOS EXTRAS



Escritura 1

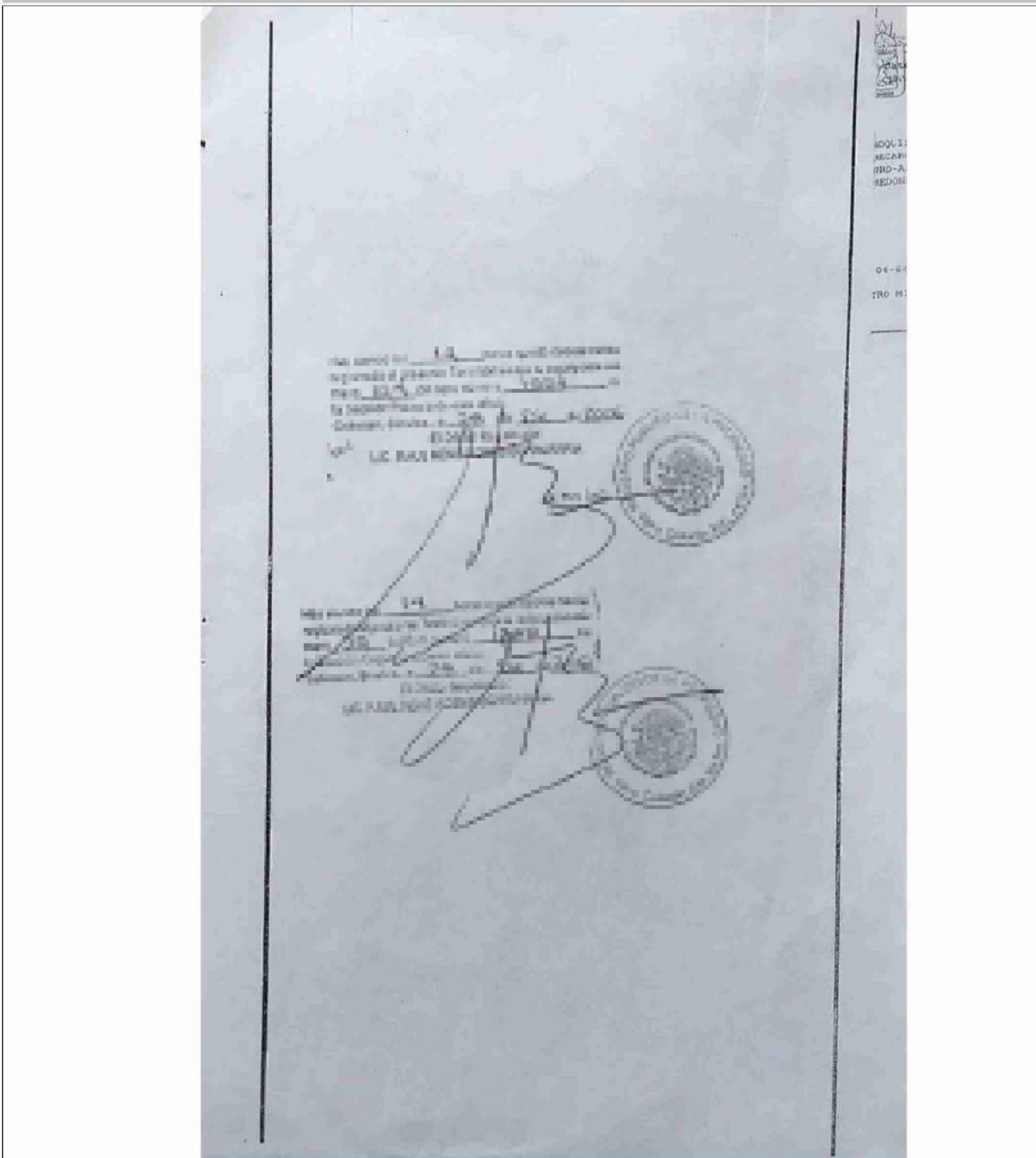
[illegible][illegible][illegible][illegible][illegible][illegible][illegible][illegible]

ANEXOS EXTRAS

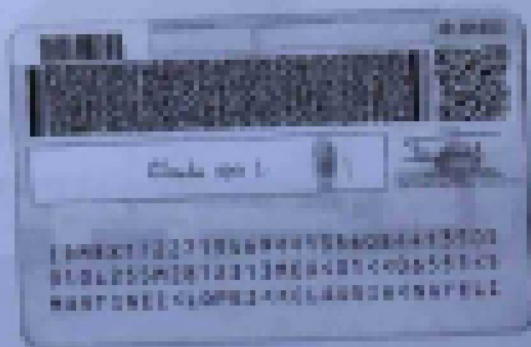


Escritura 3

ANEXOS EXTRAS

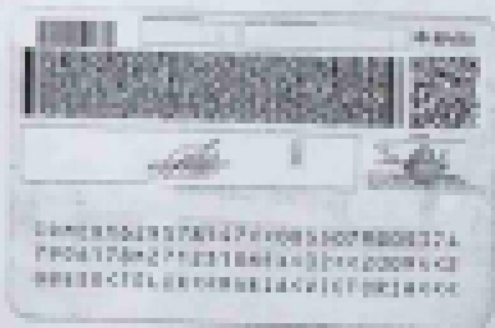


Boleta registral

[illegible]

Rafael Buelna No 388 Poniente, Centro, C.P.80000,
Culiacán, Sinaloa, México

Esta es la representación impresa de un Avalúo Digital
<http://arwa.sif.gob.mx/SIMAvale/Avaluo.aspx>



INE

ANEXOS EXTRAS

[illegible]

CFE

ANEXOS EXTRAS

JUNTA MUNICIPAL DE AGUA POTABLE Y
ALCANTARILLADO DE CULIACÁN
Bld. Rolando Arias Arellano 2571 Rta.
Del. Desarrollo Urbano Tres Rios
R.F.C. JIAPAC-004-000
Culiacán, Sinaloa

RECIBO 68025902

CUENTA: 00004056 Medidor: 000771882

Tarifa del usuario

GRUPO FOLTA MARIA VICTORIA

FRANCISCO JAYDER GARCIA 3207

COL. GUADALUPE VICTORIA

CULIACÁN, SINALOA

R.F.C.

Categoría: Doméstica

Hora: 08:29

FECHA DE PAGO: 08 MARZO 2022

MCS PAGADO: FEBRERO 2022

DETALLE DEL RECIBO

CONCEPTO	IMPORTE
Ingresos diversos agua	108.00
TOTAL PAGADO	108.00

ADJUDOS PENDIENTE: .45

Observación:

CAMBIO DE NOMBRE

Cajón: 09 Cajón: AGUILAR IBARRA ORA

Operación: 00004056/52022717150 5202

Oficina: OFICINA CENTRO

Clave: 100.00 Cambio: .00

El pago de este recibo, no lo libera de
adeudos no incluidos en el mismo.

JAPAC

[illegible]

Rafael Buelna No 388 Poniente, Centro, C.P.80000,
Culiacán, Sinaloa, México