



**ING. FRANCISCO MARTIN  
CASTILLO LIZARRAGA**

BAHIA SAN CARLOS #505, INFONAVIT  
PLAYAS, C.P. 82128



[Fco.martin.castillo@gmail.com](mailto:Fco.martin.castillo@gmail.com)



669 1874081



669 1874081

## AVALÚO DE INMUEBLE URBANO



### CASA HABITACION

VALUADOR:	ING. FRANCISCO MARTIN CASTILLO LIZARRAGA
INMUEBLE:	CASA HABITACION
CALLE:	JOYA No. 1010
FRACCIONAMIENTO:	EL DORADO
CIUDAD:	MAZATLÁN, SINALOA
FECHA:	10 DE JUNIO DEL 2025

VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE:	<b>\$14,023,578.96</b>
CATORCE MILLONES VEINTI TRES MIL QUINIENTOS SETENTA Y OCHO PESOS 96/100 M.N. (valor con letra)	



# ING. FRANCISCO MARTIN CASTILLO LIZARRAGA

BAHIA SAN CARLOS #505, INFONAVIT  
PLAYAS, C.P. 82128



[Fco.martin.castillo@gmail.com](mailto:Fco.martin.castillo@gmail.com)



669 1874081



669 1874081

## I. ANTECEDENTES

PROPIETARIO DEL INMUEBLE:	RODRIGO DIAZ MC VEIGH		
SOLICITANTE DEL AVALUO:	RODRIGO DIAZ MC VEIGH		
PERITO VALUADOR:	ING. FRANCISCO MARTIN CASTILLO LIZARRAGA	Ced. Profesional:	11855085
No. REGISTRO ICES:	1100 - 355/20	RÉGIMEN DE PROPIEDAD:	PARTICULAR
FECHA DE AVALÚO:	10 DE JUNIO DEL 2025		
INMUEBLE QUE SE VALÚA:	CASA HABITACION		
PROPOSITO DEL AVALÚO:	ESTIMAR SU VALOR COMERCIAL		

## II. DATOS GENERALES DEL INMUEBLE

UBICACIÓN DEL INMUEBLE:	CALLE:	JOYA No. 1010		
	COLONIA:	EL DORADO		
	CIUDAD:	MAZATLÁN, SINALOA.	C. P.	82110
CLAVE CATASTRAL:	011-000-018-046-046-001			
SERVICIOS PUBLICOS:	AGUA, T. DE AGUA, DRENAJE, DESCARGA, ENERGIA, ALUMBRADO, TELEFONO Y CABLE			
	Tipo de Pavimento: HIDRAULICO			

## III. DEL TERRENO

### MEDIDAS Y COLINDANCIAS.

### VER ANEXOS

SUPERFICIE DE TERRENO:	700.0000	m2
Tipo de Lote:	Regular	
Topografía:	Plano	
No. De lados:	Variable	
Ubicación de lote:	Medianero	
Fuente:	Escritura Publica	

CROQUIS DE LOCALIZACIÓN

## IV. DE LA CONSTRUCCIÓN

<b>Uso:</b>	HABITACIONAL				
<b>Descripción General:</b>	CASA HABITACION DE DOS NIVELES QUE CUENTA CON LA SIGUIENTE DISTRIBUCION ARQUITECTONICA. PLANTA BAJA: ACCESO, COCHERA PARA TRES AUTOS, BAÑO COMPLETO AL EXTERIOR, CUARTO DE MAQUINAS, CUARTO DE LAVADO, RECAMARA CON BAÑO COMPLETO EN AREA DE PATIO, RECAMARA, SALA, COMEDOR, ANTECOMEDOR, COCINA, MEDIO BAÑO, ALBERCA Y ANDADORES. ADJUNTO CUENTA CON UNA UNIDAD CON ACCESO INDEPENDIENTE LA CUAL CUENTA CON SALA-COMEDOR, COCINETA, OFICINA, RECAMARA Y BAÑO COMPLETO. PLANTA ALTA: 4 RECAMARAS, 3 BAÑOS Y DISTRIBUIDOR. ACCESANDO POR PATIO CUENTA CON RECAMARA, BAÑO COMPLETO Y VESTIDOR. EN AZOTEA CUENTA CON 20 PANELES SOLARES.				
<b>Categoría de Construcción:</b>	De acuerdo a las especificaciones que nos proporciona el Instructivo de Valuación del ICES, la construcción se categoriza en M7.				
	<b>Superficie de Construcción:</b>		<b>Edades</b>	<b>Estado de conservación:</b>	
	Total de la const.	572.93 m2	4 Años	BUENO	



# ING. FRANCISCO MARTIN CASTILLO LIZARRAGA

BAHIA SAN CARLOS #505, INFONAVIT  
PLAYAS, C.P. 82128



[Fco.martin.castillo@gmail.com](mailto:Fco.martin.castillo@gmail.com)

## ESPECIFICACIONES DE CONSTRUCCIÓN



669 1874081



669 1874081

Atendiendo al Instructivo de valuación encontramos que la(s) categoría(s) y los elementos constructivos y de instalaciones para este tipo de construcción son los siguientes:

M7 MODERNA 7	
CIMENTOS	ZAPATAS CORRIDAS O AISLADAS DE CONCRETO ARMADO O CIMENTACIÓN ESPECIAL.
MUROS Y ESTRUCTURAS	MUROS DE BLOCK O TABIQUE COMÚN, DALAS CASTILLOS Y TRABES DE CONCRETO ARMADO.
TECHOS	LOSA ALIGERADA DE CASETÓN O BOVEDILLA CON CONCRETO ARMADO DE 40 A 60 CM. DE ESPESOR.
APLANADOS	MORTERO CEMENTO-CAL-ARENA ACABADO FLOTEADO O TEXTURIZADO EN EXTERIORES, YESO DE BUENA CALIDAD EN INTERIORES CON RECUBRIMIENTOS ESPECIALES.
FACHADAS	RECTAS O CURVAS, DE UNA, DOS AGUAS O COMBINADAS SEGÚN EL PROYECTO, PORTONES AUTOMÁTICOS EN COCHERAS, ALTURAS DE 3.00 A 4.00 MTS.
PISOS	VITROPISO DE MEDIANA CALIDAD O CON MEDIDAS DE HASTA 60 X 60 CM.
LAMBRINES	AZULEJO LISO O DECORADO DE MEDIANA CALIDAD EN BAÑOS Y COCINA, VITROMURO EN EXTERIORES.
INSTALACIÓN ELÉCTRICA	OCULTA EN TUBO DE POLIDUCTO DE 3/4", CENTRO DE CARGA DE 4 A 8 INTERRUPTORES, CONTACTOS Y APAGADORES DE EXCELENTE CALIDAD.
INSTALACIÓN HIDRÁULICA Y SANITARIA	TUBERÍA DE COBRE PARA CONDUCCIÓN DE AGUA Y GAS, TUBERÍA DE P.V.C. DE 4" PARA ALBAÑALES Y BAJADAS PLUVIALES, MUEBLES DE BAÑO DE EXCELENTE CALIDAD, TINA DE BAÑO CON HIDROMASAJE.
CARPINTERÍA	MARCOS DE CEDRO Y PUERTAS INTERIORES DE CAOILLA FILIPINA DE DOBLE TAMBOR, PUERTA PRINCIPAL DE FIERRO.
HERRERÍA	VITROPISO DE MUY BUENA CALIDAD, TERRAZO O MARMOL CON MEDIDAS DE HASTA 60 X 60 CM.
VIDRIERÍA	ALUMINIO NATURAL DE 3" Y CRISTAL DE 3 MM
PINTURA	VINÍLICA ECONÓMICA EN MUROS Y TECHOS.
CERRAJERÍA	CHAPAS Y PASADORES DE EXCELENTE CALIDAD DEL PAÍS O IMPORTADAS.
MOTIVOS DECORATIVOS	NO CONTIENE
PROYECTO	EXCELENTE PROYECTO EN FRACCIONAMIENTOS O SECTORES EXCLUSIVOS DE NIVEL ALTO, DE UNO A TRES NIVELES, CON SOBRADOS ESPACIOS AMPLIOS, DE CUATRO O MÁS RECÁMARAS Y COCHERA PARA MÁS DE CUATRO AUTOS.

Los elementos constructivos que difieran, se anotaran en la fila correspondiente



# ING. FRANCISCO MARTIN CASTILLO LIZARRAGA

BAHIA SAN CARLOS #505, INFONAVIT  
PLAYAS, C.P. 82128



[Fco.martin.castillo@gmail.com](mailto:Fco.martin.castillo@gmail.com)



669 1874081



669 1874081

## V. CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALUO

Para determinar el valor se tomó en cuenta el plano de valores y la tabla de valores unitarios del suelo y de las construcciones para el año 2020 publicada Decreto en el No. 156-Bis del periódico Oficial "El Estado de Sinaloa" de fecha 25 de Diciembre de 2019 y para aplicar los méritos y deméritos, se considera el Instructivo de Valuación vigente del ICES, publicado en el Periódico Oficial en el No. 159 del 18 de Diciembre de 2017. Para la construcción, se considera la categoría en atención a las especificaciones de construcción contenidas en el instructivo de valuación, además del uso del inmueble. Para sustentar el estado físico del inmueble, se anexa el reporte fotográfico que refleja el estado actual del inmueble.

### c).-CONDICIONES DEL AVALUO

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

- |                                       |           |
|---------------------------------------|-----------|
| a).- Escritura de propiedad           | <b>Si</b> |
| b).- Certificado de libertad gravamen | <b>No</b> |
| c).- Boleta Predial                   | <b>Si</b> |
| d).- Plano de Departamento            | <b>Si</b> |

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

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

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

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

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

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

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

### d).- SALVEDADES DEL AVALUO

22. - Sobre la documentación del terreno  
Ninguna salvedad

23. - Sobre la inspección del terreno  
Ninguna salvedad

24. - Sobre la documentación de la construcción  
Ninguna salvedad

25. - Sobre la inspección de la construcción  
Ninguna salvedad

### e).- EXCLUSIONES DEL AVALUO

26.- Sobre la valuación del terreno  
Ninguna excepción, ya que en este avalúo se esta valuando el terreno

27.- Sobre la valuación de la construcción  
Ninguna excepción, ya que en este avalúo se esta valuando la construcción

28.- Sobre los métodos de valuación	
Método Mercado	Ninguna excepción, ya que se desarrolla este método en el avalúo
Método Físico	Ninguna excepción, ya que se desarrolla este método en el avalúo
Método Ingreso	Ninguna excepción, ya que se desarrolla este método en el avalúo



**ING. FRANCISCO MARTIN  
CASTILLO LIZARRAGA**

BAHIA SAN CARLOS #505, INFONAVIT  
PLAYAS, C.P. 82128



[Fco.martin.castillo@gmail.com](mailto:Fco.martin.castillo@gmail.com)



669 1874081



669 1874081

**VI. CALCULO DEL VALOR FISICO O DIRECTO**

**CALCULO DEL VALOR DEL TERRENO**

**CLAVE CATASTRAL:** 011-000-018-046-046-001

**Superficie del terreno =** 700.00 m<sup>2</sup>

**Lote tipo dominante en la zona:** variable

**Valor de la zona =** \$ 6,870.00

**Tramo de la calle:** No Aplica; unicamente VALOR ZONA

Fracción	Sup. M <sup>2</sup>	Valor Unit.	Dem. %	Clave Dem.	Factor	Inc/esq.	Valor Unit.	Valor Parcial
Privativa	700.00	\$ 6,870.00	0.00		1.00	1.00	\$ 6,870.00	\$ 4,809,000.00
<b>TOTAL:</b>	<b>700.00</b>						<b>VALOR DEL TERRENO TOTAL:</b>	<b>\$4,809,000.00</b>

**CALCULO DEL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES**

Tipo	Concepto	Sup. M <sup>2</sup>	Valor Unit./M <sup>2</sup>	E. C.	EDAD	Dem. E. C. %	Dem. Edad %	Factor Dem.	Factor Comer.	Valor Parcial
M7	Casa habit.	281.36	16,895.10	B	15	10	10	0.80	1.00	\$3,802,884.27
E3	Especial	56.00	10,326.81	B	15	10	10	0.80	1.00	\$462,641.09
M5	Casa habit.	235.57	12,634.83	B	15	10	10	0.80	1.00	\$2,381,109.52
<b>TOTAL:</b>		<b>572.93</b>							<b>Valor Total:</b>	<b>\$6,646,634.88</b>

Plano Anexo para verificar: VER ANEXO

Areas, categorías y deméritos

**Valor de la construcción: \$6,646,634.88**

**CALCULO DEL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES COMPLEMENTARIAS**

Tipo	Concepto	Sup. M <sup>2</sup> /Cantidad	Valor Unit./M <sup>2</sup>	E. C.	EDAD	Dem. E. C. %	Dem. Edad %	Factor Dem.	Factor Comer.	Valor Parcial
Alb2	Alberca	27.77	12,951.10	B	15	10	10	0.80	1.00	\$287,721.64
	Panel solar	20.00	16,195.41	B	5	5	5	0.90	1.00	\$291,517.38
<b>TOTAL:</b>		<b>47.77</b>							<b>Valor Total:</b>	<b>\$579,239.02</b>

**VALOR FISICO TOTAL O DIRECTO:**

**\$12,034,873.90**



# ING. FRANCISCO MARTIN CASTILLO LIZARRAGA

BAHIA SAN CARLOS #505, INFONAVIT  
PLAYAS, C.P. 82128



[Fco.martin.castillo@gmail.com](mailto:Fco.martin.castillo@gmail.com)



669 1874081



669 1874081

## VII.- VALOR POR CAPITALIZACIÓN

A).- Renta real o efectiva

B).- Renta estimada o de Mercado \$ 155.00

Renta bruta total mensual: (Efectiva o Estimada) \$ 88,804.15

Importe de deducciones 20.00 % \$ 17,760.83

Renta neta mensual \$ 71,043.32

Renta neta anual \$ 852,519.84

Capitalizando a la renta anual al 7.50 (%) Tasa de capitalizacion

Aplicable al casa, Resulta un indice de capitalizacion de: **\$ 11,366,931.20**

## VIII. RESUMEN

VALOR FISICO DIRECTO:	\$	12,034,873.90
VALOR DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS:	\$	11,366,931.20
VALOR DE MERCADO:	572.93 M2 \$ 24,476.95	\$ 14,023,578.96

## IX.- CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSION

1. Son análisis, opiniones y conclusiones de tipo profesional.
2. Los análisis, opiniones y conclusiones reportados corresponden a un estudio analítico profesional totalmente imparcial.
3. No existe por nuestra parte ningún interés presente o futuro inmediato en el inmueble valuado.
4. Los honorarios no están relacionados con el hecho de llegar a concluir un valor predeterminado o en la dirección que favorezca la causa del cliente, el monto del valor estimado, la obtención de un resultado estipulado.
5. Personalmente hice la inspección de los bienes el cual es objeto de este avalúo y manifestamos que los resultados serán guardados con absoluta confidencialidad.
6. El valor comercial se llega a concluir con su valor de mercado.

Asumo que en el presente estudio, análisis y avalúo declaro bajo protesta de decir verdad y que no guardamos ningún tipo de relación o nexo de parentesco o de negocios con el cliente o solicitante del trabajo encomendado sobre el bien que se valúa.

## X. CONCLUSION

**VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE: \$14,023,578.96**  
CATORCE MILLONES VEINTI TRES MIL QUINIENTOS SETENTA Y OCHO PESOS 96/100 M.N.  
(c a n t i d a d c o n l e t r a)

Esta cantidad representa el valor catastral al día 13 de junio de 2025

PERITO VALUADOR

ING. FRANCISCO MARTIN CASTILLO LIZARRAGA

REGISTRO DEL INSTITUTO CATASTRAL DEL ESTADO DE SINALOA No.- 1100 - 355/20





# ING. FRANCISCO MARTIN CASTILLO LIZARRAGA

BAHIA SAN CARLOS #505, INFONAVIT  
PLAYAS, C.P. 82128



[Fco.martin.castillo@gmail.com](mailto:Fco.martin.castillo@gmail.com)

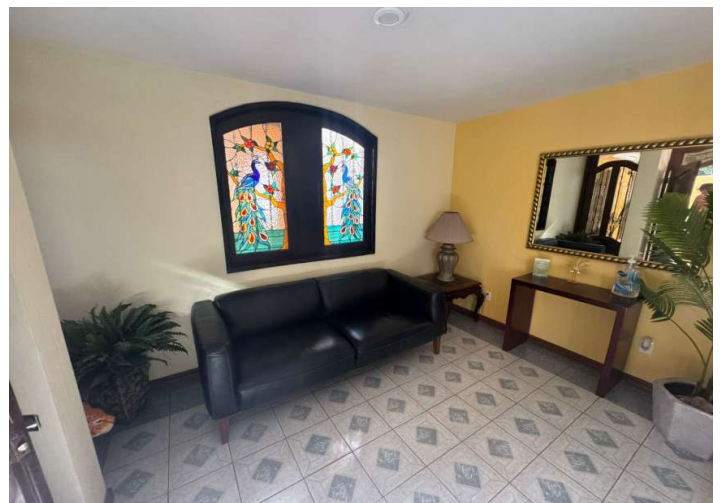


669 1874081



669 1874081

## XI. REPORTE FOTOGRAFICO







# ING. FRANCISCO MARTIN CASTILLO LIZARRAGA

BAHIA SAN CARLOS #505, INFONAVIT  
PLAYAS, C.P. 82128



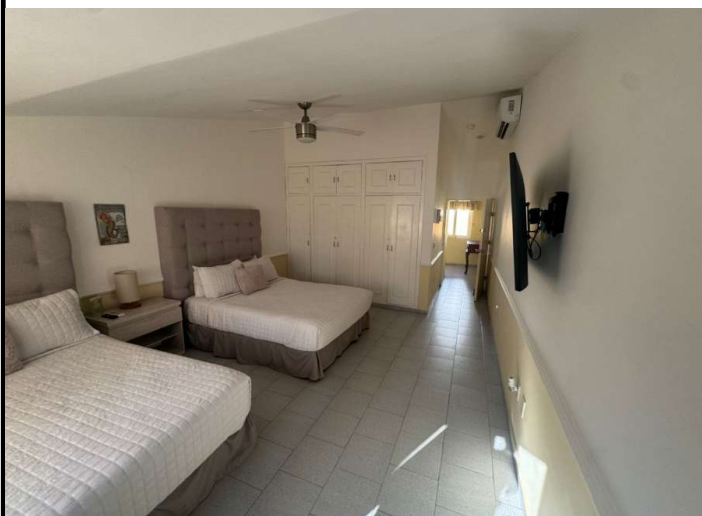
[Fco.martin.castillo@gmail.com](mailto:Fco.martin.castillo@gmail.com)



669 1874081



669 1874081







# ING. FRANCISCO MARTIN CASTILLO LIZARRAGA

BAHIA SAN CARLOS #505, INFONAVIT  
PLAYAS, C.P. 82128



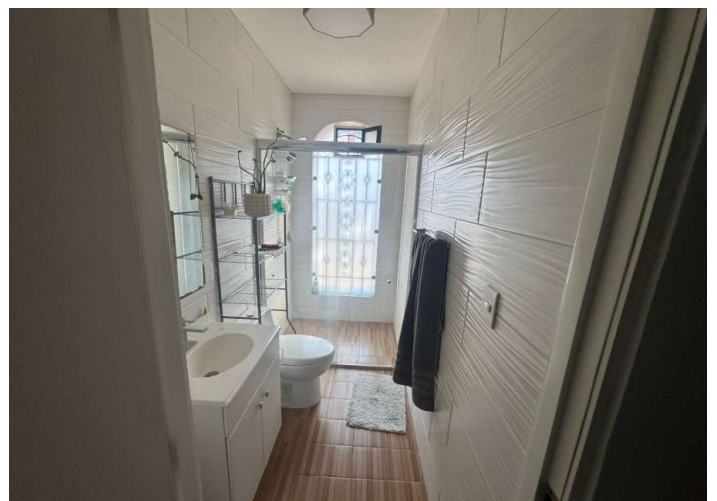
[Fco.martin.castillo@gmail.com](mailto:Fco.martin.castillo@gmail.com)



669 1874081



669 1874081







**ING. FRANCISCO MARTIN  
CASTILLO LIZARRAGA**

**BAHIA SAN CARLOS #505, INFONAVIT  
PLAYAS, C.P. 82128**



[Fco.martin.castillo@gmail.com](mailto:Fco.martin.castillo@gmail.com)



**669 1874081**



**669 1874081**









# ING. FRANCISCO MARTIN CASTILLO LIZARRAGA

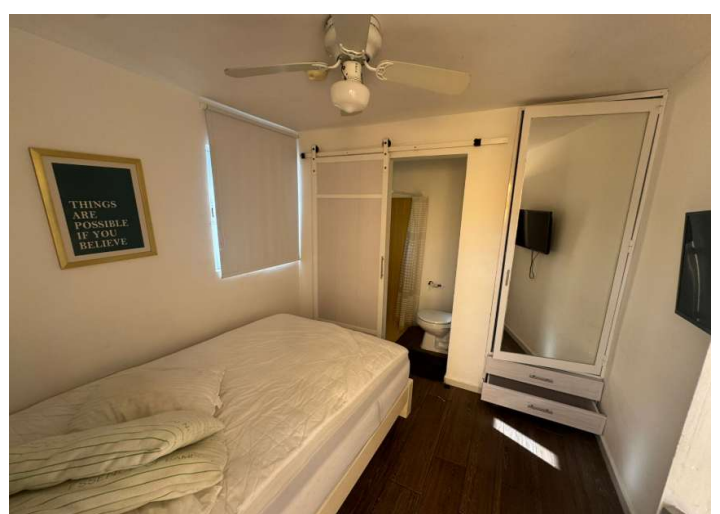
BAHIA SAN CARLOS #505, INFONAVIT  
PLAYAS, C.P. 82128



[Fco.martin.castillo@gmail.com](mailto:Fco.martin.castillo@gmail.com)

 669 1874081

 669 1874081









# ING. FRANCISCO MARTIN CASTILLO LIZARRAGA

BAHIA SAN CARLOS #505, INFONAVIT  
PLAYAS, C.P. 82128



[Fco.martin.castillo@gmail.com](mailto:Fco.martin.castillo@gmail.com)

 669 1874081

 669 1874081







# ING. FRANCISCO MARTIN CASTILLO LIZARRAGA

BAHIA SAN CARLOS #505, INFONAVIT  
PLAYAS, C.P. 82128



[Fco.martin.castillo@gmail.com](mailto:Fco.martin.castillo@gmail.com)



669 1874081



669 1874081

## XII. LOCALIZACION



## ANEXO 1

### MEDIDAS Y COLINDANCIAS SEGÚN:

AL NOROESTE: 25.00 MTS.  
AL SURESTE: 25.00 MTS.  
AL NORESTE: 28.00 MTS.  
AL SUROESTE: 28.00 MTS.

### ESCRITURA DE PROPIEDAD

COLINDA CON LOTE 2.  
COLINDA CON FRACCION DEL LOTE 5.  
COLINDA CON LOTES NUMERO 10, 11 Y 12.  
COLINDA CON CALLE JOYA.

### TOPOGRAFIA Y CONFIGURACIÓN: CARACTERISTICAS PANORAMICAS:

NIVEL PLANO Y FORMA DEL TERRENO REGULAR  
NORMALES A LA ZONA

### DENSIDAD HABITACIONAL: INTENSIDAD DE CONSTRUCCIÓN:

H2, 200 HAB/HA SEGÚN PLAN DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO  
DE LA CIUDAD DE MAZATLÁN, SINALOA.

100%

### SERVIDUMBRES Y/O RESTRICCIONES:

LAS MARCADAS POR EL PLAN DIRECTOR DE DESARROLLO  
URBANO DE LA CIUDAD DE MAZATLÁN, SINALOA.