



Mtro. Valuación Arq. Ricardo Miguel Loyola Lazo

AVALUOS
Inmobiliarios. León. Gto.

BLVD UNION DE CURTIDORES N°- 110-E y 110-F

Clave del avalúo: ESTUDIO DE VALOR

Fecha del Avalúo: 07/08/2024

OPINION DE VALOR



Inmueble que se Valúa: OFICINAS Y BODEGA

Solicitante del Avalúo:
CREDIX GS SA DE CV SOFOM ENR FIDUCIARIO

Ubicación del Inmueble:
Calle y N°
BLVD UNION DE CURTIDORES N°- 110-E y 110-F
Municipio/Delegación
LEÓN

Propietario del Inmueble:
CREDIX GS SA DE CV SOFOM ENR FIDUCIARIO
Colonia/Fraccionamiento
PARQUE INDUSTRIAL ECOLOGICO DE LEON (PII)
Ciudad (Area Metropolitana) y Entidad Federativa
LEÓN, GUANAJUATO

VALOR COMERCIAL ESTIMADO

\$

64,000,000.00

Fecha del Avalúo: 7 de agosto de 2024

OBSERVACIONES GENERALES:

SE VISITÓ EL PREDIO, Y SE COMPROBÓ SU CLASIFICACIÓN - TIPO INDUSTRIAL DE CALIDAD BUENA, ASI COMO LA INFRAESTRUCTURA CON LA QUE CUENTA, LA CERCANIA CON LOS SERVICIOS PÚBLICOS DE RELEVANCIA, Y ASÍ DEFINIR EL VALOR COMERCIAL ESTIMADO.

I.- INFORMACION GENERAL

SOLICITANTE DEL AVALUO:	CREDIX GS SA DE CV SOFOM ENR FIDUCIARIO		
PROPIETARIO:	CREDIX GS SA DE CV SOFOM ENR FIDUCIARIO		
PERITO VALUADOR:	Arq. Ricardo Miguel Loyola Lazo	CDE. PROF.: 6515248	
FECHA DEL AVALUO:	07 de Agosto del 2024	LEVANTAMIENTO FISICO:	06 de Agosto del 2024
INMUEBLE QUE SE VALUA:	OFICINAS y BODEGA		
REGIMEN DE PROPIEDAD:	PRIVADA, INDIVIDUAL		
PROPOSITO O DESTINO DEL AVALUO:	CONOCER EL VALOR COMERCIAL ESTIMADO		
No. DE CUENTA PREDIAL:	01-AA-75719-012 y 01-AA-75719-013	CUENTA CATASTRAL:	14-009-010-016 y 14-009-010-017
UBICACION DEL INMUEBLE:			
CALLE :	BLVD UNION DE CURTIDORES N°- 110-E y 110-F	DIVISIÓN 05 Y DIVISIÓN 06	
DE LA DIVISION 01, MANZANA 10.			
COLONIA O FRACCIONAMIENTO:	PARQUE INDUSTRIAL ECOLOGICO DE LEON (PIEL)		
CIUDAD Y ESTADO:	León Gto.		

II.- CARACTERISTICA DE LA ZONA URBANA

CLASIFICACION DE ZONA:	INDUSTRIAL
NIVEL SOCIOECONOMICO:	Media
USO DE SUELLO:	INDUSTRIAL
CONSTRUCCION DOMINANTE:	NAVES INDUSTRIALES
CLASIFICACION POR EDAD:	Moderna
TIPO DE CONSTRUCCION:	con proyecto arquitectónico
CALIDAD:	Buena
SATURACION DE ZONA:	70%
INDICE DE OCUPACION:	70%
CONSOLIDACION URBANA:	alta
CONTAMINACION AMBIENTAL:	La Generada Por Automotores
POBLACION:	Alta

VIAS DE ACCESO E IMPORTANCIA DE LAS MISMAS: SE ACCESA POR AUTOPISTA LEÓN - AGUASCALIENTES , CONTINUANDO POR EL BLVD UNION DE CURTIDORES , O SE ACCESA POR CARRETERA LEÓN - SANTA ROSA PLAN DE AYALA LLEGANDO HASTA EL BLVD UNION DE CURTIDORES.

SERVICIOS PUBLICOS Y EQUIPAMIENTO URBANO:

AGUA POTABLE:	Red municipal con toma de servicio domiciliaria en la zona.
ENERGIA ELECTRICA:	Red aerea con acometida al predio.
DRENAGE Y ALCANT.:	de la Red Municipal
ALUMBRADO PUBLICO:	de Postes de Concreto
SUMINISTRO DE GAS:	Gas Estacionario y Visitas Periodicas del Proveedor
RECOLECCION DE BASURA:	Mediante visitas periodicas en transporte publico
TRANSPORTE URBANO:	A 450.00 MTS aprox cada 10 a 15 minutos
LINEAS TELEFONICAS:	de la Red Común
VIALIDADES:	amplias y buenos accesos
PAVIMENTOS:	De Concreto
BANQUETAS:	De Concreto
GUARNICIONES	De Concreto
OTROS:	
EQUIPAMIENTO Y MOBILIARIO URBANO:	Iglesia aprox. A 1000 mts, Hospitales a 3,500 mts. aprox.,Centros Comerciales Aprox. 2,500 mts. Plantel Educ. Aprox. 1,500 mts. Deportivos a 1,500 mts. Aprox. Parques o Jardines Aprox. 1, 500 mts.

III.- ANALISIS DEL TERRENO

TRAMO DE CALLES, CALLES TRANSVERSALES, LIMITROFES Y ORIENTACION:

Su frente da al Suroeste con el Blvd Union de Curtidores

SUPERFICIE TOTAL = 3,583.58 M2.

MEDIDAS Y COLINDANCIAS DE ESCRITURA NÚMERO 21,147 CON FECHA DEL 29 DE OCTUBRE DEL 2019
ANTE LA FE DEL NOTARIO PÚBLICO NÚMERO 89, LIC. HORACIO IRIANDA ALCALÁ , DE ESTA CIUDAD.

DIVISIÓN 05 DE LA DIVISIÓN 01

AL NORESTE : 20.00 MTS CON SERVIDUMBRE DE PASO

AL SUROESTE : 20.00 MTS CON BLVD UNION DE CURTIDORES

AL SURESTE : 89.59 MTS CON DIVISIÓN 6

AL NOROESTE : 89.58 MTS CON DIVISIÓN 04

SUPERFICIE = 1,791.69 M2.

DIVISIÓN 06 DE LA DIVISIÓN 01

AL NORESTE : 20.00 MTS CON SERVIDUMBRE DE PASO

AL SUROESTE : 20.00 MTS CON BLVD UNION DE CURTIDORES

AL SURESTE : 89.60 MTS CON PROPIEDAD PRIVADA

AL NOROESTE : 89.59 MTS CON DIVISIÓN 05

SUPERFICIE = 1,791.89 M2.

DE LA TOTALIDAD DEL PREDIO

AL NORESTE : 40.00 MTS CON SERVIDUMBRE DE PASO

AL SUROESTE : 40.00 MTS CON BLVD UNION DE CURTIDORES

AL SURESTE : 89.60 MTS CON PROPIEDAD PRIVADA

AL NOROESTE : 89.58 MTS CON DIVISIÓN 04

SUPERFICIE = 3,583.58 M2.

SE ANEXA CROQUIS

TOPOGRAFIA Y CONFIGURACION: Plana de forma regular

NUMERO DE FRENTE: Uno

CARACTERISTICAS PANORAMICAS: la existente de la zona

DENSIDAD HABITACIONAL: 70%

INTENSIDAD DE CONSTRUCCION: 70%

SERVIDUMBRES Y O RESTRICCIONES: LAS EXISTENTES EN LA ZONA

IV.- DESCRIPCION GENERAL DEL INMUEBLE

PLANTA BAJA	COCHERA CUBIERTA Y DESCUBIERTA PARA DIEZ VEHICULOS, RECEPCIÓN , OFICINAS, PASILLOS, AREA DE TRABAJO, FOCINAS, BODEGAS, BAÑOS CON REGADERAS, AREA DE COMEDOR.
PLANTA ALTA	AREA DE OFICINAS Y OFICINA PRINCIPAL, BAÑOS.

ANALISIS DE AREAS CUBIERTAS, EDAD, CALIDAD DE CONSERVACION Y DEFINICION DE CONSTRUCCION

	AREA	EDAD APROX.	CONSERVACION	DEFINICION
A	1,009.90 M2	3 Años	BUENA	OFICINAS
B	136.60 M2	3 Años	BUENA	OFICINAS
C	83.10 M2	3 Años	BUENA	BAÑOS
D	33.60 M2	3 Años	BUENA	PASILLO
E	91.20 M2	3 Años	BUENA	ESTACIONAMIENTO (CUBIERTO)
F	2,903.60 M2	3 Años	BUENA	BODEGA
G				
H				

SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA: 4,258.00 M2

CALIDAD Y CLASIFICACION DE LA CONSTRUCCION: Moderna , Regular

NUMERO DE NIVELES: Dos

VIDA ECONOMICA: 60 AÑOS

EDAD APROXIMADA DE LA CONSTRUCCION: 3 AÑOS

VIDA UTIL REMANENTE: 60 AÑOS

CALIDAD DE PROYECTO: BUENA

UNIDADES RENTABLES O SUSCEPTIBLES DE RENTARSE: OFICINAS Y BODEGA

V.- ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN

A). OBRA NEGRA O GRUESA:

- CIMENTOS:** Se supone zapatas de concreto.
- ESTRUCTURA:** Se supone Colúmnas ,castillos ,cerramientos de concreto.
- MUROS:** Se supone de Block de Cemento
- ENTREPISOS:** Se supone De Concreto Armado
- TECHOS:** Se supone Loza de Concreto Armado
- AZOTEAS:** Se supone Escobilladas
- BARDAS:** Se supone Tabique

B). REVESTIMIENTOS Y ACABADOS INTERIORES

- APLANADOS:** Se supone De mortero cemento.- cal -arena
- PLAFONES:** Se supone De Yeso a Regla Lizo
- LAMBRINES:** Se supone en Zonas Humedas
- PISOS:** Se supone de Ceramica de buena calidad
- ZOCLO:** de Ceramica de buena calidad
- ESCALERAS:** de Cemento con acabado de Ceramica y otras de Tubular
- PINTURA:** Se supone Vinílica

RECUBRIMIENTOS ESPECIALES:

CARPINTERIA:	De pino
INSTALACIONES HIDRAULICAS Y SANITARIAS:	Se supone Ocultas
MUEBLES DE BAÑO Y COCINA:	Se supone de Color Blanco, Tarja Acero Inoxidable
INSTALACIONES ELECTRICAS:	Se supone Oculta sencilla a Dos hilos
PUERTAS Y VENTANERIA METALICAS:	Se supone De Herreria Tubular y Aluminio
VIDRIERIA :	Se supone De 6 mm
CERRAJERIA:	Se supone De Seguridada De Calidad Buena
FACHADA:	Se supone sin Aplanado Terminación Aparente.

INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS: Detallada

VI.- CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALUO

NOTA: EL PROPIETARIO SOLICITA QUE EL PRESENTE AVALUO SE HAGA DE FORMA FUSIONADA RESPECTO AL TERRENO

PARA SU MEJOR COMPRENSIÓN.

Se visitó el predio y se comprobó su clasificación de modernas-Industrial de calidad buena ,así como el entorno, y la infraestructura con la que cuenta, la cercanía con los servicios públicos, comparando con desarrollos semejantes para buscar el comparativo de mercado, y lograr su mejor valor comercial estimado.

VII.- VALOR FISICO O DIRECTO

a). DEL TERRENO:

LOTE TIPO O PREDOMINANTE: VARIABLE

VALOR DE CALLE O DE ZONA:

FRACCION	\$ 4,000.00 M2.	SUPERFICIE M2	VAL. UNITARIO \$ / M2	MOTIVO DEL COEFICIENTE	MOTIVO DEL AVALUO	VALOR PARCIAL \$
	1					
		3583.58	4000.00	100.0%	único	14,334,320.00

SUBTOTAL (a)= \$ 14,334,320.00

VALOR UNITARIO MEDIO DE: 4000.00 M2

b). DE LAS CONSTRUCCIONES:

TIPO	AREA DE CONSTRUCCION M2	VALOR UNITARIO DE REPOSICION NUEVO \$ / M2	DEMERITO	MOTIVO DE CONSERVACIÓN	VALOR UNITARIO DE REPOSICION \$ / M2	VALOR PARCIAL \$
OFICINAS	A	1,009.90	22,000.00	0.90	Buena	19,800.00
OFICINAS	B	136.60	18,000.00	0.90	Buena	16,200.00
BAÑOS	C	83.10	10,100.00	0.90	Buena	9,090.00
PASILLO	D	33.60	6,200.00	0.90	Buena	5,580.00
ESTACIONAMIENTO	E	91.20	4,700.00	0.90	Buena	4,230.00
BODEGA	F	2903.60	10000.00	0.90	Buena	9,000.00

SUBTOTAL (b)= \$ 49,669,983.00

C).- INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS.

CONCEPTOS	CANTIDAD	UNI-DAD.	VALOR UNITARIO DE REPOSICION NUEVO \$	DEMERITO	VALOR UNITARIO DE REPOSICION \$ / M2	VALOR PARCIAL \$

SUBTOTAL (c)= \$

VALOR FISICO O DIRECTO (a+b+c)= \$	64,004,303.00
-------------------------------------	---------------

EL VALOR FÍSICO ESTIMADO PARA ESTA FECHA EN NÚMEROS REDONDOS ES DE \$	64,000,000.00
---	---------------

VIII.- CONCLUSION

VALOR :

Cantidad con Letra (Sesenta y Cuatro Millones de Pesos 00/ 100 M.N.)

07 de Agosto del 2024

64,000,000.00

NOTA: EL AVALUO NO TENDRA VALIDEZ PARA NINGUN FIN DISTINTO DEL AQUI ESPECIFICADO (VALOR FÍSICO ACTUAL)

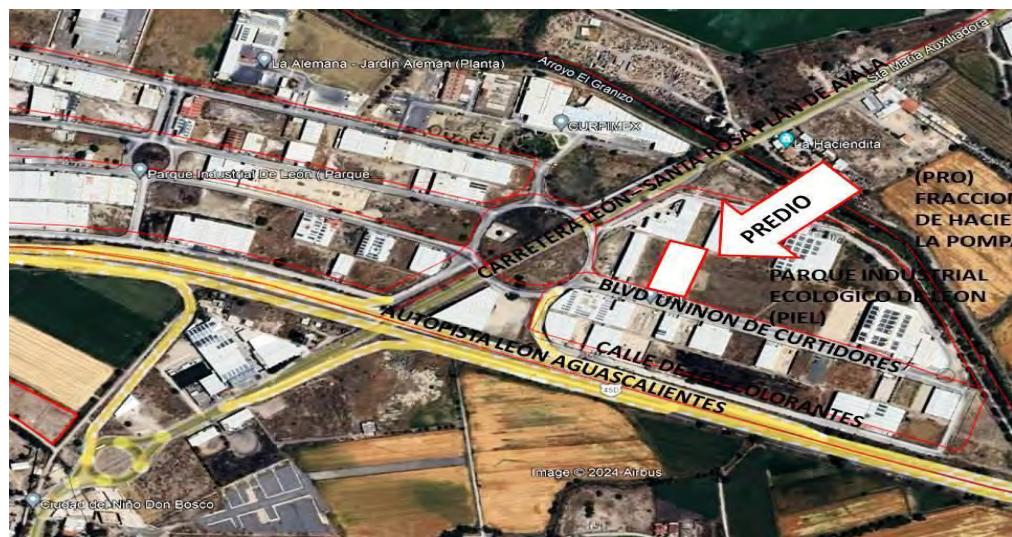
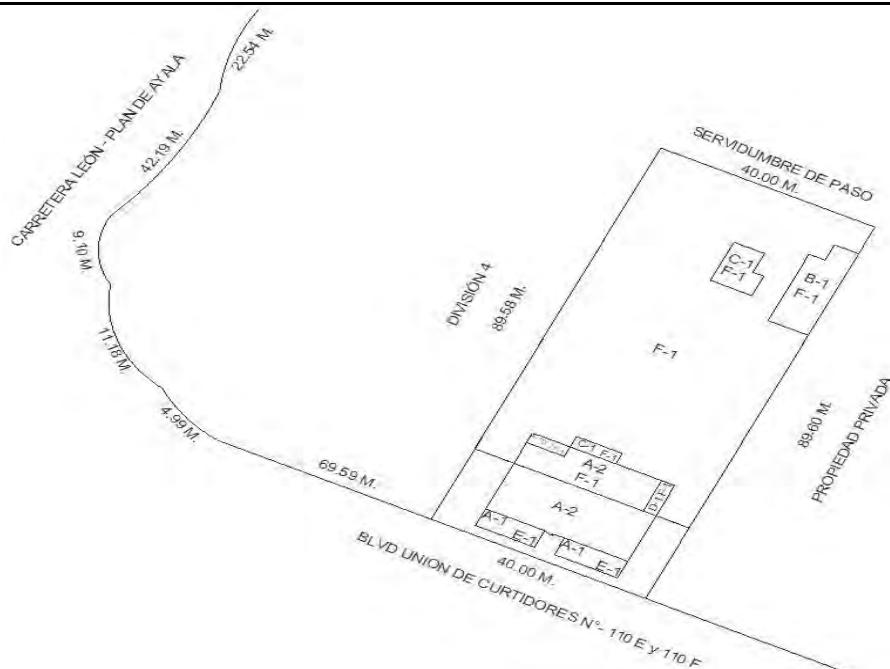
NO CONSTITUYE UN DICTAMEN ESTRUCTURAL, DE CIMENTACION O DE CUALQUIER OTRA RAMA DE LA INGENIERIA CIVIL O ARQUITECTURA QUE NO SEA LA VALUACION, POR LO TANTO NO PUEDE SER UTILIZADO PARA FINES RELACIONADOS CON ESAS RAMAS NI SE ASUME RESPONSABILIDAD POR VICIOS OCULTOS U OTRAS CARACTERISTICAS DEL INMUEBLE QUE NO PUEDAN SER APRECIADAS EN UNA VISITA NORMAL DE INSPECCION FISICA PARA EFECTOS DE AVALUO, INCLUSO CUANDO SE APRECEN ALGUNAS CARACTERISTICAS QUE PUEDAN CONSTITUIR ANOMALIAS CON RESPECTO AL ESTADO DE CONSERVACION NORMAL -SEGÚN LA VIDA UTILCONSUMIDA- DE UN INMUEBLE O A SU ESTRUCTURA, EL VALUADOR NO ASUME MAYOR RESPONSABILIDAD QUE ASI INDICARLO CUANDO SON DETECTADAS, ES OBLIGACION DEL VALUADOR REALIZAR EL AVALUO SEGÚN LOS CRITERIOS Y NORMAS VIGENTES Y APLICABLES SEGÚN EL PROPOSITO DEL MISMO.



Mtro. Valuación Arq. Ricardo Miguel Loyola Lazo

AVALUOS
Inmobiliarios. León. Gto.

II. CROQUIS DEL INMUEBLE



III. REPORTE FOTOGRÁFICO



VISTA DE LA PROYECCIÓN DE BLVD UNION DE CURTIDORES



VISTA HACIA LA FACHADA



Asesoria Inmobiliaria

AVALUOS
Inmobiliarios. León. Gto

Mtro. Valuación Arq. Ricardo Miguel Loyola Lazo

IV. REPORTE FOTOGRÁFICO



VISTA DE DE FACHADA DIVISIÓN 05



VISTA DE DE FACHADA DIVISIÓN 06



DE ACCESO Y PARTE DE OFICINAS



VISTA HACIA PASILLO Y OFICINAS



VISTA HACIA OFICINAS EN PLANTA BAJA



VISTA HACIA OFICINAS



Asesoria Inmobiliaria

AVALUOS
Inmobiliarios. León. Gto

Mtro. Valuación Arq. Ricardo Miguel Loyola Lazo

IV. REPORTE FOTOGRÁFICO



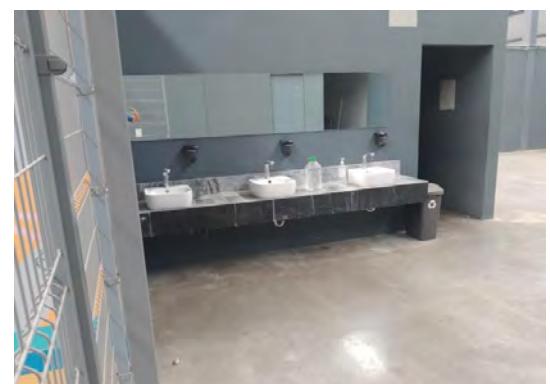
VISTA HACIA AREA DE TRABAJO



VISTA HACIA EL AREA DE COMEDOR



VISTA HACIA EL AREA DE TRABAJO



VISTA A PARTE DE LOS BAÑOS



VISTA HACIA AREA DE TRABAJO



VISTA HACIA AREA DE OFICINAS EN PLANTA BAJA



Asesoria Inmobiliaria

Mtro. Valuación Arq. Ricardo Miguel Loyola Lazo

IV. REPORTE FOTOGRÁFICO



VISTA HACIA EL AREA DE COMEDOR



VISTA HACIA EL AREA DE TRABAJO



VISTA DE OFICINAS EN PLANTA ALTA



VISTA DE OFICINAS EN PLANTA ALTA



VISTA DE OFICINAS EN PLANTA ALTA

