

**Mtro. Valuación Arq. Ricardo Miguel Loyola Lazo**

# AVALUOS

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

Clave del avalúo:	ESTUDIO DE VALOR
<div style="border: 1px solid black; height: 150px; width: 100%;"></div>	
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 (PIEL)

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

UBICACIÓN 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 SUELO: INDUSTRIAL  
CONSTRUCCION DOMINANTE: NAVES INDUSTRIALES  
CLASIFICACION POR EDAD: Modernas  
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.  
DRENAJE 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 periódicas en transporte público  
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 Jardies Aprox.1, 500 mts.

ARQ. RICARDO MIGUEL LOYOLA LAZO  
CEDULA PROFESIONAL 6515248  
MAESTRÍA EN VALUACIÓN

### III.- ANALISIS DEL TERRENO

TRAMO DE CALLES, CALLES TRANSVERSALES, LIMITOFES 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

<b>TOPOGRAFIA Y CONFIGURACION:</b>	Plana de forma regular
<b>NUMERO DE FRENTES</b>	Uno
<b>CARACTERISTICAS PANORAMICAS:</b>	la existente de la zona
<b>DENSIDAD HABITACIONAL:</b>	70%
<b>INTENSIDAD DE CONSTRUCCION:</b>	70%
<b>SERVIDUMBRES Y O RESTRICCIONES:</b>	LAS EXISTENTES EN LA ZONA

ARQ. RICARDO MIGUEL LOYOLA LAZO  
CEDULA PROFESIONAL 6515248  
MAESTRÍA EN VALUACIÓN

#### 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 Columnas ,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 Húmedas

**PISOS:** Se supone de Ceramica de buena calidad

**ZOCLO:** de Ceramica de buena calidad

**ESCALERAS:** de Cemento con acabado de Ceramica y otras de Tubuar

**PINTURA:** Se supone Vinílica

ARQ. RICARDO MIGUEL LOYOLA LAZO  
CEDULA PROFESIONAL 6515248  
MAESTRÍA EN VALUACIÓN

**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 Seguridad 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.

**a). DEL TERRENO:**

**LOTE TIPO O PREDOMINANTE:** VARIABLE

**VALOR DE CALLE O DE ZONA:**

\$ 4,000.00 M2.

FRACCION	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**

<b>VALOR UNITARIO MEDIO DE:</b>	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	19,996,020.00
OFICINAS	B	136.60	18,000.00	0.90	Buena	16,200.00	2,212,920.00
BAÑOS	C	83.10	10,100.00	0.90	Buena	9,090.00	755,379.00
PASILLO	D	33.60	6,200.00	0.90	Buena	5,580.00	187,488.00
ESTACIONAMIENTO	E	91.20	4,700.00	0.90	Buena	4,230.00	385,776.00
BODEGA	F	2903.60	10000.00	0.90	Buena	9,000.00	26,132,400.00

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

ARQ. RICARDO MIGUEL LOYOLA LAZO  
CEDULA PROFESIONAL 6515248  
MAESTRÍA EN VALUACIÓN

**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)= \$**

-

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

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

**VIII.- CONCLUSION**

**VALOR :**

**64,000,000.00**

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

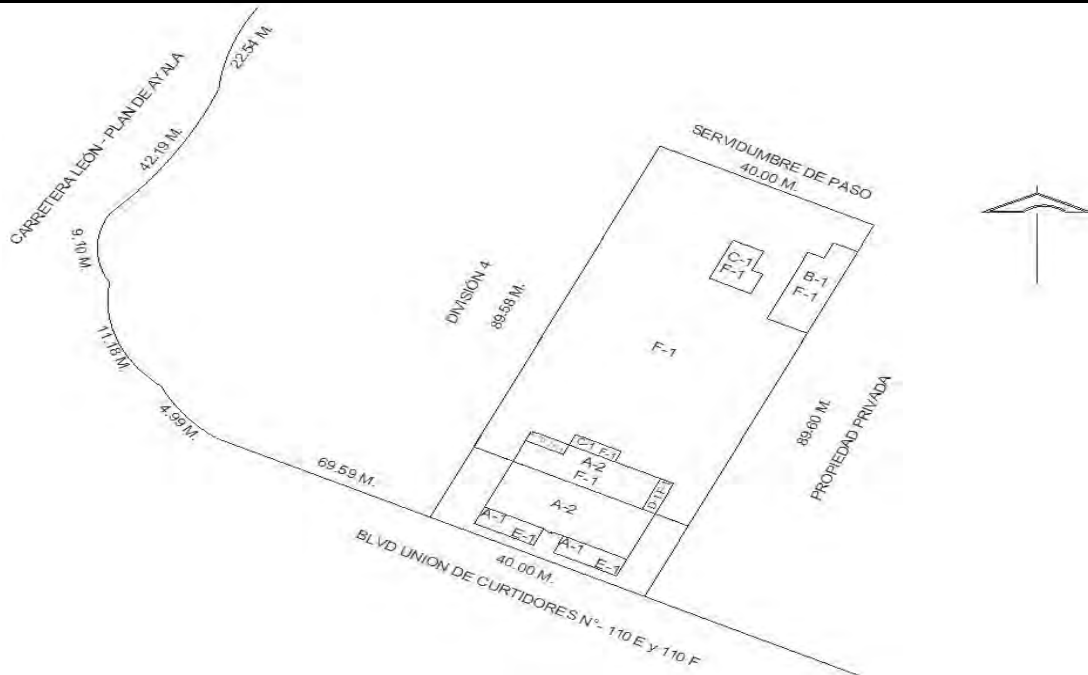
**07 de Agosto del 2024**

**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 APRECIEEN 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.

ARQ. RICARDO MIGUEL LOYOLA LAZO  
CEDULA PROFESIONAL 6515248  
MAESTRÍA EN VALUACIÓN

## II. CROQUIS DEL INMUEBLE





### III. REPORTE FOTOGRAFICO



**VISTA DE LA PROYECCIÓN DE BLVD UNON DE CURTIDORES**



**VISTA HACIA LA FACHADA**





Asesoría Inmobiliaria

**AVALUOS**  
Inmobiliarios. Leòn. Gto

Mtro. Valuación Arq. Ricardo Miguel Loyola Lazo

#### IV. REPORTE FOTOGRAFICO



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



Asesoría Inmobiliaria

**AVALUOS**  
Inmobiliarios. León. Gto

Mtro. Valuación Arq. Ricardo Miguel Loyola Lazo

#### IV. REPORTE FOTOGRAFICO



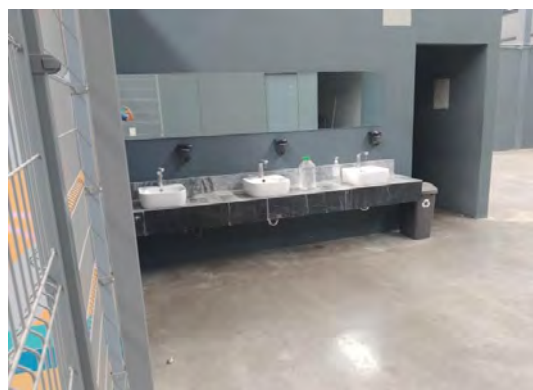
VISTA HACIA AREA DE TRABAJO



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

#### 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

