

## “2021: Año de la Independencia y la Grandeza de México”

**Salamanca, Guanajuato 17 de febrero del 2021**  
**ASUNTO: Se atiende.**

**C. martinmacias .**  
**PRESENTE**

Aprovecho la presente para enviarle un cordial saludo y en atención a su solicitud de información **00358121**, realizada por medio de la plataforma Nacional de Transparencia, me permito transcribirla al igual que la respuesta suministrada a esta Unidad de Acceso a la Información:

“En comparecencia ante el cabildo directivos de CMAPAS afirmaron que de un predio contiguo que pretende adquirir se han realizado dos avalúos y un dictamen técnico sobre las condiciones de infraestructura y viabilidad para remodelarlo y que funcione como oficinas de este organismo paramunicipal.

Otros datos para facilitar su localización: Requiero se me informe el nombre de los peritos que realizaron estos avalúos, fechas de los mismos, copia de los avalúos realizados, solicito el nombre del perito o institución que realizó el dictamen técnico, fechas, copia de este dictamen, requiero se me informe el costo pagado por este avalúo y dictamen y copia de las respectivas facturas.”

### **RESPUESTA:**

#### **A).- EN RELACIÓN A LOS NOMBRES DE LOS PERITOS SON LOS SIGUIENTES:**

- 1.- Ing. Civil Alejandro Calderón Bravo.
- 2.- Ing. Camilo Tovar Alcantar.

#### **B).- RESPECTO A LAS FECHAS SON LAS SIGUIENTES:**

- El avalúo emitido por el Ing. Civil Alejandro Calderón Bravo, fue emitido el día 19 de enero del año 2021.
- El avalúo emitido por el Ing. Camilo Tovar Alcantar., fue emitido el día 28 de enero del año 2021.

#### **C).- RESPECTO DE LAS COPIAS DE LOS AVALÚOS SE ANEXAN AMBOS AVALÚOS A ESTE ESCRITO.**

#### **D).- CON RELACIÓN AL DICTAMEN TÉCNICO LE MANIFIESTO:**

- EL nombre del perito fue:  
El Ing. Civil José Luis Ayala Ramírez, integrante del Colegio de Ingenieros Civiles de Salamanca A.C

Cabe hacer la aclaración que dicha acción fue realizada por el citado profesionista dentro del Marco del SERVICIO PROFESIONAL DE ÍNDOLE SOCIAL, indicado en la Ley de Profesiones del Estado de Guanajuato y su Reglamento y, por supuesto en congruencia con el marco de colaboración con la sociedad.

#### **E.- FECHA DE ELABORACIÓN DEL DICTAMEN:**

Enero 2021.

#### **F.- SE ANEXA COPIA DE DICTAMEN ESTRUCTURAL.**





#### G.- COSTO DEL DICTAMEN:

Dicha acción fue realizada por el citado profesional dentro del Marco del SERVICIO PROFESIONAL DE ÍNDOLE SOCIAL, indicado en la Ley de Profesiones del Estado de Guanajuato y su Reglamento y, por supuesto en congruencia con el marco de colaboración con la sociedad.

#### H.- COSTO DE AVALÚOS:

- El emitido por el 1.- Ing. Civil Alejandro Calderón Bravo. Corrió a cargo del propietario del bien inmueble.
- El emitido por el Ing. Camilo Tovar Alcantar, este tuvo un costo de \$5,800.00 (Cinco Mil Ochocientos Pesos 00/100 Moneda Nacional), del cual se adjunta factura a este oficio.

Lo antes referido es en atención a los trámites internos necesarios y oficio girado a la Gerencia General del CMAPAS para que esta generara una respuesta, así mismo para dar atención a la solicitud de información solicitada, también se hace del conocimiento que esta Unidad de Transparencia es quien comunica la respuesta generada a la referida solicitud.

Se expide el presente documento con fundamento en los artículos 3, 6, 7 fracciones VI, XXI, 11, 13, 15, 24 fracciones VII, 26, 27 fracciones VII, 48 fracciones III y 99 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública para el Estado de Guanajuato.

Agradeciendo de antemano la atención brindada a la presente, me despido y quedo de Usted como su atento y seguro servidor.

**Atentamente:**  
*"CMAPAS Agua y Vida Para Todos"*



**LIC. WILLIAM ARTURO MOLINA SÁNCHEZ**  
**ENCARGADO DE LA UNIDAD DE TRANSPARENCIA Y  
ACCESO A LA INFORMACIÓN PÚBLICA DEL CMAPAS**

**UNIDAD DE TRANSPARENCIA**

C.c.p. Archivo

Salamanca Guanajuato 19 de enero 2021

A: Comité municipal de agua potable y alcantarillado  
Dr. Francisco Jiménez González

Por este conducto me permito ofrecer en venta la propiedad ubicada en la calle Tampico #204 col. Bellavista de la ciudad Salamanca Gto. Debido a que colinda con su propiedad y puede ser de su interés. De acuerdo al avalúo comercial reciente tiene un valor de \$8,212,000.00. Poniendo a su consideración una propuesta de \$7,500,000 que podemos negociar.

Anexo copia del avalúo comercial.

Agradezco su atención.

Atentamente.

LIC. DAVID ALFREDO PADRÓN GALLARDO



TEL. 4641192401





\* Banquetas : De concreto hidráulico de 2.00 m de ancho con franja jardinada.

\* Calle : Arroyo de 8.00 mts de concreto hidráulico en ambos sentidos con camellón central.

\* Teléfono : Red aérea que utiliza postería de madera.

\* Gas : Red de gas natural con suministro mediante toma domiciliaria y servicio de gas LP en cilindros y tanques estacionarios.

\* Transporte : Servicio de transporte colectivo, con distancia de abordaje a 50 mts., del inmueble y con frecuencia de paradas en el lugar cada 15.00 min.

\* Las Calles cuentan con nomenclatura y señalización.

\* Televisión por cable.

\* Escuelas de educación pre-escolar, primaria, secundaria, media y superior en la zona.

\* Tiendas de autoservicio, comercio local y servicios de primera necesidad en la zona.

\* Instituciones de crédito, Hospital en la zona, Jardín, Estadio de Fútbol, Estadio de Beisbol, Parroquia Católica, Estación de Bomberos, Cruz Roja, etc.

II.9.- Equipamiento Urbano

### III.- TERRENO

III.1.- Tramo de Calles Transversales Límites y Orientación:

Al Norte	Calle Azcapotzalco - Límitrofe
Al Sur	Avenida Faja de Oro ( Tampico ) - Límitrofe
Al Oriente	Calle Naranjos - Límitrofe
Al Poniente	Avenida Tenixtepec - Límitrofe

III.2.- Medidas y Colindancias según escrituras:

Norte	24.77	m.- con Lote # 88 ( Ochenta y Ocho ) y Lote # 89 ( Ochenta y Nueve )
Sur	24.77	m.- con Tampico o Faja de Oro
Oriente	38.90	m.- con Lote # 87 ( Ochenta y Siete )
Poniente	38.90	m.- con Lote # 85 ( Ochenta y Cinco )

III.3.- Área Total Según Medidas Físicas: **963.55** m<sup>2</sup>

III.3.2.- Según: Medidas según escrituras :  
 Escritura Pública # 40,000  
 Notario Público # 35 Lic. Ricardo E. Vargas Güemes  
 Reg. Pub. Porp. No. R25\*006  
 Fecha : 24 de Octubre de 2017  
 Ciudad : Salamanca, Gto.  
 Fecha : 8 de Marzo de 2018

III.4.- Topografía y Configuración: Topografía plana y configuración rectangular.

III.5.- Características Panorámicas: No tiene.

III.6.- Densidad Habitacional: 250.00 Habitantes por Hectárea.

III.7.- Intensidad de Construcción: Coef ocupación del Suelo = 0.70 / Coef Utilización del Suelo = 1.50

**III.8. - Servidumbre y/o**

Las propias del plan director de desarrollo urbano del centro de población de la Ciudad de Salamanca, Gto.

**Restricciones:**

**III.9. - Consideraciones adicionales:** Ninguna

**IV.- DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE****IV.1. - Uso Actual:**

Casa - Habitación en dos plantas, con la siguiente distribución:

Tipo I; Casa - Habitación

Tipo II; Área de Servicio

Cochera descubierta para dos vehículos, jardín

Patio de servicio

**IV.2. - Tipo de Construcción:**

Tipo I: Casa - Habitación

Tipo II: Área de Servicio

**IV.3. - Calidad y Clasificación de la Construcción:**

Tipo I: Moderna - Media - Mala

Tipo II: Moderna - Económica - Mala

**IV.4. - Número de Niveles:**

Das

**IV.5. - Edad de las Construcciones:**

T I

T II

**IV.5.1. - Vida Útil Total ( VUT ):**

70.00

40.00

30.00

10.00

Años

Años

Años

**IV.5.2. - Edad Aproximada de la Construcción ( EE ):****IV.5.3. - Vida Útil Remanente:****IV.6. - Estado de Conservación:**

Mala

**IV.7. - Calidad del Proyecto:**

Bueno

**IV.8. - Unidades Rentables o Susceptibles a Rentarse:**

Uno; el terreno con construcciones.

**V.- ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCIÓN****A) OBRA NEGRA O GRUESA****A.1. - Cimientos:**

Probable cimentación de Zapatas aisladas de concreto reforzado de diferentes secciones.

**A.2. - Estructura:**

Castillos y dalas de concreto reforzado de diferentes secciones y armados.

**A.3. - Muros:**

Tabique común de 14.00 cm de ancho.

**A.4. - Entrepiso:**

Probable losa aligerada de concreto reforzado de 20.00 cm de espesor con claros de hasta 4.00 mts.

**A.5. - Techos:**

Probable losa aligerada de concreto reforzado de 20.00 cm de espesor con claros de hasta 4.00 mts.

**A.6. - Azoteas:**

Muy deterioradas por falta de mantenimiento.

**A.7. - Bardas:**

Tabique común de 14.00 cm de ancho, de hasta 2.60 mts., de alto aplanada.

**B) REVESTIMIENTOS Y ACABADOS INTERIORES**

<b>B.1.- Aplanados :</b>	Interior; T-I: Yeso a reventón. T-II : Aplanado de mezcla a reventón. Exterior; aplanado de mezcla de cemento cal arena.
<b>B.2.- Plafones :</b>	T-I: Yeso a reventón. T-II : Apante.
<b>B.3.- Lambrines :</b>	T I; Parquet de mármol de 10.00 x 20.00 cm en zonas húmedas de baños de piso a techo.
<b>B.4.- Pisos :</b>	T-I; Parquet de mármol y piso de loseta de cerámica de 30.00 x 30.00 cm. T II : piso de loseta de cerámica de 30.00 x 30.00 cm
<b>B.5.- Zodos :</b>	T-I; Cintilla de Mármol y de cerámica. T II de cerámica
<b>B.6.- Escaleras :</b>	De concreto reforzado acabada con piso de mármol
<b>B.7.- Pintura :</b>	Falta ya de pintura vinílica en interior y exterior.
<b>B.8.- Recubrimientos Especiales :</b>	No tiene.
<b>C) CARPINTERÍA:</b>	
<b>C.1.- Puertas :</b>	No aplica.
<b>C.2.- Guardarropas :</b>	No aplica.
<b>C.3.- Lambrin :</b>	No aplica.
<b>D) INSTALACIONES HIDRÁULICAS Y SANITARIAS:</b>	
<b>D.1.- Tuberías :</b>	No aplica.
<b>D.2.- Drenaje :</b>	Descargas sanitarias en tubería de PVC de 2" y 4", descargas de albañal de 6" de diámetro a colector municipal.
<b>D.3.- Inodoro :</b>	No aplica.
<b>D.4.- Lavabo :</b>	No aplica.
<b>D.5.- Cocina :</b>	No aplica
<b>E ) INSTALACIONES ELÉCTRICAS :</b>	
<b>F ) PUERTAS Y VENTANERÍA METÁLICAS :</b>	Ocultas en poliducto, sin cablear, ni material de acabado.
<b>F.1.- Puertas :</b>	No aplica.
<b>F.2.- Ventanas :</b>	No aplica.
<b>F.3.- Protecciones :</b>	No aplica.
<b>F.4.- Portón :</b>	Portón en cochera de lámina de fierro, en mal estado.
<b>G ) VIDRIERIA :</b>	No aplica.
<b>H ) CERRAJERÍA :</b>	No aplica.
<b>I ) FACHADAS :</b>	Fachada común aplanadas con mezcla.
<b>J ) INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS</b>	
<b>J.1.- Instalaciones Especiales :</b>	No tiene
<b>J.2.- Obras Complementarias :</b>	Volados, banquetas y bardas.

## VI.- CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALÚO

Para la presente valuación se tomaron en cuenta las características de los materiales empleados en la construcción, el estado de conservación y edad del inmueble, por lo que se utilizaron valores unitarios de reposición nuevo para las construcciones. También se considero el tamaño del lote, forma, ubicación dentro de la zona y de la Ciudad de Salamanca, por lo que se realizó una investigación del mercado para determinar el comportamiento del valor del terreno. Los valores obtenidos sirven de referencia para interpretar el mercado inmobiliario actualmente en la plaza, siendo el criterio del valuador el que estimará el método final en base a los datos que sustentan el avalúo. También se realizará el enfoque de mejor y mayor uso del inmueble, dado que la edificación actual está ya muy deteriorada.

#### **a) Enfoque de Costos**

Este enfoque, basado en el principio económico de "sustitución", establece que el valor de una propiedad es comparado al costo de adquisición de una nueva igualmente deseable y con utilidad o funcionalidad semejante al bien que se está analizando.

\* **Terreno**; el valor se estimará mediante un análisis comparativo de mercado, que se localicen en la misma zona o zona similar, que presenten condiciones y características similares y que se encuentren ofertándose en el mercado abierto, aplicando ajustes correspondientes para hacerlos equiparables al bien que se está analizando.

\* **Construcción**; se considera el diseño, tipo de uso, la clasificación y calidad de la construcción; las dimensiones, forma, altura, etc.. El precio unitario se obtiene de manuales y análisis de precios unitarios.

\* **Equipos, instalaciones especiales, elementos accesorios y obras complementarias**: al estimar los valores se considera el diseño, tipo de uso, modelo, clasificación, calidad de los materiales con que están hechos, dimensiones, capacidades, tecnológica, etc.. El precio se obtiene de manuales y análisis de precios unitarios.

\* **Depreciación**; se considera la pérdida de valor debido al deterioro físico de la misma ( edad y edo., de conservación ) por desgaste y estropeo causado por el uso y la acción de los elementos, así como el daño en integridad estructural. Se utiliza el criterio de depreciación de Ross - Heidecke.

#### **b) Enfoque de Ingreso**

Este enfoque, basado en el principio económico de "anticipación", considera valores con relación al valor presente de beneficios futuros derivados de la propiedad y es generalmente medido a través de la capitalización de un nivel específico de ingresos.

\* **Renta real**; cuando se cuente con copia del contrato de arrendamiento vigente a la fecha avalúo.

\* **Renta estimada**; se hará a través de un análisis comparativo de mercado.

\* **Deducciones por vacíos**; período de tiempo en que una propiedad permanece sin ser rentada.

\* **Impuestos**; contribuciones al erario por conceptos de predial, impuesto sobre la renta, participación de los trabajadores en las utilidades.

\* **Servicios**, agua, luz, etc.

\* **Gastos generales**; limpieza, vigilancia

\* **Seguros y Gastos por mantenimiento**.

\* **Tasa de Capitalización**; se estiman en función de la tasa real y de la tasa de riesgo, edad, vida probable, uso, estado de conservación, obsolescencia funcional y económica, calidad de instalaciones, infraestructura de servicios con que cuenta el inmueble, zona de ubicación y otros.

**c) Enfoque comparativo de Mercado**

Este enfoque, basada en el principio económico de "sustitución", considera que un comprador bien informado no pagará por una propiedad más del precio de compra de otra propiedad similar. Este enfoque refleja resultados de valores de productos de las preferencias y rechazos del mercado observado y analizado.

\* Comparables; inmuebles que se localicen en la misma zona o zona similar, que presenten condiciones y características similares y que se encuentren ofertándose en el mercado abierto.

\* Homologación; aplicar ajustes correspondientes para hacerlos equiparables al bien que se está analizando.

**c.1) Criterio de Calificación**

UDC	UBICACIÓN DENTRO DE LA COLONIA	UDM	TERRENO	UBICACIÓN MANZANA	TERRENO Y CONSTRUCCIÓN
	100 AVENIDA PRINCIPAL COMERCIAL		104	LOTE MANZANERO	100
	95 AVENIDA PRINCIPAL		100	LOTE CABECERO	95
	90 CALLE PRINCIPAL		92	LOTE ESQUINERO	90
	85 CALLE SECUNDARIA		80	LOTE INTERMEDIO	85
	80 CALLEJUELA		56	LOTE INTERIOR	80
	75 CERRADA O ANDADOR		40	LOTE CON DEFICIENCIAS	55

CSP	CALIDAD SERVICIOS PUBLICOS	FA	FACTOR DE ÁREA
	100 EXCELENTE		( 0.10 * SUP COMPARABLE ) - 0.90
	95 MUY BUENOS		SUP DEL SUJETO
	90 BUENOS		
	80 REGULAR ( T/EE, AYD/BYG )		
	70 SERV MINIMOS ( T/EE/AYD )		
	50 SERV PRECARIOS ( T/EE. )		
	40 TERCERIAS		

TOP	TOPOGRAFÍA	EU	EQUIPAMIENTO URBANO
	100 PLANO CON BUENA VISTA		100 MUY BUENO
	95 PLANO		90 BUENO
	90 PENDIENTE LIGERA		80 REGULAR
	85 ACCIDENTADO		70 DEFICIENTE
	70 MUY ACCIDENTADO		

FTE	FRONTE	UB	ZONA DE UBICACIÓN
	SI f >= 7.00mts, FTE = 1		100 RESIDENCIAL
	SI f <= 7.00mts, FTE = f/f		90 MEDIA
			80 POPULAR
			70 INTERÉS SOCIAL
			50 MARGINADO
			40 MUY MARGINADO

PRO	CALIDAD PROYECTO	EC	ESTADO CONSERVACIÓN
	100 PROYECTO EXCELENTE		100 EXCELENTE ( Nuevo )
	95 BUEN PROYECTO		95 MUY BUENO (Semi nuevo, Buen mantto.)
	90 CON PROYECTO		90 BUENO (Mediana Edad, Buen mantto.)
	85 PROYECTO REGULAR A MALO		85 REGULAR (Med. Edad, Bajo Mantto.)
	80 PROYECTO DEFICIENTE		70 DEFICIENTE ( Requiere reparaciones )

T/C	RELACION TERRENO CONSTRUCCIÓN	OND	NIVEL DE OFERTA/DEMANDA
	100 EXCELENTE		100 EXCELENTE
	95 MUY BUENA		95 MUY BUENA
	90 BUENA		90 BUENA
	85 REGULAR		85 REGULAR
	80 DEFICIENTE		80 DEFICIENTE

### Definición de términos y conceptos

- \* **Valor Comercial:** Se define como el precio mas probable que tendrá un bien a la fecha del avalúo, por el cual un vendedor y un comprador estarían de acuerdo en celebrar una operación de compra - venta, ambos con pleno conocimiento del bien y sin ninguna necesidad imperiosa o urgente de llevar a cabo dicha operación.
- \* **Valor de Reposición Nuevo ( VRN ) :** Es el costo actual de reproducir de modo eficiente un determinado bien, para el caso de los inmuebles es razón de su estructura y acabados, incluyendo los costos directos, indirectos y la utilidad de la construcción.
- \* **Valor Neto de Reposición ( VNR ) :** es el que resulta de descontar al valor de reposición nuevo los deméritos atribuibles a la depreciación por edad y estado de conservación.
- \* **Renta Bruta Mensual (RBM) :** Es la suma total de dinero que produce o es susceptible de producir el inmueble que se valúa durante un mes natural a la fecha del avalúo.
- \* **Deducciones a la Renta Bruta Mensual** ; Son los costos en los que incurrir el propietario de un inmueble al rentarlo, como son: vacíos, predial, administración, conservación del inmueble, seguros, impuesto sobre la renta, participación de las utilidades en su caso y algún otra deducción.
- \* **Tasa de Capitalización:** Es el rendimiento real anual que debe de producir un inmueble, la cual debe referenciarse a las tasas reales que pagan los instrumentos de largo plazo, así como el riesgo inherente a la inversión inmobiliaria.

### Condicionantes y Salvedades del Avalúo

- 1.- La información y antecedentes de propiedad asentados en el presente avalúo, es la contenida en la documentación proporcionada por el solicitante del propio avalúo y/o propietario del bien a valuar, la cual asumimos como correcta, entre ella, podemos mencionar a la escritura de propiedad o documento que lo identifica legalmente, los planos arquitectónicos en su caso y el registro catastral.
- 2.- No es objeto del presente avalúo verificar la probable existencia de gravámenes, reservas de dominio, adeudos fiscales o de cualquier otro que pudieran afectar al bien que se valúo, a menos que expresamente sean declarados, por lo que no asumimos responsabilidad alguna por información omitida en la solicitud del avalúo.
- 3.- Quienes intervinimos en el presente avalúo declaramos bajo protesta de decir verdad que no guardamos ningún tipo de relación o nexo de parentesco o de negocio con el cliente o propietario del bien que se valúa.
- 4.- En la inspección ocular motivo del presente avalúo, no es posible detectar todos los vicios ocultos que pudieran existir en el bien, por lo que solo se consideran los aquí expresados como resultado de la observación o por informe expreso del solicitante o propietario del bien.
- 5.- El valor comercial estimado al que se concluye en el presente, solo considera las restricciones expresadas en el propio avalúo, por que se observaron durante la inspección ocular o por que fueron incluidas en la documentación.
- 6.- Los croquis de localización o de distribución dibujados en el presente avalúo, son aproximados, por lo que no se deben considerar como planos a escala.
- 7.- El presente avalúo es de uso exclusivo del(os) solicitante(s) para el destino o propósito expresado en el avalúo, por lo que no podrá ser utilizado en fines distintos.


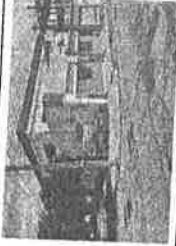

8.- La vigencia del presente documento estará determinada por su propósito o destino y dependerá básicamente de la temporalidad que establezca en su caso la autoridad competente o los factores externos que influyen en el valor comercial.






9.- La edad considerada en el presente avalúo corresponde a la aparente o estimada por el valuador en razón de la observación directa de los acabados y estado de conservación, por lo que no necesariamente la edad cronológica precisa la edad del inmueble.

## VII.- APLICACIÓN DEL ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO

Características del Sujeto			
CLAVE	DESCRIPCIÓN	CALIFICACION	DESCRIPCION
UDC	UBICACION DENTRO DE LA COLONIA		
UDM ( t )	UBICACION DENTRO MANZANA	95	Av Principal
UDM ( t y c )	UBICACION DENTRO MANZANA	80	Intermedio
CSP	CALIDAD SERVICIOS PUBLICOS	85	Intermedio
FTE ( terrenos )	FACTOR DE FRENTE si t > 7	95	Muy Bueno
FA	FACTOR DE AREA si t < 7	1.00	t/f
TOP	TOPOGRAFIA		
UB	ZONA DE UBICACION	95	Plano
PRO	CALIDAD PROYECTO	90	Medio
EC	ESTADO CONSERVACION	95	Buen Proyecto
T/C	RELACION TERRENO CONSTRUCCION	95	Muy Bueno
OYD ( terreno )	NIVEL DE OFERTA Y DEMANDA	90	Bueno
OYD ( rentas )	NIVEL DE OFERTA Y DEMANDA	90	Bueno
OYD ( construcción )	NIVEL DE OFERTA Y DEMANDA	90	Bueno

### VII.1.- ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO DE TERRENOS URBANOS

#	Informante	FECHA	CALLE	COLONIA	CIUDAD
1.-	<a href="https://www.vivanuncios.com.mx/aventa-terrenos-habitacionales/bellavista-salamanca/se-vende-terreno-excelente">https://www.vivanuncios.com.mx/aventa-terrenos-habitacionales/bellavista-salamanca/se-vende-terreno-excelente</a>	nov-20	Árbol Grande esq. Altamira	Bellavista	
2.-	<a href="https://www.mopejo.com/property/propiedad-en-esquina-comercial">https://www.mopejo.com/property/propiedad-en-esquina-comercial</a>	nov-20	Ezequiel Ordoñez esq. La Venta	Bellavista, Salamanca, Gto.	
3.-	<a href="https://www.opcionesmx.com/p/266822">https://www.opcionesmx.com/p/266822</a> 1-Terreno-en-Venta-en-Guadalupe-Faja-de-Oro	nov-20	Faja de Oro	Guadalupe, Salamanca, Gto.	

4.-	<a href="https://www.mopejo.com/property/se-vende-terreno-comercial-salamanca-gto">https://www.mopejo.com/property/se-vende-terreno-comercial-salamanca-gto</a>	nov-20	Blvd. Clouthier	Villa Bonita, Salamanca, Gto.	
	<b>SUJETO</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>
SUP TERRENO	963.55	400.00	276.15	169.18	600.00
\$/m <sup>2</sup>		\$8,500.00	\$9,596.23	\$13,003.90	\$6,000.00
OYD	90	95	95	100	95
UDC	95	95	95	95	95
UDIM (t)	80	92	90	90	92
CSP	95	95	95	95	95
TOP	95	95	95	95	95
UB	90	95	95	95	95
SUP TERRENO	963.55	<b>HOMOLOGACION</b>			
\$/m <sup>2</sup>		400.00	276.15	169.18	600.00
OYD	90	\$8,500.00	\$9,596.23	\$13,003.90	\$6,000.00
UDC	95	0.95	0.95	0.90	0.95
UDIM (t)	80	1.00	1.00	1.00	1.00
CSP	95	0.87	0.87	0.89	0.87
FTE	1	1.00	1.00	1.00	1.00
FA	1	1.02	1.03	1.05	1.02
TOP	95	0.99	0.99	0.99	1.00
UB	90	1.00	1.00	1.00	1.00
VALOR		\$6,723.03	\$7,645.93	\$10,246.52	\$4,758.30
PONDERACION		35.00%	35.00%	20.00%	10.00%
		Valor Unitario Promedio			
		Valor del Terreno Homologado			
					\$7,554.27
					\$7,600.00
<b>VII.2.- ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO DE RENTAS DE BIENES INMUEBLES</b>					
#	INFORMANTE	FECHA	CALLE	COLONIA	FOTOGRAFIA
1.-	<a href="https://www.remax.com.mx/propiedad/481478">https://www.remax.com.mx/propiedad/481478</a>	01-nov-20	Ébano esq. Rica	Poza Bellavista, Salamanca, Gto	
2.-	<a href="https://www.lamudi.com.mx/rento-bodega-en-salamanca-blvd-faja-salamanca">https://www.lamudi.com.mx/rento-bodega-en-salamanca-blvd-faja-salamanca</a>	01-nov-20	Faja de Oro	Profesionistas, Salamanca, Gto	
3.-	<a href="https://www.opcionesmx.com/p/265205">https://www.opcionesmx.com/p/265205</a>	01-nov-20	Faja de Oro	El Perú, Salamanca, Gto.	
4.-	<a href="https://www.opcionesmx.com/p/321429">https://www.opcionesmx.com/p/321429</a>	01-nov-20	Obregón Sur	El Edeón, Salamanca, Gto.	

	SUJETO		1	2	3	4
SUP. CONSTRUCC	406.55		230.00	730.00	200.00	174.00
SUP. TERRENO	963.55		108.00	1,030.00	250.00	200.00
\$/m <sup>2</sup>			\$108.70	\$82.19	\$95.00	\$97.70
OYD	90		90	90	90	90
UDC	95		85	85	85	85
UDM (t y c)	85		85	85	85	85
CSP	95		90	90	90	90
PRO	95		90	95	95	90
EDAD	1		20	15	2	0
<b>HOMOLOGACIÓN</b>						
SUP. CONSTRUCC	406.55		1.02	1.03	1.05	1.02
\$/m <sup>2</sup>			\$108.70	\$82.19	\$95.00	\$97.70
OYD	90		1.00	1.00	1.00	1.00
UDC	95		1.12	1.12	1.12	1.12
UDM (t y c)	85		1.00	1.00	1.00	1.00
CSP	95		1.06	1.06	1.06	1.06
PRO	95		1.06	1.00	1.00	1.06
EDAD			1.34	1.25	1.12	1.11
FIC			1.00	0.99	0.99	0.99
VALOR			\$194.13	\$132.55	\$132.91	\$143.45
			Valor Unitario Promedio			
			Valor de Mercado Homologado por m2 (en N.R.)			
			Superficie Construida			
			Valor de Mercado de Rentas del Inmueble			
			\$368,600.00			

### VIII.- APLICACIÓN DEL ENFOQUE DE COSTOS

#### A) DEL TERRENO

Lote tipo o predominante : 24.77 x 38.90 m

Frente	Fondo	Irregularidad	Esquina	F Resultante
1.00	1.00	1.00	1.00	1.00

Investigación de Mercado : De acuerdo a investigaciones de mercado efectuadas se observa que existe demanda por

Valbres de calle o de Zona : \$7,600.00 / m<sup>2</sup>

FRACCIÓN	SUPERFICIE (m2)	VALOR UNIT.	COEFICIENTE	MOTIVO COEF.	VALOR PARCIAL
I	963.55	\$7,600.00	1.00	F Resultante	7,323,002.80
TOTAL:	#(REF)		85.18%	Sub-Total (a) =	\$7,323,002.80

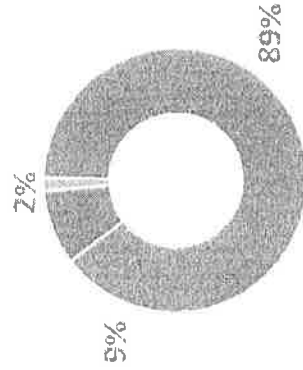
#### B.) DE LAS CONSTRUCCIONES

TIPO	ÁREA (m2)	V.U.R.N.	DEMERITO	V.U.N.R.	VALOR PARCIAL
I	377.37	\$3,800.00	0.50	\$1,900.00	\$717,003.00
II	29.18	\$2,600.00	0.50	\$1,300.00	\$37,934.00
TOTAL:	406.55		9.15%	Sub-Total (b) =	\$754,937.00

**C) INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS :**

TIPO	Un	CANTIDAD	V.U.R.N.	DEMERITO	V.U.N.R.	VALOR PARCIAL
Pavés	m <sup>2</sup>	60.80	\$480.00	0.50	\$240.00	\$14,592.00
Barras	kg	107.40	\$2,200.00	0.50	\$1,100.00	\$118,140.00
Voladros	m <sup>2</sup>	2.00	\$850.00	0.50	\$225.00	\$850.00
<b>Sub-Total (c) =</b>						<b>\$133,582.00</b>

**% DE PARTICIPACIÓN**



- A) TERRENO
- B) CONSTRUCCIONES
- C) INSTALACIONES ESPECIALES

100.00% Valor Físico o Directo ( a + b + c ) = **\$8,211,521.80**

**IX.- APLICACIÓN DEL ENFOQUE DE CONTRASTE DE MEJOR Y MAYOR USO**

**Análisis Residual Estático por Capitalización de Rentas**

Descripción del proyecto :		Local comercial y oficinas	
Uso de suelo		Corredor urbano ( CU )	
Coeficiente de uso de suelo ( CUS ) :		Terreno tipo para análisis :	963.55 m <sup>2</sup>
COS ) : 0.85		Construcción tipo para análisis :	2,457.05 m <sup>2</sup>
Número de niveles :		Superficie total del terreno :	963.55 m <sup>2</sup>
Unidades rentables :		Superficie de construcción rentable	1,965.64 m <sup>2</sup>
		80.00 % :	

**Costos de Construcción :**

Fracción	Superficie (m2)	Valor Unitario	Coefficiente	Motivo Coef.	Valor Parcial
Locales com	2,457.05	\$8,500.00	1.00	F.Resultante	20,884,946.25
<b>Total :</b>					<b>20,884,946.25</b>

**Análisis de Ingresos del Proyecto :**

Tipo	Descripción	Área	Renta Unitaria	Total
I	Local comercial y oficinas	1,956 m2	\$150.00	\$294,800.00
		1,956 m2		\$294,800.00
Renta bruta potencial del mercado				
	Deducción por vacíos		8.33%	\$24,556.84
Renta bruta potencial de mercado efectiva				
<b>\$270,243.16</b>				

Concepto	%	Importe
Administración	2.00%	\$5,896.00
Mantenimiento	2.00%	\$5,896.00
Seguros	1.00%	\$2,948.00
Imp. Predial	0.0026	\$1,779.16
ISR	9.59%	\$28,271.32
Total deducc	14.85%	\$44,790.48
Renta neta mensual		
<b>\$225,452.68</b>		
Renta neta anual		
<b>\$2,705,432.12</b>		

**Tasa de capitalización**

CONCEPTO		
CETES	oct-15	oct-20
INFLACIÓN		6.29%
TASA REAL		4.28%
TASA DE AMORTIZACIÓN		1.92%
**BETA		3.33%
		1.34
TASA DE DESCUENTO		7.05%
LOGARITMO (4H)		0.029513
REC / INVERSIÓN		10.20
TASA JUSTA DE CAPITAL		<b>9.80%</b>

\*\*BETA (FIBRAS BETA SECTORIAL) WWW.REUTERS.COM

**Análisis residual estático:**

Enfoque de Ingresos ( Capitalización de Rentas )		\$27,595,407.66
Valor por capitalización		\$27,595,407.66
Costo de las construcciones		\$20,884,946.25
Valor residual de la tierra		\$6,710,461.41
Superficie total del terreno	963.55 m2	
Valor unitario residual		\$6,964.31
Valor unitario de mercado		\$7,600.00
Valor unitario de residual / mercado		0.92

## X.- RESUMEN DE VALORES

M.M.U: Análisis residual estático por capitalización de rentas :	\$6,710,461.41
Enfoque de Costos ( N. R. ) :	\$8,212,000.00

## XI.- CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSIÓN

Mayor y mejor uso

**Factibilidad Física:** Durante la visita de inspección se observó que el inmueble se desplanta sobre una topografía plana, con vialidades y paramentos bien definidos. Así mismo cuenta con los servicios de agua potable, drenaje y electrificación, etc., no se detectó presencia de cuerpos de agua en las cercanías. De igual manera no se detectaron afectaciones y restricciones que limiten el uso de suelo comercial y de servicios ya que el lote esta sobre un corredor urbano CU, se aprecia que en la zona existen varios comercios como sucursal bancaria Santander, CMAPAS ( comité municipal de agua potable y alcantarillado de Salamanca ), bodega Aurrera, estación de gasolinería, etc. por lo que la zona tiene una aptitud comercial y de servicios.

**Factibilidad Legal:** El uso de suelo legalmente permitido del predio valuado es CE de corredor urbano, con restricciones COS 0.85, CUS 3, donde entre los usos permitidos son de comercio especializado. Se cuenta con escritura de propiedad del inmueble e inscrita en el registro público de la propiedad.

**Factibilidad Económica:** De acuerdo a las factibilidades física y legal analizadas se considera que el inmueble cumple con los estándares aplicables para un inmueble de uso comercial que puede ser un local comercial y de servicios, por lo que la comercialización y rentabilidad es de media a alta. El inmueble al estar muy cerca de locales comerciales y de servicios su factibilidad económica es buena.

**Máxima Productividad:** Una vez cumplidas secuencialmente las factibilidades anteriores, se estima que el uso comercial puede producir su máxima productividad.

**Conclusiones del mayor y mejor uso:** Una vez analizados las cuatro principios anteriores, el mayor y mejor uso de suelo del inmueble valuado es el comercial, ya que cumple con las características y restricciones del plan de ordenamiento municipal para el centro de población de la ciudad de Salamanca, Gto., también cuenta legalmente con una escritura pública de propiedad e inscrita en el registro público de la propiedad. Por las características descritas anteriormente la posibilidad de comercialización ( fact. económica ) del inmueble es de media a alta.

Al analizar los factores que influyen en el valor, así como las características del terreno, las características de la zona, etc., por los enfoques de mercado de terreno, costos y análisis del mayor y mejor uso. Se concluye que el enfoque comparativo de mercado refleja el valor comercial, ya que en este valor se observan las preferencias y rechazos del mercado de bienes raíces.

## XII. - CONCLUSIÓN

Valor Comercial en N. R. : **\$8,212,000.00**

OCHO MILLONES DOSCIENTOS DOCE MIL PESOS 00/100 M.N.

Esta cantidad representa el valor comercial al día :

1 de Diciembre de 2020

Valuador

**Ing. Civil Alejandro Calderón Bravo**

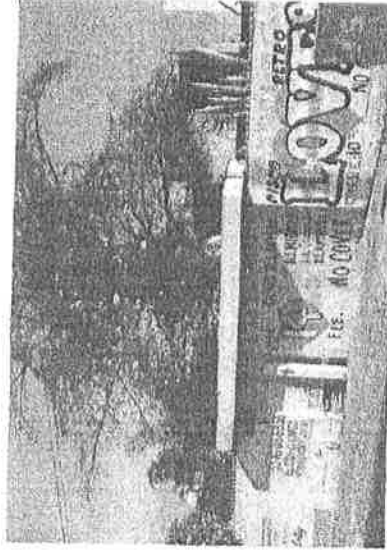
CEDULA PROFESIONAL # 1152086 y # 3508231

Especialidad

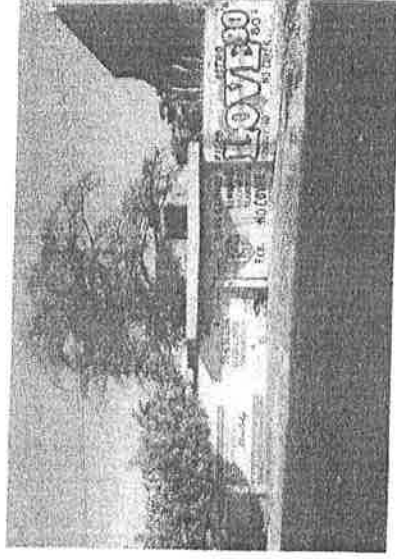
Bienes Inmuebles

**XIII.- ANEXO**

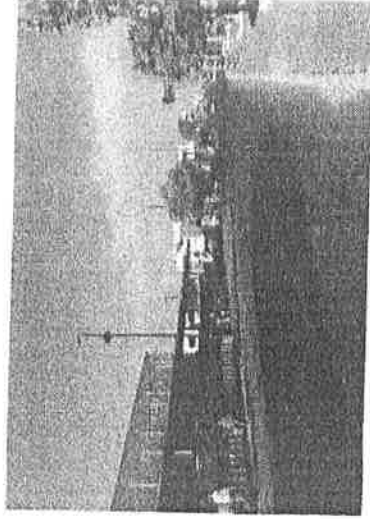
**XIII.1.- Reporte Fotográfico**



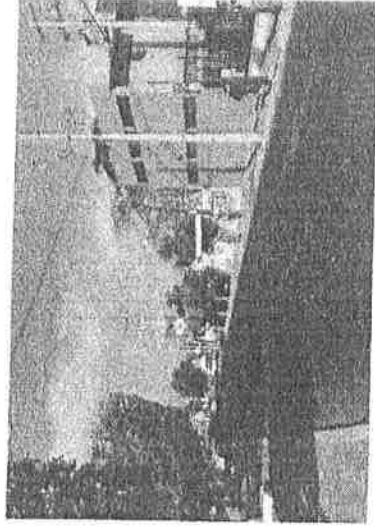
F #1 : VISTA DE LA FACHADA INTERIOR



F #2 : VISTA DE LA SALA - COMEDOR

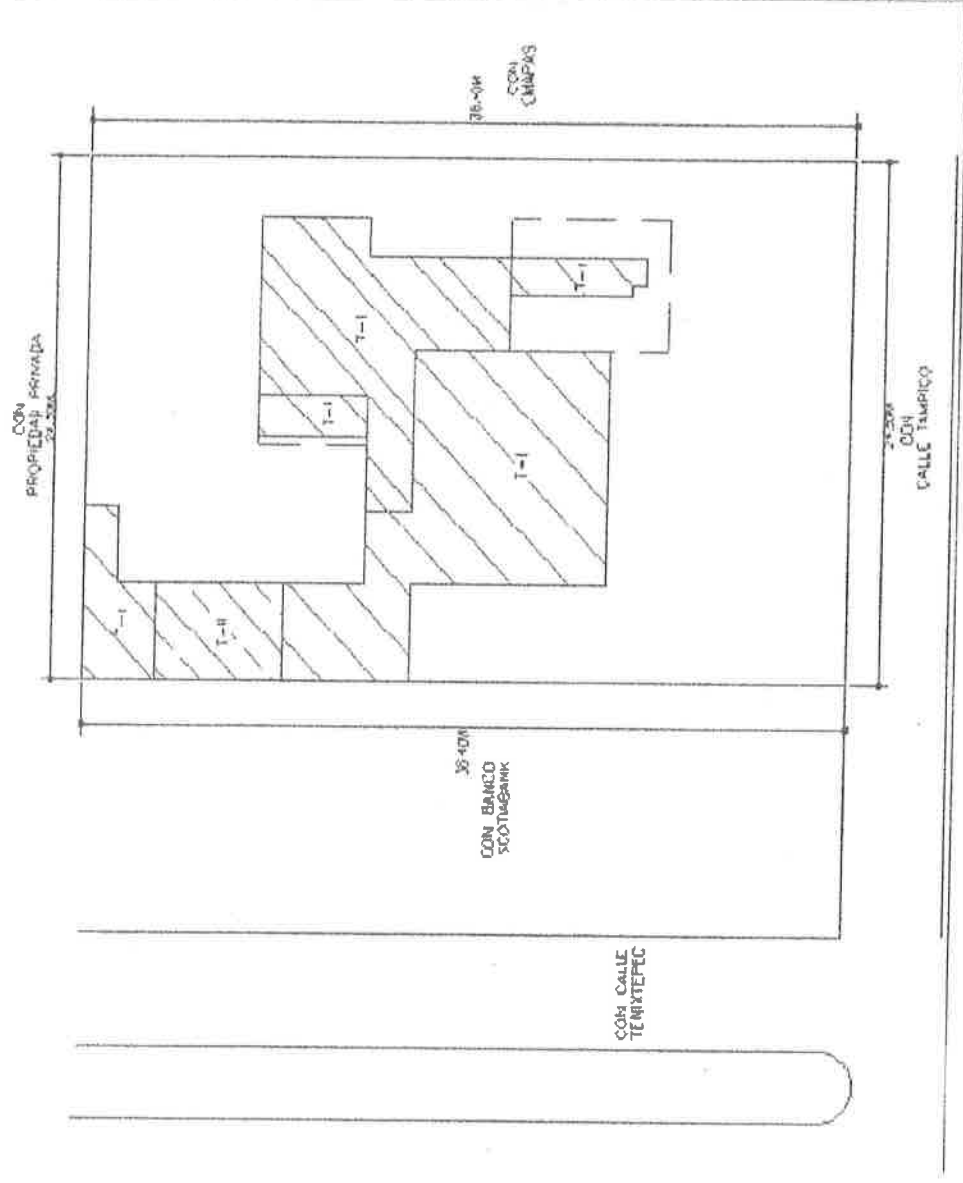
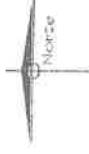


F #3 : VISTA DEL ENTORNO HACIA EL ORIENTE



F #3 : VISTA DEL ENTORNO HACIA EL ORIENTE

### XIII.2.- Croquis



### XIII.3.- Localización



Avalúo Inmobiliario



**SOLICITANTE :** Teresita de Jesús Baruqui Michel

**UBICACIÓN :** Tampico # 204 ( Lote # 86; Manzana # 4 )

**COLONIA :** Bellavista

**CIUDAD :** Salamanca, Gto.

**ESTADO :** Guanajuato

**CÓDIGO POSTAL :** # 36,730

**COORDENADAS :** Longitud : -101.192325

**FECHA :** 1 de Diciembre de 2020

**VALUADOR :** Ing. Alejandro Calderón Bravo

**VALOR COMERCIAL :** 8,212,000.00

Clave INEGI : 11

Clave INEGI : 27

Latitud : 20.5762



ING. CAMILO TOVAR ALCANTAR

PERFECTA PARA TI 011 4736698

CEDULA PROFESIONAL EN VALUACIONES INMOBILIARIAS A.E. 012616

CALLE MISANGI 4101 ZONA V. NORO. SALAMANCA, GTO.

CONTACTAR: 011 4736698 correo: camilotovar26@gmail.com

CAMILLO TOVAR

AVALUO INMOBILIARIO



INMUEBLE

UBICACIÓN DEL INMUEBLE

COLONIA

LOCALIDAD

MUNICIPIO

ESTADO

Tampico No. 204

Bellavista

Salamanca, Gto.

Salamanca

Guanajuato

D



**I-ANTECEDENTES**

Solicitante del Avalúo	Comité Municipal de Agua Potable y alcantarillado de Salamanca
Valuador	Ing. Camillo Tovar Alcantar
Fecha del avalúo	Jueves, 28 de enero de 2021
Inmueble que se valúa	Casa Habitación
Régimen de propiedad	Privada
Propietario del inmueble	Teresita de Jesús Barzqui Michel
Finalidad del avalúo	Conocer valor de mercado del inmueble
Propósito o destino del avalúo	Compra por parte del solicitante
Ubicación del inmueble	Tampico No. 204
No. de cuenta predial	25-M0-01343-001
Datos de la Escritura	Escritura publica no. 40,000 en la ciudad de Monterrey, Capital del estado de Nuevo Leon, Estados Unidos Mexicanos a los 24 días del mes de octubre de 2017, ante el lic. Ricardo Efraim Vargas Gumes, Notario público no. 35

**DECLARACIONES Y ADVERTENCIAS**

**Declaraciones**

Se realizan las siguientes declaraciones

<input checked="" type="checkbox"/> La identificación Física del inmueble coincide en lo señalado en la documentación	<input checked="" type="checkbox"/> si coincide
<input checked="" type="checkbox"/> Las superficies físicas observadas coinciden con la documentación	<input checked="" type="checkbox"/> no coincide
<input type="checkbox"/> Se verifico el estado de la construcción y conservación del inmueble	<input type="checkbox"/> si coincide
<input checked="" type="checkbox"/> El estado de ocupación del inmueble y el uso	<input type="checkbox"/> no coincide
<input type="checkbox"/> La construcción del inmueble según el plan de desarrollo urbano vigente( en su caso)	<input type="checkbox"/> si es considerado
<input type="checkbox"/> Si el inmueble es considerado monumento histórico por el I.N.A.H	<input checked="" type="checkbox"/> no es considerado
<input type="checkbox"/> Si es considerado patrimonio histórico arquitectónico por el I.N.A.H	<input checked="" type="checkbox"/> si es considerado
	<input type="checkbox"/> no es considerado

**Advertencias**

El presente avalúo no constituye un peritaje en materia estructural, de cimentación o de cualquier otra especialidad de la ingeniería civil o de la arquitectura que no sea la propia valuación por lo que no puede ser utilizado con fines relacionados con esas ramas, ni se asume ninguna responsabilidad en cuanto a los vicios ocultos ni a otras características del inmueble que no puedan ser detectadas en la inspección física ocular para efectos de avalúo

D

II.-CARACTERISTICAS URBANAS

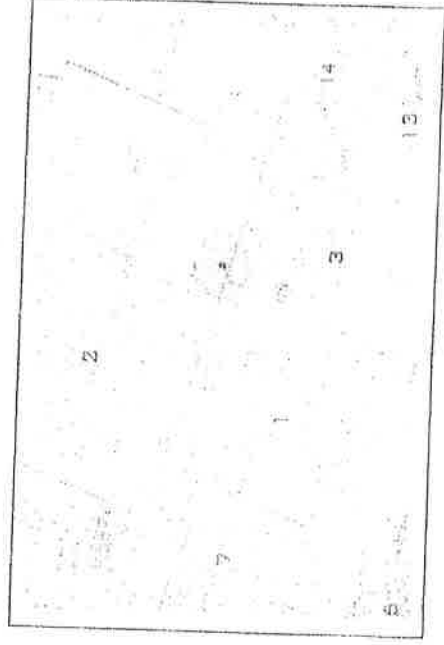
Clasificación de la zona Tipo de construcción Índice de saturación en la zona Población Contaminación ambiental Uso del suelo Vías de comunicación	Zona habitacional Residencia Habitacional Medio 100% Zona habitacional de densidad Media No hay datos Zona de Comercio Especializado Se encuentra sobre vialidad Secundaria
--	---

Servicios públicos y equipamiento urbano.

Servicios públicos	Agua potable	Si tiene	
	drenaje	Si tiene	
	Electrificación	Si tiene	
	Alumbrado público	Si tiene	
	Guarniciones	Si tiene	
	Banquetas	Si tiene	
	Calles	Concreto Hidraulico	
	Transporte	Urbano	
Equipamiento urbano	Iglesia		X
	Mercado		X
	Plaza pública		X
	parque o jardín		X
		Escuela	X
		Hospital	X
		Banco	X
		Proximidad general	1000m

III.- TERRENO

Macro localización



Micro localización



Tramos de calles, Calles transversales, límites y orientación.

Norte: Calle: Atzacapozalco  
 Sur: Calle Tampico  
 Oriente: Calle: Naranjos  
 Poniente: Calle: Tenixitpec

ING. CAMILO TOVAR ALCANTAR

CEDULA PROFESIONAL 1336628

CODIGO ESPECIALIDAD EN VALUACIONES CAROLINARIAS 012006

CALLE MINA NO. 250 Y ZONA CENTRO, SAN ANTONIO, GTO

CONTACTADOR: (01 464) 64 76882 e-mail: camilotovar26@pirail.com

**Medidas y colindancias**

**MEDIDAS Y COLINDANCIAS SEGUN ESCRITURA**

NORTE: 24.77 M CON LOTES 88 Y 89.  
 SUR: 24.77 M CON CALLE TAMPICO.  
 ORIENTE: 38.90 M CON LOTE 87.  
 PONIENTE: 38.90 M CON LOTE 85.

SUPERFICIE: 963.55 M2

Área total	936.55	M2	Según	escritura
Área total	936.55	M2	Según	escritura
Topografía y configuración	Terrenos planos			
Características panorámicas	Las Propias de la Zona.			
Densidad habitacional	0.2			
Intensidad de la construcción	0.2			
Servidumbre y/o restricciones	No hay			

**IV.-DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE**

Uso actual del inmueble	Habitacional
Tipo de construcción	Media
Calidad y clasificación de las	Buena Calidad
Número de niveles	Uno
Edad aproximada de la construcción	35
Vida útil remanente	35
Estado de conservación	Buena
Calidad del proyecto	Buena.
Unidades rentables o susceptibles a rentar	Uno

D



V.-ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCION

Cimientos	a) <b>Obra negra o gruesa</b>
Estructura	Zapata aislada de concreto armado
Muros	Concreto
Entrepisos	Tabique de barro rojo
Techos	Concreto
Azoteas	Concreto
Bardas	Impermeabilizada
	Tabique de barro rojo
Aplanados	b) <b>Revestimientos y acabados exteriores</b>
Plafones	mezcla
Lambrines	mezcla
Pisos	Azulejo de Buena Calidad
Escaleras	De Loseta y Mosaico
Pintura	No Existe
Recubrimientos	Vinilica de Buena Calidad
	Azulejo en baños y cocina
Ocultas	c).- <b>Instalaciones sanitarias e hidráulicas</b>
Muebles de baño	de PVC
Instalaciones eléctricas	Biancos de tipo economico
Puertas y ventanas metálicas	Ocultas
Vidriería	Portones de lamina acanalada y puertas y ventanas de aluminio
Cerrajería	Sencillo de 3 mm
Fachadas	Nacional con seguro
Instalaciones especiales, elementos, accesorios y obras complementarias	De tabique de barro rojo
	Equipamiento alberca, Calentador de agua, Aire acondicionado

D



**CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALUO**

Para la determinación de valor comercial del inmueble se considera los siguientes enfoques:  
Enfoque comparativo de mercado:  
Para la paliación del enfoque comparativo de mercado se realiza una investigación del mercado inmobiliario en la misma zona o en zona similar al inmueble sujeto a valuación para bienes con iguales o similares características al valuador, la cual arroja un valor unitario de venta al cual se le aplican los factores necesarios para homologar sus características con el sujeto en estudio y así determinar un valor unitario de venta aplicable a este enfoque

La investigación del mercado realizada, así como los factores de homologación y métodos estadísticos utilizados, se describen en los apartados correspondientes a cada uno.  
Enfoque de costos para la aplicación del enfoque de costos se tomaron en cuenta las siguientes consideraciones:  
El valor unitario de venta de terreno se determina mediante la realización de una investigación del mercado inmobiliario en la zona o en zona similar, comparando terrenos con características similares al del sujeto en estudio de valuación, o en su defecto analizando inmuebles con construcciones y aplicando el método residual.  
El valor unitario de reposición nuevo aplicado a cada tipo de construcción se determina tomando como referencia los valores unitarios publicados por empresas especializadas en costos por metro cuadrado de construcción, tales como los catálogos de costos bimsa y prisma, realizando los ajustes necesarios para su adecuación al tipo de construcción valuado. A este valor se le aplican los factores de eficiencia de la construcción por concepto de vida útil consumida y estado de conservación para la conclusión del valor neto de reposición.  
La investigación de mercado así como los criterios utilizados para la aplicación de los factores de eficiencia de terreno y de construcción se detallan en los apartados correspondientes.  
La investigación del mercado inmobiliario, así como los criterios utilizados para la obtención de las deducciones y la tasa de capitalización aplicable, se detallan en los apartados correspondientes.

Aplicabilidad de los enfoques:  
Enfoque comparativo de mercado

<input type="checkbox"/>	Si se aplica
<input checked="" type="checkbox"/>	No se aplica

Enfoque de costos

<input type="checkbox"/>	Si se aplica
--------------------------	--------------

D



**CAMILO TOVAR**  
S.A. DE C.V.

**ING. CAMILO TOVAR ALCANTAR**

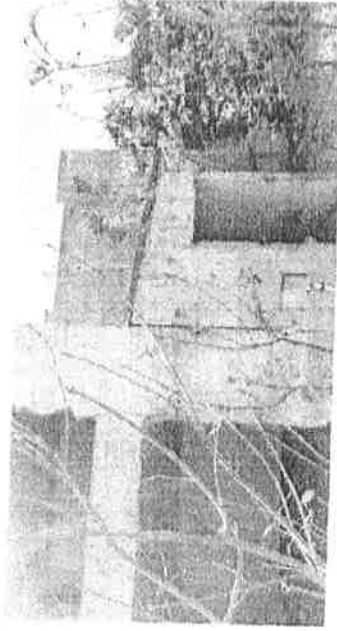
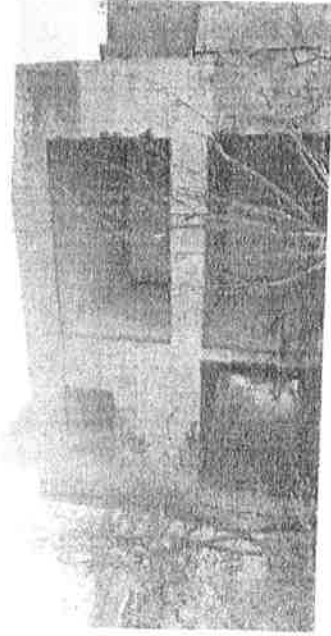
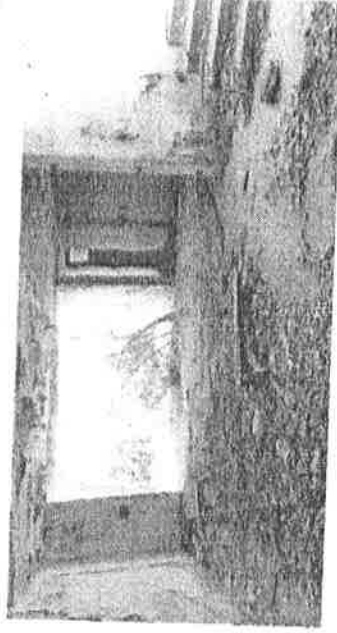
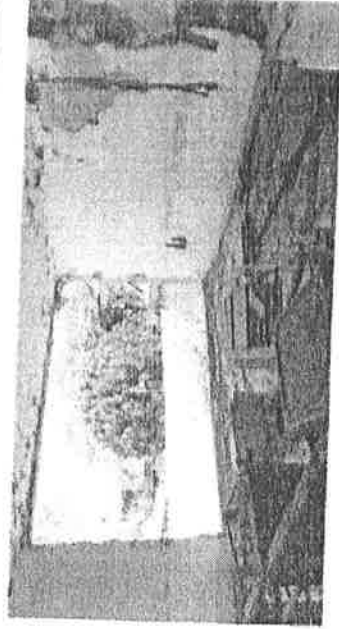
CEDULA PROFESIONAL 173698

CEDULA ESPECIALIDAD EN VALUACION INMOBILIARIA, AL-012606

CALLE MINA NO. 210-1 ZONA CENTRO, SALAMANCA, GTO.

(DNI) TADOR: (01 461) 64 79841. e-mail: camilotovar26@gmail.com

**REPORTE TOPOGRAFICO**



D



ING. CAMILO TOVAR ALCANTAR

OFICINA PROFESIONAL FRACOS

OFICINA ESPECIALIDAD EN VALUACIONES INMOBILIARIAS, S.A. DE C.V.

CALLE MEXA 50, 2067 ZONA CENTRO SALAMANCA, S.L.P.

CONTACTADOR: (01-664) 64 70884, e-mail: cotovar@camilo2b.com

HOMOLOGACION DEL PREDIO	
ubicacion del inmueble	963.55
superficie del inmueble	Tampico 204, Bellavista Salamanca

no.	ubicación	superficie	valor m <sup>2</sup>	valor de venta
1	boulevard Manuel J. Clouthier frente a walmar	600.00	6,000.00	\$3,600,000.00
2	av. Valle de Santiago	2,325.00	3,200.00	\$7,440,000.00
3	faja de oro	169.00	13,017.75	\$2,200,000.00
4	avenida del trabajo	2,350.00	2,500.00	\$5,875,000.00
5	ruben dario	1,000.00	3,500.00	\$3,500,000.00
6	sonterra	172.70	5,790.39	\$1,000,000.00

no.	negociación	ubicación	calle	zona	factores			valor homologado
					topogr.	area	forma	
1	1.00	1.00	1.05	1.05	1.00	1.00	1.02	\$6,112.84
2	1.00	1.00	1.10	1.10	1.00	1.00	1.40	\$4,484.29
3	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.75	\$9,739.53
4	1.00	1.00	1.15	1.10	1.00	1.00	1.47	\$3,669.13
5	1.00	1.00	1.15	1.15	1.00	1.00	1.33	\$4,657.48
6	1.00	1.00	1.15	1.15	1.00	1.00	0.99	\$6,750.07
							promedio	\$5,735.56
							valor redondeado	\$5,736.00

Fracción	localización	Superficie m <sup>2</sup>	Valor unitario	factor	motivo	Valor parcial
1	total	963.55	\$5,736.00	1		\$5,526,922.80
2				1		\$0.00
	superficie total m <sup>2</sup>	963.55			valor del terreno	\$5,526,922.80


tipo	uso	Área M <sup>2</sup>	B) De las construcciones			importe \$
			v.r.n unitario (\$/m <sup>2</sup> )	factores de densidad y caracter	otro f.r.	
A	comercial	434.14	4,500.00	0.48	1.00	3,126.50
B	barra perimetral	124.00	2,500.00	0.70	1.00	2,500.00
G						
SUB-TOTAL						558.14
						\$1,667,338.71

CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSION

Analizando los resultados obtenidos por el método de mercado y de costos y considerando todas las condiciones particulares del inmueble valuado, se concluye que el obtenido por el de mercado corresponde al valor comercial del bien, en virtud de haber suficientes ofertas de comparables.

CONCLUSION	
importe en letra:	( SON SIETE MILLONES CIENTO NOVENTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS SESENTA Y DOS 00/100 M.N.)
<b>Valor concluido</b>	<b>\$7,194,262.00</b>

ING. CAMILO TOVAR ALCANTAR  
VALUADOR DE INMUEBLES



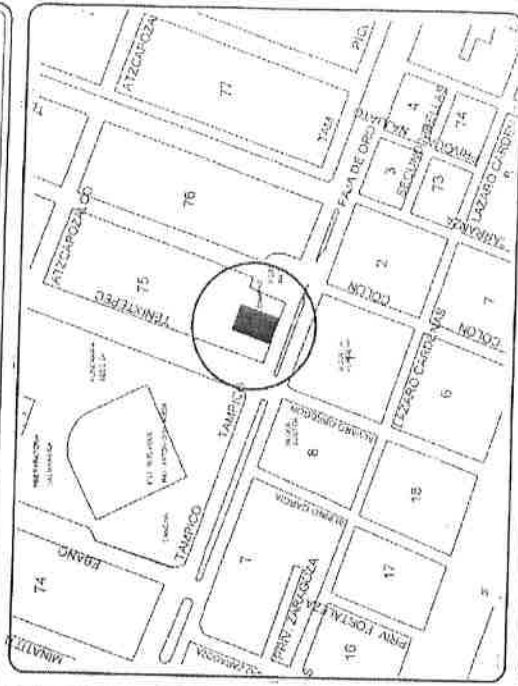
25907/2021

ESC. 1:300



MEDIDAS Y COLINDANCIAS:

- NORTE: 24.77 M CON LOTES 88 Y 89.
- SUR: 24.77 M CON CALLE TAMPICO.
- ORIENTE: 38.90 M CON LOTE 87.
- PONIENTE: 38.90 M CON LOTE 85.
- SUPERFICIE: 963.55 M2



PROPIETARIO: TERESITA DE JESUS BARUQUI MICHEL  
 UBICACION: CALLE TAMPICO No. 204.  
 COLONIA: BELLAVISTA  
 LOCALIDAD: SALAMANCA  
 MUNICIPIO: SALAMANCA



**CAMILO TOVAR**  
 AVILUZ

ELABORO: ING. CAMILO TOVAR ALCANTAR  
 DIRECCION: MINA # 210-1  
 ZONA CENTRO, SALAMANCA, GTO.  
 CONMUTADOR: 01-464-64-7-08-81  
 e-mail: camilotovar26@gmail.com



## Colegio de Ingenieros Civiles de Salamanca A. C.

XX Folio. 0100

Consejo Directivo

2020-2022

Registro ante la Dirección General de Profesiones de la Secretaría de Educación de Guanajuato no. 1, 18, 105-B  
Colegio Distinguido 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018 y 2019 por la Secretaría de Educación de Guanajuato

Salamanca, Gto., 01 de enero del 2021  
OFICIO Núm.: CICS/CD20/12-21

ASUNTO: Se entrega Dictamen Estructural

Ing. Francisco Javier Rodríguez Ortiz  
Gerente General del CMAPAS  
Presente:

Por este conducto reciba un saludo y como respuesta a su solicitud de apoyo dirigida a nuestro colegio mediante el oficio GGE/282/2021 de fecha 28 de enero de 202, le hago entrega de forma adjunta, para los fines legales que estime conveniente, del **DICTAMEN ESTRUCTURAL DEL INMUEBLE UBICADO EN TAMPICO Núm. 204, COL. BELLAVISTA, SALAMANCA, GTO.** realizado por el **Ing. José Luis Ayala Ramírez** miembro de nuestro Colegio de Ingenieros Civiles de Salamanca A. C.

No omito mencionarle que la acción que nos solicitó, fue realizada por el citado profesionista dentro del marco del **Servicio Profesional de índole Social** indicado en la Ley de Profesiones del Estado de Guanajuato y su Reglamento y, por supuesto en congruencia con el marco de colaboración con la sociedad que caracteriza a nuestro colegio y de sus objetivos.

Sin más por el momento, me reitero a sus órdenes para cualquier comentario y/o aclaración al respecto, quedando de usted

Atentamente

*"La Ingeniería Civil comprometida con el desarrollo salmantino"*



Ing. J. A. Carlos Mojarro Jaime  
Presidente XX Consejo Directivo 2020-2022

Teléfono Presidencia: 464 100 0011

Teléfono Secretaría: 464 121 4451

Miembro de la Federación Mexicana de Colegios de Ingenieros Civiles A. C.  
Miembro del Colegio Estatal de Ingenieros Civiles de Guanajuato A. C.  
Delegación en Salamanca de la Asociación de Ingenieros Civiles Estructuralistas de Guanajuato

DICTAMEN DE VERIFICACIÓN ESTRUCTURAL

**INMUEBLE: EDIFICIO CASA HABITACION**

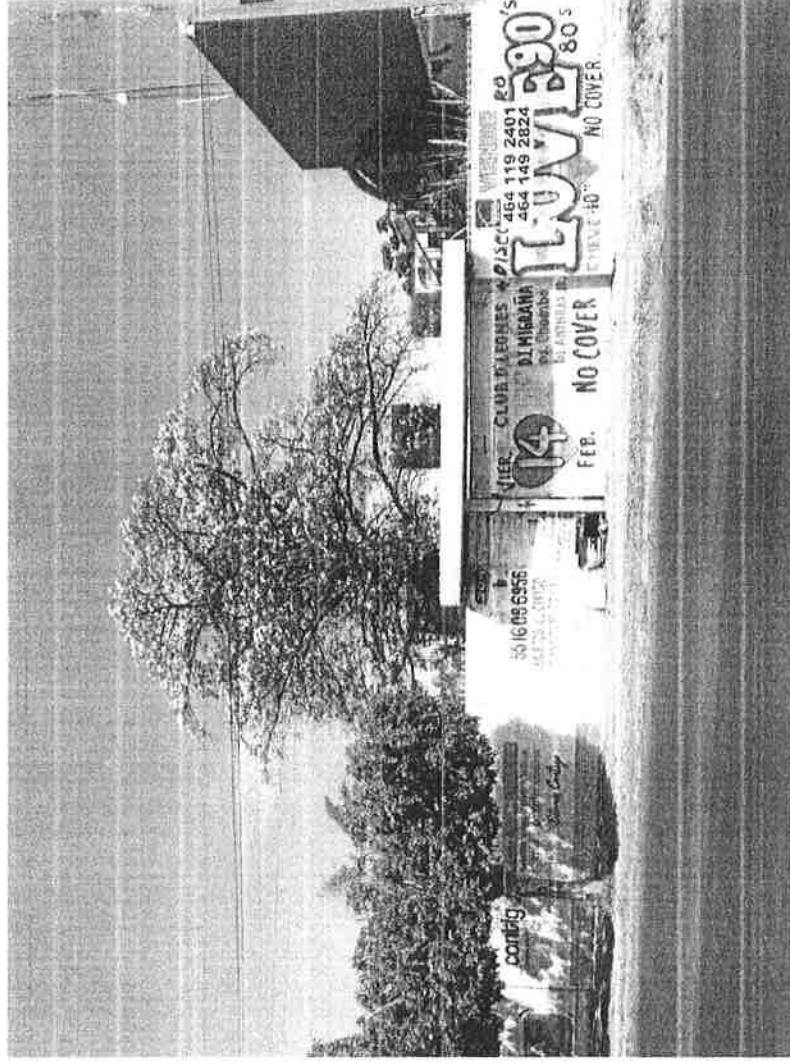
Solicitado por el

Comité Municipal de Agua Potable y Alcantarillado de  
Salamanca, A. C. (CMAPAS)

Ubicación del inmueble: Tampico, Núm. 204,  
Colonia Bellavista, Salamanca, Gto.



CALLE SANO Núm. 199 COL. EL REBILLO  
SALAMANCA, GTO. CP. 36775



Elaborado por:

José Luis Ayala Ramírez  
Ingeniero Civil

Cédula Profesional No. 2047956

Enero 2021



**José Luis Ayala Ramírez**

Ingeniero Civil

joslayr@hotmail.com

Ced. Prof. 2047956

Ing. José Luis Ayala Ramírez Ced. Prof. 2047956

Ingeniero Civil Certificado CICQ/CERT-0051 Registro de Idoneidad SEP/DGP/ICP08/1/16

**DICTAMEN DE VERIFICACIÓN ESTRUCTURAL**

**(INMUEBLE) EDIFICIO CASA HABITACION**

Solicitado por el  
Comité Municipal de Agua Potable y Alcantarillado de  
Salamanca, A. C. (CMAPAS)

Ubicación del inmueble: Tampico, Núm. 204,  
Colonia Bellavista, Salamanca, Gto.



CALLE EBANO Num. 196, COL. EL CERRITO,  
SALAMANCA, GTO. CP. 38775



**Colegio de Ingenieros Civiles  
de Salamanca A.C.**

**Índice**

- 1. Alcance del estudio.**
  - 2. Localización del inmueble.**
  - 3. Descripción de la estructura existente.**
  - 4. Cargas actuantes.**
  - 5. Inspección y Evaluación Física.**
  - 6. Análisis Conceptual y Numérico.**
  - 7. Conclusiones y Recomendaciones.**
  - 8. Dictamen.**
- Anexo. Cédula Profesional.**
- Anexo. Nombramiento de Perito Responsable de Obra  
REG/PER/085 Clase "C". Salamanca, Gto.**
- Anexo. Cédula de Revisión de elementos  
estructurales y no estructurales.**



**José Luis Ayala Ramírez**  
Ingeniero Civil  
joluayr@hotmail.com  
Ced. Prof. 2047956

Ing. José Luis Ayala Ramírez Ced. Prof. 2047956

Ingeniero Civil Certificado CICQ/CERT-0051 Registro de Idoneidad SEP/DGP/CP081/16

DICTAMEN DE VERIFICACIÓN ESTRUCTURAL



**INMUEBLE: EDIFICIO CASA HABITACION**  
Solicitado por el  
Comité Municipal de Agua Potable y Alcantarillado de  
Salamanca, A. C. (CMAPAS)  
Ubicación del inmueble: Tampico, Núm. 204,  
Colonia Bellavista, Salamanca, Gto.

Colegio de Ingenieros Civiles  
de Salamanca A.C.

CALLE SAN NUM. 100, COL. EL CENITO,  
SALAMANCA, GTO. CP. 3775

### 1. Alcance del estudio

El alcance del presente estudio es determinar el grado de seguridad estructural que presenta la construcción que habiendo sido utilizada como casa habitación se pretende utilizar para uso como oficinas del CMAPAS, el inmueble se encuentra ubicado en la colonia Bellavista en Salamanca, Gto., para este proposito se desarrolló un procedimiento de inspección visual de los elementos que conforman la estructura para identificar los daños y/o deterioros estructurales, así como las deformaciones que presentan y evaluando con estos datos la pertinencia en el uso de la estructura para los fines que se pretenden sin menoscabo de la seguridad en beneficio de los usuarios de la misma. Se dictarán las conclusiones y recomendaciones conducentes para el uso seguro de la estructura

### 2. Localización del inmueble.

Domicilio: Blvd. Faja de Oro no. 204. Col. Bellavista en Salamanca, Gto.

Croquis de localización:



**José Luis Ayala Ramirez**  
Ingeniero Civil  
jalar@hotmmail.com  
Ced. Prof. 2047956

Ing. José Luis Ayala Ramirez Ced. Prof. 2047956

Ingeniero Civil. Certificado CICQ/CERT-0051 Registro de Idoneidad SEP/DGP/CP081/16

DICTAMEN DE VERIFICACIÓN ESTRUCTURAL

INMUEBLE: EDIFICIO CASA HABITACION

Solicitado por el

Comité Municipal de Agua Potable y Alcantarillado de  
Salamanca, A. C. (CMAPAS)Ubicación del inmueble: Tampico, Núm. 204,  
Colonia Bellavista, Salamanca, Gto.Colegio de Ingenieros Civiles  
de Salamanca A.C.CALLE SERRANO NÚM. 106, COL. EL CERRITO  
SALAMANCA, GTO. CP. 36725**3. Descripción de la estructura existente.**

Edificio.

La estructura existente corresponde a un edificio de dos niveles, los muros son de mampostería de tabique de barro rojo recocido de 14 centímetros de espesor, confinada con cadenas y castillos de concreto armado, con entrepiso y cubierta de una losa plana maciza de concreto de aproximadamente 15 centímetros de espesor. Se observan también muros panel W en la parte oriente frontal y poniente trasera, adicionados a la estructura original sin valor de soporte estructural, utilizados para generar espacios adicionales en la planta baja durante otros usos de la misma estructura (escuela).

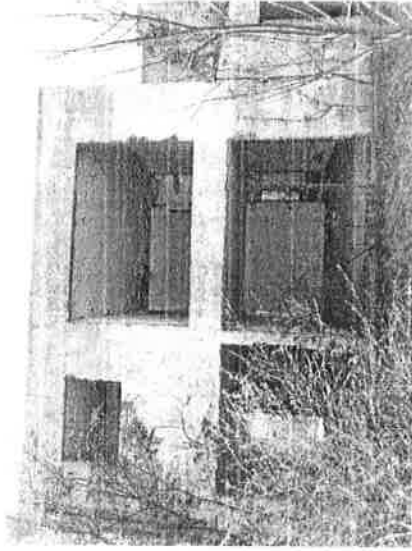
Los muros de mampostería tienen acabado de aplanado con mortero cemento-arena en exterior y de yeso en interior. La propuesta estructural es con la losa maciza sobrepuesta a los muros sin cadena de cerramiento sobre el muro.

El edificio presenta una losa en voladizo sostenida por traveses de concreto sobresaliente a la losa y en cantiliver en el sentido del volado.

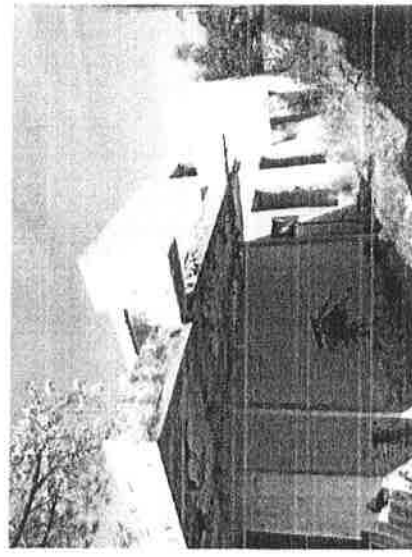
Estas traveses tienen una columna metálica tubular de apoyo en la mitad del volado para evitar la deflexión

A continuación, se presentan fotografías de la vista general exterior del inmueble y el volado indicado, considérese que los muros visibles son de panel W sin valor estructural de soporte (divisorios):

Vista posterior



Vista Oriente (losa en cantiliver y muros de panel W)



**José Luis Ayala Ramírez**  
Ingeniero Civil  
joluayre@hotmail.com  
Ced. Prof. 2047956

Ing. José Luis Ayala Ramírez Ced. Prof. 2047956

Ingeniero Civil Certificado CICQ/CERT-0051 Registro de Idoneidad SEP/DGP/CP081/16

DICTAMEN DE VERIFICACIÓN ESTRUCTURAL

**INMUEBLE: EDIFICIO CASA HABITACION**

Solicitada por el

Comité Municipal de Agua Potable y Alcantarillado de

Salamanca, A. C. (CMAPAS)

Ubicación del inmueble: Tampico, Núm. 204,

Colonia Bellavista, Salamanca, Gto.

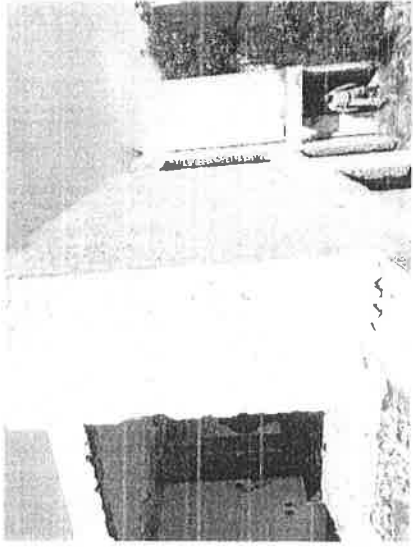


CALLE 53-A-10 Núm. 109, COL. EL CENTRO  
SALAMANCA, GTO. C.P. 36775

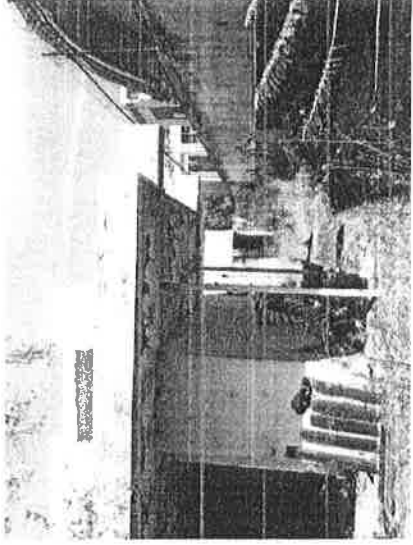


Colegio de Ingenieros Civiles  
de Salamanca A.C.

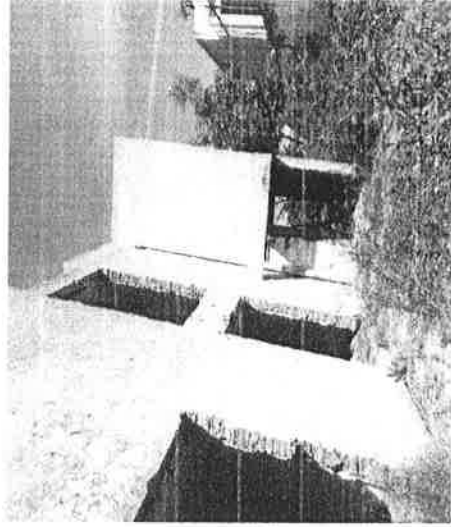
Muros planta alta



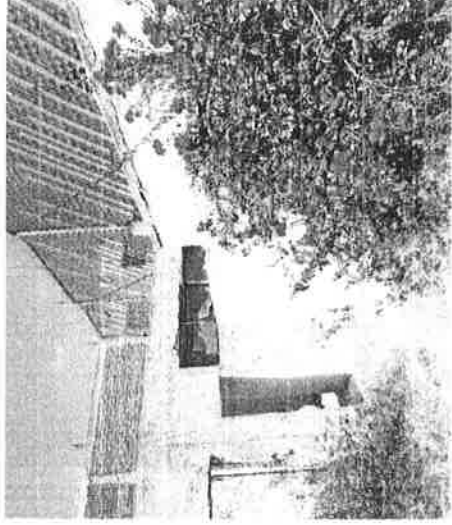
Vista Oriente (losa en cantiliver y muros de panel W)



Muros planta lado oriente



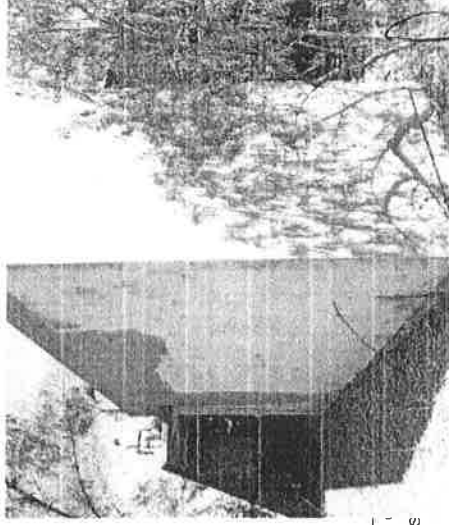
Módulo del lado poniente (parte posterior)



Módulo del lado poniente (parte hacia el frente)



Muros de lado poniente (edificio principal)



José Luis Ayala Ramírez  
T-0051 Regis



José Luis Ayala Ramírez  
Ingeniero Civil  
joluay@hotmail.com  
Ced. Exp. 2017054

DICTAMEN DE VERIFICACIÓN ESTRUCTURAL**INMUEBLE: EDIFICIO CASA HABITACION**

Solicitado por el  
Comité Municipal de Agua Potable y Alcantarillado de  
Salamanca, A. C. (CMAPAS)  
Ubicación del inmueble: Tampico, Núm. 204,  
Colonia Bellavista, Salamanca, Gto.



CALLE SANJOAQUÍN 100 COL. EL CERRILLO  
SALAMANCA GTO. CP. 3715

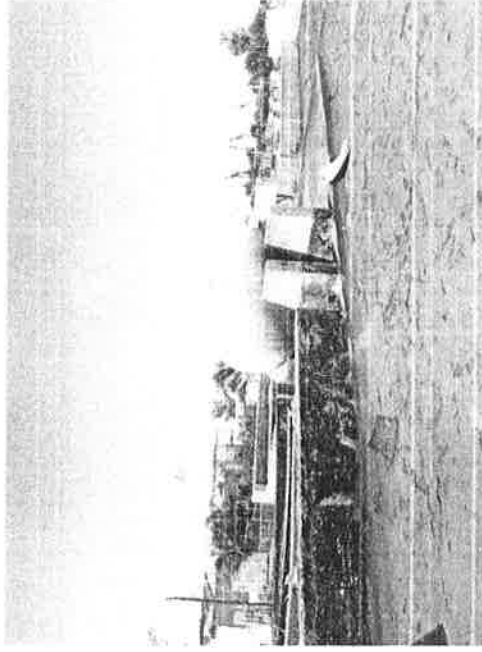
**4. Cargas Actuantes.**

Después de la inspección de campo realizada, se determinaron las siguientes acciones gravitacionales que además del propio peso de la estructura de concreto, de muros de mampostería y de la losa de entrepiso y azotea, se encuentran actuando sobre las estructuras antes descritas:

- Tinaco de asbesto cemento de 1,100 lts.: 1200 kg (aplicados sobre muros)
- No se presentan cargas adicionales sobre la estructura, por lo que solamente actúa el peso propio de la losa y muros
- Peso de la losa de concreto 360 kg/m<sup>2</sup>
- Peso de los muros de mampostería de tabique rojo recocido 250 kg/m<sup>2</sup>

Las cargas vivas a considerar en la revisión de acuerdo con el Reglamento de Construcciones del Distrito Federal y sus Normas Técnicas Complementarias (2017) sobre criterios y acciones para el diseño estructural de las edificaciones son las siguientes:

Destino de piso o cubierta	W (kg/m <sup>2</sup> )	Wa (kg/m <sup>2</sup> )	Wm (kg/m <sup>2</sup> )
Oficinas, despachos y laboratorios	100	180	250
Azoteas con pendiente no mayor de 5 %	15	70	100



**José Luis Ayala Ramírez**  
Ingeniero Civil  
jlaya@hotmail.com  
Ced. Prof. 2047956

Ing. José Luis Ayala Ramírez Ced. Prof. 2047956

Ingeniero Civil Certificado CICQ/CERT-0051 Registro de Idoneidad SEP/DGP/CP081/16

**SISTEMAS DE VERIFICACIÓN ESTRUCTURAL**

**INMUEBLE: EDIFICIO CASA HABITACIÓN**

Solicitado por el

Comité Municipal de Agua Potable y Alcantarillado de

Salamanca, A. C. (CIMAPAS)

Ubicación del inmueble: Tampico, Núm. 204,

Colonia Bellavista, Salamanca, Gto.



CALLE ESPAÑA Núm. 109 COL. EL CERRILLO  
SALAMANCA, GTO. CP. 38779



Colegio de Ingenieros Civiles  
de Salamanca A.C.

**5. Inspección y evaluación física.**

Se realizó la inspección y evaluación física visual del inmueble, determinando la existencia de deficiencias constructivas y/o deterioros estructurales en sus elementos de acuerdo con la siguiente lista de resultados de la revisión:

**DEFICIENCIAS CONSTRUCTIVAS:**

	SI	ZONA O UBICACIÓN.	CERRAMIENTOS DE VENTANAS
EXPOSICIÓN DE ACERO ESTRUCTURAL	SI	ZONA O UBICACIÓN.	ALGUNAS LOSAS
DESCONCHAMIENTO O EFLORESCENCIAS EN EL CONCRETO	SI	ZONA O UBICACIÓN.	LOSAS
FILTRACIONES EN LOSAS O TECHUMBRES	SI	ZONA O UBICACIÓN.	TODAS LAS LOSAS
ENCHARCAMIENTO EN LOSAS DE AZOTEA	SI	ZONA O UBICACIÓN.	VARIAS ZONAS
HUMEDAD O SALITRE EN MUROS Y LOSAS	NO	ZONA O UBICACIÓN.	NO APLICA
DESNIVELES EN ELEMENTOS ESTRUCTURALES	NO	ZONA O UBICACIÓN.	NO APLICA
FISURAS O GRIETAS POR TEMPERATURA	NO	ZONA O UBICACIÓN.	NO APLICA
DESPLOME DE ELEMENTOS VERTICALES	NO	ZONA O UBICACIÓN.	ZONA FRONTAL
MARQUESINAS Y VOLADOS CON FIJACIÓN DEFICIENTE	SI	ZONA O UBICACIÓN.	VARIAS ZONAS
APLANADOS O RECUBRIMIENTOS SUELTOS	NO	ZONA O UBICACIÓN.	NO APLICA
FALSOS PLAFONES CON HUMEDAD O FIJACION DEFICIENTE	NO	ZONA O UBICACIÓN.	NO APLICA
DESPRENDIMIENTOS EN JUNTAS CONSTRUCTIVAS	NO	ZONA O UBICACIÓN.	MUROS Y LOSAS
DESPRENDIMIENTO DE RECUBRIMIENTOS EN GENERAL	SI	ZONA O UBICACIÓN.	NO APLICA
CANCELERÍA Y VIDRIERÍA CON FIJACIÓN DEFICIENTE	NO	ZONA O UBICACIÓN.	



**José Luis Ayala Ramírez**

Ingeniero Civil  
jloayr@hhotmail.com  
Ced. Prof. 2047956

INMUEBLE: EDIFICIO CASA HABITACION

Solicitado por el

Comité Municipal de Agua Potable y Alcantarillado de  
Salamanca, A. C. (CMAPAS)

Ubicación del inmueble: Tampico, Núm. 204,  
Colonia Bellavista, Salamanca, Gto.



CALLE ESCARO Núm. 498 COL. EL CENIZO  
SALAMANCA, GTO. CP. 36700

Colegio de Ingenieros Civiles  
de Salamanca A.C.

**DEFICIENCIA O DETERIORO ESTRUCTURAL:**

CORROSIÓN VISIBLE DE ACERO ESTR. EN COLUMNAS, CASTILLOS, TRABES, CERRAMIENTOS Y  
LOSAS.

GRADO DE LA CORROSIÓN:

BAJO

MEDIO

ALTO

SI

UBICACIÓN DE ELEMENTOS EN CORROSIÓN:

CERRAMIENTOS DE VENTANAS

GRIETAS POR CORTANTE EN TRABES, CERRAMIENTOS Y LOSAS  
ANCHO PROM. DE GRIETAS EN MM.

NO

UBICACIÓN DE ELEMENTOS AGRIETADOS:

NO APLICA

GRIETAS POR PUNZONAMIENTO DE COLUMNAS EN LOSAS  
ANCHO PROM. DE GRIETAS EN MM.

NO

UBICACIÓN DE ELEMENTOS AGRIETADOS:

NO APLICA

GRIETAS POR ASENTAMIENTOS DIFERENCIALES DEL INMUEBLE  
ANCHO PROM. DE GRIETAS EN MM.

SI

UBICACIÓN DE ELEMENTOS AGRIETADOS:

MURO LADO PONIENTE

PANDEO O FLEXIÓN DE LOSAS DE ENTREPISO Y AZOTEAS  
DEFLEXIÓN ESTIMADA OCULAR EN CM

SI

UBICACIÓN DE ELEMENTOS FLEXIONADOS:

EXTREMOS DE LOSAS

PANDEO O FLEXIÓN DE TRABES O CADENAS  
DEFLEXIÓN ESTIMADA OCULAR EN CM

NO

UBICACIÓN DE ELEMENTOS FLEXIONADOS:

NO APLICA

PANDEO O FLEXIÓN DE COLUMNAS  
DEFLEXIÓN ESTIMADA OCULAR EN CM

NO

UBICACIÓN DE ELEMENTOS FLEXIONADOS:

Ing. José Luis Ayala Ramírez Ced. Prof. 2047956

Ingeniero Civil Certificado CICQ/CERT-0051 Registro de Idoneidad SEP/DGP/CP081/16



José Luis Ayala Ramírez  
Ingeniero Civil  
joluayre@hotmail.com

DICIONARIO DE VERIFICACION ESTRUCTURAL

**INMUEBLE: EDIFICIO CASA HABITACION**

Solicitado por el

Comité Municipal de Agua Potable y Alcantarillado de  
Salamanca, A. C. (CMAPAS)

Ubicación del inmueble: Tampico, Num. 204,  
Colonia Bellavista, Salamanca, Gto.



CALLE EBANO No. 106 COL. BELLAVISTA  
SALAMANCA GTO. CP. 3675



**Colegio de Ingenieros Civiles  
de Salamanca A.C.**

NO APLICA

PANDEO O FLEXION DE MUROS DE CARGA  
DEFLEXIÓN ESTIMADA OCULAR EN CM

UBICACIÓN DE ELEMENTOS FLEXIONADOS:

NO APLICA

FALTA DE RIGIDEZ EN MUROS BAJOS, ALTOS,  
DIVISORIOS

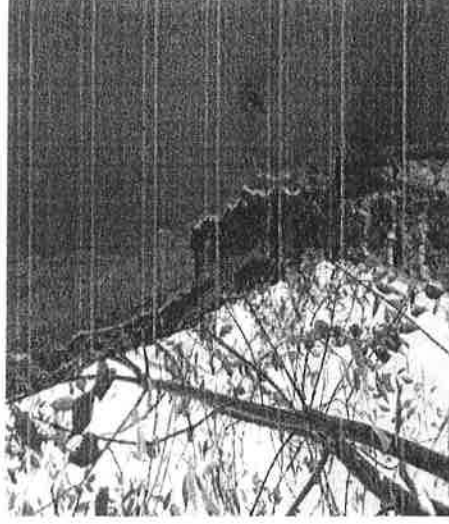
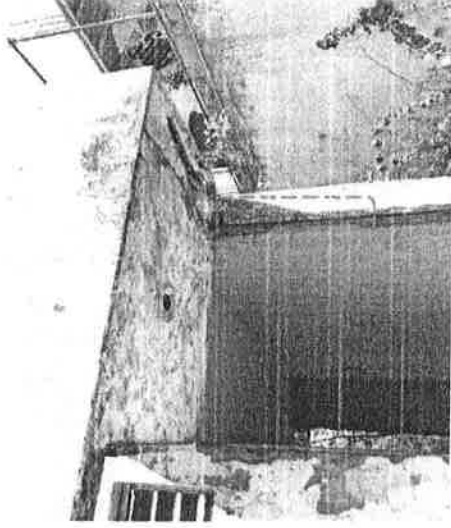
EXCESIVA VIBRACIÓN DE ENTREPISOS Y AZOTEAS

EXCESIVA VIBRACIÓN DE MODULOS DE ESCALERAS

OTRO TIPO DE DETERIORO ESTRUCTURAL OBSERVADO (ESPECIFICAR:)

Se pudo observar que actualmente se presentan deficiencias constructivas y deterioro estructural, este último, característico de asentamientos diferenciales y falta de elementos que componen el sistema estructural.

Exposición de acero estructural en vigas y columnas.  
Cerramiento de ventana



DICTAMEN DE VERIFICACIÓN ESTRUCTURAL

INMUEBLE: EDIFICIO CASA HASTACION

Solicitado por el  
Comité Municipal de Agua Potable y Alcantarillado de  
Salamanca, A. C. (CMAPAS)  
Ubicación del inmueble: Tampico, Núm. 204,  
Colonia Bellavista, Salamanca, Gto.



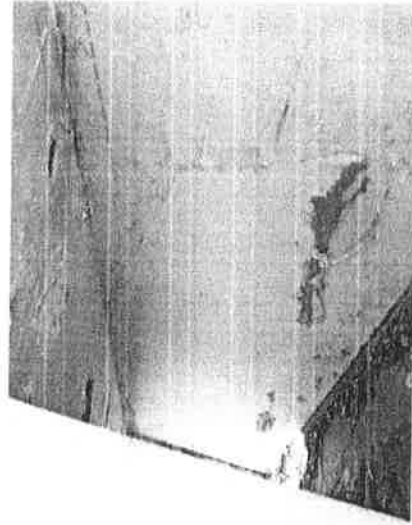
CALLE ESANO Núm. 106 COL. EL CERRILLO  
SALAMANCA, GTO. CP. 36778



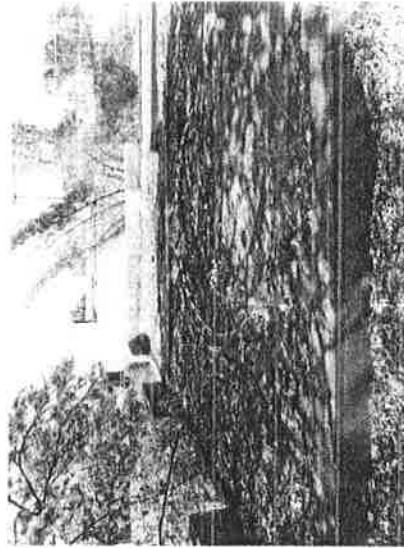
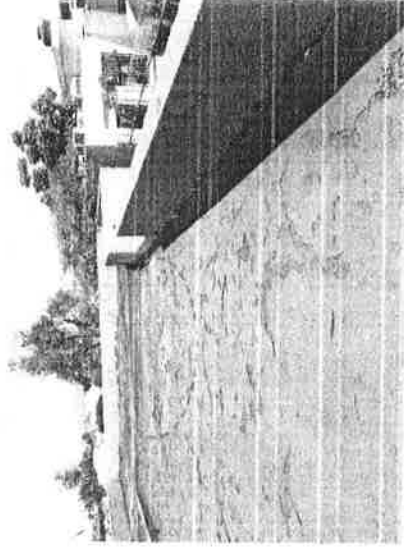
Desconchamiento o eflorescencias en el concreto.



Filtraciones en losas o techumbres que se pueden observar debido a la humedad presente en los muros.



Encharcamiento en losas de azotea producto de la obstrucción de las descargas de agua pluvial, daños en sistema de impermeabilización.



Ing. José Luis Ayala Ramírez Ced. Prof. 2047956  
Ingeniero Civil Certificado CICQ/CERT-0051 Registro de idoneidad SEP/DGP/CP081/16



**José Luis Ayala Ramírez**  
Ingeniero Civil  
joluayr@hotmail.com

DICTAMEN DE VERIFICACIÓN ESTRUCTURAL

**INMUEBLE: EDIFICIO CASA HABITACION**

Solicitado por el

Comité Municipal de Agua Potable y Alcantarillado de  
Salamanca, A. C. (CMAPAS)

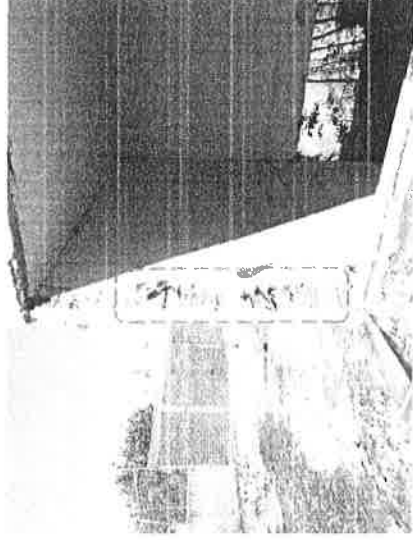
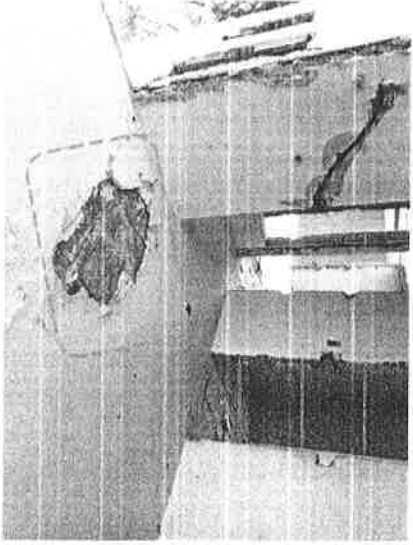
Ubicación del inmueble: Tampico, Núm. 204,  
Colonia Bellavista, Salamanca, Gto.



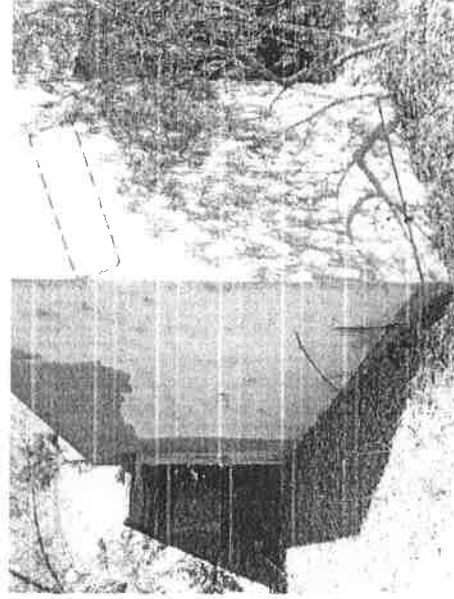
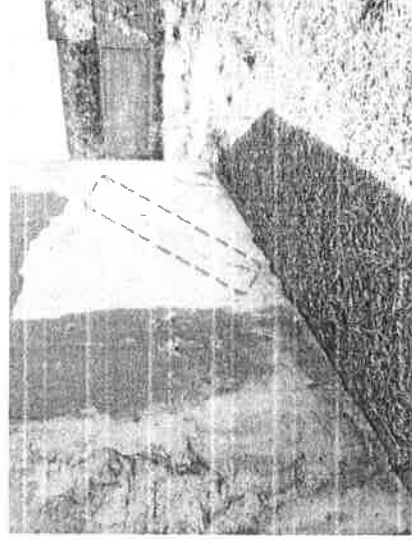
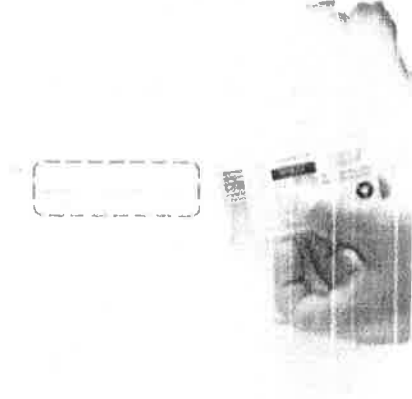
CALLE ESCAROLAN 104 COL. EL CERRILLO  
SALAMANCA, GTO. CP. 36755



Desprendimiento de aplanchados o recubrimientos de yeso y mortero.



Grietas por asentamientos diferenciales del inmueble.



Ing. José Luis Ayala Ramírez    Ced. Prof. 2047956  
Ingeniero Civil    Certificado CICQ/CERT-0051    Registro de Idoneidad SEP/DGP/CP081/16



**José Luis Ayala Ramírez**  
Ingeniero Civil  
joluayr@hctmail.com  
Ced. Prof. 2047956



INMUEBLE: EDIFICIO CASA HASTACION

Solicitado por el

Comité Municipal de Agua Potable y Acañamiento de

Salamanca, A. C. (CMAPAS)

Ubicación del inmueble, Tampico, Núm. 204

Colonia Bellavista, Salamanca, Gto.



Colegio de Ingenieros Civiles  
de Salamanca A.C.

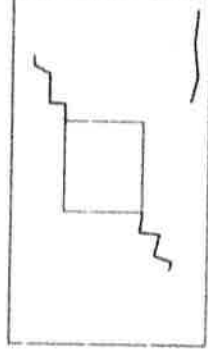
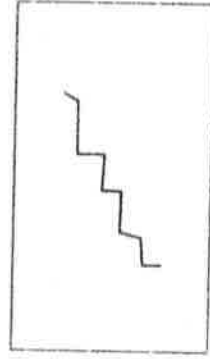
CALLE LEONARDO NIÑO 106 SUR EL CENTRO  
SALAMANCA, GTO. CP. 36775

Comentario acerca de asentamientos visibles:

Estos asentamientos surgen por sobrecargas en la cimentación y lo inadecuado que se vuelve el terreno, en este caso probablemente por los cambios de humedad en el mismo al estar la zona del asentamiento junto a zona ajardinada con material tipo arcilloso, ya que estos suelos varían su resistencia a la compresión según su contenido de agua. Con la humedad natural (aprox. 18%) tienen muy buena resistencia, pero a medida que aumenta o disminuye el contenido de humedad también lo hace su volumen respectivamente, perdiendo la resistencia que tiene un valor límite del 26% (límite plástico).

Si los asentamientos son parejos, no hay un problema demasiado grande, pero se magnifican los inconvenientes cuando existen asentamientos diferenciales o humedad no pareja en el suelo.

Cuando se ha producido el asentamiento, se producen tensiones que generan esfuerzos tangenciales, de tracción y compresión a 45° con generación de grietas.



Además, las variaciones de temperatura y humedad provocan contracciones y dilataciones. Cuando la mampostería dilata puede producir empujes sobre elementos vecinos dando lugar a fisuras en los mismos.



**José Luis Ayala Ramírez**  
Ingeniero Civil  
joluay@hotmail.com  
Ced. Prof. 2047956

Ing. José Luis Ayala Ramírez Ced. Prof. 2047956

Ingeniero Civil Certificado CICQ/CERT-0051 Registro de Idoneidad SEP/DGP/CP-081/16

**EXAMEN DE VERIFICACIÓN ESTRUCTURAL**

**INMUEBLE: EDIFICIO CASA HABITACION**

Solicitado por el

Comité Municipal de Agua Potable y Alcantarillado de  
Salamanca, A. C. (CMAPAS)

Ubicación del inmueble: Tampico, Núm. 204,

Colonia Belavista, Salamanca, Gto.

CALLE EBANO Núm. 191 CD. EL CENTRO  
SALAMANCA GTO. CP. 3675



Colegio de Ingenieros Civiles  
de Salamanca A.C.

## 6. Análisis Conceptual y Numérico.

### Cimentación

Se puede determinar que actualmente el comportamiento estructural de la cimentación del edificio es aceptable pues las condiciones de los elementos estructurales una vez revisados, presentan los indicios de daños que se indican, pero los cuales no superan los límites permisibles.

El límite máximo para movimientos y deformaciones originados en la cimentación según las Normas Técnicas Complementarias sobre criterios y acciones para el diseño estructural de las edificaciones (2017) del Reglamento de Construcciones del Distrito Federal, indica que:

“...los efectos de hundimientos diferenciales sobre una estructura podrán omitirse cuando no se excedan los valores dados en la tabla 6.2.1 o en cualquiera de los siguientes casos:

- Quando el máximo hundimiento calculado no exceda de 2 cm, siempre que el suelo sobre el que se asiente la construcción no posea heterogeneidades pronunciadas en planta y no contenga arcillas expansivas.
- Quando toda la construcción se apoye en roca sana o en suelo cuyo número de golpes en la prueba de penetración estándar sea mayor que 20 por cada 30cm de profundidad, desde la superficie de desplante de la construcción hasta 1.5 veces el ancho de ésta, y que dicho suelo no contenga arcillas expansivas.
- Quando se cuente con información abundante de acuerdo con la experiencia local con construcciones semejantes a la que se proyecta, o más vulnerables que ella a los asentamientos, y dicha experiencia muestre que los hundimientos diferenciales carecen de importancia para el diseño de tales construcciones”

La tabla 6.2.1 dice que “...los hundimientos tolerables en estructuras de una o dos plantas con muros de carga de ladrillo son de 0.006 a 0.008 metros y pueden aceptarse valores mayores si la mayor parte del hundimiento ocurre antes de completar el acabado interior”



Tabla 6.2.1 Indicación en contra, el hundimiento diferencial tolerable se expresa en milímetros y se refiere al asentamiento diferencial de centro del perfil de asentamiento con respecto a la línea recta que una ambos extremos, es la configuración deformada de la cimentación. Esto se muestra gráficamente en la figura de la izquierda.

**En este caso no se presentan hundimientos mayores a las establecidas como máximas permisibles.**

Para la inclinación visible el límite está en función de la altura h del edificio  $100/(100+3h)$  por ciento, siendo  $h=2.40$  m, el límite es 0.93%, es decir 2.23 cm.

**En este caso no se presenta inclinación.**

Muros

Para muros a base de mampostería de tabique el límite de la distorsión angular (asentamiento diferencial entre la distancia entre los puntos en que este ocurre)

Ing. José Luis Ayala Ramírez Ced. Prof. 2047956

Ingeniero Civil Certificado CICQ/CERT-0051 Registro de Idoneidad SEP/DGP/CP08/1/16



**José Luis Ayala Ramírez**  
Ingeniero Civil

joeluyar@hotmail.com

Ced. Prof. 2047956

DIAGNÓSTICO DE VERIFICACIÓN ESTRUCTURAL

INMUEBLES: EDIFICIO CASA HABITACIÓN

Solicitado por el

Comité Municipal de Agua Potable y Alcantarillado de

Salamanca, A. C. (CMAPAS)

Ubicación del inmueble: Tampico, Núm. 204,

Colonia Bellavista, Salamanca, Gto.



Colegio de Ingenieros Civiles  
de Salamanca A.C.

CALLE BRAYO Núm. 106 COL. EL CERRILLO  
SALAMANCA GTO. CP. 38715

que provoca el inicio del agrietamiento es de 1/500 y si está sujeto a cargas verticales (es decir sometidos a un esfuerzo promedio de compresión mayor de 2 kg/cm<sup>2</sup>) el límite es de 1/300. Por lo tanto, para claros de 3.00 metros el límite de asentamiento diferencial es de 0.60 cm y de 1.0 cm;

Las Normas Técnicas Complementarias para diseño y construcción de Estructuras de Mampostería (2017) indica las siguientes tolerancias:

En ningún punto el eje de un muro que tenga función estructural distará más de 20 mm del indicado en los planos.

El desplomo de un muro no será mayor que 0.004 veces su altura ni 15 mm. En el caso de muros de 2.40 metros el desplomo máximo permisible es de 0.96 centímetros.

### **Los muros existentes no presentan desplomos.**

Deflexiones en losas y voladizos

La deflexión permisible de acuerdo con las Normas Técnicas Complementarias sobre criterios y acciones para el diseño estructural de las edificaciones (2017), establece lo siguiente:

#### **“4.1 Desplazamientos**

En las edificaciones comunes sujetas a acciones permanentes o variables, la condición del estado límite de servicio en términos de desplazamientos se cumplirá si no se exceden los valores siguientes:

- a) Un desplazamiento vertical en el centro de traveses en el que se incluyen efectos a largo plazo, igual al claro entre 240; además, en miembros en los cuales sus desplazamientos afecten a elementos no estructurales, como muros de mampostería, que no sean capaces de soportar desplazamientos apreciables, se considerará como estado límite a un desplazamiento vertical, medido después de colocar los elementos no estructurales, igual al claro de la trabe entre 480. Para elementos en voladizo los límites anteriores se duplicarán.
- b) Un desplazamiento horizontal relativo entre dos niveles sucesivos de la estructura, igual a la altura del entrepiso dividido entre 500, para edificaciones en las cuales se hayan unido los elementos no estructurales capaces de sufrir daños bajo pequeños desplazamientos; en otros casos, el límite será igual a la altura del entrepiso dividido entre 250. Para diseño sísmico o por viento se observará lo dispuesto en las Normas correspondientes.”

Por lo tanto, para los claros que se presentan en la estructura para traveses:

$D_{perm} = L/240$ .

Y para los claros que se presentan en la estructura para voladizos:

$D_{perm} = (L/240) (2)$

Medidas las deflexiones máximas con relación al nivel más bajo de los apoyos en los extremos en las distintas traveses y volados **tenemos deflexiones por debajo de las permisibles.**

Aunque Para garantizar esta condición deberá realizarse el reforzamiento o aseguramiento de los apoyos adicionales (columnas metálicas) en las traveses de volados de fachada e interior del inmueble

En general, se concluye que **la magnitud del daño se clasifica como ligero**, es decir, afecta ligeramente la capacidad estructural. Se requieren reparaciones sencillas para algunos elementos.

La seguridad estructural de una edificación debe considerarse, su deformabilidad, los defectos e irregularidades en la estructura y cimentación, el riesgo

Ing. José Luis Ayala Ramírez Ced. Prof. 2047956

Ingeniero Civil Certificado CICQ/CERT-0051 Registro de Idoneidad SEP/DGP/CP081/16



**José Luis Ayala Ramírez**  
Ingeniero Civil  
joluay@bnetnetnet.com



INMUEBLE: EDIFICIO CASA HABITACION

Solicitado por el

Comité Municipal de Agua Potable y Aclarantamiento de  
Salamanca, A. C. (CMAPAS)

Ubicación del inmueble: Tampico, Núm. 204.  
Cofonia Bellavista, Salamanca, Gto.



Colegio de Ingenieros Civiles  
de Salamanca A.C.

CALLE SAN DOMINGO DEL CERRO  
SALAMANCA, GTO. CP. 3779

inherente a su ubicación, la interacción con las estructuras vecinas, la calidad del mantenimiento y el uso al que se le destine. En este caso los defectos e irregularidades no afectan la seguridad estructural, aunque se precisa mantenimiento preventivo y, en caso de los recubrimientos, correctivo. Al presentarse daño ligero, debe realizarse un proyecto de rehabilitación que considere la restauración o reparación de los elementos que lo requieren. No se presentan daños que pongan en peligro la estabilidad de la estructura.

### 7. Conclusiones y recomendaciones.

#### CONCLUSIONES

La estructura se encuentra sometida a las cargas normales de diseño para este tipo de edificios, no existiendo concentraciones de carga extraordinarias. La estructura presenta daño ligero ya que afecta ligeramente su capacidad estructural.

Se requiere un proyecto de rehabilitación para devolver a la estructura su capacidad de diseño original, incluyendo el mantenimiento de los recubrimientos en muros, mantenimiento de la impermeabilización, la protección del acero estructural expuesto y la reparación de grietas de muros en zonas de asentamiento localizadas, así como trabajos de aislamiento de la cimentación para evitar los cambios de humedad en el terreno de desplante en las zonas ajardinadas del edificio.

#### RECOMENDACIONES

- Refuerzo de columnas metálicas adicionales, mediante la ampliación de sección con acero de refuerzo y concreto  $f_c=250 \text{ kg/cm}^2$
- Mantenimiento a recubrimientos, mediante retiro de los mismos y su reposición con material mortero cemento:arena.
- Desazolve de coladeras y bajadas pluviales, para garantizar flujo de agua pluvial y evitar humedades, realizando además la instalación de coladeras de azotea y realizar ajuste de pendientes del relleno así como reposición de la impermeabilización.
- Reparación de grietas debidas a asentamiento mediante relleno con mortero a base de cemento hidráulico, dosificado de manera que fluya a través de las grietas y vacíos y evitando aumentar la segregación, sangrado y contracción plástica. En grietas mayores a 5 mm se podrán rellenar mediante pedazos de piedra (rajuelas), acunadas debidamente y pegadas con mortero. Adicionalmente podrá colocarse metal desplegado calibre 20 siguiendo la trayectoria de la grieta.
- Aislamiento contra humedad del terreno de cimentación mediante colado de banqueta con dentellón perimetral en zonas ajardinadas aledañas a la construcción.

*[Handwritten Signature]*

José Luis Ayala Ramírez  
Ingeniero Civil

Cédula Profesional No. 2047956

Ing. José Luis Ayala Ramírez Céd. Prof. 2047956

Ingeniero Civil Certificado CICQ/CERT-0051 Registro de idoneidad SEP/DGP/ICP081/16



José Luis Ayala Ramírez  
Ingeniero Civil

jokayr@hotmail.com

Cel. 361 361 3613

DICTAMEN DE VERIFICACIÓN ESTRUCTURAL

**INMUEBLE: EDIFICIO CASA HABITACION**

Solicitado por el

Comité Municipal de Agua Potable y Alcantarillado de

Salamanca, A. C. (CMAPAS)

Ubicación del inmueble: Tampico, Núm. 204.

Colonia Bellavista, Salamanca, Gto.



TEL: 033 452 41 00, 033 452 41 01, EL CERRITO,  
SALAMANCA, GTO. CP. 36719



Colegio de Ingenieros Civiles  
de Salamanca A.C.

**a. Dictamen**

De acuerdo con la inspección realizada y el análisis efectuado en los elementos que conforman la estructura del inmueble ubicado en Tampico núm. 204 en la Colonia Bellavista de Salamanca, Gto., objeto de este estudio, se determina que se encuentra afectada ligeramente en su capacidad estructural por lo que deberá realizarse un proyecto de rehabilitación que considere la reparación de las zonas con grietas por asentamiento, el reforzamiento de las columnas metálicas adicionales, el aislamiento del terreno de cimentación contra la humedad que se produce las zonas ajardinadas, desazolve de bajadas de agua y corrección de pendientes de escurrimiento en azotea, así como la sustitución de los recubrimientos de muros y losas y de la impermeabilización.

De acuerdo al nuevo uso y la distribución de los espacios deberán revisarse y realizarse los refuerzos específicos.

El inmueble no presenta riesgo estructural a los usuarios y puede ser utilizado una vez que se atiendan las recomendaciones indicadas,

José Luis Ayala Ramírez

Ingeniero Civil

Cédula Profesional No. 2047956

Enero de 2021



José Luis Ayala Ramirez

Ingeniero Civil

joseluyar@hotemail.com

Ced. Prof. 2047956

SISTEMA DE VERIFICACIÓN ESTRUCTURAL

**INMUEBLE: EDIFICIO CASA HABITACIÓN**

Soportado por el

Comité Municipal de Agua Potable y Acaantamiento de  
Salamanca, A. C. (CMAPAS)

Ubicación del inmueble: Tampico, Núm. 204,  
Colonia Bellavista, Salamanca, Gto.



CALLE EGANO Núm. 456 CO. 38  
SALAMANCA, GTO. CP. 36775



**Colegio de Ingenieros Civiles  
de Salamanca A.C.**

**Bibliografía.**

1. Normas Técnicas Complementarias para Diseño y Construcción de Estructuras de Mampostería. 2017.
2. Ficha Técnica núm 3. Patologías en mampostería de cerámica roja. Cicer.
3. Normas y especificaciones para estudios, proyectos, construcciones e instalaciones. Volumen 7. Conservación. Tomo II Estructuras. INIFED. 2014

**José Luis Ayala Ramírez**  
Ingeniero Civil  
johayr@hotmail.com  
Ced. Prof. 2047956



---

Ing. José Luis Ayala Ramírez Ced. Prof. 2047956

Ingeniero Civil Certificado CICQ/CERT-0051 Registro de Idoneidad SEP/DGP/CP081/16

EXAMEN DE VERIFICACIÓN ESTRUCTURAL

**INMUEBLE: EDIFICIO CASA HABITACIÓN**  
Solicitado por el  
Comité Municipal de Agua Potable y Alcantarillado de  
Salamanca, A. C. (CMAPAS)  
Ubicación del inmueble: Tampico, Núm. 204,  
Colonia Bellavista, Salamanca. Gto.



**Colegio de Ingenieros Civiles  
de Salamanca A.C.**

CALLE SPANO Num 109 COL EL CERRITO  
SALAMANCA GTO CP 36775

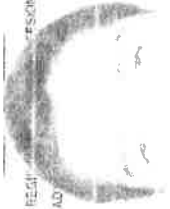
**Anexo. Cédula Profesional**

CEDULA

REGISTRADO A FOLIAS

DEL LIBRO

DE REGISTRO PROFESIONALES Y  
GRADO



**CEDULA**

CON EFECTOS DE PATENTE  
PARA EJERCER LA PROFESION DE

CUMPLIO CON LOS REQUISITOS EXIGI-  
DOS POR LA LEY REGLAMENTARIA DEL  
ARTICULO 5º CONSTITUCIONAL EN  
MATERIA DE PROFESIONES Y SU REGLA-  
MENTO SE LE EXPIDE LA PRESENTE

EN VIRTUD DE QUE

SECRETARIA DE EDUCACION PUBLICA  
DIRECCION GENERAL DE PROFESIONES

MEXICO, D.F. A

DE 14

*José Luis Ayala Ramírez*  
Es Director General de Profesiones

FIRMA DEL INTERESADO



**José Luis Ayala Ramírez**  
Ingeniero Civil  
joluayr@hotmail.com  
Ced. Prof. 2047956

PROCESO DE VERIFICACION ESTADISTICAL



INMUEBLE EDIFICIO CASA HABITACION

Solicitado por el  
Comité Municipal de Agua Potable y Alcantarillado de  
Salamanca, A. C. (CIMAPAS)  
Ubicación del inmueble: Tampico, Núm. 204,  
Colonia Bellavista, Salamanca, Gto.



Colegio de Ingenieros Civiles  
de Salamanca A.C.

CALLE ERANDI HERRERA TILCOI EL CERRILLO  
SALAMANCA GTO. CP 3075

Anexo. Nominación como Perito Responsable de Obra.  
**REG/PER/085 del 2020.**

La Presidencia Municipal de Salamanca, Guanajuato a través de la Dirección General de  
Ordenamiento Territorial y Urbano

Otorgan a:

*ing. José Luis Ayala Ramírez*

El nombramiento de:

Perito Responsable de Obra

Con Número de Registro

**Reg/Per/085**

Conforme a lo dispuesto en los ARTÍCULOS 384, 385, 386 y 388 del Código Territorial para el Estado y los  
Municipios de Guanajuato; 1, 3 fracción LXXIX, 11, 226, 227, 228, 229, 230, 233, 234, 242 y 245 del Reglamento de  
Ordenamiento y Administración Sustentable Territorial del Municipio de Salamanca, Guanajuato.

**ATENAMENTE**

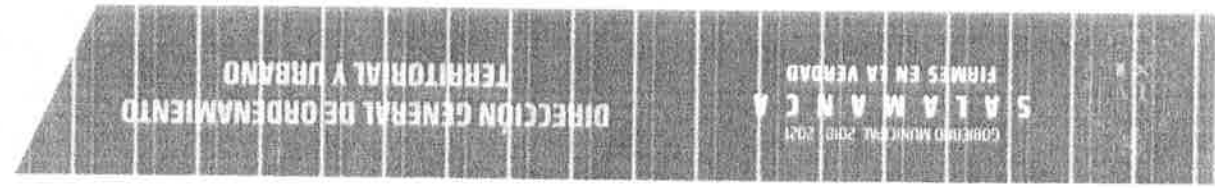
*Ing. José Arturo Caballero Galván*

Encargado de la Dirección General  
de Ordenamiento Territorial y Urbano

Agosto 2020

*Lic. Alejandro Villasenor Juárez*

Secretario de la Comisión de  
Admisión de PRO



ing. José Luis Ayala Ramírez Ced. Prof. 2047956  
Ingeniero Civil Certificado CICQ/CERT-0051 Registro de Idoneidad SEP/DGP/CP081/16

**José Luis Ayala Ramírez**  
Ingeniero Civil  
jelaya@hotmail.com  
Ced. Prof. 2047956

**RFC emisor:** TOAC640826RT0  
**Nombre emisor:** CAMILO TOVAR ALCANTAR  
**Folio:** 555  
**RFC receptor:** CMA830708DU5  
**Nombre receptor:** COMITE MUNICIPAL DE AGUA POTABLE Y  
 ALCANT ARILLADO DE SALAMANCA, GTO  
**Uso CFDI:** Gastos en general

**Folio fiscal:** E5540B60-F578-400D-A9E6-778210BC  
**No. de serie del CSD:** 00001000000506104210  
**Código postal, fecha y hora de emisión:** 36700 2021-02-08 19:48:42

**Efecto de comprobante:** Ingreso  
**Régimen fiscal:** Personas Físicas con Actividades Empresariales y Profesionales

**Conceptos**

Clave del producto y/o servicio	No. identificación	Cantidad	Clave de unidad	Unidad	Valor unitario	Importe	Descuento	Nc. de pedimento	No. de cuenta
80131802	AVGOB	1	E48	SERVICIO	5603.870000	5603.8700			
Descripción	Avalúo Comercial Numero 25907 /2021 del predio ubicado en Calle Tampic o 204 Col Bellavista								

**Moneda:** Peso Mexicano

**Forma de pago:** Transferencia electrónica de fondos (incluye SPEI)

**Método de pago:** Pago en una sola exhibición

**Condiciones de pago:** Contado

**Tipo de cambio:** 1

**Impuesto**  
 IVA  
 ISR

**Tipo**  
 Traslado  
 Retención

**Base**  
 5603.8700  
 5603.8700

**Tipo Factor**  
 Tasa  
 Tasa

**Importe**  
 16.0000%  
 10.0000%

**Subtotal** \$ 5,603.87  
**Impuestos Traslados IVA** 16.0000% \$ 88.86  
**Impuestos retenidos ISR** \$ 56.04  
**Total** \$ 5,848.77

**Complemento de Impuestos locales (V1.0):**

Monto total retenido:		140.10
Impuesto Local Retenido	Tasa de Retención	140.10
IMPUESTO CEDULAR	2.50 %	

**Sello digital del CFDI:**

jOR03i7dLg9HA1Zv8PUqpo5/h0Urb6llfgZLI2d8+ErpplTe09xVz5D8u1PTIaaqSvkxZSMWujsnK000PKjpi9hEbYi0beS8WdS2Ccc366/N7geqUH4oEbDUoxV7op0uYE1LsN8lwYc9oPH47SNfM24+xwG1ooR+KXtmdFPoXB0z4rJKO2uBv9ho1B03ia9KR/VyxvJAizkYo0Mqvahq36X6+rok4bPyDWhco6CotsTZnaM5ivBYf4NNvsqYL7b7ZOUgTazMvYt5VEsBdzK16x6ePmlmbdduWDWhX5eAV3SPLTnqmyNF5LXNzK4wAn8XBI/8A==

**Sello digital del SAT:**

A3uGS1oQdXokutZTbdBwvpEKIj3IFvuyppq8fijulMM2BDEKcgGFupDM34byc72TxiJNGVWX717DLmYzIqoYjhdKW+1n9Cs4k17/Fa6Lr6LXMMWQ8L2w+GsU434vwn5KF4XTVKCGZBo5wG54+exWY7R/p1PFbf4IizrODILLMpuNnNaMiJZM+MrfPu0a8CLbkIROg4Im9VN2nu7nISOXqvqpM3sUempXL.TJlisa4wMLEZ919n+REwXtgZWImCxJWwrfEjjuWq/eoCtWjmcO2Z0EwaG2+nELGTduHjHAE6ouEFMREmgWOakKc8Z0uzUe2XsjByRgsFYlg==



**Cadena Original del complemento de certificación digital del SAT:**

||1.1|E5540B60-F578-400D-A9E6-778210BC455A|2021-02-08T19:48:42|DCD090706E42|jOR03i7dLg9HA1Zv8PUqpo5/h0Urb6llfgZLI2d8+ErpplTe09xVz5D8u1PTIaaqSvkxZSMWujsnK000PKjpi9hEbYi0beS8WdS2Ccc366/N7geqUH4oEbDUoxV7op0uYE1LsN8lwYc9oPH47SNfM24+xwG1ooR+KXtmdFPoXB0z4rJKO2uBv9ho1B03ia9KR/VyxvJAizkYo0Mqvahq36X6+rok4bPyDWhco6CotsTZnaM5ivBYf4NNvsqYL7b7ZOUgTazMvYt5VEsBdzK16x6ePmlmbdduWDWhX5eAV3SPLTnqmyNF5LXNzK4wAn8XBI/8A==|000010000000406258094|

**RFC del proveedor de certificación:** DCD090706E42

**No. de serie del certificado SAT** 00001000000406258094

**Fecha y hora de certificación:** 2021-02-08 19:48:42