



Ca.G.S.A

AVALÚO: CAGSA-029/2025.

ASUNTO: **TERRENO RUSTICO CAMPUZANO.**

**A QUIEN CORRESPONDA.
PRESENTE.**

POR MEDIO DE LA PRESENTE, EL QUE SUSCRIBE C. SERGIO ARMANDO CABRERA GUTIERREZ, ARQUITECTO DE PROFESION Y ESPECIALISTA EN VALUACION INMOBILIARIA; DECLARO BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD QUE LOS DATOS CONSIGNADOS EN EL AVALUO COMERCIAL ANEXO AL PRESENTE SON REALES, OBTENIDOS MEDIANTE LA APLICACIÓN DE UNA METODOLOGIA ESPECIFICA ACORDE A MI REAL SABER Y ENTENDER Y, A MI PREPARACION ACADEMICA Y EMPÍRICA.

SE EXPIDE EL PRESENTE EN FAVOR EXCLUSIVO DE LA **C. J. CRUZ HERNÁNDEZ RODRIGUEZ**, PARA LOS FINES LEGALES QUE AL INTERESADO CONVENGAN; ACTUANDO SIEMPRE DENTRO DEL MARCO DE LA LEGALIDAD QUE NOS RIGE.

**ATENTAMENTE.
GUANAJUATO, GTO. MAYO 25 DE 2025.**



**ARQ. SERGIO ARMANDO CABRERA GUTIÉRREZ.
CED. PROF. LIC. 3151298.
CED. PROF. ESP. VAL. INM. 14895998
PERITO FISCAL N° 17/2025.
PERITO ESPECIALIZADO DE LA DGMAOT N° CR 128.**

Sergio Armando Cabrera Gutiérrez
Arq. y Esp. en Valuación Inmobiliaria



Despacho Inmobiliario

☎ 473 120 1508

✉ valuacioncagsa@gmail.com

f Sergio Armando
Cabrera Gutiérrez

VALUACIÓN - ARQUITECTURA - DISEÑO GRÁFICO - CONSTRUCCIÓN - TOPOGRAFÍA - TRAMITES Y SERVICIOS

AVALUO COMERCIAL

I. ANTECEDENTES.

SOLICITANTE: C. J. CRUZ HERNÁNDEZ RODRIGUEZ.

FECHA: 25 DE MAYO DE 2025.

VALUADOR: ARQ. SERGIO ARMANDO CABRERA GUTIERREZ.

INMUEBLE QUE SE VALÚA: TERRENO RUSTICO.

RÉGIMEN DE PROPIEDAD: PRIVADA INDIVIDUAL.

PROPIETARIO DEL INMUEBLE: C. J. CRUZ HERNÁNDEZ RODRIGUEZ.

PROPÓSITO O DESTINO DEL AVALUÓ: CONOCER EL VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE.

UBICACIÓN DEL INMUEBLE: PREDIO RUSTICO CAMPUZANO, MUNICIPIO DE GUANAJUATO, GTO.

NUMERO DE CUENTA PREDIAL: 13H-000197-001 DE RUSTICAS.

II. CARACTERÍSTICAS URBANAS.

CLASIFICACIÓN DE LA ZONA: ZONA DE CONSERVACION ECOLOGICA.

TIPO DE CONSTRUCCIÓN DOMINANTE: CAMPESTRE DE 1 NIVEL CON SERVICIOS AUTONOMOS.

ÍNDICE DE SATURACIÓN EN LA ZONA: 0 %.

POBLACIÓN: DISPERSA, CON NIVEL SOCIO-ECONOMICO MEDIO.

CONTAMINACIÓN AMBIENTAL: NO SE APRECIA.

USO DE SUELO: CONSERVACION ECOLOGICA, DENSIDAD MJUY BAJA ($H_0=0-40$ HAB/HA.); ACORDE A LO ESTABLECIDO EN EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL VIGENTE PARA EL MUNICIPIO DE GUANAJUATO, GTO.

VIAS DE ACCESO E IMPORTANCIA DE ESTAS: VIALIDAD PRIMARIA SOBRE LA CARRETERA LIBRE FEDERAL A JUVENTINO ROSAS Y VIALIDAD SECUNDARIA EN POROCESO DE CONSOLIDACION POR LA QUE SE ACCESA AL PREDIO.

SERVICIOS PÚBLICOS Y EQUIPAMIENTO URBANO:

1. ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE: RECOLECCION DE LA PLUVIAL O POR PIPA.
2. DRENAJE Y ALCANTARILLADO: NO HAY RED MUNICIPAL, SE SUGIERE USO DE TANQUE BIODIGESTOR.
3. RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO PÚBLICO: AEREA CON POSTES DE CONCRETO, ALUMBRADO PUBLICO NO HAY.
4. PAVIMENTOS DE VIALIDADES: ASFALTO Y TERRACERIA.
5. RED DE TELEFONICA: NO HAY.
6. VIGILANCIA: NO HAY.
7. RECOLECCION DE DESECHOS SOLIDOS: NO HAY.
8. TRASPORTE URBANO Y COLECTIVO: PARADA DE CAMIÓN A 3+00 KM. EN EL ENTRONQUE DE LA CARRETERA FEDERAL A JUVENTINO ROSAS CON LA ENTRADA A LA COMUNIDAD DE CAMPUZANO.

DISTANCIA APROX. A SERVICIOS:

- CENTRO URBANO A LA COMUNIDAD DE LA SAUCEDA 7+400 KM. (IGLESIA).
- GASOLINERA PEMEX (SOBRE LA CARRETERA A JUVENTINO ROSAS: 14+500 KM.
- TIENDA DE AUTOSERVICIO (CENTRO DE LA SAUCEDA): 7+400 KM.
- IGLESIA (TEMPLO DE LA SAUCEDA): 7+400 KM.

III.- DEL TERRENO.

TRAMO DE CALLE, CALLES TRANSVERSALES, LÍMITROFES Y ORIENTACIÓN:

VIALIDAD PRIMARIA SOBRE LA CARRETERA LIBRE FEDERAL A JUVENTINO ROSAS PAVIMENTADA CON ASFALTO Y VIALIDAD SECUNDARIA EN PROCESO DE CONSOLIDACION POR LA QUE SE ACCESA AL PREDIO PAVIMENTADA CON TERRACERIA.

LA ESCRITURA QUE AMPARA LA TITULARIDAD DEL TERRENO NO PRECEPTUA COLINDANCIA CON VIALIDAD, CAMINO O BRECHA.

MEDIDAS Y COLINDANCIAS DEL INMUEBLE:

AREA TERRENO: 92,409.943 M2.

AREA CONSTRUIDA: 00.00 M2.

- **AL NORTE EN:** 429.886 M. CON MARTINA HERNANDEZ RODRIGUEZ Y FRANCISCO HERNANDEZ RODRIGUEZ.
- **AL NORESTE EN:** 113.448 M. CON BENJAMIN HERNANDEZ LOPEZ.
- **AL ESTE EN:** 128.593 M., 24.034 M., 129.210 M., Y 224.022 M. CON BENJAMIN HERNANDEZ LOPEZ.
- **AL SUR EN:** 95.282 M., 41.313 M., Y 59.834 M. CON J. LORETO HERNANDEZ RODRIGUEZ.
- **AL OESTE EN:** 245.448 M. CON JUAN RIOS.

TOPOGRAFÍA Y CONFIGURACIÓN: INCLINADA E IRREGULAR

CARACTERÍSTICAS PANORÁMICAS: EXCELENTES.

DENSIDAD HABITACIONAL: MUY BAJA (H0= DE 0-40 HAB./HA.).

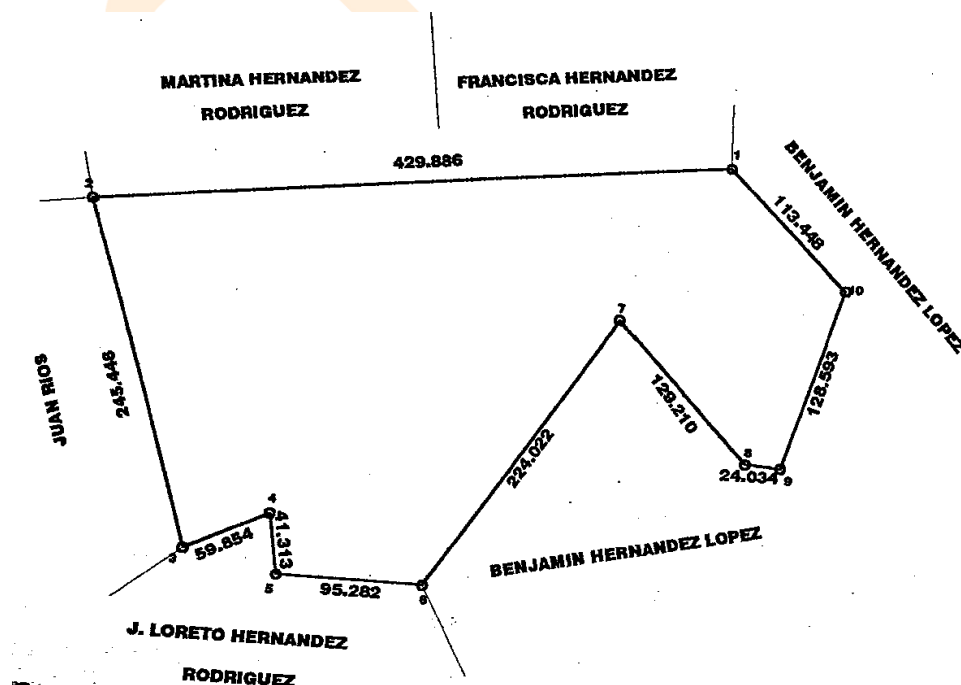
INTENSIDAD DE CONSTRUCCIÓN PERMITIDA: HASTA EL 20% DEL ÁREA DEL PREDIO POR NIVEL, PERO CONDICIONADO A LA AUTORIZACION ESTABLECIDA EN LA LCIENCIA DE USO DE SUELO EMITIDA POR LA DIRECCION GENERAL DE DESARROLLO URBANO DEL MUNICIPIO DE GUANJUATO, GTO.

SERVIDUMBRE Y/O RESTRICCIONES: LAS PROPIAS UBICARSE EN ZONA DE PRESERVACION ECOLOGICA.

CROQUIS DE LOCALIZACIÓN:



PLANO:



FOTOGRAFIAS DEL INMUEBLE:



IV.- DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE.

USO ACTUAL: BALDIO.

TIPO, CALIDAD Y CONSERVACION DE LA CONSTRUCCION: NO HAY.

NUMERO DE NIVELES: NO HAY.

EDAD APROXIMADA DE LA CONSTRUCCION: *

VIDA UTIL REMANENTE: *

CALIDAD DEL PROYECTO: *

UNIDADES RENTABLES O SUCEPTIBLES A RENTARSE: *

DISTRIBUCION DE LA CONSTRUCCION:

*

V.- ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCION.

V. A). OBRA NEGRA O GRUESA.

CIMENTOS: *

ESTRUCTURA: *

MUROS: *

TECHOS: *

AZOTEAS: *

BARDAS: *

V. B). REVESTIMIENTOS Y ACABADOS INTERIORES.

APLANADOS: *

PLAFONES: *

LAMBRINES: *

PISOS: *

ZOCLOS: *

PINTURA: *

RECUBRIMIENTOS ESPECIALES: *

V. C). CARPINTERIA: *

V. D). INSTALACIONES HIDRAULICAS Y SANITARIAS: *

MUEBLES DE BAÑO Y COCINA: *

V. E). INSTALACIONES ELECTRICAS: *

V. F). PUERTAS Y VENTANERIA: *

V. G). VIDRIERIA: *

V. H). CERRAJERIA: *

V. I). FACHADAS: *

V. J). INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS: *

VI.- CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALUO.

- EL VALOR DE CALLE SE DEDUCE DE UNA INVESTIGACION DE MERCADO EN LA ZONA DEL INMUEBLE, ADEMAS DE CONSIDERAR LAS BONDADES, BENEFICIOS Y RESTRICCIONES TECNICAS, DE USO DE SUELO, AMBIENTALES Y CONSTRUCTIVAS PARA LA ZONA DONDE SE UBICA EL TERRENO.
- 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, LA ESCRITURA DE PROPIEDAD, O DOCUMENTO QUE LO IDENTIFICA LEGALMENTE Y EL REGISTRO CATASTRAL.
- NO ES OBJETO DEL PRESENTE AVALÚO, VERIFICAR LA POSIBLE EXISTENCIA DE GRAVÁMENES, RESERVAS DE DOMINIO, ADEUDOS FISCALES O DE CUALQUIER TIPO QUE PUDIESEN AFECTAR AL BIEN QUE SE VALÚA, A MENOS QUE, EXPRESAMENTE SEAN DECLARADOS POR EL SOLICITANTE Y/O PROPIETARIO DEL MISMO POR LO QUE NO ASUMIMOS RESPONSABILIDAD ALGUNA POR INFORMACIÓN OMITIDA EN LA SOLICITUD DEL AVALÚO.
- EN LA INSPECCIÓN OCULAR DEL BIEN, 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, POR LO QUE 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 O PORQUE FUERON INCLUÍDAS EN LA DOCUMENTACIÓN.

VII.- AVALUO FISICO O DIRECTO.

VII. A). DEL TERRENO:

LOTE TIPO: DADA LA TRAZA DE LA ZONA Y AL ESTAR UBICADO FUERA DEL ASENTAMIENTO HUMANO MAS CERCANO, NO HAY LOTE TIPO.

VALOR COMERCIAL DE CALLE O ZONA: \$ 25.00/M2.

FRACCION	SUP. (M2)	VALOR UNITARIO	FACTOR	MOTIVO DEL FACTOR	VALOR PARCIAL
I	92,409.943	\$25.00	1.08	HOLOGACION	\$2,495,068.46
TOTAL	92,409.943			SUBTOTAL (A)	\$2,495,068.46
FACTORES DE TERRENO APLICADOS PARA PREDIOS RUSTICOS:					
1. ESPESOR DEL SUELO:	100	HASTA 10 CM.			
2. TOPOGRAFIA:	100	PENDIENTE FUERTE MAYOR DEL 5%			
3. DIST. A CENTRO DE COMER:	100	A MAS DE 3 KM. A CENTRO DE COMERCIALIZACION.			
4. ACCESO A VIAS DE COM UN.:	120	TODO EL AÑO.			
5. VIAS DE COMUNICACIÓN:	120	TODO EL AÑO.			
FACTOR HOMOLOGADO	1.08				

CONSIDERACIONES PARA EL VALOR DE TERRENO:

1. TERRENO RUSTICO, CALIFICADO POR M2.
2. SE SUGIERE CONSOLIDAR UN ACCESO TECNICO-JURIDICO A LA PROPIEDAD.

VII. B) DE LAS CONSTRUCCIONES:

TIPO	SUP. (M2)	V.U.R.N.	DEMERITO	V.U.N. DE REP.	VALOR PARCIAL
C. TOTAL	0.00			SUBTOTAL (B)	\$0.00

VII. C). INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIOS:

ELEMENTO	CANTIDAD	V.U.R.N.	DEMERITO	V.U.N. DE REP.	VALOR PARCIAL
				\$0,00	\$0,00

SUBTOTAL (C) \$0,00

VALOR FISICO O DIRECTO (A) + (B) + (C) = \$ 2'495,068.46

VIII.- VALOR DE CAPITALIZACION DE RENTAS.

VIII. A) RENTA REAL O EFECTIVA: NO APLICA.

VIII. B) RENTA ESTIMADA O DE MERCADO: NO APLICA.

RENTA BRUTA TOTAL MENSUAL (EFECTIVA O ESTIMADA): NO APLICA.

VIII. C) RENTA REAL O EFECTIVA: NO APLICA.

DESCRIPCION: _____ .

RENTA NETA MENSUAL: NO APLICA.

RENTA NETA ANUAL: NO APLICA.

CAPITALIZANDO LA RENTA ANUAL % TASA DE CAPITALIZACION APLICABLE AL CASO,
RESULTANDO UN VALOR DE CAPITALIZACION DE: NO APLICA.

IX.- RESUMEN.

VALOR FISICO O DIRECTO:	\$ 2'495,068.46
FACTOR DE DESEABILIDAD (DEMANDA NORMAL=1.00):	\$ 0.00
VALOR TOTAL:	\$ 2'495,068.46

X.- CONSIDERACION PREVIA A LA CONCLUSION.

- SOLO SE CONSIDERO PARA ESTE AVALUO, EL VALOR FISICO DIRECTO APLICANDOSE EL FACTOR DE DEMERITO RESPECTIVO POR LAS CONDICIONES PROPIAS DEL INMUEBLE, FORMA, FONDO, TOPOGRAFIA, ETC.

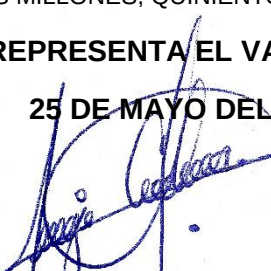
XI.- CONCLUSION.

VALOR COMERCIAL EN NUMEROS REDONDOS: \$ 2'500,000.00

CON LETRA (DOS MILLONES, QUINIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.)

ESTA CANTIDAD REPRESENTA EL VALOR COMERCIAL AL DIA:

25 DE MAYO DEL 2025.



ARQ. SERGIO ARMANDO CABRERA GUTIÉRREZ.
CED. PROF. LIC. 3151298.
CED. PROF. ESP. VAL. INM. 14895998
PERITO FISCAL N° 17/2025.
PERITO ESPECIALIZADO DE LA DGMAOT N° CR 128.