

Cuatro departamentos de corrido

Un edificio sencillo de block y losa, en dos niveles, sobre un terreno de 7.50 × 20.00 m en Empalme Escobedo, municipio de Comonfort, Guanajuato. El terreno se parte a lo largo: cada mitad es un departamento de corrido, de la calle al fondo, con un patio de luz compartido al centro y la escalera entre los dos patios del frente.

Terreno	7.50 × 20.00 m · 150 m²
Programa	4 deptos de 2 recámaras · 2 niveles
Por departamento	53.5 m² contruidos · 46.9 m² útiles
Construcción techada	214 m² (225 m² para costo)
Costo total estimado	\$2.24 a \$2.90 millones MXN
Renta estimada	\$5,000 a \$7,000 por depto al mes

Costo y renta con su fuente y fecha en las páginas 13 y 14. Todo lo normativo se confirma con el Ayuntamiento de Comonfort (página 15).



EL EDIFICIO DESDE LA CALLE

Aplanado liso blanco, torre de escalera color arena, reja negra a todo el frente y una ventana por departamento y nivel. Imagen ilustrativa del anteproyecto, no fotografía de obra. Los planos mandan: el alzado acotado es la lámina A-04, página 7.

Empalme Escobedo
Comonfort · Gto.

LA IDEA EN UNA PÁGINA

Cada mitad del terreno es un departamento de corrido: estancia al frente, recámaras al fondo y un patio de luz en medio.

El terreno de 7.50 m se parte a lo largo con un muro central. En cada mitad, de la calle al fondo: estancia-comedor-cocina con su ventana al patio del frente, la recámara 1, el patio de luz con el baño y el lavado a un lado, y la recámara 2 hasta la barda del fondo. Arriba se repite igual. La escalera queda al centro del frente, entre los dos patios donde caben la moto y las bicicletas.

El terreno

7.50 m de frente por 20.00 m de fondo, 150 m², con construcciones pegadas a los dos costados y al fondo. La luz entra sólo por el frente y por un patio interior. Clima del Bajío: seco y templado, noches frescas en invierno, lluvias de junio a septiembre.

El programa

Cuatro departamentos de 2 recámaras, dos abajo y dos arriba, para rentar a familias. Cada uno con estancia-comedor-cocina, dos recámaras con ventana, baño completo con ventana y su propio lavado. Sin cochera cerrada y sin zonas comunes que mantener.

La solución

Dos tiras de 3.75 m, una por depto, con plantas idénticas arriba y abajo. Un solo patio de luz de 2.50 × 3.60 m, a caballo del muro central, ilumina las ocho recámaras, los cuatro baños y los cuatro lavados. Losas de 3.50 m de claro, las más baratas posibles.

Lo que hay que preguntar primero en Desarrollo Urbano de Comonfort. (1) Estacionamiento: el edificio no tiene cajones de auto; el reglamento de referencia pide uno por vivienda. (2) El patio de luz y el pasillo: el patio está en la medida mínima de referencia (2.50 m y 9 m²) y el pasillo interior mide 0.90 m donde esa referencia pide 1.00 m para circulaciones. Si Comonfort exige 1.00 m de pasillo y 2.50 m de recámara a la vez, en una tira de 3.75 m no caben juntos. (3) Después: cotizar con tres contratistas y confirmar la renta con tres consultas en Empalme Escobedo.

4 × 53.5 m²

CONSTRUIDOS POR DEPTO · 46.9 M² ÚTILES

\$2.54 M

COSTO TOTAL CENTRAL · RANGO \$2.24 A \$2.90 M

\$6,000

RENTA CENTRAL POR DEPTO · RANGO \$5,000 A \$7,000

214 m²

TECHADOS · 225 M² PARA COSTO

\$634 mil

COSTO CENTRAL POR DEPARTAMENTO

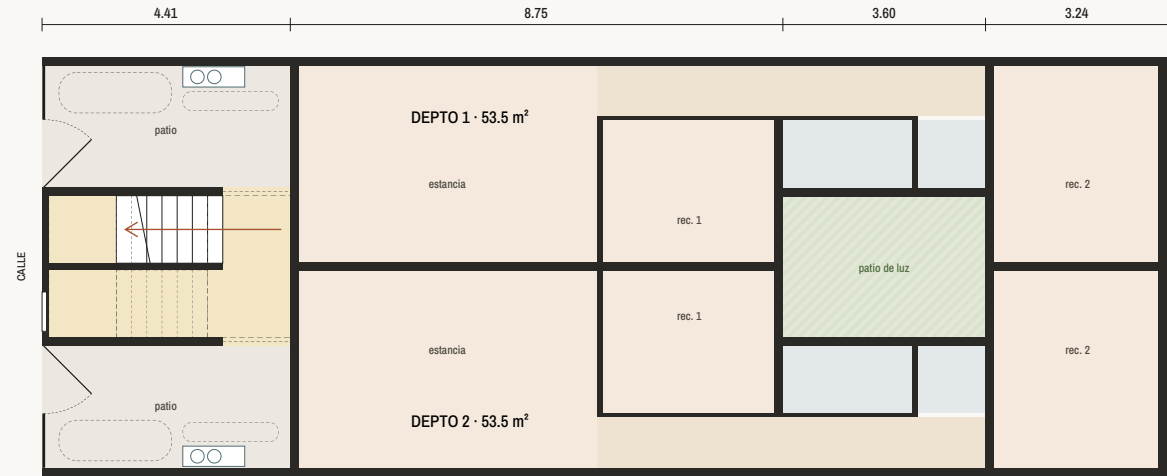
≈ 9.6 %

RENDIMIENTO CENTRAL ANUAL · 10.4 AÑOS

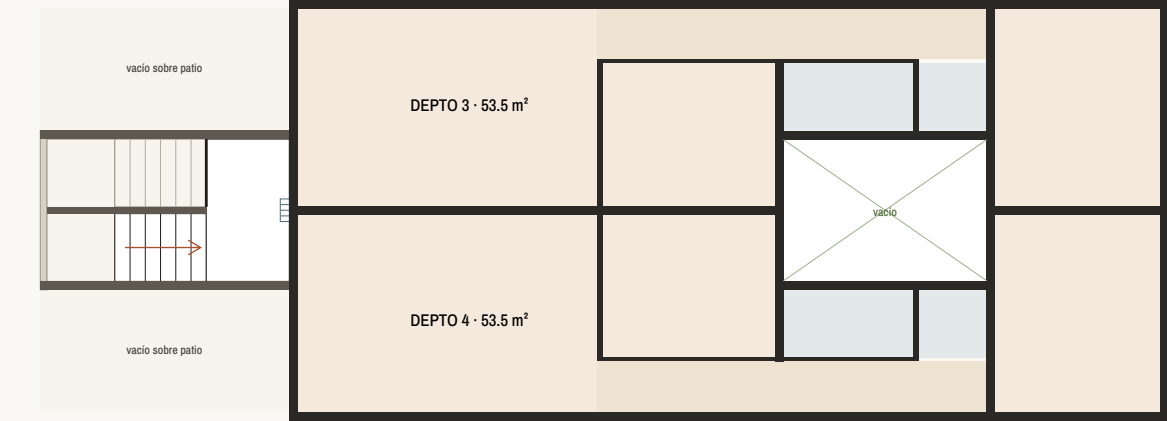
Contra la versión con patio central. Cada depto pasa de 50.7 a 53.5 m² construidos (+2.8 m², +5 %), y ahora tiene su propio lavado. La obra baja de \$2.72 a \$2.54 millones centrales porque desaparecen el pasillo, el puente y la lavandería común. El rendimiento central sube de 9.0 % a 9.6 %. El depto crece poco: la tira angosta obliga a un pasillo de 6.2 m² que lleva a todos los cuartos.

Cómo leer los números. El costo es paramétrico: costo por m² publicado para Guanajuato en 2026, por la superficie dibujada, repartido por partidas. No es una cotización. La renta es una estimación con comparables de Celaya y la región, porque en Empalme Escobedo no hay departamentos publicados. Cada cifra trae su fuente y su fecha.

PLANTA BAJA · DEPTOS 1 Y 2



PLANTA ALTA · DEPTOS 3 Y 4, IGUALES ENCIMA

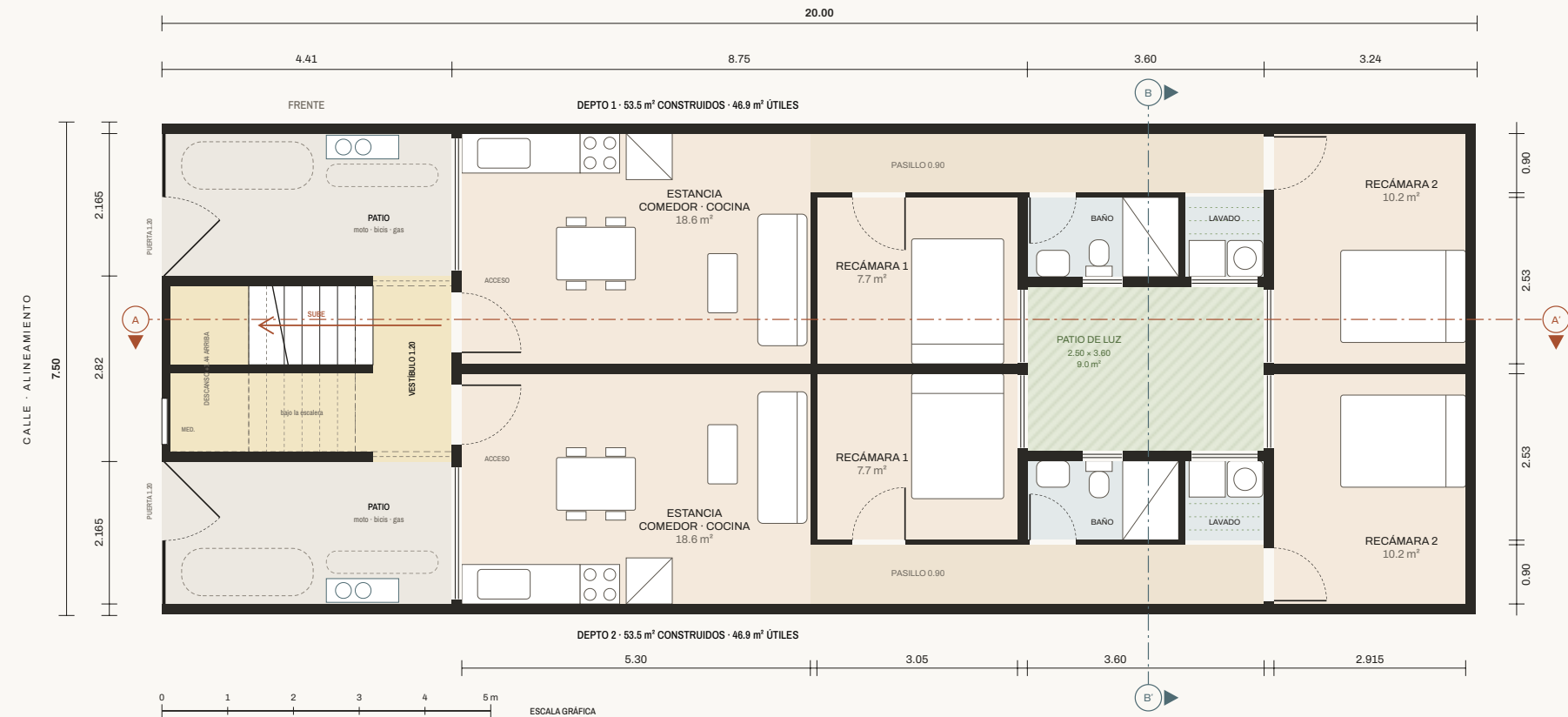


CINCO DECISIONES

1. **El terreno partido a lo largo, como lo pediste.** Un muro central divide dos tiras de 3.75 m. Cada tira es un depto de corrido; arriba se repite igual, muro sobre muro.
2. **Un solo patio de luz, compartido.** A caballo del muro central, 2.50 × 3.60 m = 9.00 m², la medida mínima del reglamento de referencia para iluminar recámaras con muros de hasta 7 m. Un patio por depto costaría el doble de terreno.
3. **El baño y el lavado, junto al patio.** Respecto a tu orden (cuarto atrás, cuarto, baño, sala), el baño se recorre un lugar hacia el fondo para tener ventana propia. Queda: recámara 2, patio con baño y lavado, recámara 1, estancia.
4. **La escalera al centro del frente.** Dos tramos de 1.20 m entre los dos patios. Las cuatro puertas llegan a ella: abajo, al vestíbulo bajo el descanso; arriba, al descanso. No hay pasillos comunes que construir.
5. **Sin cochera y sin lavandería común.** Cada patio de frente recibe una moto, bicicletas y el gas. Cada depto lava en casa. La azotea sólo lleva tinacos y calentadores.

DE DÓNDE SALEN LOS 53.5 M²

Terreno	150.00 m²
– Frente: patios, escalera y bardas (4.41 × 7.50)	– 33.08
– Juntas de 2.5 cm con los vecinos	– 0.97
– Patio de luz (2.50 × 3.60)	– 9.00
Por nivel, para dos deptos	106.96 m²
Cada departamento (a paño exterior de muro)	53.48 m²
Útiles, a paño interior · antes 44.5	46.90 m²



- DEPARTAMENTO
- BAÑO Y LAVADO
- ESCALERA COMÚN
- PATIO DE FRENTE
- PATIO DE LUZ

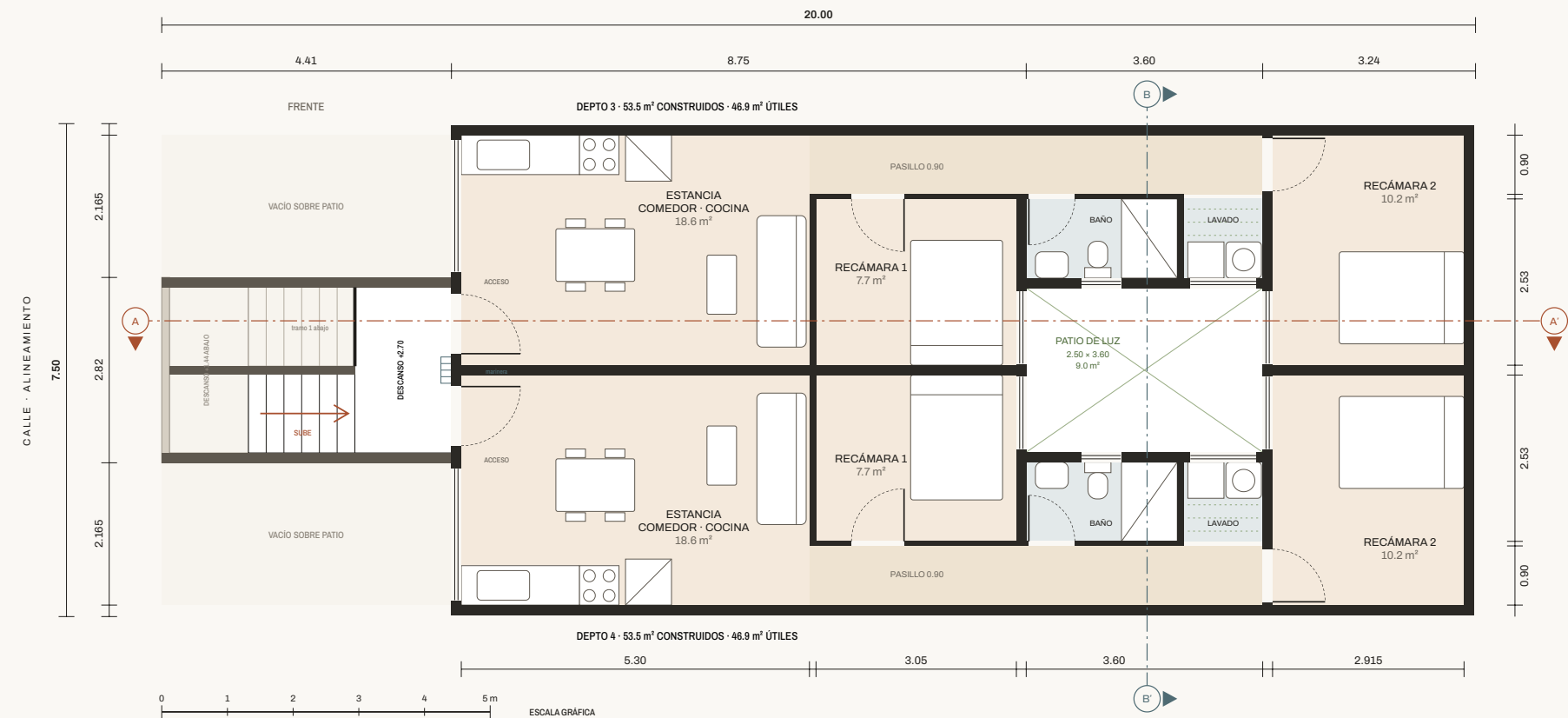
Acceso. Reja de herrería a todo el frente, con una puerta de 1.20 m por patio. Cada patio (2.17 × 4.41 m) recibe una moto, bicicletas y los cilindros de gas de su lado. Al fondo, el vestíbulo bajo el descanso, de 1.20 m, une los dos patios y lleva a las puertas de los deptos 1 y 2 y al pie de la escalera.

Luz y aire. La estancia-comedor-cocina ve al patio de frente por una ventana de 2.00 m; las dos recámaras, el baño y el lavado ven al patio de luz. Cada depto ventila de punta a punta, del frente al patio. Ningún vano da a los vecinos.

Descubiertos: patios de frente 19.10 m² y patio de luz 9.00 m². Cortes A-A' en la lámina A-05 y B-B' en la A-06.

PLANTA BAJA	M²
Depto 1	53.48
Depto 2	53.48
Torre de escalera (huella)	12.44
Ocupado en planta baja	119.40
Descubierto · patios y patio de luz	28.10

LÁMINA	A-01
PLANTA BAJA	1:100
ANTEPROYECTO	OCT 2026



Igual que abajo. Los deptos 3 y 4 repiten muro por muro a los deptos 1 y 2: mismas instalaciones apiladas, misma cimbra, mismo cálculo. Se llega por la escalera de dos tramos; las puertas abren al descanso de +2.70, de 1.20 x 2.52 m, cerrado a los lados por los muros de la torre.

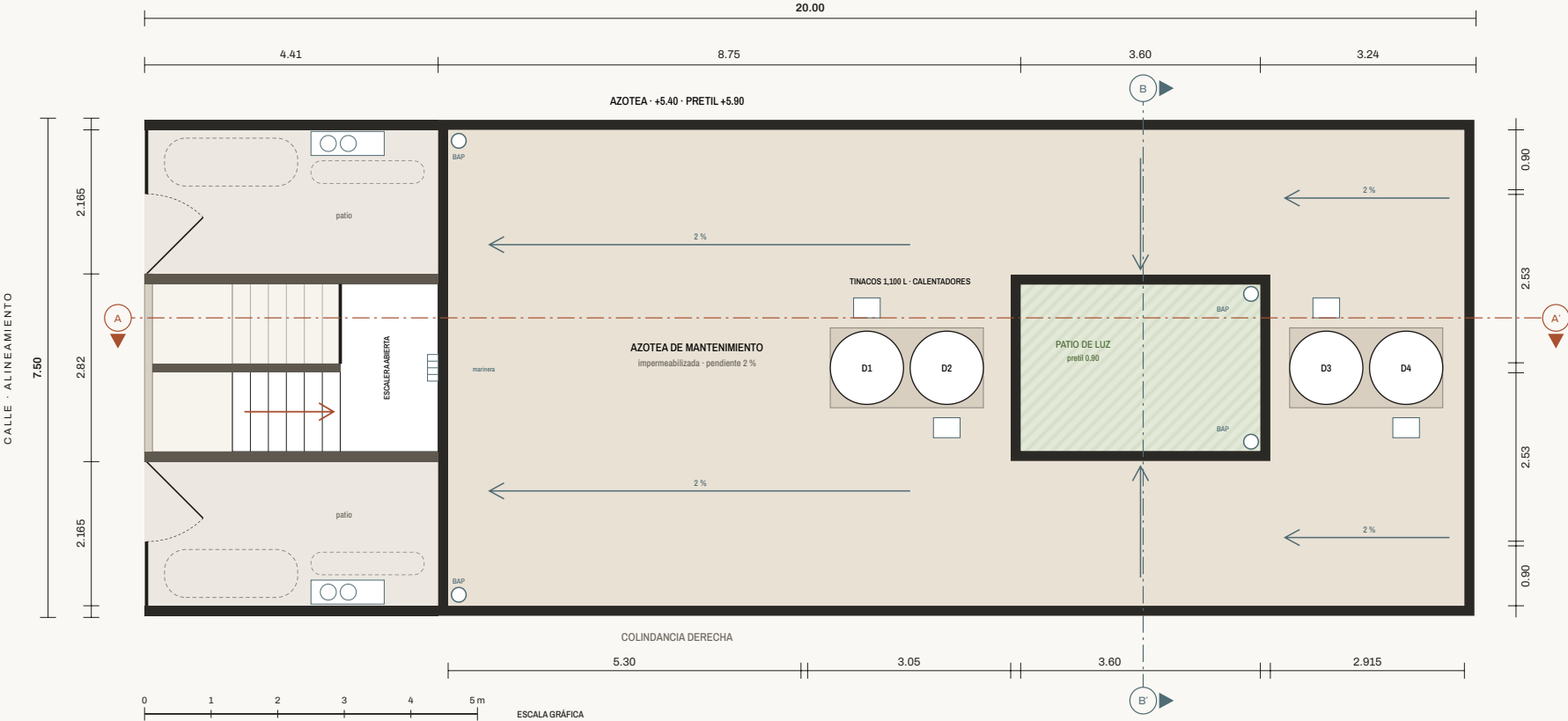
A la azotea se sube sólo a mantenimiento, por una marinera metálica fija al muro del frente, entre las dos puertas.

Las ventanas de arriba ven al frente por encima de los patios y al patio de luz desde su parte alta: son los deptos con más luz, y los de abajo los más frescos en abril y mayo. La diferencia se puede reflejar en la renta.

Sobre los patios de frente no se construye nada: la planta alta no vuela sobre ellos.

PLANTA ALTA	M²
Depto 3	53.48
Depto 4	53.48
Techado en planta alta	106.96
Escalera y descansos, losa descubierta (proyección)	10.81

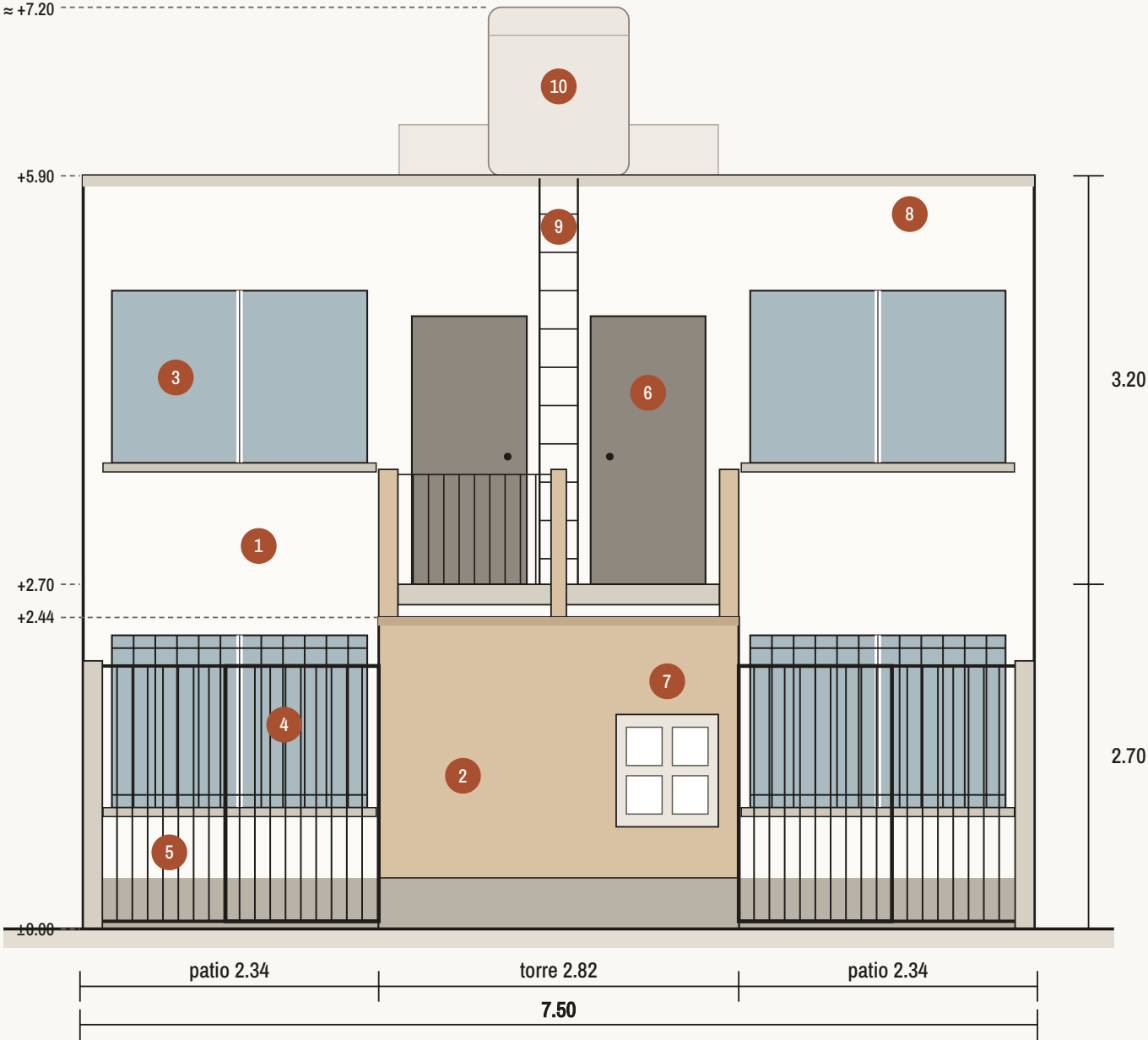
LÁMINA	A-02
PLANTA ALTA	1:100
ANTEPROYECTO	OCT 2026



Azotea sólo de instalaciones. Cuatro tinacos de 1,100 L sobre una base de block apoyada en el muro central, y junto a cada uno el calentador de paso de su depto. Pendiente de 2 % a cuatro bajadas: dos a los patios del frente y dos al patio de luz, que salen a la calle por tubería pluvial separada del drenaje. Pretil de 0.50 m al perímetro y de 0.90 m alrededor del patio de luz.

CONJUNTO	VALOR
Terreno	150.00 m ²
Ocupado en planta baja · COS	119.40 m ² · 0.80
Construcción techada total	213.92 m ²
Con escalera y descansos · CUS	224.73 m ² · 1.50
Área libre descubierta	28.10 m ² · 18.7 %
Niveles · pretil · tinacos	2 · 5.90 m · ≈ 7.20 m
Viviendas · cajones de auto	4 · 0

LÁMINA	A-03
AZOTEA Y CONJUNTO	1:100
ANTEPROYECTO	OCT 2026



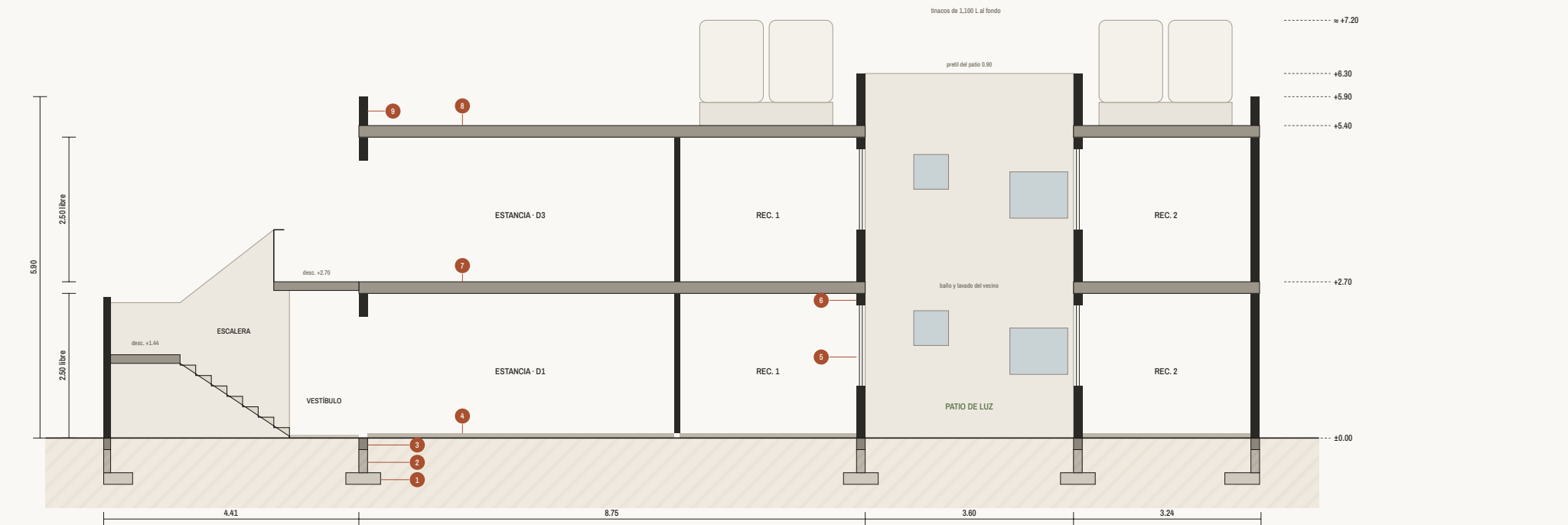
FACHADA SÚPER SENCILLA, POR DECISIÓN DEL CLIENTE

Aplanado liso, un color de acento y herrería mínima

Todo es de renta: la fachada no lleva cantera, teja, molduras ni balcones. Lo que la hace digna es el orden: dos ventanas iguales por nivel, alineadas; la torre de escalera al centro en un solo color sobrio; una reja sencilla y pareja a todo el frente.

- 1 Muro de block con aplanado fino de mortero y pintura vinílica blanca mate. Zoclo de 40 cm en gris cemento.
- 2 Torre de escalera, mismo aplanado, pintura vinílica color arena: el único acento.
- 3 Ventana de estancia y cocina, aluminio blanco de 2", corrediza, 2.00 × 1.35 m, vidrio claro 6 mm, repisón de concreto.
- 4 Protección en ventanas de planta baja: solera y cuadrado de 1/2", esmalte negro.
- 5 Reja tubular negra de 2.10 m, una puerta de 1.20 m por patio.
- 6 Puertas de los deptos 3 y 4, de acero, al descanso. Las de 1 y 2 quedan detrás del muro de la torre.
- 7 Nicho de medidores en la torre, hacia la calle.
- 8 Pretil recto con chaflán; sin cornisa.
- 9 Marinera metálica a la azotea, sólo mantenimiento.
- 10 Tinacos detrás del pretil; desde la calle asoma el primero.

Para las imágenes del edificio. Frente de 7.50 m: dos patios de 2.34 m detrás de una reja negra y, al centro, la torre de escalera de 2.82 m en color arena, con muro liso a la calle de 2.44 m. Detrás, una caja blanca de dos niveles y 5.90 m con una ventana de 2.00 × 1.35 m por depto y nivel, alineadas. Sin cochera, balcones, cantera, teja ni molduras. Paleta: blanco, arena, gris cemento, negro y aluminio blanco.



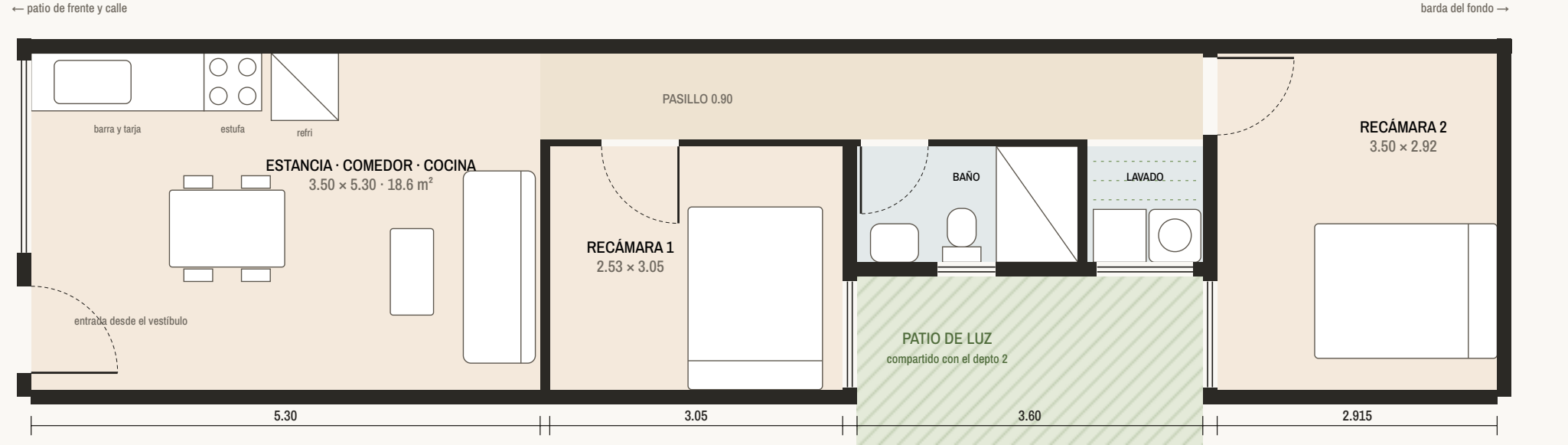
- 1 Zapata corrida de concreto armado bajo muros de carga, del orden de 60 × 20 cm; de lindero en colindancias. Medidas finales por cálculo y estudio de suelo.
- 2 Muro de enrase de block relleno de concreto.
- 3 Cadena de desplante de 15 × 20 cm, 4 varillas de 3/8".
- 4 Firme de 8 cm y piso cerámico; patio de luz en grava con coladera pluvial.
- 5 Muro de block de 15 aplanado y pintado; ventanas de recámara al patio, antepecho de 0.90 m.

- 6 Cadena de cerramiento de 15 × 20 cm.
- 7 Losa de vigueta y bovedilla de 20 + 5 cm, claro de 3.50 m entre colindancia y muro central.
- 8 Relleno ligero, entortado e impermeabilizante blanco; base de tinacos sobre el muro central.
- 9 Pretil de 0.50 m al perímetro y de 0.90 m alrededor del patio de luz.

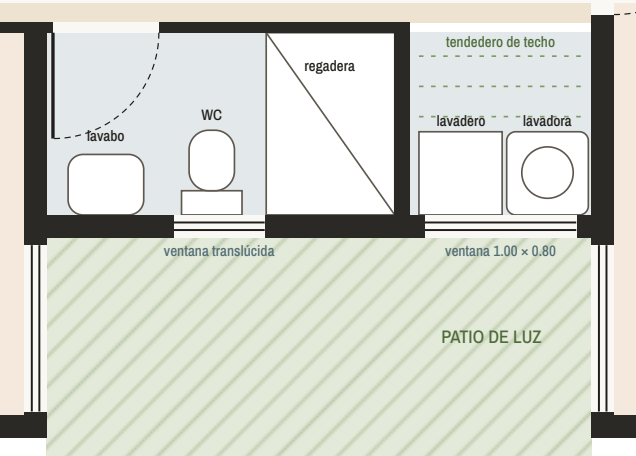
Alturas. 2.70 m de piso a piso, 2.50 m libres. Escalera de dos tramos de 1.20 m: 15 peraltes de 18 cm (8 + 7), huellas de 27 cm, descanso intermedio a +1.44.

Dónde pasa el corte. A 3.00 m de la colindancia izquierda, mirando al centro del terreno. Cruza el primer tramo de la escalera, la puerta del depto 1 (y del 3 arriba), la estancia, la recámara 1, el patio de luz y la recámara 2. Al fondo del patio se ven las ventanas del baño y del lavado del depto vecino.

LÁMINA	A-05
CORTE A-A'	1:100
ANTEPROYECTO	OCT 2026



BAÑO, LAVADO Y PATIO · 1:50



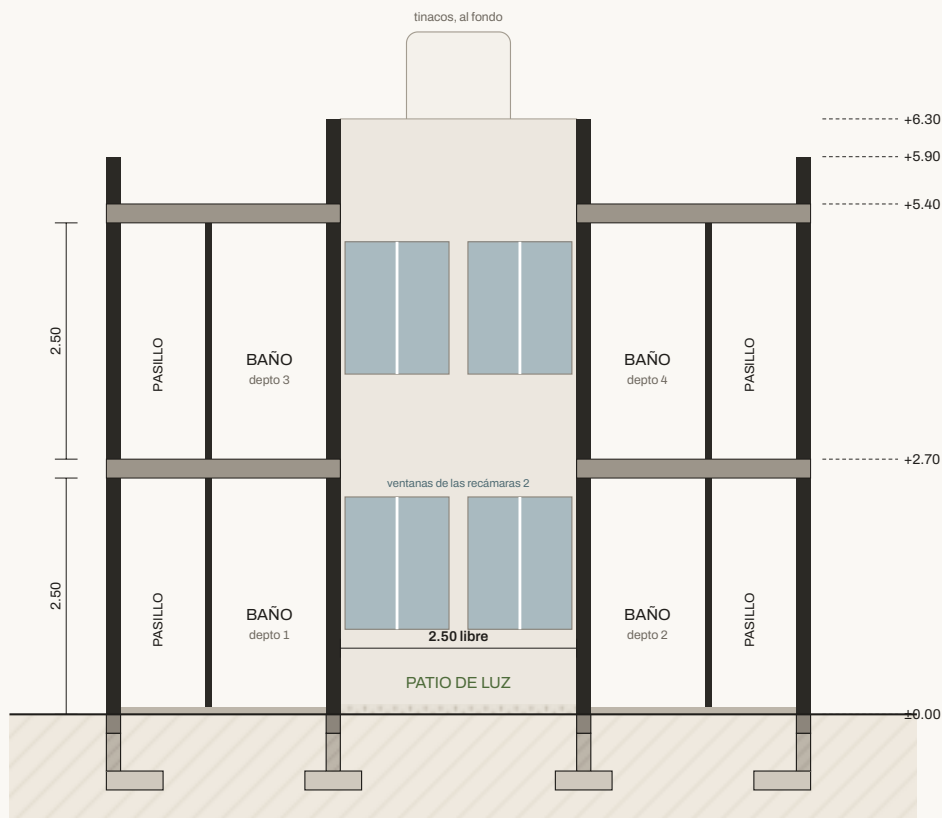
LOCAL	MEDIDAS	M²
Estancia, comedor, cocina	3.50 x 5.30	18.55
Recámara 1	2.53 x 3.05	7.72
Recámara 2	3.50 x 2.915	10.20
Baño	1.205 x 2.30	2.77
Lavado	1.205 x 1.20	1.45
Pasillo	0.90 x 6.90	6.21
Útiles		46.90
Construidos		53.48
Versión con patio central	44.5 útiles	50.74
Versión con cochera		40.0

Para una familia de 3 a 4. La recámara 2, al fondo y lejos de la calle, es la más silenciosa: cabe una matrimonial con su paso. La recámara 1 lleva una matrimonial o una litera. La cocina queda junto a la ventana del frente: se cocina viendo el patio.

Cómo se vive de corrido. De la calle al fondo, de lo más público a lo más privado. El aire cruza de la ventana del frente al patio de luz. El pasillo de 0.90 m es el precio de la tira angosta: 6.2 m² que no son cuarto pero llevan a todos.

Lavado propio. Nicho de 1.21 x 1.20 m abierto al pasillo, con lavadero, toma y desagüe de lavadora, contacto con tierra y ventana al patio. Para secar, tendedero de techo o secadora: no hay patio de tendido.

Lo que se entrega. Barra de concreto con azulejo y tarja, salidas de estufa y refri, baño completo, calentador en azotea. Sin clósets ni cocina integral. Cómo se ve por dentro: página 16.



UN PATIO PARA LOS CUATRO

Las recámaras, el baño y el lavado de los cuatro deptos ven al mismo patio

LOCAL	PISO	VENTANA	VIDRIO	PIDE 1/7	DA A
Estancia-comedor-cocina	18.55	2.00 × 1.35	2.70	2.65 ✓	patio de frente
Recámara 1	7.72	1.10 × 1.20	1.32	1.10 ✓	patio de luz
Recámara 2	10.20	1.10 × 1.40	1.54	1.46 ✓	patio de luz
Baño	2.77	0.60 × 0.60	0.36	—	patio, translúcido
Lavado	1.45	1.00 × 0.80	0.80	—	patio de luz

m² y m de vidrio. La regla de 1/7 del área del piso es la del reglamento de referencia (art. 92) para piezas habitables; baño y lavado son piezas no habitables.

Por qué un patio al centro y no uno por depto. El reglamento de referencia pide al patio que ilumina recámaras, con muros de hasta 7 m, 2.50 m por lado y 9 m². Dentro de una tira de 3.75 m, un patio así deja apenas un metro para pasar. Compartido a caballo del muro central, cada depto pone 4.5 m² y el patio da ventana a todos.

La luz que da. Arriba entra mucha. En planta baja, con muros de 5.40 m alrededor, la luz de día alcanza para las recámaras, pero el sol directo casi no llega. El patio se pinta de blanco para que rebote.

Privacidad. Las dos recámaras de un depto se ven entre sí a través del patio, a 3.60 m; con el vecino quedan lado a lado, no de frente. Los baños y los lavados sí quedan de frente con los del vecino, a 2.50 m: vidrio translúcido, y el baño con antepecho de 1.60 m.

Mantenimiento. Piso de grava con coladera que sale a la calle por tubería separada del drenaje. La limpia el dueño, desde la azotea con escalera de mano, una vez al mes en lluvias.

LÁMINA	A-06
CORTE B-B'	1:80
ANTEPROYECTO	OCT 2026

LO QUE SE CONSTRUYE

Block, castillos, cadenas y losa de vigueta: lo que cualquier maestro de obra de Celaya o Comonfort construye bien

#	PARTIDA	ESPECIFICACIÓN
1	Preliminares	Limpieza, trazo y nivelación; tapial; toma provisional de agua y luz. Junta de 2.5 cm con las construcciones vecinas.
2	Cimentación	Zapatas corridas de concreto armado bajo los muros de carga, de lindero en colindancias; enrase de block relleno y cadena de desplante. Si el estudio de suelo encuentra arcilla expansiva, losa de cimentación.
3	Muros	Block de concreto de 15 × 20 × 40 en colindancias, muro central y muros del patio. Divisorios de block de 10 y de tabique de 7 cm a lo largo del pasillo, para ganar ancho a la recámara 1. El muro central, entre dos familias, con juntas llenas y aplanado por ambos lados.
4	Castillos y cadenas	Castillos de 15 × 15 en esquinas, cruces y a no más de 3 m; cadenas de desplante y cerramiento de 15 × 20, varilla de 3/8" y estribos de 1/4".
5	Losas	Vigueta y bovedilla de 20 + 5 cm con malla, en claros de 3.50 m de la colindancia al muro central: viguetas cortas y sin trabes. Losa maciza en los descansos.
6	Escalera	Dos tramos de concreto armado de 1.20 m apoyados en el muro central y en los muros laterales de la torre; 15 peraltes de 18 cm, huellas de 27 cm, descanso intermedio de 1.20 m. Marinera metálica a la azotea.
7	Azotea	Relleno ligero con pendiente de 2 %, entortado, chaflanes e impermeabilizante acrílico blanco. Base de tinacos sobre el muro central. Pretil de 0.50 m; de 0.90 m alrededor del patio de luz.

#	PARTIDA	ESPECIFICACIÓN
8	Hidráulica y sanitaria	Un tinaco de 1,100 L por depto. Dos núcleos húmedos por depto apilados arriba y abajo: cocina al frente; baño y lavado junto al patio. Drenaje de PVC a la calle con registros; pluvial aparte.
9	Gas	Cilindros de gas LP en un nicho ventilado de cada patio de frente, al alcance del repartidor; tubería de cobre a la estufa y al calentador de paso en azotea.
10	Eléctrica	Cuatro medidores y uno de servicios en el nicho de la torre, hacia la calle. Un centro de carga por depto, tubería conduit, contactos con tierra en cocina, baño y lavado.
11	Aplanados y pintura	Aplanado fino de mortero en fachada y patio de luz, pintura vinílica blanca mate; la torre en color arena. Interiores con aplanado y pintura vinílica; colindancias con aplanado rústico.
12	Pisos	Firme de 8 cm y piso cerámico de 45 × 45 de línea; antiderrapante en escalera, baño y patios. Patios de frente en adopasto o adocreto permeable; patio de luz en grava.
13	Cancelería, puertas y herrería	Aluminio blanco de 2" corredizo, vidrio de 6 mm; translúcido en baño y lavado. Puertas de acceso de acero, interiores de tambor. Reja frontal de 2.10 m con dos puertas, protecciones en ventanas de planta baja, barandal en descanso y pasamanos.

Dimensiones de elementos estructurales del orden de lo que se usa en vivienda de dos niveles en la región; las definitivas las fija el cálculo estructural del proyecto ejecutivo, firmado por el director responsable de obra.

SE AHORRA

- **Plantas apiladas.** Arriba es igual que abajo: misma cimbra, mismas bajadas, mismo cálculo.
- **Claros cortos.** Todas las losas cruzan 3.50 m entre colindancia y muro central: viguetas cortas, sin trabes ni columnas.
- **Sin pasillos comunes.** Las cuatro puertas llegan a la escalera. La versión anterior tenía 19 m² de pasillo, puente y descanso descubiertos que había que colar, impermeabilizar y barandear.
- **Sin lavandería común.** Sin celosía, techumbre, lavaderos ni coladeras en la azotea.
- **Un patio para los cuatro.** 9 m² de terreno iluminan dieciséis piezas.
- **Fachada lisa.** Aplanado y pintura, un color de acento y herrería mínima.
- **Sin clósets ni cocina integral,** medidas de cancelería de línea y un solo piso en todo el edificio.

NO SE AHORRA

- **Impermeabilización.** Una gotera en el depto de arriba es una baja de inquilino.
- **El muro central.** Separa dos familias en 15 m de largo: juntas llenas y aplanado por ambos lados, o se oye la tele del vecino.
- **Tubería y cable.** Cobre o PVC de marca, cable calibre correcto: lo que va dentro del muro no se cambia barato.
- **Cimentación.** Lo que diga el estudio de suelo.
- **Pendientes y coladeras** del patio de luz, los patios y la azotea.
- **Medidores separados** de luz por depto, para que cada inquilino pague lo suyo.

Mantenimiento al año. Impermeabilizante cada 3 a 5 años según garantía; coladera del patio de luz cada mes en lluvias; lavar tinacos una vez al año; revisar calentadores y conexiones de gas; pintura de fachada cada 4 a 5 años.

SECUENCIA DE OBRA · 8 A 10 MESES

Preliminares y cimentación	
Muros y losa de planta baja	
Escalera	
Muros y losa de planta alta	
Instalaciones	
Aplanados, impermeabilización, azotea	
Pisos, cancelería, herrería, pintura	

Construir por etapas. Se puede terminar primero la planta baja con su losa, la escalera hasta el descanso y la azotea provisional impermeabilizada, rentar los deptos 1 y 2, y subir después. Cuesta un poco más en total, pero empieza a entrar renta antes. Para que funcione, los castillos de planta baja deben dejar sus varillas de espera.

COSTO POR M² · LA BASE

\$8,800 a \$11,000 por m² de costo directo

FUENTE LEÍDA
\$8,000 a \$15,000 /m² vivienda nueva en México, 2026. Obras (Expansión), 17 feb 2026, con análisis de Materiales San Cayetano Express.

FUENTE LEÍDA
\$8,800 /m² económica · \$12,300 media para Guanajuato. Tabla por estado de Tandacasa, 28 jun 2026, leída el 17 oct 2026. Fuente secundaria: promedia tarifas de constructoras y no publica su documento base.

FUENTE LEÍDA
+4.5 % a +4.9 % subió la construcción residencial en el último año medido, según el índice CEICO-CMIC citado por Obras y por Odigos.

ESTIMACIÓN Para esta obra sencilla, de plantas repetidas y acabados económicos: \$8,800 como piso (tabla de Guanajuato), \$9,800 como valor central y \$11,000 como techo si se contrata a una constructora formal con utilidad e indirectos propios. Mismo método que las versiones anteriores.

DESGLOSE POR PARTIDAS

PARTIDA	%	PISO	CENTRAL	TECHO
Preliminares, trazo y juntas	4	79,200	88,200	99,000
Cimentación	12	237,600	264,600	297,000
Estructura: castillos, cadenas, losas, escalera	23	455,400	507,150	569,250
Albañilería: muros, aplanados, azotea e impermeabilización	18	356,400	396,900	445,500
Instalaciones hidrosanitarias, gas y eléctricas	17	336,600	374,850	420,750
Acabados, cancelería, herrería, muebles de baño y cocina	26	514,800	573,300	643,500
Costo directo · 225 m ² × \$8,800 / \$9,800 / \$11,000	100	1,980,000	2,205,000	2,475,000
Indirectos y trámites: proyecto ejecutivo, cálculo, estudio de suelo, licencias, responsable de obra, contrataciones de agua y luz (8 / 10 / 12 %)		158,400	220,500	297,000
Imprevistos (5 % del directo)		99,000	110,250	123,750
Costo total estimado, sin terreno		2,237,400	2,535,750	2,895,750
Por departamento		559,350	633,938	723,938
Por m ² techado (213.92 m ²)		10,459	11,854	13,537

Superficie para costo: 213.92 m² techados + 10.81 m² de escalera y descansos en proyección = 224.73 m², redondeados a 225. Reparto por partidas orientativo (ObraFlow, referencia 2026), ajustado a esta obra.

\$2.54 M

TOTAL CENTRAL · RANGO \$2.24 A \$2.90 MILLONES MXN

Contra la versión con patio central. Aquélla costaba \$2.72 M centrales por 241 m² para costo. Ésta, \$2.54 M por 225 m²: la escalera de dos tramos reemplaza pasillo, puente y descanso, y ya no hay lavandería común. Cada depto cuesta \$634 mil en lugar de \$679 mil, con 2.8 m² más.

No incluye terreno, muebles ni electrodomésticos, ni IVA si la constructora factura. Pedir a tres contratistas de Celaya o Comonfort que coticen con las 13 partidas de la página 11. Una cotización muy por debajo de \$2.0 millones de costo directo casi siempre trae partidas fuera.

COMPARABLES PUBLICADOS

ZONA	DEPTO	RENTA
Celaya, De Santo Cristo	2 rec · 70 m² (Rentola)	\$8,000
Celaya, La Joya	2 rec · 107 m² (Rentola)	\$9,500
Celaya, La Joya	2 rec · 1 baño · amueblado · incluye mantenimiento (Lamudi)	\$9,500
Celaya, Mediterráneo	2 rec · 100 m² (Rentola)	\$10,000
San Miguel de Allende, La Luciérnaga	2 rec · 1 baño · 55 m² · fraccionamiento con amenidades (Lamudi)	\$8,000
Salamanca, Arboledas	2 rec · 1 baño · 35 m² · segundo piso · 1 cajón (Mitula)	\$4,000 + mant.

En Empalme Escobedo no hay departamentos publicados en los portales consultados.

ESTIMACIÓN \$5,000 a \$7,000 al mes, central \$6,000 para un depto nuevo de 2 recámaras y unos 53 m², sin amueblar y sin cajón, en Empalme Escobedo. Entre el depto de 35 m² en Salamanca (\$4,000) y los de 70 m² o más en Celaya (\$8,000 a \$10,000), 53 m² caen cerca de \$6,100, y Empalme pesa menos que Celaya. No se sube la renta central por los 2.8 m² que crece el depto: sin comparables locales sería inventar precisión. **Confirmar con tres consultas en Empalme.**

INGRESO Y RENDIMIENTO

	CONSERVADOR	CENTRAL	OPTIMISTA
Renta por depto	5,000	6,000	7,000
Mensual, 4 deptos	20,000	24,000	28,000
Anual bruto	240,000	288,000	336,000
– Vacancia, un mes al año	20,000	24,000	28,000
– Gastos del dueño, 7 % del bruto	16,800	20,160	23,520
Ingreso neto anual	203,200	243,840	284,480
Rendimiento sobre \$2.54 M	8.0 %	9.6 %	11.2 %
Años para recuperar la obra	12.5	10.4	8.9

Gastos del dueño: predial, mantenimiento, impermeabilización, reparaciones entre inquilinos. Sin impuestos sobre la renta, que dependen del régimen fiscal del dueño.

Cada \$500 de renta mensual por depto cambia el ingreso neto en unos \$20 mil al año. La vacancia supuesta pesa \$24 mil al año en el escenario central; con medio mes al año, el rendimiento central sube a 9.9 %. Mantener ocupado pesa más que cualquier acabado. No está aquí el valor del terreno: si se le asigna su precio, el rendimiento sobre la inversión total baja.

SENSIBILIDAD · RENDIMIENTO ANUAL

COSTO TOTAL ↓ · RENTA →	\$5,000	\$6,000	\$7,000
\$2.24 M (piso)	9.1 %	10.9 %	12.7 %
\$2.54 M (central)	8.0 %	9.6 %	11.2 %
\$2.90 M (techo)	7.0 %	8.4 %	9.8 %

En el peor cruce, obra cara y renta baja, la obra se paga en unos 14 años; en el mejor, en unos 8.

LAS TRES VERSIONES

VERSIÓN	M² POR DEPTO	OBRA	REND.
Con cochera	40.0	\$2.10 M	10.7 %
Patio central, sin cochera	50.7	\$2.72 M	9.0 %
De corrido (esta)	53.5	\$2.54 M	9.6 %

Rendimiento central de cada versión con su propia renta central (\$5,500 la versión con cochera, \$6,000 las otras dos).

TEMA	CÓMO ESTÁ EN ESTE ANTEPROYECTO	REFERENCIA LEÍDA (ROMITA, GTO.)	PREGUNTAR EN COMONFORT
Estacionamiento	0 cajones de auto. Dos patios de frente de 2.17 × 4.41 m para motos y bicis, 19 m² entre los dos.	Art. 103: un cajón por vivienda. Art. 77: un área mínima de 15 m² de estacionamiento por predio.	Cuántos cajones pide; si acepta motos y bicis en los patios; si permite cajones en otro predio cercano.
Patio de luz	2.50 × 3.60 m = 9.00 m², muros de 6.30 m con el pretil.	Art. 93: piezas habitables, muros hasta 7 m: lado mínimo 2.50 m y 9.00 m². Cumple justo.	Su medida de patios. Si pide menos, el patio se acorta y los deptos crecen.
Pasillo interior y lavado	Pasillo de 0.90 m. Lavado en nicho de 1.21 × 1.20 m abierto al pasillo, con ventana al patio.	Art. 91: piezas no habitables, entre ellas circulaciones y lavaderos, 1.00 m por lado y 2.50 m².	Si aplica esa regla dentro de cada vivienda. Con 1.00 m de pasillo y 2.50 m de recámara a la vez, una tira de 3.75 m no alcanza.
Locales y ventanas	Recámaras de 7.72 y 10.20 m², lado mínimo 2.53 m; estancia 18.55 m²; 2.50 m de altura libre; ventanas de al menos 1/7 del piso.	Arts. 91 y 92: habitables con 7.50 m², lado de 2.50 m, altura de 2.50 m y ventanas de 1/7. La recámara 1 queda en 2.53 m sin aplanado.	Mínimos de recámara y si miden a paño de block o terminado.
Escalera y circulación común	No hay pasillos comunes: las puertas abren al vestíbulo de 1.20 m y al descanso. Escalera de 1.20 m, 18 / 27 cm, barandal de 0.90 m.	Arts. 95 a 97: pasillos de 1.20 m, escalera de 1.20 m en edificios de vivienda, puertas a la calle de 1.20 m.	Confirmar ancho de escalera y que la marinera basta para una azotea sólo de mantenimiento.
Área libre y árboles	28.10 m² descubiertos (18.7 %); patios en adopasto, patio de luz en grava.	Art. 77: 20 % sin construir ni pavimentar en casa habitación; 3 árboles por cada 74 m² de losa, en el predio o entregados a Ecología.	Si aplica a 4 viviendas; si el adopasto cuenta como sin pavimentar; si pide árboles.
Altura y colindancias	2 niveles, pretil a 5.90 m, tinacos a ≈ 7.20 m. Ningún vano a vecinos; junta de 2.5 cm.	Art. 85: altura hasta 1.75 veces el ancho de la calle. Arts. 83 y 252: colindancias aplanadas y separadas 2.5 cm.	Altura máxima en la zona y si exige la junta.
Pluvial y agua	Bajadas a la calle separadas del drenaje; tinaco de 1,100 L por depto.	Art. 100: pluvial separada del drenaje. Art. 98: 150 L por habitante al día.	Conexión al drenaje y al agua del organismo operador; factibilidad para 4 tomas.
Uso de suelo, COS, CUS	4 viviendas · COS 0.80 · CUS 1.50.	El programa municipal fija usos y coeficientes por zona.	Constancia de uso de suelo para 4 viviendas, COS y CUS de la zona.

Por qué Romita. El reglamento de construcción de Comonfort no se pudo leer en línea: aparece en el registro de orden jurídico, aprobado el 7 jul 2000, sin texto disponible. Se usó el de Romita, Gto., otro municipio del estado, como referencia de cómo regulan los municipios guanajuatenses. Ninguno de sus números obliga en Comonfort. Los artículos citados se leyeron completos el 17 oct 2026.

Si Comonfort pide un cajón por vivienda. En 7.50 m caben dos autos lado a lado con 5.00 m de fondo, pero entonces la escalera ya no cabe entre los patios y los deptos se acortan: hay que rehacer el frente. Antes de rediseñar, preguntar por cajones en un predio cercano o por excepción para lotes angostos.

Qué llevar a la ventanilla. Este anteproyecto, la escritura y el predial del terreno. Pedir la constancia de uso de suelo y alineamiento antes de pagar el proyecto ejecutivo: ahí se fijan los números que mandan.



LO QUE SE VE

La pieza de 3.50 × 5.30 m (18.6 m²) de la página 9. Al fondo, la ventana de 2.00 × 1.35 m al patio de frente, con su protección y la moto; a la izquierda, la puerta de acceso desde el vestíbulo.

LO QUE SE ENTREGA

Cocina corrida sobre la colindancia: barra de concreto con azulejo y tarja, estufa y refri en sus salidas, sin cocina integral. Piso cerámico de línea, aplanado y pintura blanca, luminaria de techo.

Imagen ilustrativa del anteproyecto, no fotografía de obra. Los planos mandan. Muebles y aparatos son ilustrativos. En la imagen la ventana queda un poco separada del muro de la cocina; en la lámina llega a la esquina.

FUENTES LEÍDAS EN SU PÁGINA

FUENTE	QUÉ SE TOMÓ
Obras (Expansión), “Autoconstruir una casa en 2026 es casi 5 % más caro”, 17 feb 2026	Rango de \$8,000 a \$15,000 por m²; +4.52 % residencial, +4.34 % vivienda económica de 40 m² y +17.49 % cables, dic 2024 a dic 2025, según CEICO-CMIC con datos del INEGI.
Tandacasa, “Costo de construcción por metro cuadrado por estado en México 2026”, 28 jun 2026	Guanajuato: \$8,800 por m² económica y \$12,300 media. Fuente secundaria sin documento base publicado.
ObraFlow, “Costo de construcción por m² en México”, referencia 2026	Reparto orientativo del costo directo por partidas.
Odigos & Co., “Costo de construcción por m² en México: rangos reales 2026”, 10 ago 2026	+4.89 % residencial, may 2025 a may 2026 (CEICO-CMIC); qué excluye un costo paramétrico.
Reglamento de Construcciones para el Municipio de Romita, Gto., Periódico Oficial del Estado, 29 jul 2011	Referencia regional, no aplicable a Comonfort. Leído completo de nuevo el 17 oct 2026 para este acomodo: arts. 77, 83 a 85, 90 a 98, 100, 103 y 252.
Lamudi, departamentos en renta en Empalme Escobedo Centro	Sin departamentos publicados en la colonia; comparables en Celaya (La Joya) y San Miguel de Allende.
Rentola, departamentos en renta en Celaya	Departamentos de 2 recámaras en De Santo Cristo, La Joya y Mediterráneo.
Mitula, departamentos de 2 recámaras en renta, búsqueda Comonfort	Departamento económico de 35 m² en Salamanca.

Normativa de Comonfort no leída en texto: [Programa Municipal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico Territorial de Comonfort, documento base \(IPLANEG\)](#) · Reglamento de Construcción para el Municipio de Comonfort, Guanajuato (aprobado el 7 jul 2000), que aparece en el [registro de orden jurídico](#). Pedir en ventanilla la versión vigente.

CÓMO CIERRAN LAS CUENTAS

Fondo	$4.41 + 0.15 + 5.30 + 0.10 + 3.05 + 0.15 + 3.60 + 0.15 + 2.915 + 0.15 + 0.025 = 20.00$
Ancho, franja de recámaras	$0.025 + 0.15 + 0.90 + 0.07 + 2.53 + 0.15 + 2.53 + 0.07 + 0.90 + 0.15 + 0.025 = 7.50$
Ancho, franja del patio	$0.025 + 0.15 + 0.90 + 0.07 + 1.205 + 0.15 + 2.50 + 0.15 + 1.205 + 0.07 + 0.90 + 0.15 + 0.025 = 7.50$
Frente	$0.175 + 2.165 + 2.82 + 2.165 + 0.175 = 7.50$
Torre	$0.12 + 1.20 + 1.89 + 1.20 = 4.41 \cdot 0.12 + 1.20 + 1.62 + 1.47 = 4.41$
Depto construido	$3.725 \times 15.565 - 1.25 \times 3.60 = 53.48 \text{ m}^2$

Qué es estimación. El costo por m² elegido (\$8,800 / \$9,800 / \$11,000), el reparto por partidas, los indirectos, la renta de Empalme Escobedo, la vacancia y los gastos del dueño. Las cotas, áreas y sumas salen de los planos; los rangos de las fuentes son los publicados en la fecha indicada.

Volver a revisar. El costo por m² sube con la inflación de la construcción, del orden de 4 a 5 % al año según el índice citado: si la obra empieza en 2027, actualizar la base. La renta, antes de construir, con tres consultas locales.

Áreas a paño de block sin aplanado. Construido: a paño exterior de muro, sin juntas; útil: a paño interior.