

Cuatro departamentos de dos recámaras

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. Sin cochera, con un solo patio de luz y la lavandería de los cuatro en la azotea, para que los metros se vayan a los departamentos.

Terreno	7.50 × 20.00 m · 150 m²
Programa	4 deptos de 2 recámaras · 2 niveles
Por departamento	50.7 m² construidos · 44.5 m² útiles
Construcción techada	222 m² (241 m² para costo)
Costo total estimado	\$2.40 a \$3.10 millones MXN
Renta estimada	\$5,000 a \$7,000 por depto al mes

Cifras de 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

Caja blanca de dos niveles. Detrás de la reja, la escalera de concreto sube hasta el descanso, de donde arranca la caracol a la azotea; abajo del descanso, motos y bicicletas.

Imagen ilustrativa del anteproyecto, no fotografía de obra. Los planos mandan: fachada acotada en la lámina A-04, página 7.

LA IDEA EN UNA PÁGINA

Escalera a la calle, dos departamentos al frente, un patio de luz y dos al fondo.

Sin cochera, el frente se queda en 2.50 m: ahí sube la escalera, pegada a la calle, y caben motos y bicicletas bajo el descanso. Ya no hay patio trasero ni patios de servicio: el lavado de los cuatro sube a la azotea. Queda un solo patio, al centro, del tamaño justo para que todas las recámaras tengan ventana. Cada nivel repite exactamente la misma planta.

El terreno

7.50 m de frente por 20.00 m de fondo, 150 m². Colindancias ciegas a los lados y al fondo: ninguna ventana puede abrir hacia los vecinos. Clima del Bajío, seco y templado, con inviernos frescos y lluvias de verano.

El programa

Cuatro departamentos de dos recámaras para renta familiar: dos en planta baja y dos en planta alta. Cada uno con estancia, comedor y cocina juntos, dos recámaras y un baño. Lavandería compartida en la azotea. Sin cochera.

La solución

Block de 15, castillos, cadenas y losa de vigueta y bovedilla. Escalera de concreto al frente y caracol metálica a la azotea. Acabados sencillos y lavables: piso cerámico, pintura vinílica, aluminio.

Lo que hay que preguntar antes del proyecto ejecutivo

- **Estacionamiento.** El edificio no tiene cajones. Si Comonfort pide uno por vivienda (el reglamento de Romita, Gto., lo pide), hay que preguntar si acepta cajones en otro predio cercano o una excepción para lotes angostos. Es el riesgo más grande del proyecto. Página 15.
- **Ancho del patio de luz.** Está dibujado a 2.50 m, la medida que el reglamento de Romita exige para patios que iluminan recámaras en dos niveles. Si Comonfort acepta menos, el patio se cierra y cada depto gana unos 0.4 m² por cada 10 cm. Página 3.
- **Cotizar con tres maestros de obra o constructoras locales** con las partidas de la página 11. **Confirmar la renta** con tres consultas en Empalme Escobedo. Página 14.

4 × 50.7 m²

CONSTRUIDOS POR DEPTO · 44.5 M² ÚTILES

\$2.72 M

COSTO TOTAL CENTRAL · RANGO \$2.40 A \$3.10 M

\$6,000

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

222 m²

CONSTRUCCIÓN TECHADA · 241 M² PARA COSTO

\$679 mil

COSTO CENTRAL POR DEPARTAMENTO

≈ 9.0 %

RENDIMIENTO NETO ANUAL CENTRAL · 11.1 AÑOS DE RECUPERACIÓN

Contra la versión con cochera. Cada depto pasa de 40.0 a 50.7 m² construidos (+27 %). La obra pasa de \$2.10 a \$2.72 millones centrales porque se techan 49 m² más. El ingreso neto sube unos \$20 mil al año y el rendimiento sobre la obra baja de 10.7 % a 9.0 %: se gana tamaño, que es lo que renta a una familia, no porcentaje.

CÓMO LEER LOS NÚMEROS DE ESTE DOCUMENTO

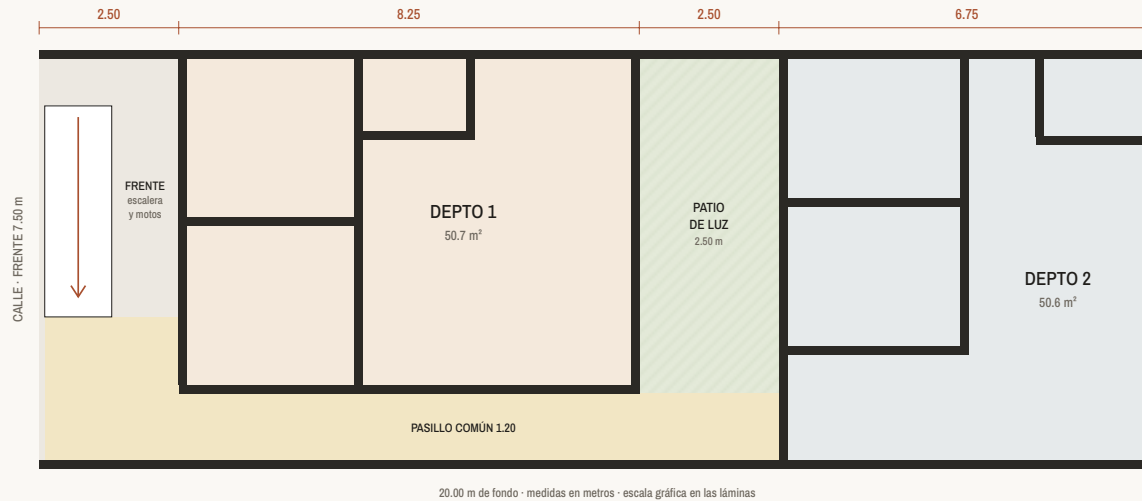
FUENTE LEÍDA dato tomado de una página leída completa en este trabajo, con su fecha y enlace en la página 16.

ESTIMACIÓN cifra calculada a partir de esas fuentes, con su base escrita al lado. No es una cotización.

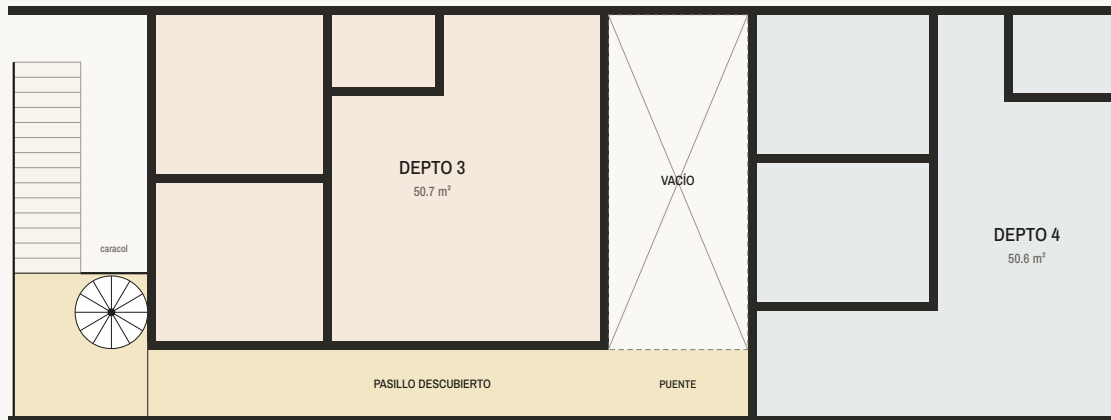
CONFIRMAR requisito que decide el Ayuntamiento de Comonfort. Aquí no se inventan artículos de su reglamento.

El costo no incluye el terreno. Renta y rendimiento antes de impuestos.

ACOMODO EN FRANJAS · PLANTA BAJA



PLANTA ALTA · MISMA PLANTA, CON PASILLO DESCUBIERTO, PUENTE SOBRE EL PATIO Y CARACOL A LA AZOTEA



Cinco decisiones que hacen el edificio

1. **Sin cochera.** El frente abierto mide 2.50 m: escalera, paso peatonal, una o dos motos y bicicletas. Lo que ocupaba la cochera (4.80 m) se fue a los departamentos.
2. **Un solo patio de luz, al centro.** 2.50 x 6.00 m libres. Le da ventana a las cuatro recámaras y a las dos salas de cada nivel. Sin patio trasero y sin patios de servicio.
3. **Lavandería compartida en la azotea.** Cuatro lavaderos con toma de lavadora, tendederos y tinacos, detrás de una celosía de 2.00 m. Se llega por la caracol que sale del descanso.
4. **Plantas idénticas arriba y abajo.** El depto 3 está encima del 1 y el 4 encima del 2: muros, baños y cocinas coinciden.
5. **Escalera a la calle.** Recta, de 1.20 m, detrás de la reja, paralela al frente. No ocupa metros dentro del edificio ni necesita cubo cerrado.

De dónde salen 50.7 m² por depto

Terreno	150.00 m ²
Frente abierto con escalera (2.50 × 7.50)	- 18.75
Pasillo lateral con su muro (1.35 × 8.25)	- 11.14
Patio de luz (2.50 × 7.50)	- 18.75
Queda para 2 deptos por nivel	101.37 m²

Por qué el patio mide 2.50 m y no 1.20 m. Un pozo de 1.20 m da ventana, pero en dos niveles deja las recámaras de abajo casi a oscuras, y no es lo que piden los reglamentos de Guanajuato. El de Romita (art. 93), el único que se pudo leer completo, exige 2.50 m y 9 m² para patios que iluminan recámaras con muros de 4 a 7 m de alto. El de Comonfort no se pudo leer: si acepta menos, cada 10 cm de patio que se quiten son unos 0.4 m² más por depto (a 1.20 m, unos 53 m³).



- MURO DE BLOCK 15 CM
- DEPTO DEL FRENTE
- DEPTO DEL FONDO
- CIRCULACIÓN COMÚN
- PATIO

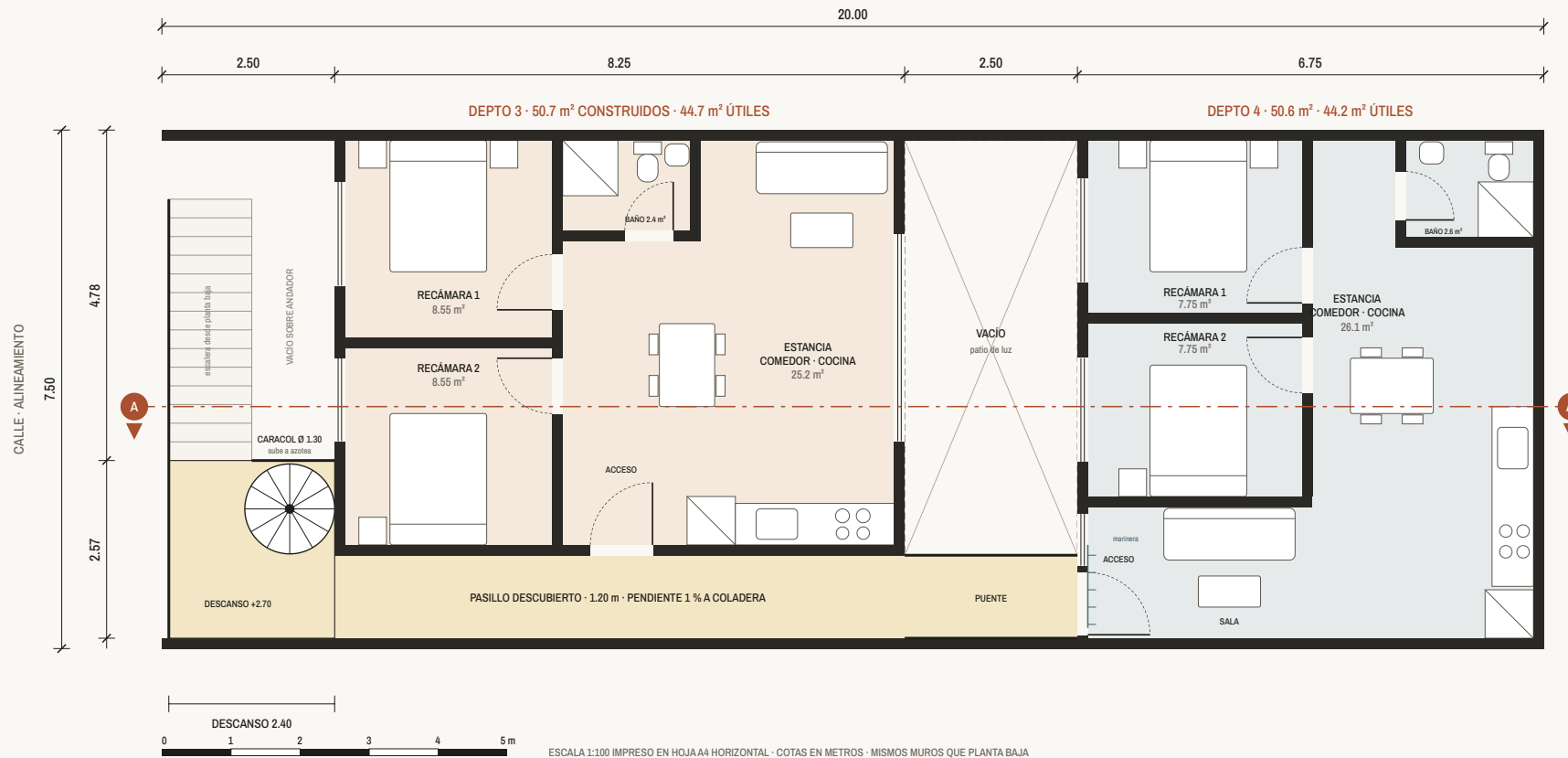
Acceso. Reja de herrería a todo el frente, con puerta peatonal de 1.20 m a la derecha. Bajo el descanso, techado: medidores, una moto y bicicletas; otra moto cabe bajo el tramo alto de la escalera. El pasillo común techado de 1.20 m lleva a la puerta del depto 1, en su costado, y cruza el patio hasta la puerta del depto 2.

Luz y aire. Depto 1: recámaras a la calle; estancia, comedor y cocina al patio, con ventana de 3.00 m. Depto 2: sus tres cuartos habitables abren al patio; las recámaras con ventana alta (antepecho 1.50 m, por privacidad frente al depto 1) y la sala con puerta-ventana. El comedor y la cocina del depto 2 reciben la luz a través de la sala: es un depto de una sola fachada. Baños con ducto de ventilación a la azotea.

Descubiertos: patio 15.00 m² y frente 12.58 m². Orientación por confirmar con el levantamiento. Corte A–A' en lámina A-05.

PLANTA BAJA	M ²
Depto 1 (construido)	50.74
Depto 2 (construido)	50.63
Pasillo común techado	9.90
Cruce del patio, techado	3.00
Bajo el descanso (motos, medidores)	6.17
Techado en planta baja	120.44

LÁMINA	A-01
PLANTA BAJA · DEPTOS 1 Y 2	NPT ±0.00
ESCALA	1:100
ANTEPROYECTO	OCTUBRE 2026



Misma planta que abajo. Los deptos 3 y 4 repiten muro por muro a los deptos 1 y 2. Baños y cocinas quedan exactamente encima de los de planta baja; las puertas de acceso, también.

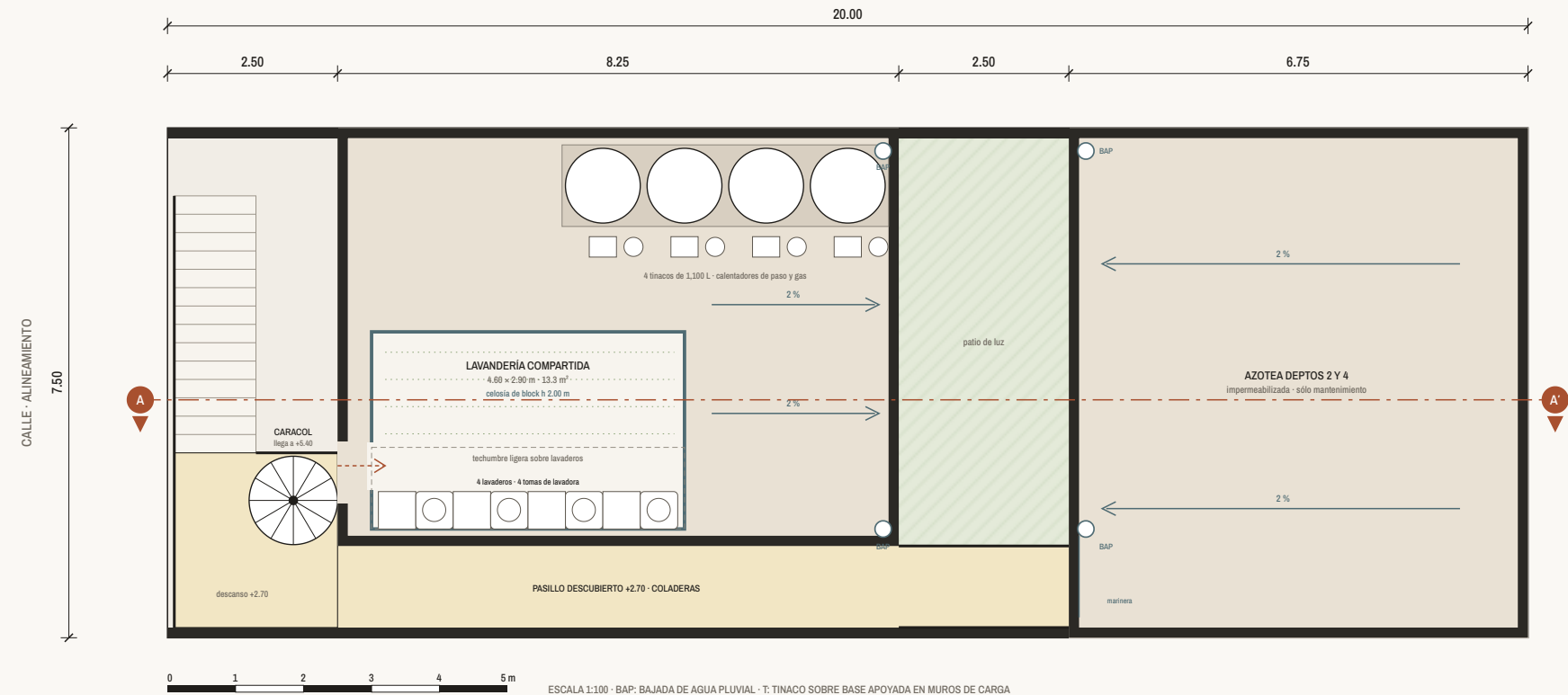
Pasillo descubierto y puente. Losa de 1.20 m entre el depto 3 y la colindancia, con barda de 1.80 m hacia el vecino; puente de 1.20 m sobre el patio, con barandal a los dos lados, hasta la puerta del depto 4. Pendiente de 1 % a coladeras.

Descanso al frente. La escalera llega a un descanso de 2.40 x 2.57 m sobre la puerta peatonal. De ahí arranca la caracol metálica Ø 1.30 m a la azotea, donde está la lavandería de los cuatro: nadie cruza el pasillo de otro para ir a lavar.

Las recámaras del depto 4 tienen ventana alta hacia el patio, igual que abajo. La azotea del depto 4 sólo se usa para mantenimiento, con escalera marinera desde el puente.

PLANTA ALTA	M ²
Depto 3 (construido)	50.74
Depto 4 (construido)	50.63
Techado en planta alta	101.37
Pasillo, puente y descanso (losa descubierta)	19.07

LÁMINA	A-02
PLANTA ALTA · DEPTOS 3 Y 4	NPT +2.70
ESCALA	1:100
ANTEPROYECTO	OCTUBRE 2026



Lavandería compartida

Sobre la azotea de los deptos 1 y 3, a dos pasos de la caracol: cuatro lavaderos prefabricados, cada uno con su toma de agua, desagüe y contacto para lavadora, bajo una techumbre ligera; cuatro tendedores al sol. La rodea una celosía de block de 2.00 m que tapa la ropa a la vista y deja pasar el aire, como piden los reglamentos de la región para el tendido en azotea.

Cuatro tinacos de 1,100 L sobre una base apoyada en los muros del baño y de la estancia; junto a cada uno, el calentador de paso y el cilindro de gas de su depto, a cielo abierto. Pendiente de 2 % hacia bajadas pluviales que descargan al patio.

Conjunto

INDICADOR DEL PREDIO	PROPUESTA
Superficie del terreno	150.00 m²
Techado en planta baja	120.44 m²
COS (techado en PB / terreno)	0.80
Construcción techada total	221.81 m²
CUS (construcción / terreno)	1.48
Área libre descubierta (frente y patio)	27.58 m² · 18 %
Niveles · pretil · celosía de lavado	2 · 5.90 m · 7.40 m
Viviendas · cajones de auto	4 · 0

El resto del predio son muros de colindancia. COS, CUS, alturas, área libre y cajones: confirmar en Comonfort (página 15).

LÁMINA	A-03
AZOTEA, LAVANDERÍA Y CONJUNTO	+5.40
ESCALA	1:100
ANTEPROYECTO	OCTUBRE 2026

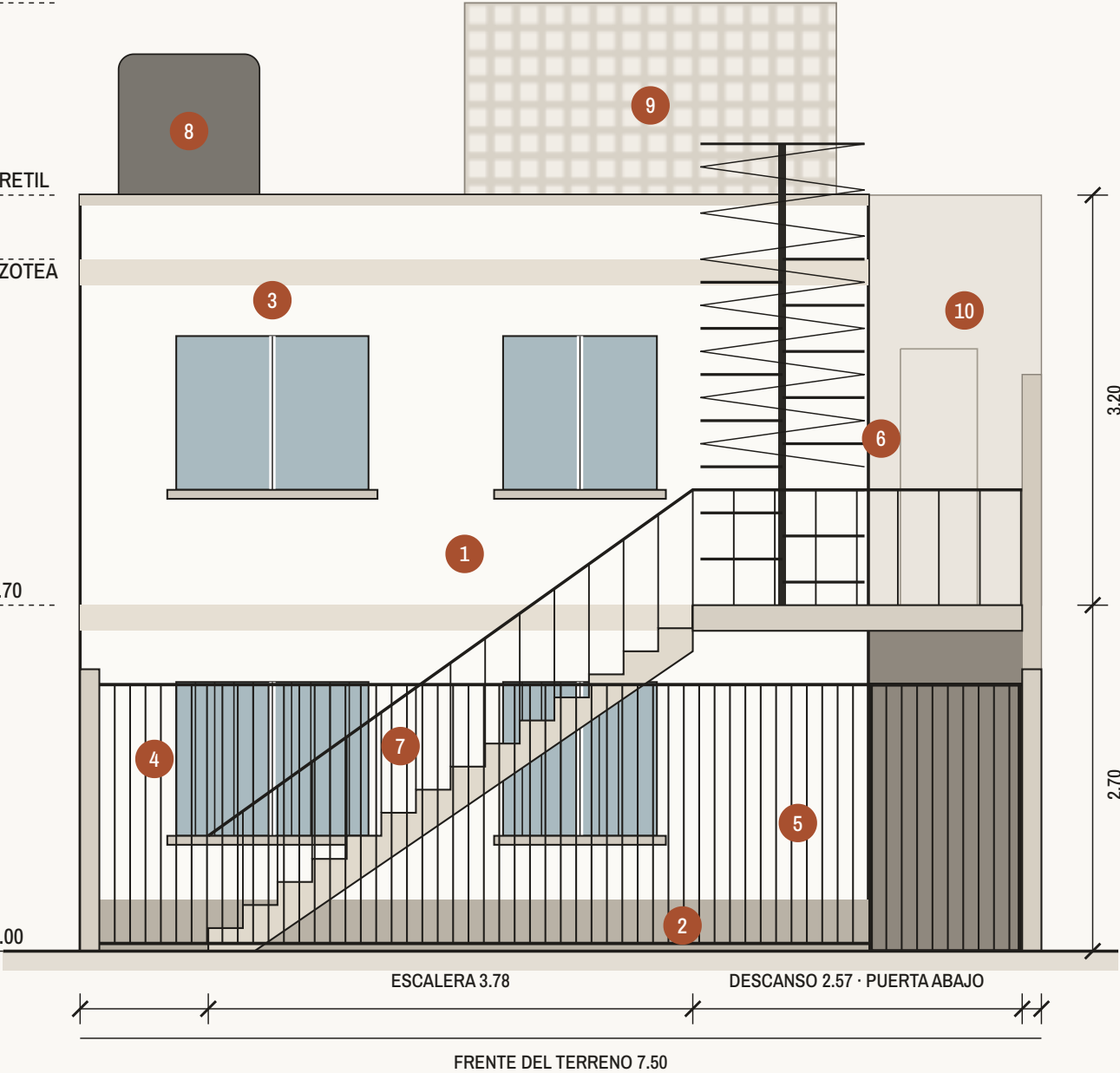
+7.40 CELOSÍA

+5.90 PRETIL

+5.40 AZOTEA

NPT +2.70

NPT ±0.00



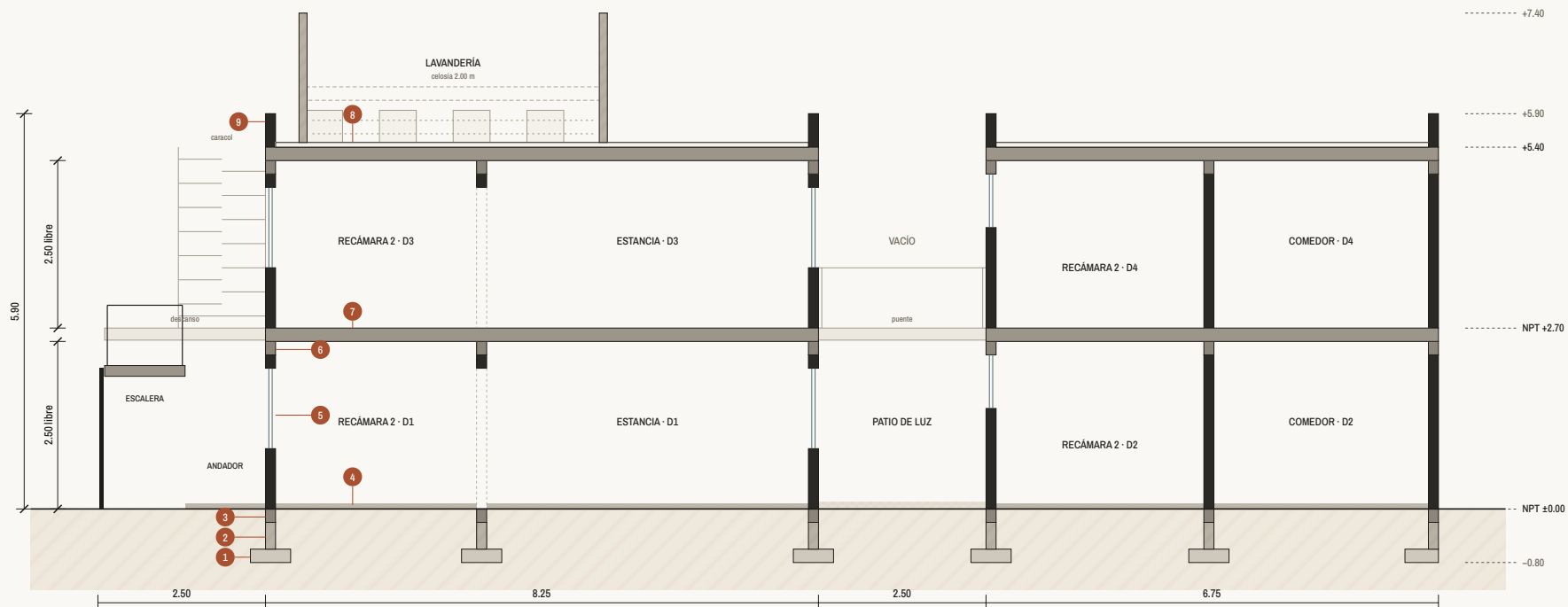
LO QUE SE VE DESDE LA CALLE

Una caja blanca, cuatro ventanas, y la escalera de concreto subiendo detrás de la reja

Al frente no hay portón ni cochera: una reja de herrería a todo lo ancho y, detrás, la escalera recta que sube de izquierda a derecha hasta el descanso. Del descanso arranca la caracol metálica a la azotea. A la derecha, el pasillo común se abre bajo el descanso. Arriba, apenas asoman el tinaco y la celosía de la lavandería.

#	ELEMENTO Y ACABADO
1	Muro de block 15 con aplanado de mortero cemento-arena y pintura vinílica blanca mate
2	Zoclo de 40 cm en gris cemento, aguanta salpicaduras y lavado
3	Cancelería de aluminio blanco de 2" con vidrio claro de 6 mm, hoja corrediza
4	Protección de herrería en ventanas de planta baja, esmalte negro
5	Reja frontal de herrería tubular negro mate, 2.10 m, con puerta peatonal de 1.20 m
6	Escalera caracol metálica Ø 1.30 m, negro mate, del descanso a la azotea
7	Escalera recta de concreto aparente, 1.20 m de ancho, barandal de herrería negro
8	Tinacos de 1,100 L en fila hacia el fondo; desde la calle se ve el primero
9	Celosía de block de la lavandería, 2.00 m sobre la azotea, remetida 0.50 m
10	Al fondo, por el pasillo: el depto 4 y su puerta, mismos acabados

Para las imágenes del edificio. Acomodo fijo: escalera de concreto pegada a la calle subiendo hacia la derecha, descanso y pasillo a la derecha, caracol sobre el descanso, ventanas de recámaras al frente en los dos niveles, sin cochera, sin portón, sin balcones, pretil recto. Paleta: blanco, gris cemento, negro de herrería, aluminio blanco, concreto aparente.



Lo que muestra el corte

- | | |
|---|---|
| 1 | Zapata corrida de concreto armado bajo cada muro, del orden de 60 x 20 cm; medida y armado finales por cálculo estructural y estudio de suelo |
| 2 | Muro de enrase de block relleno de concreto hasta la cadena |
| 3 | Cadena de desplante 15 x 20 cm, 4 varillas de 3/8" |
| 4 | Firme de concreto de 8 cm sobre terreno compactado, con piso cerámico; patio en grava, que deja filtrar el agua |
| 5 | Muro de block de concreto 15 x 20 x 40, aplanado y pintado |
| 6 | Cadena de cerramiento 15 x 20 cm a la altura de la losa |
| 7 | Losa de vigueta y bovedilla de 20 cm más capa de compresión de 5 cm con malla (salva los 4.80 m de la estancia del frente) |
| 8 | Relleno ligero para pendiente, entortado e impermeabilizante blanco |
| 9 | Pretil de block de 50 cm con chaflán; celosía de block de 2.00 m alrededor de la lavandería |

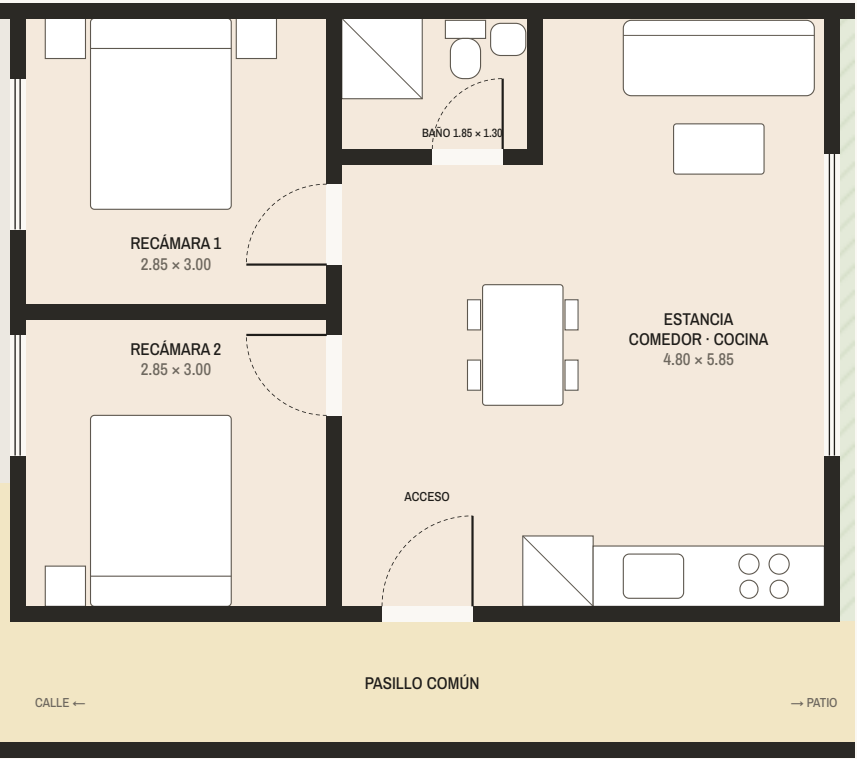
Alturas

Entrepiso de 2.70 m de piso a piso; altura libre de 2.50 m bajo losa. Escalera de 15 peldaños de 18 cm y 14 huellas de 27 cm, ancho libre de 1.20 m. Pretil a 5.90 m; celosía de la lavandería a 7.40 m.

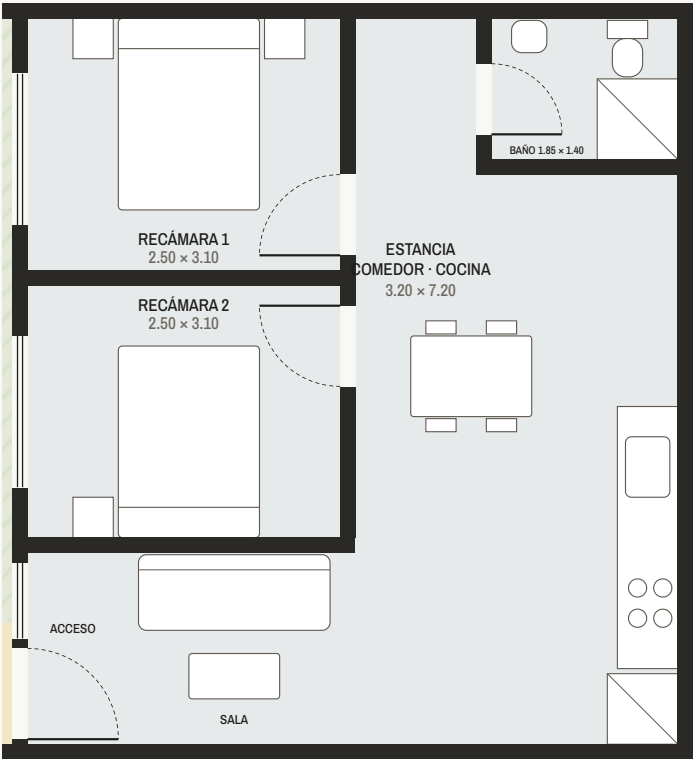
El corte pasa a 4.00 m de la colindancia izquierda: cruza la reja y la escalera, la recámara 2 y la estancia de los depts del frente, el patio de luz, la recámara 2 y el comedor de los depts del fondo, y la lavandería en azotea. Al fondo del corte se ven el descanso, la caracol y el puente.

LÁMINA	A-05
CORTE LONGITUDINAL A-A'	Y = 4.00 M
ESCALA	1:100
ANTEPROYECTO	OCTUBRE 2026

TIPO FRENTE · DEPTOS 1 Y 3 · ESCALA 1:75



TIPO FONDO · DEPTOS 2 Y 4 · ESCALA 1:75



CUADRO DE SUPERFICIES

LOCAL	FRENTE	FONDO
Recámara 1	8.55	7.75
Recámara 2	8.55	7.75
Estancia, comedor, cocina	25.18	26.12
Baño	2.41	2.59
Útil interior	44.69	44.21
Construido (con muros)	50.74	50.63
Versión con cochera	40.00	40.13
Lavado	azotea compartida	

m² medidos a paño de muro sin aplanado.

Para una familia de 3 a 4

Recámara principal para cama matrimonial con burós; segunda recámara para matrimonial o dos individuales. Mesa de cuatro y sala completa en la misma pieza que la cocina, ahora con 25 m² en lugar de 14. Un baño completo con regadera.

Lo que se entrega

Barra de cocina de concreto con azulejo y tarja con escurridor, salida para estufa de gas y refrigerador, regadera, WC y lavabo. El calentador de paso y el lavadero de cada depto están en la azotea. Sin clósets ni cocina integral: el inquilino trae ropero y muebles.

Lo que cambia entre los dos tipos

El del frente tiene luz por dos lados: recámaras a la calle y estancia al patio. El del fondo tiene una sola fachada, al patio: sus recámaras y su sala tienen ventana, pero el comedor y la cocina toman la luz a través de la sala. A cambio, es el más silencioso. Los dos rentan igual: dos recámaras, un baño, 50 m².

IMÁGENES ILUSTRATIVAS DEL ANTEPROYECTO · LOS PLANOS MANDAN

Por dentro, un departamento del frente. Arriba, la lavandería de los cuatro.



Estancia, comedor y cocina · deptos 1 y 3

Una sola pieza de 4.80 × 5.85 m (25.2 m²) vista hacia el patio de luz y su ventana de 3.00 m. La cocina corre a lo largo del muro del pasillo: barra de concreto con azulejo, tarja, estufa y refrigerador. Piso cerámico de 45 × 45 y losa plana a 2.50 m libres. Los muebles son de ambientación: el depto se entrega sin ellos. Láminas A-01 y A-02, página 9.

Dos lugares que el plano dibuja pero no deja sentir: la pieza donde una familia come, cocina y descansa, con su ventana al patio de luz, y la azotea donde los cuatro departamentos lavan y tienden sin quitarle un metro a nadie. El edificio desde la calle está en la portada.



Lavandería compartida en la azotea

Lavaderos y tomas para cuatro lavadoras bajo una techumbre ligera de lámina; los tendederos al sol, dentro de la celosía de block que tapa la ropa a la vista. A un lado, los tinacos y los calentadores de paso con su cilindro de gas, uno por depto. En primer plano, la llegada de la caracol desde el descanso. Lámina A-03, página 6.

Imágenes ilustrativas del anteproyecto, los planos mandan. No son fotografías de obra construida: muestran cómo se vería el edificio con los materiales y acabados de este documento. Medidas, vanos, alturas y acomodo son los de las láminas A-01 a A-05; si una imagen y un plano no coinciden en un detalle, vale el plano. Muebles, ropa, vehículos, casas vecinas y paisaje son de ambientación.

PARTIDA POR PARTIDA

Lo que se construye, como se construye de verdad en el Bajío

Block, castillos, cadenas y losa de vigueta: el sistema que cualquier cuadrilla de Celaya o Comonfort conoce, con materiales de cualquier casa de materiales de la zona. Nada exige maquinaria especial ni mano de obra rara.

Clima. En el Bajío las noches de invierno son frías y mayo es caluroso. La losa de azotea con bovedilla de poliestireno y el impermeabilizante blanco hacen más por el confort de la planta alta que cualquier acabado. El depto del frente ventila de la calle al patio; el del fondo, del patio a la sala.

Lo que define el ingeniero. Medidas y armados finales de zapatas, castillos, cadenas y losas salen del cálculo estructural y del estudio de mecánica de suelos del proyecto ejecutivo. Las medidas de esta página son las habituales para dos niveles de block y sirven para cotizar.

PARTIDA	ESPECIFICACIÓN DE ANTEPROYECTO	POR QUÉ ASÍ
1 Preliminares	Limpieza, trazo y nivelación; excavación para zapatas; acarreos y retiro de escombros.	Terreno plano supuesto; confirmar con levantamiento.
2 Cimentación	Zapatas corridas de concreto armado f'c 200 kg/cm² bajo todos los muros de carga; muro de enrase de block relleno; cadena de desplante 15 × 20 cm con 4 varillas de 3/8" y estribos de 1/4" a cada 20 cm, impermeabilizada con asfalto. Losa de cimentación sólo si el estudio de suelo encuentra arcilla expansiva o relleno.	Para dos niveles de block es lo más común y barato. El estudio de suelo manda.
3 Muros y castillos	Block de concreto hueco 15 × 20 × 40 con mortero cemento-arena. Castillos 15 × 15 cm con armado prefabricado de 4 varillas de 3/8" en esquinas, cruces, extremos y a no más de 3.00 m. Cerramientos sobre puertas y ventanas.	Más rápido de levantar que el tabique rojo y más parejo para aplanar.
4 Cadenas y losas	Cadena de cerramiento 15 × 20 cm sobre todos los muros. Losas de vigueta pretensada y bovedilla de 20 cm con capa de compresión de 5 cm y malla electrosoldada 6-6/10-10; bovedilla de concreto en entrepiso y de poliestireno en azotea. Losa maciza de 10 a 12 cm en pasillo, puente y descanso.	El claro mayor es la estancia del frente, 4.80 m, apoyada en muros: sin trabes ni columnas.
5 Escaleras	Rampa de concreto armado de 12 cm con escalones colados: 15 peraltes de 18 cm, huellas de 27 cm, 1.20 m de ancho, barandal de herrería. Caracol metálica prefabricada Ø 1.30 m del descanso a la azotea.	Exterior, junto a la calle: sin cubo, sin techo, sin metros perdidos dentro del edificio.
6 Azotea y lavandería	Relleno ligero para pendiente de 2 %, entortado, chaflanes, impermeabilizante acrílico fibrado blanco con malla; pretil de 50 cm. Lavandería: celosía de block de 2.00 m, 4 lavaderos prefabricados con tomas de agua, desagüe y contacto para lavadora, techumbre ligera de lámina, tendedores. Bajadas pluviales de PVC de 4" al patio.	La partida que más cuida la renta: una gotera vacía un depto. El piso de la lavandería lleva su propia coladera al drenaje.
7 Hidráulica y sanitaria	Toma y medidor según el organismo operador de agua; un tinaco de 1,100 L por depto con alimentación por gravedad; tubería de polipropileno o CPVC; llave de paso por depto. Drenaje de PVC de 4" y 2", registros en andador y pasillo. Baños con ducto de ventilación a la azotea. Cisterna común de 5,000 L con bomba sólo si hay tandeo.	Baños y cocinas apilados: bajadas verticales cortas, un solo recorrido por lado.
8 Gas	Calentador de paso a gas LP por depto y su cilindro en la azotea, a cielo abierto; tubería de cobre rígido a la cocina.	Calentador solar como mejora: baja el gasto del inquilino.
9 Eléctrica	Un medidor CFE por depto y uno de servicios comunes (pasillo, caracol, lavandería, bomba), en el nicho bajo el descanso. Centro de carga por depto con 3 o 4 circuitos, cable THW-LS calibres 12 y 14, contactos con tierra, LED, protección contra falla a tierra en baño, cocina y lavandería.	Cada inquilino paga su luz; los contactos de lavadora en azotea van a su propio medidor.
10 Aplanados y pintura	Aplanado de mortero cemento-arena en interiores y fachada; pintura vinílica lavable; azulejo a 1.80 m en regadera y 60 cm sobre barra. Colindancias por fuera con aplanado rústico.	Repintar entre inquilinos con un mismo color.
11 Pisos	Firme de 8 cm en planta baja; piso cerámico de 45 × 45 cm de línea económica en todos los deptos; antiderrapante en pasillo, puente, descanso y lavandería. Patio en grava sobre terreno, sin firme.	Un solo modelo de piso; el patio en grava deja filtrar la lluvia.
12 Cancelería y puertas	Ventanas de aluminio blanco de 2" corredizas con vidrio de 6 mm, en medidas estándar; puerta-ventana en la sala del fondo. Puertas de acceso de acero; interiores de tambor. Sin clósets.	Medidas de línea: se compran hechas y se reponen igual.
13 Herrería y exteriores	Reja frontal de 2.10 m con puerta peatonal de 1.20 m, protecciones en planta baja, barandales de escalera, pasillo y puente, barda de 1.80 m en el pasillo alto. WC ahorrador, lavabo, regadera y tarja de línea básica.	Sin portón de cochera: la herrería del frente cuesta menos que antes.

SE AHORRA AQUÍ

Decisiones de diseño que bajan el costo sin bajar la renta

Plantas apiladas	Muros sobre muros y baños sobre baños: sin trabes de transferencia y con bajadas verticales cortas.
Sin columnas ni trabes	Todas las losas apoyan en muros; el claro mayor, 4.80 m, lo salva una vigueta de línea.
Escalera a la calle	Sin cubo cerrado ni techumbre; la caracol es una pieza prefabricada.
Una sola lavandería	Cuatro lavaderos juntos con una coladera y una techumbre, en vez de cuatro patios de servicio con sus muros y pisos.
Un solo patio	En grava, sin firme ni piso; un solo juego de bajadas pluviales.
Sin clósets ni cocina integral	Barra de concreto con azulejo; el inquilino trae ropero y muebles.
Medidas de línea	Ventanas de 1.50 y 1.20 m, puertas de 0.90, 0.80 y 0.70 m: se compran hechas.
Un solo piso	El mismo cerámico en los cuatro deptos, compra por volumen.
Calentador de paso	Más barato que un boiler de depósito y en azotea no ocupa la cocina.

NO SE AHORRA AQUÍ

Lo barato que sale caro en un edificio de renta

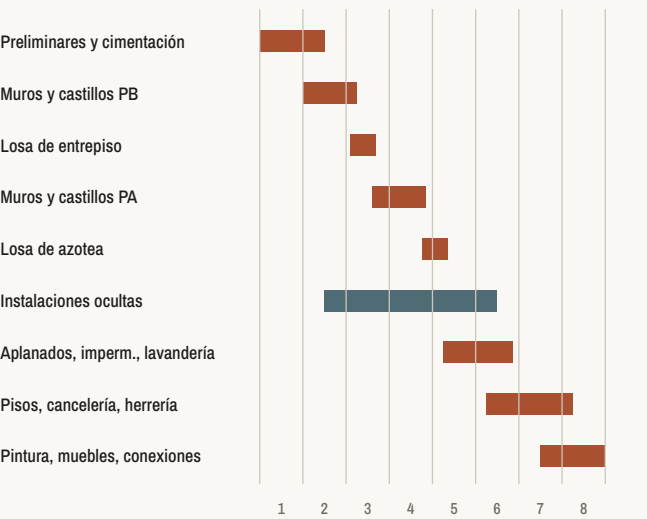
Impermeabilización	Con malla y garantía. Ahora la azotea se pisa todos los días por la lavandería: el piso de esa zona va protegido.
Tubería y cableado	Material de marca y probado antes de aplanar: las fugas dentro del muro las paga el dueño.
Cimentación	La que pida el estudio de suelo, ni más ni menos. Una grieta no se arregla con pintura.
Pendientes y coladeras	En pasillo, puente, descanso, lavandería y azotea. El agua estancada mancha, humedece y huele.
Medidores separados	Luz por depto (y agua si el organismo lo permite): cada quien paga lo suyo y no hay pleitos.
Reja y puertas	Firmes. Sin cochera, la reja del frente es lo primero que revisa una familia.

MANTENIMIENTO DEL PROPIETARIO

Revisar impermeabilizante	cada año, antes de lluvias
Limpiar coladera de lavandería	cada mes
Lavar tinacos	una vez al año
Pintura interior	entre inquilinos
Revisar calentadores y gas	una vez al año

SECUENCIA DE OBRA

Del trazo a la entrega, con una cuadrilla



ESTIMACIÓN Del orden de 8 a 10 meses para los cuatro deptos con una cuadrilla y pagos al corriente; el maestro de obra que cotice debe dar su propio programa. La temporada de lluvias (verano) conviene tenerla con la azotea ya colada.

Construir por etapas es posible: planta baja completa primero, rentarla y después subir, siempre que la cimentación y los castillos de planta baja se hagan desde el inicio para dos niveles. En ese caso, la lavandería vive provisionalmente sobre la losa de planta baja.

DE DÓNDE SALE EL COSTO POR M²

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

No existe un precio oficial por m² para Guanajuato: el gremio publica variaciones de precio, no tablas por estado. Lo que sí se pudo leer, con fecha:

- 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, vuelta a leer el 17 oct 2026. Fuente secundaria: promedia tarifas de constructoras y no publica su documento base.
- FUENTE LEÍDA

+4.52 % subió la construcción residencial de dic 2024 a dic 2025 y **+4.34 %** la vivienda económica de 40 m² (CEICO-CMIC con datos del INEGI, en Obras). **+4.89 %** de may 2025 a may 2026 (CEICO-CMIC, citado por Odigos, 10 ago 2026).
- FUENTE LEÍDA

+17.49 % alambres y cables con aislamiento, dic 2024 a dic 2025 (CEICO-CMIC en Obras).

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 la versión anterior.

DESGLOSE POR PARTIDAS · COSTO DIRECTO

PARTIDA	%	PISO	CENTRAL	TECHO
Preliminares	4	84,832	94,472	106,040
Cimentación	12	254,496	283,416	318,120
Estructura: castillos, cadenas, losas, escaleras	23	487,784	543,214	609,730
Albañilería, aplanados, firmes, impermeabilización	18	381,744	425,124	477,180
Instalaciones: hidráulica, sanitaria, gas, eléctrica	17	360,536	401,506	450,670
Acabados, cancelería, herrería, muebles, lavandería	26	551,408	614,068	689,260
Costo directo · 241 m² × \$8,800 / \$9,800 / \$11,000	100	2,120,800	2,361,800	2,651,000
Indirectos y trámites: proyecto ejecutivo, cálculo, estudio de suelo, licencias, responsable de obra, contrataciones de agua y luz (8 / 10 / 12 %)		169,664	236,180	318,120
Imprevistos (5 %)		106,040	118,090	132,550
Costo total estimado, sin terreno		2,396,504	2,716,070	3,101,670

Superficie para costo: 221.81 m² techados + 19.07 m² de losas descubiertas en planta alta (pasillo, puente y descanso) = 240.88 m², redondeado a 241 m². Los porcentajes por partida son el reparto orientativo publicado para vivienda (ObraFlow, referencia 2026), ajustado a la suma de 100 %. El presupuesto real sale del catálogo de conceptos con precios unitarios.

EL NÚMERO PARA DECIDIR

\$2.72 M

TOTAL CENTRAL · RANGO \$2.40 A \$3.10 MILLONES MXN

	PISO	CENTRAL	TECHO
Por departamento	599,126	679,018	775,418
Por m² techado, todo incluido	10,804	12,245	13,984

Contra la versión con cochera

Aquella costaba \$2.10 M centrales por 173 m² techados. Ésta techa 222 m²: unos \$620 mil más de obra. Cada depto cuesta \$679 mil en lugar de \$524 mil, por 10.7 m² más.

No incluye · cómo usarlo

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 \$2.1 millones de costo directo casi siempre trae partidas fuera.

Precios a octubre de 2026. Revisar antes de firmar contrato.

LO QUE SE RENTA CERCA, PUBLICADO EL 17 DE OCTUBRE DE 2026

UBICACIÓN	DEPARTAMENTO	RENTA
Empalme Escobedo Centro	Ningún departamento en renta publicado (Lamudi)	—
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.

FUENTE LEÍDA Precios de lista en portales, leídos en este trabajo; enlaces en la página 16. Un precio pedido no siempre es el que se cierra.

ESTIMACIÓN \$5,000 a \$7,000 al mes, central \$6,000 para un depto nuevo de 2 recámaras y 50 m², sin amueblar y sin cajón, en Empalme Escobedo. Base: entre el depto económico de 35 m² en Salamanca (\$4,000) y los de 70 m² o más en colonias consolidadas de Celaya (\$8,000 a \$10,000); a esa escala, 50 m² caen cerca de \$5,800, y Empalme pesa menos que Celaya. No hay comparables publicados en Empalme: **confirmar con tres consultas locales** antes de construir.

INGRESO DE LOS CUATRO DEPARTAMENTOS

	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: 1 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 \$2.72 M	7.5 %	9.0 %	10.5 %
Años para recuperar la obra	13.4	11.1	9.5

Gastos del dueño: predial, reparaciones entre inquilinos, pintura, impermeabilizante y servicios comunes (luz del pasillo, la lavandería y la bomba). La vacancia supone que cada depto pasa un mes al año vacío.

Cifras **antes de impuestos**: el ISR por arrendamiento depende del régimen de cada propietario; consultar con su contador.

SENSIBILIDAD · RENDIMIENTO NETO ANUAL

COSTO TOTAL ↓ · RENTA →	\$5,000	\$6,000	\$7,000
\$2.40 M (piso)	8.5 %	10.2 %	11.9 %
\$2.72 M (central)	7.5 %	9.0 %	10.5 %
\$3.10 M (techo)	6.6 %	7.9 %	9.2 %

En el peor cruce (obra cara y renta baja) la recuperación tarda unos 15 años; en el mejor, unos 8.

Contra la versión con cochera
Con cochera: 40 m², renta central \$5,500, neto \$223,520 al año, 10.7 %. Sin cochera: 50 m², renta central \$6,000, neto \$243,840, 9.0 %. Entra más dinero cada año, pero la obra crece más rápido que la renta. Lo que se compra es un depto que una familia sí quiere: si eso baja la vacancia a medio mes al año, el rendimiento central sube a 9.4 %.

Lo que más mueve el resultado
Cada \$500 de renta mensual por depto cambia el ingreso neto en unos \$20 mil al año. La vacancia supuesta equivale a \$24 mil al año en el escenario central. 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.

PREGUNTAR EN DESARROLLO URBANO DE COMONFORT ANTES DEL PROYECTO EJECUTIVO

TEMA	ESTE ANTEPROYECTO	REFERENCIA LEÍDA: REGLAMENTO DE ROMITA, GTO. (NO ES COMONFORT)	QUÉ CONFIRMAR EN COMONFORT
Estacionamiento	0 cajones; motos y bicis bajo el descanso.	Art. 103: un cajón por vivienda en edificios (60 % en conjuntos de interés social); permite destinar superficie a no más de 300 m.	Cuántos pide y si acepta cajones en otro predio cercano o excepción para lotes angostos. El riesgo mayor.
Patio de luz	2.50 × 6.00 m libres (15 m²), muros de 5.90 m.	Art. 93: para piezas habitables con muros de 4 a 7 m, lado mínimo 2.50 m y 9 m².	Dimensión mínima en Comonfort. Si es menor, el patio se reduce y los deptos crecen.
Locales y ventanas	Recámaras de 7.75 a 8.55 m², lado ≥ 2.50 m, altura libre 2.50 m; ventanas ≥ 1/7 del piso.	Arts. 91 y 92: 2.50 m por lado, 7.50 m², altura 2.50 m; ventana 1/7 y ventilación 1/21 del piso.	Mínimos de Comonfort; si acepta ventana alta en recámaras al patio.
Pasillos y escalera	Pasillo 1.20 m; escalera 1.20 m, peralte 18 cm, huella 27 cm; caracol sólo a azotea.	Arts. 95 y 96: pasillos de 1.20 m; escalera de 1.20 m en multifamiliar, huella ≥ 27 cm, peralte ≤ 18 cm.	Si acepta la caracol como acceso a la lavandería de azotea.
Área libre	27.58 m² descubiertos (18 %); patio en grava.	Art. 77: 20 % del predio sin construir y sin pavimentar, para casa habitación.	Si aplica a vivienda plurifamiliar y si cuenta el patio en grava.
Tendido en azotea	Celosía de block de 2.00 m alrededor.	Art. 84: lavado y tendido protegidos a la vista en todos sus lados, 2.00 m.	Requisito local equivalente.
Altura	2 niveles, pretil 5.90 m, celosía 7.40 m.	Art. 85: ningún punto a más de 1.75 veces el ancho de la calle.	Medir el ancho de la calle; altura o niveles permitidos.
Colindancias	Ninguna ventana hacia vecinos.	Art. 83: prohibido abrir vanos en colindancias.	—
Uso de suelo, COS, CUS	4 viviendas; COS 0.80; CUS 1.48.	Los fija el plan de ordenamiento de cada municipio.	Que la zona permita vivienda plurifamiliar y estos coeficientes.
Agua, luz, suelo	Un tinaco y un medidor por depto; zapatas corridas.	—	Factibilidad del organismo de agua, medidores CFE, fallas o grietas registradas cerca del predio.

CONFIRMAR Comonfort tiene su propio Reglamento de Construcción, aprobado por el Ayuntamiento el 7 de julio de 2000 según su ficha pública; su texto no se pudo leer aquí. El de Romita se usa sólo como referencia de lo que piden los municipios de Guanajuato. Las respuestas oficiales de Comonfort mandan sobre cualquier cifra de esta página.

TRÁMITES, EN ORDEN

1. Alineamiento y número oficial.
2. Constancia o licencia de uso de suelo para vivienda plurifamiliar.
3. Factibilidad de agua y drenaje con el organismo operador.
4. Levantamiento topográfico y estudio de mecánica de suelos.
5. Proyecto ejecutivo: arquitectónico, estructural con memoria de cálculo, instalaciones hidrosanitaria, eléctrica y de gas.
6. Licencia de construcción con director responsable de obra.
7. Contrataciones de luz (CFE) y agua por depto al terminar.

Siguientes pasos de este proyecto

- Llevar las láminas A-01 a A-05 a Desarrollo Urbano con las preguntas de esta tabla, empezando por estacionamiento y patio.
- Con las respuestas, ajustar el patio y pasar al proyecto ejecutivo y al catálogo de conceptos.
- Cotizar con tres contratistas y validar la renta con tres consultas locales.

Si Comonfort pide un cajón por vivienda. En 7.50 m de frente caben dos autos lado a lado con 5.00 m de fondo, lo que devuelve la cochera y regresa los deptos a unos 44 m². Antes de rediseñar, preguntar por cajones en un predio cercano (Romita lo permite a 300 m) o por excepción para lotes angostos.

FUENTES LEÍDAS EN ESTE TRABAJO · CONSULTADAS EL 17 DE OCTUBRE DE 2026

FUENTE	QUÉ SOSTIENE EN ESTE DOCUMENTO
Obras (Expansión), “Autoconstruir una casa en 2026 es casi 5 % más caro”, 17 feb 2026	Rango de \$8,000 a \$15,000 por m ² ; +4.52 % residencial, +4.34 % vivienda económica de 40 m ² 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 m ² 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: arts. 77, 83 a 85, 91 a 96 y 103 (patios, locales, pasillos, escaleras, tendido en azotea, estacionamiento, área libre).
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 m ² en Salamanca.

DOCUMENTOS MUNICIPALES DE COMONFORT (NO LEÍDOS AQUÍ)

[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.

NOTAS DE MÉTODO

- **Medidas.** Todas las cotas cierran contra el terreno. Fondo: 2.50 + 0.15 + 3.00 + 0.15 + 4.80 + 0.15 + 2.50 + 0.15 + 3.10 + 0.15 + 3.20 + 0.15 = 20.00 m. Frente, bloque del frente: 0.15 + 5.85 + 0.15 + 1.20 + 0.15 = 7.50 m; bloque del fondo: 0.15 + 7.20 + 0.15 = 7.50 m. Muros dibujados a 15 cm sin aplanado.
- **Áreas.** Construido: a ejes exteriores, con sus muros. Útil: a paño interior. Depto del frente 6.15 × 8.25 = 50.74 m²; del fondo 7.50 × 6.75 = 50.63 m².
- **Escalas.** Plantas y corte a 1:100 y fachada a 1:50 impresos en hoja A4 horizontal al 100 %. Cada lámina trae escala gráfica.
- **Costo.** Paramétrico por m² con rango, no presupuesto. El vinculante es el catálogo de conceptos del contratista.
- **Renta.** Rango estimado con anuncios de Celaya, San Miguel de Allende y Salamanca; no hay anuncios publicados en Empalme Escobedo.
- **Reglamento.** Ningún artículo de Comonfort citado. Los de Romita son referencia regional.
- **Orientación.** No se conoce la del predio; si el frente da al poniente, conviene un parasol sencillo en las ventanas de las recámaras.

Anteproyecto: documento para decidir, tramitar consultas y cotizar. No es un proyecto ejecutivo ni sirve por sí solo para obtener licencia de construcción.