

# Mtro. Juan Carlos Haro Campos

## AVALÚO

### ANTECEDENTES.

**Solicitante del avalúo:** Ayuntamiento del Municipio de San Luis Potosí, San Luis Potosí  
**Valuador:** Arq Y M en Val. Juan Carlos Haro Campos  
**Cédula Profesional Maestría:** 5068102  
**Fecha del Avalúo:** lunes, 8 de agosto de 2022  
**Fecha de inspección:** lunes, 8 de agosto de 2022  
**Inmueble que se valúa:** Terreno urbano

**Ubicación del inmueble:**

**Terreno ocupado por la "CONSTRUCCION DEL PROYECTO INTEGRAL DE PUENTES VEHICULARES SUPERIORES DE BOULEVARD ANTONIO ROCHA CORDERO (ANILLO PERIFÉRICO) EN CRUCES CON AV RIO ESPAÑITA Y AVENIDA INDUSTRIAS E INCORPORACIÓN CON BRAZO DE DESCENSO A CARRETERA 57 EN LA CIUDAD DE SAN LUIS POTOSI" O COMO LO REFIERE LA PARTE ACTORA EN SU DEMANDA DE AMPARO "CONSTRUCCIÓN DE PUENTE VEHICULAR"**

**Superficie según levantamiento topográfico:** 14,743.09 m2

*Colonia:* Se supone Fraccionamiento Industrias

*C.P.:* 78395

*Municipio:* San Luis Potosí

*Estado:* San Luis Potosí

**Ubicación geográfica:** 22.123647, -100.921110

**Propietario del inmueble:**

**Objeto del avalúo:** Conocer el valor comercial

**Propósito del avalúo:** Inventario

**Número de cuenta predial:** No proporcionado

**No. de cuenta del agua:** No proporcionado

# Mtro. Juan Carlos Haro Campos

## AVALÚO

### CARACTERÍSTICAS URBANAS.

<b>Clasificación de la zona:</b>	Servicios
<b>Tipos de construcción dominante:</b>	Casas habitación de interés social, naves y bodegas con fin industrial
<b>Índice de saturación en la zona:</b>	60%
<b>Población:</b>	Normal
<b>Contaminación ambiental:</b>	Media, la provocada por vehículos de combustión interna y actividad industrial de la zona
<b>Uso del suelo:</b>	Corredor urbano

#### Vías de acceso e importancia de las mismas:

Principal Periférico poniente, secundaria Av. Villa Magna Norte

#### SERVICIOS PÚBLICOS Y DE EQUIPAMIENTO URBANO:

##### Infraestructura y equipamiento urbano

<i>Agua potable</i>	Si tiene
<i>Alcantarillado</i>	Si tiene
<i>Energía eléctrica</i>	Si tiene
<i>Alumbrado público</i>	Si tiene
<i>Teléfono</i>	Si tiene
<i>Guarniciones y banquetas</i>	Si tiene
<i>Pavimento</i>	Si tiene
<i>Arbolado y jardinería</i>	Si tiene
<i>Nomenclatura</i>	Si tiene
<i>Control de tránsito</i>	Si tiene
<i>Transporte público</i>	Si tiene
<i>Vigilancia</i>	Si tiene

##### Servicios

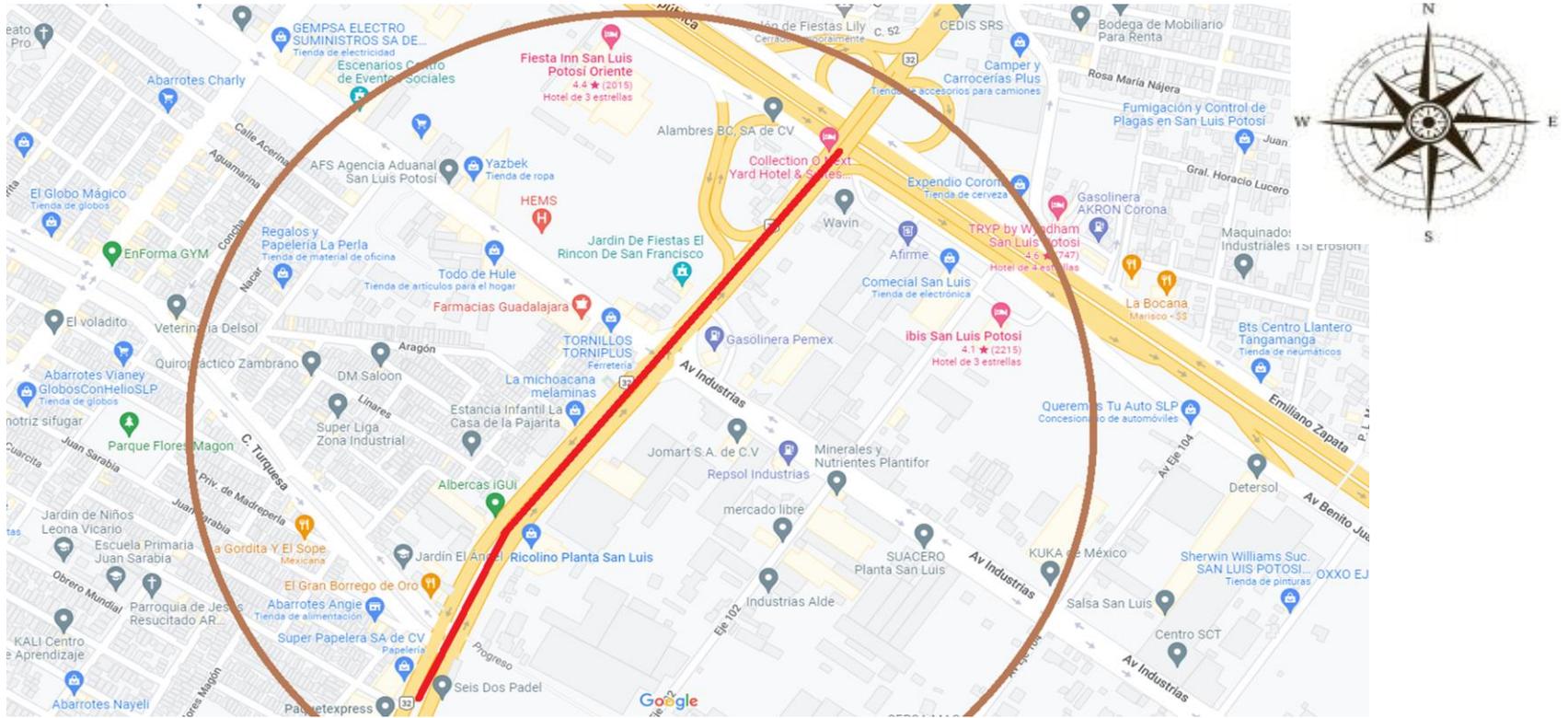
<i>Oficinas</i>	Sí tiene
<i>Comercios</i>	Sí tiene
<i>Salud</i>	Sí tiene
<i>Educación y cultura</i>	Sí tiene
<i>Recreación</i>	Sí tiene
<i>Alojamiento</i>	Sí tiene
<i>Seguridad</i>	Sí tiene
<i>Servicios funerarios</i>	Sí tiene
<i>Comunicaciones</i>	Sí tiene
<i>Espacios abiertos</i>	Sí tiene

# Mtro. Juan Carlos Haro Campos

## AVALÚO

### TERRENO.

Croquis de ubicación:



### TRAMOS DE CALLE, CALLES TRANSVERSALES LÍMITRFES Y ORIENTACIÓN:

El terreno se encuentra en el blvd. Antonio Rocha Cordero, entre la avenida Turquesa al sur y la carretera 57 al norte

**Medidas y colindancias según:**

*Se anexa levantamiento topográfico y cuadro de construcción al final del documento*

**Superficie Total:**

**14,743.09 M2**

**Levantamiento topográfico**

**Topografía y configuración:**

Terreno irregular, plano.

**Características panorámicas:**

Cercano a colonias habitacionales de tipo interés social y zona industrial

**Densidad Habitacional:**

250 hab/Ha según plan de desarrollo urbano del H. Ayuntamiento

**Intensidad de construcción:**

40%

**Servidumbres y/o restricciones:**

No aplica

**Lote tipo:**

No aplica

# Mtro. Juan Carlos Haro Campos

## AVALÚO

### DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE.

#### Uso actual:

Lote de terreno urbano, con uso mixto

<b>Tipos de construcción:</b>		0
<b>Calidad y clasificación de la construcción:</b>	no aplica	
<b>Número de niveles:</b>		0
<b>Edad aproximada de la construcción:</b>	0	años
<b>Vida útil remanente:</b>	0	años
<b>Vida útil total:</b>	0	años
<b>Estado de conservación:</b>	no aplica	
<b>Calidad del proyecto:</b>	no aplica	
<b>Unidades rentables o susceptibles a rentarse:</b>	no aplica	
<b>Superficie de construcción:</b>		0.00 m2
<b>Superficie de construcción Com.:</b>		0.00 m2
<b>Superficie de total:</b>		0.00 m2
<b>Superficie de vendible:</b>		0.00 m2
<b>CUS:</b>		0.00

### ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCIÓN.

Siendo un terreno sin construcciones, esta sección se extrae del documento.

### CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALÚO.

#### Condiciones del Avalúo:

El presente avalúo es exclusivo del solicitante para el destino o propósito, que se expresa, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos a lo indicado en el presente avalúo.

No es propósito del presente avalúo verificar la probable existencia de gravámenes, reserva de dominio o adeudos, o cualquier otro tipo que pudiera afectar al bien que se valúa, a menos que expresamente sean declarados por el solicitante, por lo que no asumimos responsabilidad alguna por información omitida en la solicitud del avalúo.

El presente avalúo tiene por finalidad estimar únicamente el valor de la propiedad mencionada, de tal forma que el objetivo del avalúo no es verificar deslindes de propiedad, ni de ocupación irregular o cualquier otra restricción legal.

Las dimensiones del inmueble se tomaron de los documentos entregados por el solicitante.

La vigencia de este avalúo esta determinada por su proposito o destino y dependera de la temporalidad que establezca en su caso la institución emisora o autoridad competente.

Este avalúo fué elaborado de acuerdo a los estatutos de la NORMA MEXICANA DE VALUACIÓN emitida en 2015

Documento elaborado con documentación e información entregada por el solicitante, se considera verdadera y declarada de buena fé.

POR INSTRUCCIÓN DEL SOLICITANTE SE VALÚA ÚNICAMENTE EL TERRENO OCUPADO POR EL "PUENTE VEHICULAR" DE ACUERDO AL LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO ELABORADO POR EL ING. ABRAHAM CARDENAS TRISTAN FECHADO A DICIEMBRE DE 2021

# Mtro. Juan Carlos Haro Campos

## AVALÚO

### CÁLCULO DEL VALOR DE MERCADO.

Siendo terreno se aplica en el cálculo del valor físico directo.

### CÁLCULO DEL VALOR FÍSICO DIRECTO.

#### Muestra de mercado aplicable al valor del suelo:

Caso	Calle	Colonia	Informante
1	Terreno en venta sobre periférico	Soledad de Graciano Sánchez	Espacios habitables 444 402 2084
2	Periférico Oriente	Foresta	Century 21 444 212 0121
3	Periférico Oriente	Soledad de Graciano Sánchez	Metrópolis 444 848 0706
4	Periférico Rocha Cordero	El Aguaje	vivanuncios.com

#### Fuentes:

- [https://www.vivanuncios.com.mx/a-venta-terrenos-comerciales/soledad-de-graciano-sanchez/terreno-en-venta-sobre-periferico/1003781447360911285110009?utm\\_source=Tr](https://www.vivanuncios.com.mx/a-venta-terrenos-comerciales/soledad-de-graciano-sanchez/terreno-en-venta-sobre-periferico/1003781447360911285110009?utm_source=Tr)
- <https://www.vivanuncios.com.mx/a-venta-terrenos-comerciales/soledad-de-graciano-sanchez/foresta--anuncio-publicado-por-century-21-serrano-amp-asociados/10037820693>
- [https://www.inmuebles24.com/propiedades/terreno-industrial-o-comercial-en-venta-periferico-60909057.html?utm\\_source=Trovit&utm\\_medium=CPC&utm\\_campaign=\\_res\\_](https://www.inmuebles24.com/propiedades/terreno-industrial-o-comercial-en-venta-periferico-60909057.html?utm_source=Trovit&utm_medium=CPC&utm_campaign=_res_)
- <https://casas.trovit.com.mx/listing/terreno-comercial-en-venta-anillo-periferico-por-aurrera-prados-458235-m2.1p1A1E1Sb41x1o>

#### Homologación:

Caso	Oferta	Sup m2	\$/m2	Factores de homologación							\$/m2 homologado
	\$			Zon	Ubic	Serv	For	Sup	Neg	Fre	
1	\$ 38,000,000.00	10,000.00	\$ 3,800.00	0.70	0.70	1.00	1.00	0.94	0.90	0.46	\$ 1,574.88
2	\$ 504,000.00	140.00	\$ 3,600.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.47	0.90	0.47	\$ 1,537.98
3	\$ 6,149,750.00	3,617.00	\$ 1,700.24	1.00	1.00	1.00	1.00	0.80	0.90	0.80	\$ 1,222.12
4	\$ 50,600,000.00	23,000.00	\$ 2,200.00	0.70	0.70	1.00	1.00	1.07	0.90	0.53	\$ 1,041.75
<b>Valor promedio de mercado por m2: \$ 1,344.18</b>											
<b>Valor de mercado del terreno por m2 en números redondos: \$ 1,300.00</b>											

Fracción	Superficie	Valor unitario \$/m <sup>2</sup>	For	Ub	Top	Fre	Valor parcial	Costo del terreno
1	14,743.094 m2	\$ 1,300.00	0.70	1.00	1.00	0.70	\$910.00	\$ 13,416,215.54
<b>Suma</b>	<b>14,743.09 m2</b>						<b>Valor promedio de terreno: \$910.00</b>	<b>Valor total del terreno (a): \$13,416,215.54</b>

#### Valor de las construcciones:

Tipo	Descripción:	Superficie	V.R.N.	Edad	V.U.T.	Factor	F.E.C.	V.N.R.	Valor parcial
1	No aplica	0.000	\$	-	0	90	1	1.00	\$ -
<b>Suma</b>		<b>0.00</b>							<b>Valor total de las construcciones (b): \$ -</b>

#### Valor de las instalaciones especiales y obras complementarias:

Clave	Descripción:	Cantidad	UN	V.R.N.	Edad	V.U.T.	Factor	F.E.C.	V.N.R.	Valor parcial
1	No aplica	0.00	lote	\$	-	0	90	0.8	0.80	\$ -
<b>Valor total de las obras complementarias privativas: \$ -</b>										
<b>Areas comunes</b>										
1	Area comun	10%	%	\$	-	0	0	70	1.00	100.00%
<b>Valor total de las obras complementarias comunes: \$ -</b>										
<b>Valor total de las obras complementarias (c): \$ -</b>										
<b>VNR construcciones y accesorios: \$ -</b>										
<b>Valor físico directo ( a+b+c): \$13,416,215.54</b>										

# Mtro. Juan Carlos Haro Campos

## AVALÚO

### RESÚMEN.

#### RESULTADOS POR ENFOQUE:

COMPARATIVO DE MERCADO (VALOR COMPARATIVO DE MERCADO)	No aplica
COSTOS (VALOR SUPERFICIE)	\$13,416,215.54
INCREMENTO COMERCIAL	0%
COSTOS (VALOR SUPERFICIE TOTAL)	\$13,416,215.54
INGRESOS (VALOR DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS)	No aplica

### CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSIÓN.

Se considera el valor obtenido por el método de costos en números redondos

### CONCLUSIÓN.

**VALOR DEL INMUEBLE: \$13,420,000.00**

**Trece millones cuatrocientos veinte mil pesos 00/100 M.N.**

Esta cantidad representa el valor comercial de este inmueble al día:

lunes, 8 de agosto de 2022

NOMBRE Y FIRMA DEL VALUADOR:

MTRO. JUAN CARLOS HARO CAMPOS CED. PROF 5068102

# Mtro. Juan Carlos Haro Campos

## AVALÚO

VISTA AÉREA DEL SUJETO:



# Mtro. Juan Carlos Haro Campos

## AVALÚO

**LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO, EVIDENCIA PARA ESTUDIO:**



**LOCALIZACIÓN**



**UBICACIÓN DE OBRA CONSTRUIDA "PUENTE VEHICULAR" EN SU CRUCE CON AV. INDUSTRIAS y AV. RIO ESPAÑA. AL ORIENTE DE LA CIUDAD DE S.L.P.**



CUADRO DE CONSTRUCCION							
LADO	EST	PV	RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS	
						Y	X
1	2		S 46°45'50.22" E	19.985	2	2,447,870.690	301,933.210
2	3		S 39°57'46.53" W	41.959	3	2,447,857.000	301,947.770
3	4		N 48°31'56.26" W	4.017	4	2,447,824.840	301,920.820
4	5		S 38°36'22.53" W	132.011	5	2,447,724.340	301,835.440
5	6		S 41°00'55.36" W	236.080	6	2,447,546.210	301,680.510
6	7		S 34°13'51.16" W	74.929	7	2,447,484.260	301,638.360
7	8		S 25°48'32.14" W	79.978	8	2,447,412.260	301,603.540
8	9		S 24°19'36.09" W	134.656	9	2,447,289.560	301,548.070
9	10		S 24°14'36.34" W	148.266	10	2,447,154.370	301,487.190
10	11		N 59°09'28.91" W	17.750	11	2,447,163.470	301,471.950
11	12		N 24°41'21.94" E	143.333	12	2,447,293.700	301,531.820
12	13		N 23°55'55.86" E	136.298	13	2,447,418.280	301,587.110
13	14		N 25°49'41.51" E	83.113	14	2,447,493.090	301,623.320
14	15		N 33°34'04.61" E	76.773	15	2,447,557.060	301,665.770
15	16		N 41°16'27.88" E	237.560	16	2,447,735.600	301,822.480
16	1		N 39°20'26.31" E	174.672	1	2,447,870.690	301,933.210

SUPERFICIE = 1-47-43.094 HAS.

UBICACIÓN DE OBRA CONSTRUIDA, SOBRE ANILLO PERIFÉRICO ORIENTE, EN SU CRUCE CON AV. INDUSTRIAS Y AV. RIO ESPAÑA EN SLP.

LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO			
PROPIETARIO:	UBICACIÓN: ACCESO POR PERIFÉRICO DE SUR A ORIENTE EN SU CRUCE CON AV. RIO ESPAÑA Y AV. INDUSTRIAS EN SAN LUIS POTOSÍ.		
LEVANTO Y CÁLCULO: A.C.H.J. Y A.C.T.	FECHA: DICIEMBRE 2021	CONTENIDO: LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO	Nº DE PLANO
REVISÓ: ING. ABRAHAM CARDENAS TRISTAN	ESCALA: 1:350	SUPERFICIE:	<b>1</b>
CEDULA PROFESIONAL: 3173936	COORDENADAS DEL LUGAR: LATITUD: 22° 7'24.48" N LONGITUD: 100° 55'16.14" O ALTURA: 1853.00 M	SUP. = 1-47-43.094 HAS.	