

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.

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

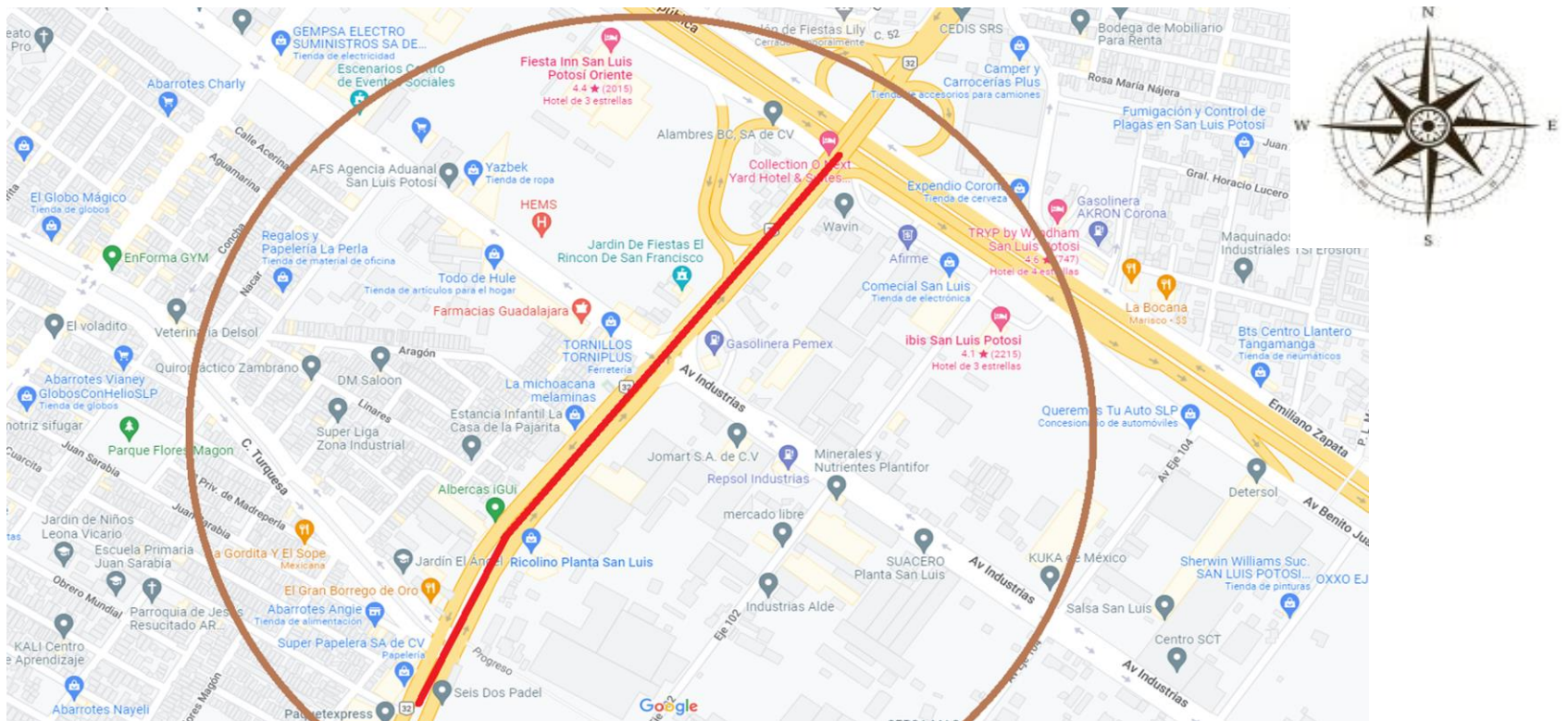
<i>Oficinas</i>	Sí tiene
<i>Comercios</i>	Sí tiene
<i>Salud</i>	Sí tiene
<i>Educación y cultura</i>	Sí tiene
<i>Recreación</i>	Sí tiene
<i>Alojamiento</i>	Sí tiene
<i>Seguridad</i>	Sí tiene
<i>Servicios funerarios</i>	Sí tiene
<i>Comunicaciones</i>	Sí tiene
<i>Espacios abiertos</i>	Sí tiene

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

Tipos de construcción:		0
Calidad y clasificación de la construcción:	no aplica	
Número de niveles:		0
Edad aproximada de la construcción:	0	años
Vida útil remanente:	0	años
Vida útil total:	0	años
Estado de conservación:	no aplica	
Calidad del proyecto:	no aplica	
Unidades rentables o susceptibles a rentarse:	no aplica	
Superficie de construcción:		0.00 m2
Superficie de construcción Com.:		0.00 m2
Superficie de total:		0.00 m2
Superficie de vendible:		0.00 m2
CUS:		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/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://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
Valor promedio de mercado por m2: \$ 1,344.18											
Valor de mercado del terreno por m2 en números redondos: \$ 1,300.00											

Fración	Superficie	Valor unitario \$/m ²	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
Suma	14,743.09 m2						Valor promedio de terreno: \$910.00	Valor total del terreno (a): \$13,416,215.54

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	\$ -
Suma		0.00							Valor total de las construcciones (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	\$ -
Valor total de las obras complementarias privativas: \$ -										
Areas comunes										
1	Area comun	10%	%	\$	-	0	0	70	1.00	100.00%
Valor total de las obras complementarias comunes: \$ -										
Valor total de las obras complementarias (c): \$ -										
VNR construcciones y accesorios: \$ -										
Valor físico directo (a+b+c): \$13,416,215.54										

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:

