

TELÉFONO: 166 08 70 EXT. 153

AVALÚO

I.- ANTECEDENTES

SOLICITANTE:	SECRETARÍA DE FINANZAS DEL C.D.E. DEL P.R.I.
REPRESENTANTE:	
DOMICILIO NOTIFICACIONES:	AV. LUIS DONALDO COLOSIO No. 335 COL. ISSSTE, S.L.P. C.P. 78280
VALUADOR:	ARQ. J. JESÚS CASTILLO DUQUE
ESPECIALIDAD(ES):	EN INMUEBLES
LUGAR:	SAN LUIS POTOSÍ, S.L.P.
FECHA DE LA INSPECCION:	15 DE DICIEMBRE DE 2010
PERMISO DE OBRAS PÚBLICAS	263
FECHA DEL AVALÚO:	15 DE DICIEMBRE DE 2010
INMUEBLE QUE SE VALÚA:	EDIFICIO DEL PARTIDO REVOLUCIONARIO INSTITUCIONAL
REGIMÉN DE PROPIEDAD:	PRIVADO
PROPIETARIO:	PARTIDO REVOLUCIONARIO INSTITUCIONAL
DATO REFERIDO DE:	ESCRITURAS
DOMICILIO NOTIFICACIONES:	AV. LUIS DONALDO COLOSIO No. 335 COL. ISSSTE, S.L.P. C.P. 78280
LIMITANTES:	NINGUNA
OBJETO DEL AVALÚO: PROPÓSITO DEL AVALÚO:	CONOCER EL VALOR COMERCIAL
UBICACIÓN DEL INMUEBLE:	AV. LUIS DONALDO COLOSIO No. 335 COL. ISSSTE, S.L.P. C.P. 78280
No. DE CTA. PREDIAL:	1205300300
No. DE CTA. AGUA:	303152-3

II.- CARACTERÍSTICAS URBANAS:

CLASIFICACIÓN DE ZONA:	MIXTA VARIADA	STATUS:	
CONST. PREDOMINANTES:	EDIFICIO 5 NIVELES	CALIDAD:	BUENA
LOTE TIPO:	RETANGULAR	No. DE NIVELES:	CINCO
ÍNDICE DE SATURACIÓN:	95%	FRENTE:	21.57
POBLACIÓN:	60% VIVIENDA, 40% OTROS	FONDO:	21.65
CONTAMINACIÓN:	ESTACIONAMIENTO SATURADO	NIVEL SOCIOECONÓMICO:	MEDIO
USO DE SUELO:	EQUIPAMIENTO		
EQUIPAMIENTO URBANO:	BANQUETAS, CALLES, ÁREAS DEPORTIVAS, ESCUELAS, CENTROS COMERCIALES		
SERVICIOS PÚBLICOS:	AGUA ENTUBADA, ELECTRICIDAD, DRENAJE, TELÉFONO, TRASPORTE 95% LÍNEAS.		
VÍAS DE ACCESO:	LUIS DONALDO COLOSIO E HIMNO NACIONAL	PROXIMIDAD:	FLUJO VEHICULAR: ALTO
	IMPORTANCIA	PROXIMIDAD:	FLUJO VEHICULAR:
	HIMNO NACIONAL	PROXIMIDAD:	FLUJO VEHICULAR:
	IMPORTANCIA		
	JUEGOS OLÍMPICOS		
	IMPORTANCIA		

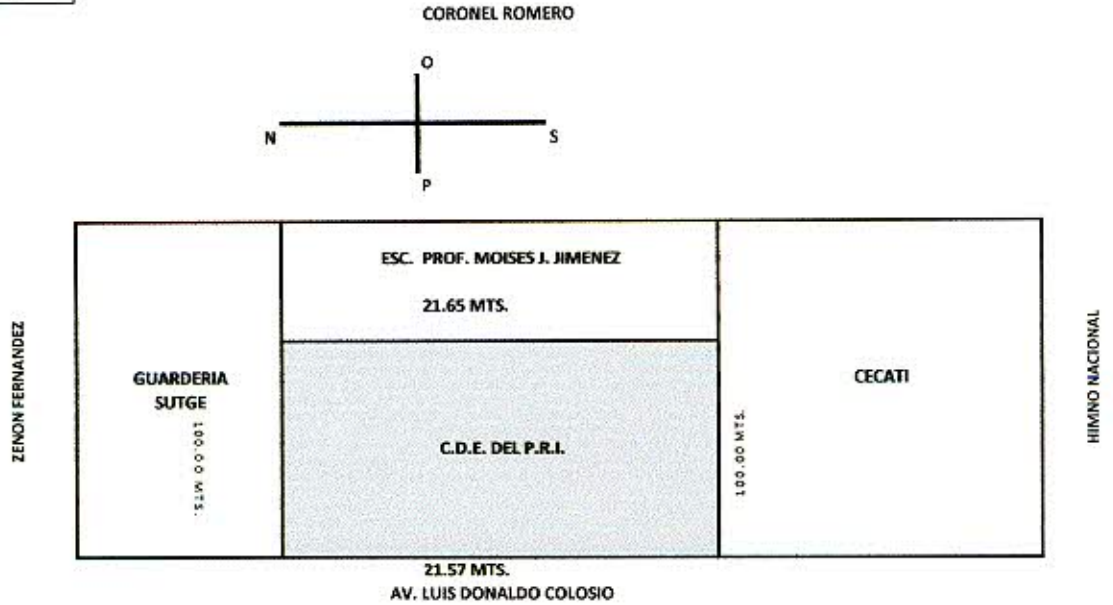
SERVICIOS PÚBLICOS:	DESCRIPCIÓN:
1.- PAVIMENTO:	SI TIENE
2.- BANQUETAS:	SI TIENE
3.- GUARNICIONES:	SI TIENE
4.- AGUA POTABLE:	303152-3
5.- DRENAJE:	RED SANITARIA Y PLUVIAL, CONECTADA A RED MUNICIPAL
6.- ALCANTARILLADO:	PÚBLICO
7.- ENERGÍA ELÉCTRICA:	RED AÉREA SOBRE POSTES DE CONCRETO ARMADO
8.- ALUMBRADO PÚBLICO:	LÁMPARAS
9.- TELÉFONO:	RED AÉREA SOBRE POSTES DE MADERA
10.- SEÑAL DE TELEVISIÓN:	POR CABLE
11.- RECOLECCIÓN BASURA:	POR MEDIO DE CAMIONES DE MUNICIPIO
12.- POLICIA:	VIGILANCIA DE MUNICIPIO Y ESTATAL
13.- TRANSPORTE PÚBLICO:	CAMIONES URBANOS

EQUIPAMIENTO URBANO DE CONSTANCIAS AL INMUEBLE VALUADO:	1.-CD. JUDICIAL 2.- AUDITORIO MIGUEL BARRAGAN
---	--

TELÉFONO: 166 08 70 EXT. 153

III.- TERRENO

CROQUIS DE LOCALIZACIÓN



TRAMO DE CALLE, CALLES TRANSVERSALES, LÍMITROFES Y ORIENTACIÓN:

NOMBRE DE LA VIALIDAD:			
EN LA ACERA:			
ENTRE LAS VIALIDADES:	AL NORTE: GUARDERIA SUTGE	AL ORIENTE: ESC. PROF. MOISES J. JIMÉNEZ	
UBICACIÓN DEL TERRENO:	AL SUR: CECATI	AL PONIENTE: AV. LUIS DONALDO COLOSIO	
DISTANCIA A LA ESQUINA:			
COLINDANCIAS Y MEDIDAS:			
AL NORTE:	100.00 MTS.		
AL SUR:	100.00 MTS.		
AL ORIENTE:	21.65 MTS.		
AL PONIENTE:	21.57 MTS.		
COLINDANCIAS NOTABLES:	AV. LUIS DONALDO COLOSIO		
ÁREA TOTAL:	TERRENO 2,161 M2		
FUENTE DE INFORMACIÓN:	LEVANTAMIENTO		
DIFERENCIAS EN ÁREAS:	23.00 MTS.	1	2
ÁREA TOTAL:	TERRENO 2,161 M2		
FUENTE DE INFORMACIÓN:	LEVANTAMIENTO		
CONFIGURACIÓN:	FORMA: REGULAR		
TIPOGRÁFICA:	PLANA	NÚMERO DE FRENTES: UNO	
CARACTERÍSTICAS PONORÁMICAS:	QUE AMERITAN EL VALOR:	EDIFICIO 5 NIVELES	
	QUE DEMERITAN EL VALOR:	NINGUNA	
DENSIDAD PERMITIDA:	SIN RESTRICCIONES		
FUENTE DE INFORMACIÓN:	DESARROLLO URBANO DEL MUNICIPIO		
INTENSIDAD PERMITIDA:	SIN RESTRICCIONES		
FUENTE DE INFORMACIÓN:	DESARROLLO URBANO DEL MUNICIPIO		
SERVIDUMBRE:	NO HAY		
FUENTE DOCUMENTAL:			
RESTRICCIONES Y/O AFECTACIONES:	NO HAY		
FUENTE DOCUMENTAL:			
CONSIDERACIONES ADICIONALES:	NINGUNA		

TELÉFONO: 166 08 70 EXT. 153

IV.- DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE:

USO ACTUAL: OFICINAS

TIPOS DE CONSTRUCCIÓN APRECIADOS:

ESPACIOS:		CALIDAD:
TIPO I:	TA) AUDITORIO, TB) OFICINAS	BUENA
TIPO II:		
TIPO III:		

TIPO	No. DE NIVELES	ALTURA LIBRE DE ENTREPISO	VIDA PROBABLE NUEVA	EDAD APARENTE CRONOLÓGICA	VIDA ÚTIL REMANENTE	FACTOR DE EDAD SEGÚN
I	5	3	60 AÑOS	35%	23	10%
II						
III						
IV						
V						

RECONSTRUCCIONES O REMODELACIONES:	jul-10	513.1 TOTAL	PARCIAL	10%
ÁREAS RECONDICIONADAS:	2 NIVEL			

	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEFICIENCIAS RELEVANTES	CALIDAD DEL PROYECTO
TIPO I:	BUENA		
TIPO II:	BUENA		
TIPO III:	BUENA		
TIPO IV:	BUENA		
TIPO V:	BUENA		

UNIDADES RENTABLES O SUSCEPTIBLES DE RENTARSE:	4 NIVELES
ASPECTO ESTRUCTURAL:	BUENO
PELIGRO SOBRE LA ESTABILIDAD:	NINGUNO

V.- ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCIÓN:

EDIFICIO:	
NÚMERO DE NIVELES:	5 NIVELES
CIMENTACIÓN:	DE CONCRETO ARMADO EN ZAPATA
ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN DEL EDIFICIO:	DADOS, COLUMNAS, TRABES Y LOSAS DE CONCRETO ARMADO, ESTRUCTURA SECUNDARIA: MUROS DIVISORIOS DE TABIQUE ROJO RECOCIDO CON CASTILLOS DE AMARRE Y CERRAMIENTOS.
ESTRUCTURA EN EDIFICIO:	ZAPATAS Y COLUMNAS DE CONCRETO, MUROS DE TABIQUE CON CASTILLO DE AMARRE CUBIERTA CON ESTRUCTURA DE ACERO Y LÁMINA PINTRO, FALSO PLAFÓN SUSPENDIDO.
MUROS:	YESO Y PINTURA, DIVISORIOS DE TABLARROCA.
ENTREPISOS:	LOSA ALIGERADA DE CONCRETO ARMADO
TECHOS:	LOSA ALIGERADA DE CONCRETO ARMADO
AZOTEAS:	TERRADO, ENTORTADO Y ENLADRILLADO.
BARDAS:	TABIQUE ROJO RECOCIDO CON CASTILLOS Y CADENA DE C/A
APLANADOS:	MEZCLA CON TERMINACIÓN EN CANTERA Y PINTURA
PLAFONES:	YESO Y PINTURA
LAMBRINES:	DE CERÁMICA VIDRIADA, DE MADERA EN PRESIDENCIA
PISOS:	DE GRANITO ARTIFICIAL
ESCALERAS:	RAMPA DE CONCRETO, ESCALONES DE GRANITO ARTIFICIAL
PINTURA:	VINÍLICA
ACABADOS ESPECIALES:	ELEVADOR Y DUCTO DE CIRCULACIÓN Y CUARTO DE MÁQUINAS, ALIJE, PLAZAS
PUERTAS DE MADERA:	PUERTAS DE TAMBOR Y VENTANERÍA DE ALUMINIO
CARPINTERÍA:	PUERTAS DE TAMBOR DE PINO
LAMBRINES O PLAFONES:	DE CERÁMICA
INST. HIDRÁULICA:	DUCTOS OCULTOS EN TUBERÍA DE COBRE
INST. SANITARIA:	DUCTOS OCULTOS EN TUBERÍA PVC
MUEBLES Y ACC. BAÑOS:	DE PORCELANA
MUEBLES:	DE PORCELANA
INST. ELÉCTRICA:	DUCTOS OCULTOS EN POLYDUCTO, CABLEADO DE COBRE
HERRERÍA:	ALUMINIO
VIDRIERÍA:	VIDRIOS FILTRASOL
CERRAJERÍA:	DE MARCA
FACHADAS:	MEZCLA CON TERMINACIÓN EN CANTERA Y PINTURA

J. JESÚS CASTILLO DUQUE.

DIRECCIÓN: AV. LUIS DONALDO COLOSIO No. 335, COL. ISSSTE

SAN LUIS POTOSÍ, S.L.P.

ARQUITECTO

TELÉFONO: 166 08 70

AUDITORIO:	
NÚMERO DE NIVELES:	2
CIMENTACIÓN:	DE CONCRETO ARMADO EN ZAPATA
ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN DEL EDIFICIO:	DADOS, COLUMNAS, TRABES Y LOSAS DE CONCRETO ARMADO, ESTRUCTURA SECUNDARIA: MUROS DIVISORIOS DE TABIQUE ROJO RECOCIDO CON CASTILLOS DE AMARRE Y CERRAMIENTOS.
ESTRUCTURA EN EDIFICIO:	ZAPATAS Y COLUMNAS DE CONCRETO, MUROS DE TABIQUE CON CASTILLO DE AMARRE CUBIERTA CON ESTRUCTURA DE ACERO Y LÁMINA PINTRO, FALSO PLAFÓN SUSPENDIDO.
MUROS:	MUROS DE TABIQUE CON CASTILLOS DE AMARRE, CUBIERTA CON ESTRUCTURA DE ACERO Y LÁMINA PINTRO.
TECHOS:	FALSO PLAFON SUSPENDIDO.
AZOTEAS:	LÁMINA PINTRO, TECHO DE FALSO PLAFON SUSPENDIDO
BARDAS:	DE TABIQUE CON CASTILLO DE AMARRE
APLANADOS:	MEZCLA CON TERMINACIÓN EN CANTERA Y PINTURA
PLAFONES:	YESO Y PINTURA
LAMBRINES:	AZULEJO
PISOS:	CEMENTO
PINTURA:	VINÍLICA
ACABADOS ESPECIALES:	ALJIBE, PLAZA
PUERTAS DE MADERA:	PUERTAS DE TAMBOR Y VENTANERÍA DE ALUMINIO
CARPINTERÍA:	PUERTAS DE TAMBOR EN MADERA DE PINO
LAMBRINES:	DE CERÁMICA EN SANITARIO
INST. HIDRÁULICA:	DUCTOS OCULTOS EN TUBERÍA DE COBRE
INST. SANITARIA:	DUCTOS OCULTOS EN TUBERÍA PVC
MUEBLES Y ACC. BAÑOS:	DE PORCELANA
MUEBLES:	DE PORCELANA
INST. ELÉCTRICA:	DUCTOS OCULTOS EN POLYDUCTO, CABLEADO DE COBRE No. 10, 12 Y 14
HERRERÍA:	ALUMINIO
VIDRIERÍA:	VIDRIOS FITRASOL
CERRAJERÍA:	DE MARCA
FACHADAS:	MEZCLA CON TERMINACIÓN EN CANTERA

VI.- CONSIDERACIONES DEL AVALÚO:

VALOR FÍSICO DIRECTO: VALOR DE UN BIEN SIMILAR, CONSIDERANDO; DEPRECIACIÓN Y CONSERVACIÓN EN EL TIEMPO

VALOR FÍSICO DEL TERRENO:	SUPERFICIE	VALOR UNITARIO	COEFICIENTE	VALOR PARCIAL
	2136.63 M2	\$ 1500.00 M	100%	\$ 3,204,957.75 m2
TOTAL				\$ 3,204,957.75 m2

VALOR FÍSICO DE LA CONSTRUCCIÓN:	ÁREA	VALOR UNITARIO NUEVO DE REPOSICIÓN	DEMÉRITO	VALOR UNITARIO DE REPOSICIÓN	VALOR PARCIAL
	EDIFICIO 1512.81 M2	\$ 6,500.00	90.00%	\$ 5,850.00	\$ 8,849,938.50
	AUDITORIO 601.96 M2	\$ 4,200.00	90.00%	\$ 3,780.00	\$ 2,275,408.00
TOTAL					\$ 11,125,346.50

VALOR DE ELEMENTOS, ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS:	PLAZAS, ALJIBES, ELEVADOR CON CUARTO DE MÁQUINAS	\$ 2,500,000.00
		\$ 16,830,304.45

VALOR FÍSICO DIRECTO 1,2,3,

VALOR POR CAPITALIZACIÓN DE RENTAS: SOBRE 14 ESPACIOS RENTABLES

RENTA BRUTA TOTAL MENSUAL:	\$ 150,000.00
RENTA NETA TOTAL (CON DEDUCCIONES)	\$ 120,000.00
RENTA NETA ANUAL:	\$ 1,555,200.00
CAPITALIZADA:	\$ 16,329,600.00

RESUMEN

VALOR FÍSICO DIRECTO:	\$ 16,830,304.25
VALOR DE RENTAS CAPITALIZADA:	\$ 16,329,600.00

VALOR DE MARCADO \$ 16,500,000.00

TELÉFONO: 166 08 70

VII.- CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALÚO:

JUSTIFICACIÓN DE LOS CONCEPTOS QUE INCIDEN EN EL VALOR DEL BIEN:
VALORES UNITARIOS, FUENTES DE CONSULTA, INVESTIGACIÓN DE MERCADO Y CRITERIO DE VALUACIÓN.

PARA LA APLICACIÓN DE VALORES UNITARIOS DE TERRENO, SE ANALIZA LA OFERTA Y DEMANDA QUE SE COTIZA EN LA ZONA DE INFLUENCIA CON DATOS DE ANUNCIOS QUE SE PUBLICAN A TRAVÉS DE PERIÓDICOS O REVISTAS ESPECIALIZADAS Y LOS EXPUESTOS DIRECTAMENTE EN LOS INMUEBLES DE LA ZONA.

REFERENTE A LAS CONSTRUCCIONES, ADEMAÁS DE LA INVESTIGACIÓN DEL ESTUDIO DE MERCADO, SE CONSULTARON DIFERENTES FUENTES INFORMATIVAS DE CONSTRUCCIÓN COMO EL MANUAL DE COSTOS PARA LA CONSTRUCCIÓN (BIMSA-SOUTHAM) Y PRISMA.
EL PROCEDIMIENTO DE VALUACIÓN QUE SE APLICARÁ, SERÁ EL MÉTODO DIRECTO O FÍSICO, ASÍ COMO EL MÉTODO POR RENTABILIDAD O DIRECTO.

MÉTODO DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS ESTIMADAS DE MERCADO: ES EL RESULTADO DE UN ANÁLISIS DE LAS RENTAS POR M2 DE INMUEBLES SIMILARES, INVESTIGADOS EN LA ZONA Y A TRAVÉS DE CONSULTA DE ANUNCIOS DE PERIÓDICOS Y REVISTAS ESPECIALIZADAS EN OPERACIONES DE BIENES RAÍCES.

DEFINICIONES DE VALOR QUE SE EMPLEARÁN, ACORDES CON EL OBJETO Y EL PROPÓSITO DEL AVALÚO:

MÉTODO FÍSICO O DIRECTO: SE BASA EN EL COSTO DE REPRODUCCIÓN O DE REEMPLAZO DE UN BIEN SIMILAR AL ANALIZADO. SI EL BIEN NO ES NUEVO, SU VALOR SE AFECTARÁ POR LOS DIVERSOS FACTORES APLICABLES, SEGÚN SEA EL CASO.

MÉTODO DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS: CONSIDERA QUE SU VALOR CORRESPONDE AL CAPITALIZAR LA RENTA ANUAL, REAL O SUSCEPTIBLE DE REPRODUCIR, A UNA TASA DE CAPITALIZACIÓN DETERMINADA EN BASE A LAS CARACTERÍSTICAS PROPIAS DEL BIEN VALUADO (EDAD, VIDA REMANENTE, USO, ESTADO DE CONSERVACIÓN, ETC.)

MÉTODO DE MERCADO: ESTÁ BASADO EN LA COMPARACIÓN Y HOMOLOGACIÓN DE OFERTAS SIMILARES AL BIEN VALUADO.

VALOR COMERCIAL: SE DEFINE COMO EL PRECIO PROBABLE QUE TENDRÍA UN BIEN A LA FECHA DEL AVALÚO, POR EL CUAL UN VENDEDOR Y UN COMPRADOR ESTARÍA DE ACUERDO EN CELEBRAR UNA OPERACIÓN DE COMPRA-VENTA, AMBOS CON PLENO CONOCIMIENTO DEL BIEN Y SIN NINGUNA NECESIDAD IMPERIOSA O URGENTE DE LLEVAR A CABO DICHA OPERACIÓN.

COMENTARIOS GENERALES:

DETALLES, SUPOSICIONES, CIRCUNSTANCIAS QUE AFECTARON LOS PARÁMETROS DEL AVALÚO.
CONDICIONES LIMITANTES PARA CONTAR CON LA INFORMCIÓN NECESARIA INHERENTE AL BIEN.

CENTIFICACIÓN DEL AVALÚO

VALUADOR

NOMBRE:	ARQ. J. JOSÉ CASTILLO DUQUE
ESPECIALIDAD(ES):	EN INMUEBLES
REGISTRO:	OBRAS PÚBLICAS 263
CÉDULA PROFESIONAL:	406365

CECULA N^o 406385

TITULO REGISTRADO A FOJAS 177
DEL LIBRO DOSCIENTOS
CINCUENTA Y CUATRO

DE REGISTRO DE TITULOS PROFESIONALES Y
GRADOS ACADEMICOS



[Handwritten signature]

FIRMA DEL INTERESADO

T. S. N. - 1714-75