



## **ACTA NÚMERO TRECE SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO**

En el municipio de Villa de Reyes, S.L.P., siendo las doce horas con treinta minutos del día siete de enero del año dos mil diecinueve, se encuentran reunidos en el Salón de Presidentes del Palacio Municipal, los CC. Erika Irazema Briones Pérez, Presidenta Municipal Constitucional, Ma. Guadalupe Martínez Anguiano, Sindica Municipal, Roberto Rocha Rivas, Primer Regidor Constitucional, María Consuelo Zavala González, Segunda Regidora Constitucional, Carlos Gerardo Espinoza Jaime, Tercer Regidor Constitucional, Ma. Belinda Peña Mujica, Cuarta Regidora Constitucional, Alma Graciela Segura Hernández, Sexta Regidora Constitucional y Lic. Oscar Pérez Verdeja, Secretario General del Ayuntamiento; para llevar a cabo la quinta sesión extraordinaria de Cabildo, en cumplimiento con lo dispuesto por el artículo 21, fracción II y 23 de la Ley Orgánica del Municipio Libre del Estado de San Luis Potosí; así como lo dispuesto por el artículo 16,18, 26 y 27 del Reglamento Interno del H. Ayuntamiento de Villa de Reyes, S.L.P.; de conformidad con el siguiente Orden del día:

- 1.- Lista de asistencia.
- 2.- Declaración de validez de la sesión.
- 3.- Lectura y aprobación del orden del día.
- 4.- Lectura y en su caso aprobación del acta de la sesión anterior con fecha 28 de diciembre de 2018.
- 5.- Discusión y en su caso, aprobación de los valores provisionales de la zona industrial.
- 6.- Clausura.

**COMO PUNTO NÚMERO UNO.-** Una vez instalado el acto, se procede al pase de lista de los integrantes del Cabildo, tras lo cual el Secretario del Ayuntamiento, Lic. Oscar Pérez Verdeja, da cuenta a la C. Presidenta Municipal que se encuentran presentes una Síndica Municipal y cinco regidores, con la ausencia del C. José Carmelo Cipriano López, Quinto Regidor Constitucional, mismo que no presenta justificante que ampara su inasistencia; al respecto, hay quórum.

**COMO PUNTO NÚMERO DOS.-** En uso de la voz, la Presidenta Municipal señala que se cumple con lo dispuesto por el artículo 25 de la Ley Orgánica del Municipio Libre del Estado de San Luis Potosí y el artículo 14 del Reglamento Interno para el Ayuntamiento de Villa de Reyes, S.L.P.; por lo que existiendo quórum legal se abre la sesión, por lo que los acuerdos que resulten de esta son válidos.

**COMO PUNTO NÚMERO TRES.-** El Lic. Oscar Pérez Verdeja, da lectura a los puntos que integran el Orden del Día y solicita a los presentes se someta a votación, si es de





aprobarse. Propuesta aprobada por mayoría, derivado a la ausencia del C. José Carmelo Cipriano López, Quinto Regidor Constitucional; con 7 votos a favor, cero votos en contra y cero abstenciones. **(ANEXO UNO, TABLA UNO)**. . . . .

**COMO PUNTO NÚMERO CUATRO.-** El Secretario General del H. Ayuntamiento, da lectura al acta de la sesión anterior, de fecha 28 de diciembre de 2018. Una vez concluida se somete a consideración de los integrantes del Cabildo si es de aprobarse, resultando aprobada por acuerdo de mayoría, con 7 votos a favor, cero votos en contra y cero abstenciones **(ANEXO UNO, TABLA DOS)**. . . . .

**COMO PUNTO NÚMERO CINCO.-** Discusión y en su caso, aprobación de los valores provisionales de la zona industrial.

Para tal efecto, se le cede el uso de la voz a la Lic. María Josefina Montante Miranda, Directora de Catastro del H. Ayuntamiento, la cual presenta un dictamen técnico en relación a la asignación de Valores provisionales unitarios de suelo en la Zona Industrial situada al noreste del Municipio de Villa de Reyes, S. L. P.

Los artículos 87 y 90 de la Ley del Registro Público de la Propiedad y del Catastro para el Estado y Municipios de San Luis Potosí, establece que si los nuevos valores son inferiores a los vigentes, esta modificación podrá hacerse en cualquier momento, y en caso de que a algún sector del territorio de los municipios no se le hayan asignado valores unitarios de suelo o de construcción, o habiéndose asignado hayan cambiado las características esenciales en el periodo de su vigencia, las autoridades catastrales podrán fijar provisionalmente valores unitarios tomando como base los aprobados para algún sector catastral con características similares. Estos valores regirán hasta en tanto se apliquen los valores definitivos y además para dicha determinación se tomará en cuenta que el valor de suelo sea equiparable al valor de mercado.

Un vez concluida su participación, y no habiendo más intervenciones al respecto, por indicaciones de la C. Presidenta Municipal, el Secretario General, Lic. Oscar Pérez Verdeja, somete a votación económica esta propuesta, a lo que se desprende lo siguiente:

Con siete votos a favor, cero votos en contra y cero abstenciones. **(ANEXO UNO, TABLA TRES)**, se aprueba por acuerdo de mayoría, los valores provisionales unitarios de suelo en la Zona Industrial situada al noreste del Municipio de Villa de Reyes, S. L. P., según el dictamen presentado, el cual forma parte del **ANEXO DOS** de la presente acta. . . . .





**COMO PUNTO NÚMERO SEIS.-** Se clausura la presente sesión extraordinaria de Cabildo, siendo las catorce horas con treinta minutos del día siete de enero del año dos mil diecinueve. Damos Fe.

**Erika Irazema Briones Pérez**  
Presidenta Municipal Constitucional

**Ma. Guadalupe Martínez Anguiano**  
Síndica Municipal

**Roberto Rocha Rivas**  
Primer Regidor Constitucional

**María Consuelo Zavala González**  
Segunda Regidora Constitucional

**Carlos Gerardo Espinoza Jaime**  
Tercer Regidor Constitucional

**Ma. Belinda Peña Mujica**  
Cuarta Regidora Constitucional

**Alma Graciela Segura Hernández**  
Sexta Regidora Constitucional

**Lic. Oscar Pérez Verdeja**  
Secretario General del Ayuntamiento





# ANEXOS

DESARROLLO  
PARA TODOS



## ANEXO UNO

T 1

Cargo	Sentido del Voto
Presidenta Municipal	A favor
Primer Regidor Constitucional	A favor
Segunda Regidor Constitucional	A favor
Tercer Regidor Constitucional	A favor
Cuarta Regidora Constitucional	A favor
Sexta Regidora Constitucional	A favor
Síndica Municipal	A favor

T 2

Cargo	Sentido del Voto
Presidenta Municipal	A favor
Primer Regidor Constitucional	A favor
Segunda Regidor Constitucional	A favor
Tercer Regidor Constitucional	A favor
Cuarta Regidora Constitucional	A favor
Sexta Regidora Constitucional	A favor
Síndica Municipal	A favor

T 3

Cargo	Sentido del Voto
Presidenta Municipal	A favor
Primer Regidor Constitucional	A favor
Segunda Regidor Constitucional	A favor
Tercer Regidor Constitucional	A favor
Cuarta Regidora Constitucional	A favor
Sexta Regidora Constitucional	A favor
Síndica Municipal	A favor



## ANEXO DOS

### DICTAMEN TÉCNICO ASIGNACIÓN DE VALORES PROVISIONALES UNITARIOS DE SUELO ZONA INDUSTRIAL SITUADA AL NORESTE DEL MUNICIPIO DE VILLA DE REYES, S. L. P.

**LICENCIADA MARÍA JOSEFINA MONTANTE MIRANDA**, Director de Catastro del H. Ayuntamiento Constitucional del Municipio Libre de Villa de Reyes, S. L. P., carácter que acredito con el nombramiento expedido a mi favor por el Lic. Gustavo Sánchez Loredo, Oficial Mayor Municipal de conformidad con lo previsto en el artículo 70, fracción VIII y XXV de la Ley Orgánica del Municipio Libre de San Luis Potosí, emito dictamen catastral para la asignación provisional de valores unitarios de suelo a la zona industrial localizada al Noreste del Municipio de Villa de Reyes, S.L.P., en base a las consideraciones jurídicas y técnicas siguientes:

**PRIMERO.-** El artículo 70, fracciones XI, XXV y XXXVIII de la Ley Orgánica del Municipio Libre de San Luis Potosí, de manera enunciativa más no limitativa establecen las diversas facultades y obligaciones que tiene el Presidente Municipal respecto del Desarrollo Urbano del Municipio de San Luis Potosí.

**SEGUNDO.-** El artículo 70, fracción VI, de la Ley Orgánica del Municipio Libre de San Luis Potosí, faculta al Presidente Municipal a nombrar a los servidores públicos municipales cuya designación no sea facultad exclusiva del Cabildo, fundamento a través del cual, se nombra a la suscrita como Director de Catastro del Municipio de Villa de Reyes.

**TERCERO.-** El numeral 93 fracción I, de la Ley del Registro Público de la Propiedad y del Catastro para el Estado y Municipios de San Luis Potosí, faculta a la Dirección de Catastro Municipal para elaborar proyectos de valores unitarios de suelo para posteriormente ser remitidos al Consejo Técnico Catastral para su análisis y valoración y aprobados por éste, enviados al Cabildo para su aprobación.

**CUARTO.-** Los artículos 87 y 90 de la Ley del Registro Público de la Propiedad y del Catastro para el Estado y Municipios de San Luis Potosí, establece que si los nuevos valores son inferiores a los vigentes, esta modificación podrá hacerse en cualquier momento, y en caso de que a algún sector del territorio de los municipios no se le hayan asignado valores unitarios de suelo o de construcción, **o habiéndose asignado hayan cambiado las características esenciales en el periodo de su vigencia, las autoridades catastrales podrán fijar provisionalmente valores unitarios tomando como base los aprobados para algún sector catastral con características similares. Estos valores regirán hasta en tanto se apliquen los valores definitivos y además para dicha determinación se tomará en cuenta que el valor de suelo sea equiparable al valor de mercado.**

**QUINTO.-** En el caso presente, se estima que las características de los predios situados en la Zona Industrial Noreste y Nueva Zona Industrial Noreste, acorde al Plan Municipal de Desarrollo Urbano publicado en el Periódico Oficial del Estado Libre y Soberano de San Luis Potosí el día 6 seis de Marzo de 2015 dos mil quince y Modificación Específica del Plan de Desarrollo Urbano publicado en el Periódico Oficial del Estado Libre y Soberano de San Luis Potosí el día 18 dieciocho de Mayo de 2016 dos mil dieciséis han cambiado y de forma





alguna las condiciones actuales se ajustan al valor catastral de uso de suelo industrial (terreno) -publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado "Plan de San Luis" con fecha 30 treinta de Diciembre de 2017 dos mil diecisiete, en el que se fijan los valores de suelo urbano y rústico, así como de construcción al Municipio de Villa de Reyes, para el ejercicio Fiscal 2018 dos mil dieciocho-, que conforme al artículo 78 fracción III, de la Ley de la Ley del Registro Público de la Propiedad y del Catastro para el Estado y Municipios de San Luis Potosí, continuaría rigiendo para el ejercicio Fiscal 2019 dos mil diecinueve, de \$48.00 (cuarenta y ocho pesos 00/100 Moneda Nacional) por metro cuadrado, consecuentemente tampoco se ajustan a los valores de mercado, lo cual hace necesario asignar para aquella zona, valores catastrales provisionales de uso de suelo atendiendo al comparativo de la zona industrial colindante a la Delegación de la Pila, perteneciente al Municipio de San Luis Potosí así como de los valores unitarios de suelo en el mercado inmobiliario, con base en estudios elaborados por profesionales en la materia.

**SEXTO.-** Como antecedente de la zona industrial de referencia, se destaca:

La operación del Parque Industrial Logístik, comenzó en el 2004 dos mil cuatro, y fue creado con el propósito de ofrecer un espacio para la concentración de empresas nacionales y extranjeras.

El Plan Maestro del parque incluye las instalaciones de la Terminal Intermodal con ferrocarril para mercancía general y contenerizada, la Aduana y la zona libre o recinto fiscalizado estratégico.

En el año de 2009 dos mil nueve, el Gobierno del Estado promovió la construcción de la zona industrial denominada Parque Logístico o Logistik Park, que inició operaciones en el año 2012 dos mil doce, año en el que comienza a funcionar la Planta General Motors; dicho parque contemplo la operación de 400 cuatrocientas empresas del sector industrial y en el año 2015 dos mil quince, la construcción de la planta BMW México.

Dicho parque industrial se ubica en el Kilómetro 4.4 de la autopista San Luis – Aguascalientes – Guadalajara y a 4.4 kilómetros del entronque de la carretera federal 57 Nuevo Laredo – San Luis Potosí – México, que conlleva a la construcción de diversos enlaces carreteros importantes, como la autopista San Luis Potosí - Villa de Arriaga y otras conexiones físicas que consolidan las vías carreteras existentes en particular la que atraviesa la zona industrial ubicada al Norte del Municipio.

En suma, **la transformación económica del territorio de Villa de Reyes, paso de una vocación primordialmente agropecuaria a otra de corte industrial de alta tecnología en dicho parque.**

**SÉPTIMO.-** A la parte última, se arribó como conclusión del considerando inmediato anterior, si se toma en consideración que el suelo que actualmente abriga el polígono del plan parcial de la zona industrial de Villa de Reyes, ha sufrido modificación en sus características, pues de encontrarse en el año 1998 mil novecientos noventa y ocho en breña, sin servicios y tener un uso agropecuario ahora es de uso industrial, lo cual se ha venido gradualmente desarrollando desde que comenzó en operaciones el Parque Industrial Logístik, lo cual así lo evidencian, las imágenes que de forma cronológica, se insertan, cuya fuente es el google maps, en el que en cada una de ellas, con prístina claridad, se observa, como se ha venido expandiendo gradual y constante, el desarrollo industrial.





2010



2012



2013



2015



2016



2017

**OCTAVO.-** Las imágenes arriba insertas, ilustran el cambio de las características físicas del terreno que ampara actualmente el polígono de la zona industrial, lo cual hace necesario asignar en aquella área primordial, valores provisionales unitarios de uso de suelo, la cual se compondrá de 3 áreas identificadas como: **Área Homogénea 1 uno, Área Homogénea 2 dos y Área Homogénea 3 tres**, tal como se muestra en dichas imágenes.

**NOVENO.- Ubicación del ÁREA HOMOGÉNEA 1 UNO.**



**CARACTERÍSTICAS:**

<b>NIVEL DE INFRAESTRUCTURA</b>	<b>BUENO</b>	<b>REGULAR</b>	<b>MALO</b>
<b>AGUA POTABLE</b>	SI EXISTE	NO EXISTE	
<b>DRENAJE</b>	SI EXISTE	NO EXISTE	
<b>ELECTRIFICACIÓN</b>	AÉREA	SUBTERRÁNEA	NO EXISTE
<b>ALUMBRADO PÚBLICO</b>	SI EXISTE	NO EXISTE	
<b>VIALIDADES</b>	CONCRETO	ASFALTO	TERRACERÍA
<b>TELÉFONO</b>	AÉREA	SUBTERRÁNEA	NO EXISTE
<b>SEÑALIZACIÓN</b>	SI EXISTE	NO EXISTE	
<b>TRANSPORTE PÚBLICO</b>	SI EXISTE	NO EXISTE	
<b>NIVEL DE EQUIPAMIENTO</b>	BUENO	REGULAR	MALO
<b>CLASIFICACIÓN DE LA ZONA</b>	URBANO	RÚSTICO	INDUSTRIAL

**REPORTE FOTOGRÁFICO:**



**COMPARATIVO DE VALOR UNITARIO DE SUELO CATASTRAL DE LA DELEGACIÓN LA PILA,  
PERTENECIENTE AL MUNICIPIO DE SAN LUIS POTOSÍ, S.L.P.**

Las características físicas de los predios que se encuentran enclavados en el área homogénea 1 uno, son semejantes a los que se encuentran colindando en la zona industrial de la Delegación La Pila del Municipio de San Luis Potosí, S.L.P., por lo que para efectos comparativos, conviene acudir al Decreto 0835, en el que se fijan los valores de Suelo Urbano y Rústico, así como de Construcción para el Ayuntamiento de San Luis Potosí, S.L.P., para el Ejercicio Fiscal 2018, publicado con fecha 30 treinta de Diciembre de 2017 dos mil diecisiete en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado "Plan de San Luis".

En dicha fuente tenemos:

**VALORES UNITARIOS DE TERRENO EN AREAS HOMOGENEAS DEL MUNICIPIO DE SAN LUIS POTOSÍ, S.L.P. 2018**

SECTOR	AREA HOMOGENEA	ACCIÓN	REFERENCIA	REFERENCIA	FECHA DE REGISTRO
73	5	NUEVA	NUEVA	FRACC. LOGISTICO, PARQUE ANEXO	32682/2014-33629/2015-9781/2008-4052/2001-26975/20

				FORMATO ASIGNACIÓN DE VALOR FOLIO 074	
73	7	NUEVA	NUEVA	FRACC. PARQUE LOGISTICO, ANEXO FORMATO ASIGNACIÓN DE VALOR FOLIO 009/2017	33629/2015

**VALORES UNITARIOS DE SUELO EN AREAS HOMOGENEAS DEL MUNICIPIO DE SAN LUIS POTOSÍ, S.L.P. 2018**

0	SECTOR	AREA HOMOGENA	VALOR ACTUAL	VALOR AH NUEVAS	VALOR PROPUESTA PARA AÑO 2018	FACTOR DE AJUSTE	ACCIÓN	REFERENCIA	REFERENCIA	FECHA REGISTRO
925	73	5	\$550.00	\$550.00	\$561.00	2%	NUEVA	NUEVA	FRACC. PARQUE LOGISTICO, ANEXO FORMATO ASIGNACIÓN DE VALOR FOLIO 074	32682/2014-33629/2015-9781/2008-4052/2001-26975/2013
927	73	7	\$88.00	\$550.00	\$561.00	2%	NUEVA	NUEVA	FRACC. PARQUE LOGISTICO, ANEXO FORMATO ASIGNACIÓN DE VALOR FOLIO 009/2017	33629/2015

Para mayor referencia, se plasma imagen obtenida del google maps, en el que se demarca el polígono de la zona industrial de la Delegación de la Pila, del que podemos apreciar a simple vista, resulta colindante a la zona industrial del Municipio de Villa de Reyes, que las características cualitativas y cuantitativas son similares, que se cuenta con los servicios de agua, luz, telefonía, drenaje, pavimentación.





De las Tablas de Valores, tenemos que el Municipio de San Luis Potosí, para la zona industrial que se encuentra en la demarcación de la Delegación de la Pila, y aproximadamente con una distancia de 1,352 mil trescientos cincuenta y dos metros a la zona industrial noreste del Municipio de Villa de Reyes, para el ejercicio fiscal 2018 dos mil dieciocho, se le asignó un valor unitario de suelo de \$561.00 (quinientos sesenta y un pesos 00/100 Moneda Nacional) por metro cuadrado.

### DICTAMENES PERICIALES EN MATERIA DE VALUACIÓN INMOBILIARIA DE MERCADO.

I.- Se tiene a la vista, Avalúo Inmobiliario de fecha 18 dieciocho de diciembre de 2018 dos mil dieciocho, signado por el Ingeniero Francisco J. Carrillo Rodríguez, perito valuador en materia inmobiliaria con número de registro GES-PV-0528, ante la Comisión Estatal de Peritos, del que se desprende que la **Zona que identifica como 1 uno, corresponde al Área Homogénea 1 uno**, y que de acuerdo al estudio de mercado, arrojo lo siguiente:

EL REPORTE DE MERCADO												
SERVICIOS EN VENTA EN LA ZONA O ZONAS SIMILARES ZONA 1												
REF	UBICACIÓN	CARACTERÍSTICAS	PERICIALES									
1	PARRQUE LOGISTIK I, VILLA DE REYES	TERRENO URBANO	FORMA SOLUCIONES	RS-57-40								
2	PARRQUE LOGISTIK VILLA DE REYES	TERRENO URBANO	INDITA FORTE	RS-43-72								
3	PARRQUE LOGISTIK VILLA DE REYES	TERRENO URBANO	MC HORIZONAL INMOBILIARIA	RS-88-40								
4	ACCESO A PARRQUE LOGISTIK VILLA DE REYES	TERRENO URBANO	PRIMAX SOLUCIONES	RS-57-40								
5	PARRQUE LOGISTIK VILLA DE REYES											

  

REF	VALOR DE RENTA	SUPERFICIE TERRENO (M2)	COMPROBACIONES	K	FRONTERA	PÁRTEC	DEBENTEC	PÁRTEC	DEBENTEC	NETOS (M2)	PÁRTEC	TOTALES (M2)	VALOR UNITARIO
1	\$2,300,000	4,000.00	0.00	100%	0	00%	00	00%	00	00%	0	00	00%
2	\$2,500,000	4,000.00	0.00	100%	0	00%	00	00%	00	00%	0	00	00%
3	\$2,500,000	4,000.00	0.00	100%	0	00%	00	00%	00	00%	0	00	00%
4	\$2,800,000	4,000.00	0.00	100%	0	00%	00	00%	00	00%	0	00	00%
5	\$28,426,200	25,000.00	0.00	100%	0	00%	00	00%	00	00%	0	00	00%

  

REF	VALOR UNITARIO	FACTORES DE HOMOLOGACIÓN								VALOR AJUSTADO	FORMACIÓN COMPONENTE DEL VALOR	
		ZONA	INDIC	FRON	FORMA	SAR	TIPO	CANA	RESULTANTE		INDIC	FRON
1	\$561.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.95	0.95	\$533.31	INDIC	FRON
2	\$561.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.95	0.95	\$533.31	INDIC	FRON
3	\$561.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.95	0.95	\$533.31	INDIC	FRON
4	\$561.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.95	0.95	\$533.31	INDIC	FRON
5	\$561.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	\$561.00	INDIC	FRON

II.- Se tiene a la vista, Avalúo Inmobiliario de fecha 19 diecinueve de Diciembre de 2018 dos mil dieciocho, signado por el Ingeniero Marco A. Romero Pardo, perito valuador en materia inmobiliaria con número de registro GES-PV-0480, ante la Comisión Estatal de Peritos, del que se desprende que la **Zona identificada como 1 uno, corresponde al Área Homogénea 1 uno**, y que de acuerdo al estudio de mercado, arrojo lo siguiente:

### IV. ENFOQUE DE COSTOS ZONA 1

#### 1.- INFORMACIÓN DE MERCADO PARA LA DETERMINACIÓN DEL VALOR UNITARIO DEL TERRENO



Caso	Calle y Número	Colonia	Sup. T	Sup. C (en su caso)	edad	Clasif. (en su caso)	telefono	Informante
1	Carretera de Cuota San Luis - Villa de Reyes	Villa de Reyes	36,948.00			Industrial	4441959916	Nártex Proyectos Inmobiliarios
						PRECIO	31,898,727.00	
2	Villa de Reyes	Villa de Reyes	31,594.00			Industrial	4441959916	Nártex Proyectos Inmobiliarios
						PRECIO	28,544,747.00	
3	Carretera Federal 57	Villa de Reyes	35,000.00			Industrial	4449253593	Aifa Inmobiliaria
						PRECIO	29,750,000.00	
4	Villa de Reyes - San Luis (Bolos)	Villa de Reyes	12,605.27			Industrial	6183178286	Reboux, B&A
						PRECIO	18,000,000.00	

Considerando el valor del terreno a partir de un procedimiento residual estático: $F = [VI (1 - b)] - P_n$									
No. Caso	Tipo de inmueble	b	[VI (1-b)]	Pagos (\$/m <sup>2</sup> )	Demto.	Pagos netos (\$/m <sup>2</sup> )	Pagos totales	VI-P <sub>n</sub>	Valor Unitario (\$/m <sup>2</sup> )
1	balido	1.00	31,898,727	0	1.00	0	0	0	-
2	balido	1.00	28,544,747	0	1.00	0	0	0	-
3	balido	1.00	29,750,000	0	1.00	0	0	0	-
4	balido	1.00	18,000,000	0	1.00	0	0	0	-

2.- ANALISIS POR HOMOLOGACION Y AJUSTES

ANALISIS DEL MERCADO INMOBILIARIO (SUELO).

Caso	Oferta ajustada \$	Sup. Terreno m <sup>2</sup>	\$/m <sup>2</sup>	Factores de Homologación										Factor Resultante	\$/m <sup>2</sup>	
				F. Zona	F. Ubiq.	F. frente	F. Normal	F. Sup.	F. CUB	F. COS	F. Trop.	F. Negl.				
1	31,898,727	36,948.00	863.34	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.95	0.95	820.17	X
2	28,544,747	31,594.00	903.49	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.95	0.95	858.31	X
3	29,750,000	35,000.00	850.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.95	0.95	807.50	X
4	18,000,000	12,605.27	1,427.97	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.95	0.95	1,356.58	X

MEDIA GEOMETRIA	937.10
MEDIA ARMONICA	917.46
PROMEDIO:	960.64
DESVIACION ESTANDAR	264.84
COEFICIENTE DE DISP.	27.56896%

Valor homologado:	960.64
En N.R:	961.00

DECIMO.- Ubicación del ÁREA HOMOGÉNEA 2 DOS.



### CARACTERÍSTICAS:

NIVEL DE INFRAESTRUCTURA	BUENO	REGULAR	MALO
AGUA POTABLE	SI EXISTE	NO EXISTE	
DRENAJE	SI EXISTE	NO EXISTE	
ELECTRIFICACIÓN	AÉREA	SUBTERRÁNEA	NO EXISTE
ALUMBRADO PÚBLICO	SI EXISTE	NO EXISTE	
VIALIDADES	CONCRETO	ASFALTO	TERRACERÍA
TELÉFONO	AÉREA	SUBTERRÁNEA	NO EXISTE
SEÑALIZACIÓN	SI EXISTE	NO EXISTE	
TRANSPORTE PÚBLICO	SI EXISTE	NO EXISTE	
NIVEL DE EQUIPAMIENTO	BUENO	REGULAR	MALO
CLASIFICACIÓN DE LA ZONA	URBANO	RÚSTICO	INDUSTRIAL

### REPORTE FOTOGRÁFICO:



## DICTAMENES PERICIALES EN MATERIA DE VALUACIÓN INMOBILIARIA DE MERCADO.

I.- Se tiene a la vista, Avalúo Inmobiliario de fecha 18 dieciocho de Diciembre de 2018 dos mil dieciocho, signado por el Ingeniero Francisco J. Carrillo Rodríguez, perito valuador en materia inmobiliaria con número de registro GES-PV-0528, ante la Comisión Estatal de Peritos, del que se desprende que la **Zona que identifica como 2 dos, corresponde al Área Homogénea 2 dos**, y que de acuerdo al estudio de mercado, arrojo lo siguiente:

TERRENOS EN VENTA EN LA ZONA O ZONAS SIMILARES ZONA 2													
REF	UBICACIÓN	CARACTERÍSTICAS	FUENTE										
1	COSTADO ORIENTE CARRETERA A VILLA DE REYES, FRENTE A CARRETERA	TERRENO RUSTICO	ALFA INMOBILIARIA	825-3593									
2	COSTADO PONIENTE DE CARRETERA A VILLA DE REYES, FRENTE A CARRETERA	TERRENO RUSTICO	HABITA FORTE	129-43-72									
3	CARRETERA A VILLA DE REYES X TERMOELÉCTRICA	TERRENO RUSTICO	SERGIOCR	329-37-51									
4	CERCANO A PLANTA FORD, VILLA DE REYES	TERRENO RUSTICO	ALFA INMOBILIARIA	825-3593									
5													
6													
A FALTA DE INFORMACIÓN DE MERCADO, LOS VALORES UNITARIOS SE OBTIENEN A TRAVÉS DEL PROCEDIMIENTO RESIDUAL ESTÁTICO: $F = [VI(1-b)] - P_n$ CON LOS DATOS ENMARCADOS CON LA DOBLE LÍNEA. LA HOMOLOGACIÓN SE EFECTUÓ POSTERIORMENTE Y CON EL MISMO PROCEDIMIENTO.													
REF	VALOR OFERTA O VENTA	SUPERFICIE TERR. (M2)	SUPERFICIE CONST. (M2)	b	[VI(1-b)] (\$)	PAGOS	DEMÉRITO	PAGOS NETOS (\$/m2)	PAGOS TOTALES (\$)	F=[VI(1-b)]-Pn	VALOR UNITARIO		
1	\$165,000,000	550,000.00	0.00	100%	0	\$0/M <sup>2</sup>	0%	\$0/M <sup>2</sup>	0	0	\$0	\$(REF)	
2	\$8,400,000	30,000.00	0.00	100%	0	\$0/M <sup>2</sup>	0%	\$0/M <sup>2</sup>	0	0	\$0	\$0/M <sup>2</sup>	
3	\$18,000,000	78,706.47	0.00	100%	0	\$0/M <sup>2</sup>	0%	\$0/M <sup>2</sup>	0	0	\$0	\$0/M <sup>2</sup>	
4	\$7,000,000	35,000.00	0.00	100%	0	\$0/M <sup>2</sup>	0%	\$0/M <sup>2</sup>	0	0	\$0	\$0/M <sup>2</sup>	
5			0.00	100%	0	\$0/M <sup>2</sup>	0%	\$0/M <sup>2</sup>	0	0	\$0	\$0	
6			0.00	100%	0	\$0/M <sup>2</sup>	0%	\$0/M <sup>2</sup>	0	0	\$0	\$0	
REF	VALOR UNITARIO	FACTORES DE HOMOLOGACIÓN							VALOR AJUSTADO	PONDERACIÓN	COMPONENTE DEL VALOR		
1	\$300/M <sup>2</sup>	ZONA	UBIC	FREN	FORM	SUP	TOPO	COM.	RESULTANTE	100%	\$300/M <sup>2</sup>	25%	\$75/M <sup>2</sup>
2	\$280/M <sup>2</sup>	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	25%	\$280/M <sup>2</sup>	25%	\$70/M <sup>2</sup>
3	\$229/M <sup>2</sup>	1.05	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.05	25%	\$240/M <sup>2</sup>	25%	\$60/M <sup>2</sup>
4	\$200/M <sup>2</sup>	1.10	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.10	33%	\$220/M <sup>2</sup>	33%	\$73/M <sup>2</sup>
5		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0%		0%	
6		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0%		0%	
SUJETO VARIABLE											VALOR UNITARIO DEL TERRENO AJUSTADO Y PONDERADO:		\$278/M <sup>2</sup>

II.- Se tiene a la vista, Avalúo Inmobiliario de fecha 19 diecinueve de Diciembre de 2018 dos mil dieciocho, signado por el Ingeniero Marco A. Romero Pardo, perito valuador en materia inmobiliaria con número de registro GES-PV-0480, ante la Comisión Estatal de Peritos, del que se desprende que la Zona identificada como 2 dos, corresponde al Área Homogénea 2 dos, y que de acuerdo al estudio de mercado, arrojo lo siguiente:

#### IV. ENFOQUE DE COSTOS ZONA 2

##### 1.- INFORMACIÓN DE MERCADO PARA LA DETERMINACIÓN DEL VALOR UNITARIO DEL TERRENO

Caso	Calle y Número	Colonia	Sup. T	Sup. C (en su caso)	edad (en su caso)	Clasif. (en su caso)	telefono	Informante
1	Carretera Federal 57	Villa de Reyes	37,000			Industrial	4441510405	Inmobiliaria Valtus
2	Autopista San Luis Potosí - Villa de Arriaga SN	Villa de Reyes	35,000			Industrial	4448253593	Alfa Inmobiliaria
3	Autopista San Luis Potosí - Villa de Arriaga SN	Villa de Reyes	450,000			Industrial	4441231111	Dwelling Inmobiliaria
4	Autopista San Luis Potosí - Villa de Arriaga SN	Villa de Reyes	55,000.00			Industrial	4448253593	Alfa Inmobiliaria

nota: (en su caso) se refiere a las muestras donde se aplicará la metodología

Considerando el valor del terreno a partir de un procedimiento residual estático: $F = [VI(1 - b)] - Pn$									
Caso	Tipode inmueble	b	[VI (1-b)]	Pagos (\$/m²)	Demto.	Pagos netos (\$/m²)	Pagos totales	VI-Pn	Valor Unitario (\$/m2)
1	baldo	1.00	12,950,000	0	1.00	0	0	0	-
2	baldo	1.00	7,000,000	0	1.00	0	0	0	-
3	baldo	1.00	157,500,000	0	1.00	0	0	0	-
4	baldo	1.00	19,250,000	0	1.00	0	0	0	-

##### 2.- ANALISIS POR HOMOLOGACION Y AJUSTES

#### ANALISIS DEL MERCADO INMOBILIARIO (SUELO).

Caso	Oferta ajustada \$	Sup. Terreno m²	\$/m²	Factores de Homologación										Factor Resultante	\$/m²	
				F.zona	F.ubic	F.frente	F.forma	F.sup	F.CUS	F.COS	F.Top	F.Neg				
1	12,950,000	37,000.00	350.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.95	0.90	315.00	X
2	7,000,000	35,000.00	200.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.90	0.90	180.00	X
3	157,500,000	450,000.00	350.00	0.95	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.95	0.90	315.88	X
4	19,250,000	55,000.00	350.00	0.95	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.95	0.90	315.88	X

Análisis estadístico por m2:

MEDIA GEOMETRICA:	274.25
MEDIA ARMONICA:	265.57
PROMEDIO:	281.69
DESVIACION ESTANDAR	67.79
COEFICIENTE DE DISP.	24.06671%

Valor homologado aplicable	315.00
en N.R.	315.00

Observaciones: Se aplica un factor de 0.95, considerando

DÉCIMO PRIMERO.- Ubicación del ÁREA HOMOGÉNEA 3 TRES.



### CARACTERÍSTICAS:

NIVEL DE INFRAESTRUCTURA	BUENO	REGULAR	MALO
AGUA POTABLE	SI EXISTE	NO EXISTE	
DRENAJE	SI EXISTE	NO EXISTE	
ELECTRIFICACIÓN	AÉREA	SUBTERRÁNEA	NO EXISTE
ALUMBRADO PÚBLICO	SI EXISTE	NO EXISTE	
VIALIDADES	CONCRETO	ASFALTO	TERRACERÍA
TELÉFONO	AÉREA	SUBTERRÁNEA	NO EXISTE
SEÑALIZACIÓN	SI EXISTE	NO EXISTE	
TRANSPORTE PÚBLICO	SI EXISTE	NO EXISTE	
NIVEL DE EQUIPAMIENTO	BUENO	REGULAR	MALO
CLASIFICACIÓN DE LA ZONA	URBANO	RÚSTICO	INDUSTRIAL

### REPORTE FOTOGRÁFICO:



## DICTAMENES PERICIALES EN MATERIA DE VALUACIÓN INMOBILIARIA DE MERCADO.

I.- Se tiene a la vista, Avalúo Inmobiliario de fecha 18 dieciocho de Diciembre de 2018 dos mil dieciocho, signado por el Ingeniero Francisco J. Carrillo Rodríguez, perito valuador en materia inmobiliaria con número de registro GES-PV-0528, ante la Comisión Estatal de Peritos, del que se desprende que la **Zona que identifica como 3 tres, corresponde al Área Homogénea 3 tres**, y que de acuerdo al estudio de mercado, arrojo lo siguiente:

TERRENOS EN VENTA EN LA ZONA O ZONAS SIMILARES ZONA 3												
REF	UBICACIÓN	CARACTERÍSTICAS	FUENTE									
1	PARQUE LOGISTIK, VILLA DE REYES	TERRENO RUSTICO	HABITA FORTE									129-43-72
2	CARR. VILLA DE REYES Y CAMINO A PARDO	TERRENO RUSTICO	REMAX SOLUCIONES									151-57-00
3	CARRETERA A VILLA DE REYES COSTADO PONIENTE	TERRENO RUSTICO	SLP CASAS									CAP. CALDERA
4	COSTADO ORIENTE CARRETERA A VILLA DE REYES, FRENTE A CARRETERA	TERRENO RUSTICO	ALFA INMOBILIARIA									825-3593
5	COSTADO ORIENTE CARRETERA A VILLA DE REYES, FRENTE A CARRETERA	TERRENO RUSTICO	DWELLING									123-11-11
6												
A FALTA DE INFORMACIÓN DE MERCADO, LOS VALORES UNITARIOS SE OBTIENEN A TRAVÉS DEL PROCEDIMIENTO RESIDUAL ESTÁTICO: $F = [VI(i-b)] - P_n$ CON LOS DATOS ENMARCADOS CON LA DOBLE LÍNEA. LA HOMOLOGACIÓN SE EFECTÚA POSTERIORMENTE Y CON EL MISMO PROCEDIMIENTO.												
REF	VALOR OFERTA O VENTA	SUPERFICIE TERR. (M2)	SUPERFICIE CONST. (M2)	b	[VI(i-b)] (\$)	PAGOS	DEMÉRITO	PAGOS NETOS (\$/m2)	PAGOS TOTALES (\$)	F=[VI(i-b)]-Pn	VALOR UNITARIO	
1	\$60,000,000	200,000.00	0.00	100%	0	\$0/M*	0%	\$0/M*	0	\$0	\$0/M*	
2	\$225,000,000	500,000.00	0.00	100%	0	\$0/M*	0%	\$0/M*	0	\$0	\$0/M*	
3	\$10,500,000	31,000.00	0.00	100%	0	\$0/M*	0%	\$0/M*	0	\$0	\$0/M*	
4	\$7,000,000	20,000.00	0.00	100%	0	\$0/M*	0%	\$0/M*	0	\$0	\$0/M*	
5	\$157,500,000	450,000.00	0.00	100%	0	\$0/M*	0%	\$0/M*	0	\$0	\$0/M*	
6			0.00	100%	0	\$0/M*	0%	\$0/M*	0	\$0	\$0/M*	
REF	VALOR UNITARIO	ZONA	UBIC	FREN	FORM	SUP	TOPO	COM.	RESULTANTE	VALOR AJUSTADO	PONDERACIÓN 100%	COMPONENTE DEL VALOR
1	\$300/M*	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	\$300/M*	20%	\$60/M*
2	\$450/M*	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	\$450/M*	20%	\$90/M*
3	\$300/M*	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	\$300/M*	20%	\$60/M*
4	\$333/M*	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	\$333/M*	20%	\$68/M*
5	\$350/M*	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	\$350/M*	20%	\$70/M*
6		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	\$0/M*	0%	\$0/M*
-	SUJETO	VARIABLE								VALOR UNITARIO DEL TERRENO AJUSTADO Y PONDERADO:		\$348/M*

II.- Se tiene a la vista, Avalúo Inmobiliario de fecha 19 diecinueve de Diciembre de 2018 dos mil dieciocho, signado por el Ingeniero Marco A. Romero Pardo, perito valuador en materia inmobiliaria con número de registro GES-PV-0480, ante la Comisión Estatal de Peritos, del que se desprende que la Zona identificada como 3tres, corresponde al Área Homogénea 3tres, y que de acuerdo al estudio de mercado, arrojo lo siguiente:

#### IV. ENFOQUE DE COSTOS ZONA 3

##### 1.- INFORMACIÓN DE MERCADO PARA LA DETERMINACIÓN DEL VALOR UNITARIO DEL TERRENO

Caso	Calle y Número	Colonia	Sup. T	Sup. C (en su caso)	edad (en su caso)	Clasif. (en su caso)	telefono	Informante
1	Autopista San Luis Potosí - Villa de Arriaga SN	Villa de Reyes	41,000			Industrial	4441510405	Inmobiliaria Valtus
2	Villa de Reyes - San Luis Potosí	Villa de Reyes	2,500			Industrial	4448253593	Alfa Inmobiliaria
3	Villa de Reyes - San Luis Potosí	Villa de Reyes	450,000			Industrial	4441231111	Dwelling Inmobiliaria
4	Villa de Reyes - San Luis Potosí	Villa de Reyes	55,000.00			Industrial	4448253593	Alfa Inmobiliaria

nota: (en su caso) se refiere a las muestras donde se aplicará la metodología

Considerando el valor del terreno a partir de un procedimiento residual estático: $F = [VI(1 - b)] - Pn$									
Caso	Tipode inmueble	b	[VI (1-b)]	Pagos (\$/m <sup>2</sup> )	Dento.	Pagos netos (\$/m <sup>2</sup> )	Pagos totales	VI-Pn	Valor Unitario (\$/m <sup>2</sup> )
1	baldo	1.00	24,000,000	0	1.00	0	0	0	-
2	baldo	1.00	1,250,000	0	1.00	0	0	0	-
3	baldo	1.00	157,500,000	0	1.00	0	0	0	-
4	baldo	1.00	19,250,000	0	1.00	0	0	0	-

##### 2.- ANALISIS POR HOMOLOGACION Y AJUSTES

##### ANALISIS DEL MERCADO INMOBILIARIO (SUELO).

Caso	Oferta ajustada \$	Sup. Terreno m <sup>2</sup>	\$/m <sup>2</sup>	Factores de Homologación										Factor Resultante	\$/m <sup>2</sup>	
				F Zona	F fabric	F frente	F forma	F sup	F CUS	F COS	F Top	F Neg				
1	24,000,000	41,000.00	585.37	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.95	0.95	556.10	
2	1,250,000	2,500.00	500.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.90	0.90	450.00	X
3	157,500,000	450,000.00	350.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.95	0.95	332.50	X
4	19,250,000	55,000.00	350.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.95	0.95	332.50	X

Análisis estadístico por m<sup>2</sup>:

MEDIA GEOMETRICA:	367.79
MEDIA ARMONICA:	364.20
PROMEDIO:	371.67
DESVIACION ESTANDAR	67.84
COEFICIENTE DE DISP.	18.25255%

Valor homologado utilizado:   
En N. R. 1:

Observaciones: NINGUNA

DÉCIMO SEGUNDO.- El Ingeniero Francisco J. Carrillo Rodríguez, en el avalúo inmobiliario de fecha 18 dieciocho de diciembre de 2018 dos mil dieciocho, arribo a las siguientes consideraciones y conclusiones:



Al momento de la elaboración del presente estudio, se encontró que existen en el mercado inmobiliario ofertas de terrenos (de distintas extensiones) cuyos valores de oferta se pueden agrupar en tres zonas bien definidas.

Considerando la agrupación encontrada en los valores, las zonas se definieron tal como se presenta en el croquis de ubicación en el que se dibujó la zona de estudio definida por el departamento de Catastro del Municipio.

Conviene señalar que la zona que presenta los valores más altos corresponde a aquella donde se ubica el parque industrial logistik y que cuenta ya con urbanización, servicios y que se localiza cerca de la carretera 57, además de que cuenta con accesos directos, los lotes de estos valores se ubican en la zona 1 marcada en el croquis.

Las zonas cuyos valores se agrupan en un nivel intermedio corresponde a aquella que se puede localizar con frente a la carretera a villa de reyes y son lotes que aún no cuentan con servicios pero que gozan de un acceso rápido a través de la vialidad que se indica. Estos terrenos se localizan en la que se denomina como zona 3.

Los lotes cuyos valores se agrupan en el nivel inferior, corresponden a aquellos que se encuentran más alejados de los accesos y vialidades principales y que en el croquis que se presenta se definen como la zona 2.

#### CONCLUSIÓN:

De acuerdo con las ofertas y ubicaciones analizadas, se encontró que los terrenos se agrupan en 3 zonas, cuyos valores son:

<b>ZONA 1</b>	<b>VALOR UNITARIO PROMEDIO DE \$950.00 POR METRO CUADRADO</b>
<b>ZONA 2</b>	<b>VALOR UNITARIO PROMEDIO DE \$280.00 POR METRO CUADRADO</b>
<b>ZONA 3</b>	<b>VALOR UNITARIO PROMEDIO DE \$350.00 POR METRO CUADRADO</b>

**DÉCIMO TERCERO.-** Por otro lado el Ingeniero Marco A. Romero Pardo, en el avalúo inmobiliario de fecha 19 diecinueve de diciembre de 2018 dos mil dieciocho, arribo a las siguientes conclusiones:

Valor unitario comercial de ZONA 1:	\$961.00
Valor unitario comercial de ZONA 2:	\$282.00
Valor unitario comercial de ZONA 3:	\$372.00

**DÉCIMO CUARTO.-**Del análisis de valor a las áreas homogéneas identificadas como 1 uno, 2 dos y 3 tres, tenemos:

**A).-** Como se desprende del punto identificado como **NOVENO**, los predios enclavados en el área homogénea 1 uno del Municipio de Villa de Reyes, presentan características similares a los predios localizados en la Delegación de la Pila, del Municipio de San Luis Potosí, en el que de acuerdo al sector 73, área homogénea 5 y 7, cuentan con un valor unitario de suelo catastral de \$561.00 (quinientos sesenta y un pesos 00/100 Moneda Nacional) por metro cuadrado.

Que los predios cuentan con todos los servicios públicos y acceso a diversos enlaces carreteros importantes, como la autopista San Luis Potosí - Villa de Arriaga y otras conexiones físicas que consolidan las vías carreteras existentes en particular la que atraviesa la zona industrial ubicada al Norte del Municipio, además de que atendiendo a los valores de mercado, arrojó:





En el dictamen pericial de avalúo de mercado, rendido por el Ingeniero Francisco J. Carrillo Rodríguez, a aquella zona en el apartado de conclusión y citada en el punto DÉCIMO SEGUNDO le asignó un valor unitario de suelo de \$950.00 por metro cuadrado.

En el dictamen pericial de avalúo de mercado, rendido por el Ingeniero Marco A. Romero Pardo, a dicha zona en el apartado de conclusión y citada en el punto DÉCIMO TERCERO le asignó un valor unitario de suelo de \$961.00 por metro cuadrado.

Por lo que es dable **atendiendo a sus características cualitativas y cuantitativas asignarle provisionalmente a los bienes raíces comprendidos en el área homogénea 1 uno, un valor unitario de suelo de \$571.00 (quinientos setenta y uno pesos) por metro cuadrado.**

**B).-** En lo que respecta al punto identificado como **DÉCIMO**, los predios enclavados en el área homogénea 2 del Municipio de Villa de Reyes, atendiendo a sus características cualitativas y cuantitativas, así como a los valores de mercado, arrojo:

En el dictamen pericial de avalúo de mercado, rendido por el Ingeniero Francisco J. Carrillo Rodríguez, a aquella zona en el apartado de conclusión y citada en el punto DÉCIMO SEGUNDO le asignó un valor unitario de suelo de \$280.00 por metro cuadrado.

En el dictamen pericial de avalúo de mercado, rendido por el Ingeniero Marco A. Romero Pardo, a dicha zona en el apartado de conclusión y citada en el punto DÉCIMO TERCERO le asignó un valor unitario de suelo de \$282.00 por metro cuadrado.

Por lo que es dable **atendiendo a la media aritmética, que se obtiene de sumar ambos valores unitarios de suelo y dividirlo entre dos, asignarle provisionalmente a los bienes raíces comprendidos en el área homogénea 2 dos, un valor unitario de suelo de \$281.00 (doscientos ochenta y uno pesos) por metro cuadrado.**

**C).-** En lo que relativo al punto identificado como **DÉCIMO PRIMERO**, los predios enclavados en el área homogénea 3 del Municipio de Villa de Reyes, atendiendo a sus características cualitativas y cuantitativas, así como a los valores de mercado, arrojo:

En el dictamen pericial de avalúo de mercado, rendido por el Ingeniero Francisco J. Carrillo Rodríguez, a aquella zona en el apartado de conclusión y citada en el punto DÉCIMO SEGUNDO le asignó un valor unitario de suelo de \$350.00 por metro cuadrado.

En el dictamen pericial de avalúo de mercado, rendido por el Ingeniero Marco A. Romero Pardo, a dicha zona en el apartado de conclusión y citada en el punto DÉCIMO TERCERO le asignó un valor unitario de suelo de \$372.00 por metro cuadrado.





Por lo que es dable **atendiendo a la media aritmética, que se obtiene de sumar ambos valores unitarios de suelo y dividirlo entre dos, asignarle provisionalmente a los bienes raíces comprendidos en el área homogénea 3 tres, un valor unitario de suelo de \$361.00 (doscientos ochenta y uno pesos) por metro cuadrado.**

Por lo anterior, es de resolverse:

**PRIMERO.-** Se aplique **de forma provisional** a los bienes inmuebles enclavados en el polígono identificado como **Área Homogénea 1 uno, de la Zona Industrial Noreste del Municipio de Villa de Reyes, S.L.P.**, atendiendo al considerando NOVENO y DÉCIMO CUARTO inciso A), **un valor unitario de suelo de \$571.00 (quinientos setenta y uno pesos) por metro cuadrado.**

**SEGUNDO.-** Se aplique **de forma provisional** a los bienes inmuebles enclavados en el polígono identificado como **Área Homogénea 2 dos, de la Zona Industrial Noreste del Municipio de Villa de Reyes, S.L.P.**, atendiendo al considerando NOVENO y DÉCIMO CUARTO inciso B), **un valor unitario de suelo de \$281.00 (doscientos ochenta y uno pesos) por metro cuadrado.**

**TERCERO.-** Se aplique **de forma provisional** a los bienes inmuebles enclavados en el polígono identificado como **Área Homogénea 3 tres, de la Zona Industrial Noreste del Municipio de Villa de Reyes, S.L.P.**, atendiendo al considerando NOVENO y DÉCIMO CUARTO inciso C), **un valor unitario de suelo de \$361.00 (doscientos ochenta y uno pesos) por metro cuadrado.**

**CUARTO.-** Conforme al considerando CUARTO del presente dictamen los valores provisionales asignados al **Área Homogénea 1 uno, Área Homogénea 2 dos y Área Homogénea 3 tres**, correspondientes a la Zona industrial Noreste del Municipio de Villa de Reyes, S.L.P., regirán hasta en tanto se apliquen los valores definitivos atento a lo previsto en el artículo 90 de la Ley del Registro Público de la Propiedad y del Catastro para el Estado y Municipios de San Luis Potosí.

VILLA DE REYES, S.L.P. A 21 DE DICIEMBRE DEL 2018.

---

**LIC. MARÍA JOSEFINA MONTANTE MIRANDA**  
**DIRECTORA DE CATASTRO**  
**H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL**  
**DEL MUNICIPIO DE VILLA DE REYES, S.L.P.**





DESARROLLO  
PARA TODOS