



**UNIVERSIDAD AUTÓNOMA  
DE AGUASCALIENTES**

**CENTRO DE CIENCIAS DEL DISEÑO Y DE LA CONSTRUCCIÓN**

**DEPARTAMENTO DE CONSTRUCCIÓN Y ESTRUCTURAS**

**TESIS**

**FACTORES E INDICES QUE AFECTAN EL VALOR COMERCIAL DE LOS TERRENOS  
CIRCUNDANTES A LA NISSAN II**

**PRESENTA**

**Nancy Castorena Figueroa**

**PARA OBTENER EL GRADO DE MAESTRÍA EN VALUACIÓN**

**TUTOR**

**Ma. Val. Arq. Luis Manuel Hernández De Lira**

**Aguascalientes, Ags., 27 de octubre de 2014**

**ARQ. NANCY CASTORENA FIGUEROA  
P R E S E N T E.**

Por medio del presente le informo que con base en lo que establece el Reglamento General de Docencia en el Artículo 173 se autoriza el tema de Tesis titulado: FACTORES E INDICES QUE AFECTAN EL VALOR COMERCIAL DE LOS TERRENOS CIRCUNDANTES A LA NISSAN II. Asimismo se designa como Asesor a: M. en Val. Luis Manuel Hernández de Lira. A fin de asignarle fecha para la verificación del examen de grado para la obtención del título de: MAESTRIA EN VALUACION, deberá cumplir con lo establecido en los artículos 161, 162, 174 y 175. Con el objeto de dar cumplimiento a este reglamento.

El paso siguiente será autorizar la impresión de su Tesis a partir de presentar el oficio que avala el Voto Aprobatorio emitido por el asesor de acuerdo a lo señalado en la Fracción II del Artículo 175.

Sin más por el momento, aprovecho la oportunidad enviándole un cordial saludo.

ATENTAMENTE  
"SE LUMEN PROFERRE"

Aguascalientes, Ags., 29 de septiembre de 2014

Dr. en Ing. Mario Eduardo Zermeño de León  
DECANO

- c.c.p. M. en Ing. José Luis López López  
Secretario de Investigación y Posgrado.
- c.c.p. M. en Ing. Manuel Andrei Murillo Méndez  
Jefe del Depto. de Construcción y Estructuras.
- c.c.p. Expediente del Alumno.

MEZL/lbm



UNIVERSIDAD AUTÓNOMA  
DE AGUASCALIENTES

CENTRO CIENCIAS DEL DISEÑO  
Y LA CONSTRUCCION

OFICIO No.

ASUNTO: Voto Aprobatorio

DR. en ING. MARIO EDUARDO ZERMEÑO DE LEON  
DECANO DEL CENTRO DE CIENCIAS DEL DISEÑO Y LA CONSTRUCCION  
P R E S E N T E.

Por medio del presente, como Asesor designado de la Sustentante **NANCY CASTORENA FIGUEROA** con ID **95665**, quien realizó la tesis titulada: **FACTORES E INDICES QUE AFECTAN EL VALOR COMERCIAL DE LOS TERRENOS CIRCUNDANTES A LA NISSAN II**. Y con fundamento en el Artículo 175, Apartado II del Reglamento General de Docencia, me permito emitir el **VOTO APROBATORIO**, para que pueda imprimirla, así como continuar con el procedimiento administrativo para la obtención de grado.

Pongo lo anterior a su digna consideración y sin otro particular por el momento, me permito enviarle un cordial saludo.

**ATENTAMENTE**  
**"SE LUMEN PROFERRE"**

Aguascalientes, Ags., a 28 de Octubre de 2014

  
Luis Manuel Hernández de Lira  
ASESOR DE TESIS

V.B

- c.c.p.- M en Ing. José Luis López López. – **Secretario de Investigación y Posgrado**
- c.c.p.- M. en Val. Cecilia Yolanda Vega Ponce. - **Coordinadora de Maestría en Valuación**
- c.c.p.- M. en Val. Luis Manuel Hernández de Lira- **Asesor**
- c.c.p.- Nancy Castorena Figueroa.- **Egresado(a) de Maestría en Valuación**



UNIVERSIDAD AUTONOMA  
DE AGUASCALIENTES

CENTRO DE CIENCIAS DEL DISEÑO  
Y DE LA CONSTRUCCION

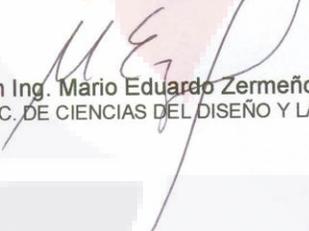
OFICIO No. CCDC-D-293-2014  
ASUNTO: CONCLUSION DE TESIS.

**DRA. GUADALUPE RUIZ CUELLAR**  
**DIRECCION GENERAL DE INVESTIGACION Y POSGRADO**  
**P R E S E N T E.**

Por medio de este conducto informo que el documento final de Trabajo Practico titulado: **FACTORES E INDICES QUE AFECTAN EL VALOR COMERCIAL DE LOS TERRENOS CIRCUNDANTES A LA NISSAN II.** Presentado por la Sustentante: **ARQ. NANCY CASTORENA FIGUEROA** con ID **95665** egresada de la **MAESTRIA EN VALUACION**, cumple las normas y lineamientos establecidos institucionalmente. Cabe mencionar que la autora cuenta con el voto aprobatorio correspondiente.

Para efecto de los trámites que la interesada convengan se extiende el presente, retirándole las consideraciones que el caso amerite.

ATENTAMENTE  
"SE LUMEN PROFERRE"  
Aguascalientes, Ags., a 29 de octubre de 2014

  
Dr. en Ing. Mario Eduardo Zermeño de León  
DECANO DEL C. DE CIENCIAS DEL DISEÑO Y LA CONSTRUCCION

c.c.p.- M. en Ing. José Luis López López – **Secretario de Investigación y Posgrado del CCD y C.**  
c.c. p.- M. en Val. Cecilia Yolanda Vega Ponce - **Coordinadora de la Maestría en Valuación.**  
c.c. p.- M. en Val. Luis Manuel Hernández de Lira.- **Asesor.**  
c.c.p.- Arq. Nancy Castorena Figueroa.- **Egresada de Maestría en Valuación.**  
c.c.p. Expediente del Alumno.

MEZL/ibm

## AGRADECIMIENTOS

**Agradezco primeramente a Dios por la oportunidad que me brindo al poder desarrollar y concluir esta etapa de mi vida.**

### **Salmo 73:25**

**“¿A quién tengo yo en los cielos sino a ti?  
Y fuera de ti nada deseo en la tierra.**

**Posteriormente agradezco y dedico esta tesis a mis padres Raúl Castorena Pérez y Ana F. Figueroa de Castorena que sin su apoyo no lo hubiera logrado. Y a mis hermanas Wendy y Anelly Castorena Figueroa que siempre han sido de ánimo.**

**Y a mis asesores de tesis que con sus sugerencias y revisiones hicieron de este trabajo profesional algo mejor.**



## ÍNDICE GENERAL

ÍNDICE DE TABLAS	-----	2
ÍNDICE DE MAPAS	-----	3
ÍNDICE DE FOTOS	-----	4
ÍNDICE DE GRÁFICAS E IMÁGENES	-----	5
RESUMEN	-----	6
ABSTRACT	-----	7
INTRODUCCIÓN	-----	8
CAPÍTULO 1. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA	-----	9
CAPÍTULO 2. JUSTIFICACION DEL PROYECTO	-----	10
CAPÍTULO 3. OBJETIVO GENERAL		
3.1 OBJETIVO PARTICULAR	-----	11
CAPÍTULO 4. MARCO DE REFERENCIA	-----	12
4.1 CONTEXTO INDUSTRIAL	-----	12
4.2 ESTADO ANTERIOR ZONA NISSAN II	-----	14
4.3 ESTADO ACTUAL	-----	20
CAPÍTULO 5. DELIMITACIÓN DE LA ZONA DE ESTUDIO	-----	23
5.1 DELIMITACIÓN BASADA EN PSDU 2013-2035	-----	26
5.2 BASE JURÍDICA	-----	28
5.3 IDENTIFICACIÓN DE FACTORES DE ZONA	-----	29
CAPÍTULO 6. MÉTODO COMPARATIVO	-----	48
CAPÍTULO 7. ANÁLISIS DEL INCREMENTO DEL VALOR 2012	-----	57
CAPÍTULO 8. OBTENCIÓN DE VALORES MÁXIMOS Y MÍNIMOS ACTUALES	-----	102
CONCLUSIÓN	-----	108
GLOSARIO	-----	110
BIBLIOGRAFÍA	-----	115

**ÍNDICE DE TABLAS**

1. INCREMENTO ANUAL DE EMPLEOS EN AGUASCALIENTES	-----12
2. CLASIFICACIÓN Y SUPERFICIES DE LA ZONA DE ESTUDIO	-----23
3. TIPOS DE ÁREAS Y PERTENENCIA LEGAL	-----29
4. OCUPACIÓN DE LA ZONA DE ESTUDIO	-----40
5. ZONIFICACIÓN PROPUESTA	-----46
6. FACTORES DE INCIDENCIA Y CLASIFICACIÓN	-----49
7. ÍNDICES DE AFECTACIÓN PROPUESTOS	-----50
8-10. RESULTADOS DE AVALÚOS DE PARCELAS CON FRENTE A CARRETERA	-----58
11-15. RESULTADOS DE AVALÚOS DE PARCELAS CON DERECHO A AGUA DE POZO	-----61
16-28. RESULTADOS DE AVALÚOS DE PARCELAS EN EL EJIDO PEÑUELAS	-----66
29-31. DE AVALÚOS DE PARCELAS EN EL EJIDO MONTORO	-----79
32-41. RESULTADO DE PARCELAS AL PONIENTE DE LA CARRETERA 45 SUR	-----82
42-43. RESULTADO DE PARCELAS AL ORIENTE DE LA CARRETERA 45 SUR	-----92
44-47. RESULTADO DE PARCELAS QUE NO PERTENECEN A EL CORREDOR INDUSTRIAL DE NISSAN II	-----94
48. RESULTADOS GENERALES I	-----98
49. RESULTADOS GENERALES II	-----99
50. RESULTADOS GENERALES III	-----101
51. PONDERACIÓN DE RESULTADOS GENERALES OBTENIDOS	-----102
52-54. BASE DE DATOS COMPARABLES	-----104

## ÍNDICE DE MAPAS

MAPA 1. DELIMITACIÓN DE LA ZONA DE ESTUDIO EN BASE AL PSDU 2013-2035 AEROPUERTO-PEÑUELAS	-----24
MAPA 2. CLASIFICACIÓN ANTERIOR DE LA ZONA DE ESTUDIO	-----25
MAPA 3. TIPOS DE ÁREAS EN LA ZONA DE ESTUDIO	-----30
MAPA 4. TOPOGRAFÍA DE LA ZONA DE ESTUDIO	-----31
MAPA 5. ACUMULAMIENTO DE AGUA POR PENDIENTES EN LA ZONA DE ESTUDIO	-----32
MAPA 6. DESCRIPCIÓN DE FALLAS Y GRIETAS EN LA ZONA DE ESTUDIO	-----34
MAPA 7. HIDROLOGÍA SUBTERRANEA	-----35
MAPA 8. ZONA DE CONSERVACIÓN ECOLÓGICA Y SITIOS RAMSAR	-----37
MAPA 9. DETERMINACIÓN Y CLASIFICACIÓN DE USO DE SUELO DE ACUERDO A SUS APTITUDES	-----39
MAPA 10. DESTINOS Y USOS DE SUELO	-----41
MAPA 11. VIALIDADES IMPORTANTES DE LA ZONA DE ESTUDIO	-----42
MAPA 12. ZONIFICACIÓN PRIMARIA	-----45
MAPA 13. ZONIFICACIÓN GENERAL PROPUESTA	-----47
MAPA 14. UBICACIÓN DEL SUJETO Y COMPARABLES EN LA ZONIFICACIÓN PRIMARIA DEL PSDU AEROPUERTO-PEÑUELAS	-----53

## ÍNDICE DE FOTOS

FOTO 1-3. CARRETERA 45 SUR AÑO 2011	-----18
FOTO 4-5. VISTA ÁEREA Y FACHADA DE NISSAN II AÑO 2014	-----19
FOTOS 6-7. ELEMENTOS DE INFRAESTRUCTURA CREADOS PARA LA NISSAN II AÑO 2014	-----20
FOTO 8-13 INFRAESTRUCTURA CREADA 2014	-----22
FOTOS 14-16. VISTAS DEL SUJETO INTERIOR DEL TERRENO	-----52
FOTOS 17-20. NUEVO COMPLEJO NISSAN II AÑO 2014	-----102

## ÍNDICE DE GRÁFICAS E IMAGENES

GRÁFICA 1. INCREMENTO ANUAL DE EMPLEO EN AGUASCALIENTES	-----13
IMAGEN 1. UBICACIÓN DE LA NISSAN II EN EL AÑO 2003	-----14
IMAGEN 2. UBICACIÓN DE LA NISSAN II EN EL AÑO 2003	-----15
IMAGEN 3. UBICACIÓN DE LA NISSAN II EN EL AÑO 2008	-----16
IMAGEN 4. UBICACIÓN DE LA NISSAN II EN EL AÑO 2011	-----17
IMAGEN 5. UBICACIÓN NISSAN II EN EL AÑO 2012	-----19
IMAGEN 6. UBICACIÓN NISSAN II Y ZONIFICACIÓN ESTRATÉGICA AÑO 2013	-----21
IMAGEN 7. UBICACIÓN DEL SUJETO DENTRO DE LA ZONA DE ESTUDIO	-----51
IMAGEN 8. UBICACIÓN DEL SUJETO Y COMPARABLES	-----52

## RESUMEN

Al observar la influencia que ejercen algunos factores externos al medio y la alteración de los valores, surgió como objetivo de esta tesina el estudio de dichos elementos que modifican el valor.

Para este caso se tomó como base fundamental las modificaciones que ha traído a nuestro estado la integración constante de industrias en diferentes regiones. El caso más actual es el que se optó para este estudio.

Siendo este, la construcción de la empresa NISSAN II, que durante el año 2012 en el que se dio a conocer la ubicación exacta, se pudo ver grandes especulaciones en cuanto a los valores de terreno. En base a esto se realizó una delimitación de la zona en la cual se cree que tiene mayor impacto e influencia. Ubicándose esta en la región sur de nuestro estado con las siguientes colindancias: Al norte con el poblado Cotorina y norte de la empresa Coca-Cola, al sur con poblado de San Antonio de Peñuelas y a 500 m aproximadamente del puesto de vigilancia militar, al poniente con el límite de la pista Nascar y el aeropuerto internacional Lic. Jesús Terán Peredo y al oriente con el límite oriente del poblado Coyotes y 500 m al oriente de las vías del ferrocarril.

Esta delimitación, se hizo en base al Programa Subregional de Desarrollo Urbano de Aeropuerto-Peñuelas 2013-2035 y con la observación profunda de los elementos integrados dentro de 100 avalúos, del Despacho Particular denominado Valuación Profesional, realizados durante el año 2012. Que nos arrojaron no solo la delimitación sino los factores de mayor a menor importancia, así como la propuesta de índices de afectación. Siendo estos elementos aplicables a la realización de un avalúo actual ubicado dentro de los márgenes de nuestra zona de estudio.

En este documento se expone un caso en forma de ejemplo de una parcela en la cual se observa la manera tradicional de análisis y obtención de valores de acuerdo a factores ya determinados, en comparación del mismo caso integrándose factores e índices de zona que afectan el valor, en base a los resultados obtenidos en la investigación realizada para esta tesina.

Además de la obtención de estos elementos, al hacer el estudio de los 100 avalúos antes mencionados se determinaron valores de incremento, de manera general obteniendo diversidad de resultados pero concluyendo que básicamente el incremento al valor por especulación durante el año 2012 en la zona es de un 300% de manera general.

Y por último se da a conocer, en base a terrenos comparativos de venta de los años 2013-2014, posibles valores generales estimados para la zona de estudio, de acuerdo a cuatro características que forman parte del principal factor de afectación propuesto, siendo este el que cuentan con o sin frente a carretera. De esta manera esta tesina ofrece un panorama de historia de valores, elementos de importancia obtenidos en base a este historial y su aplicación a la plusvalía generada en la actualidad.

## ABSTRACT

The elements that modify the value emerged as the objective of this case, by observing the influence of some external factors and environment that constantly altering the values.

The changes brought to our state and the continued integration of industries was taken as the fundamental base of this document. We chose for this study the current case of NISSAN II.

Being this, the construction of the company NISSAN the IIInd, which during the year 2012 in which the exact location was announced, could see big speculations as for the values of area. On the basis of this there was realized a delimiting zone in which it is believed that it has major impact and influence.

It being located in the south region of our state by the following boundaries: In the northern part with the settlement Cotorina and north of the company Coca Cola, in the southern part with settlement of San Antonio de Peñuelas and to 500 m to the southern approximately of the position of military vigilance, to the west with the limit of the Nascar track and the international airport Lic. Jesus Terán Peredo and to the east with the limit orientate of the settlement Coyotes and 500 m to the east of the routes of the railroad.

This delimiting, was done on the basis of the Subregional Program of Urban Development Aeropuerto-Peñuelas 2013-2035 and with the deep observation of the elements integrated inside 100 evaluations, of the Particular Office named Professional Appraisal, been it in Aguascalientes, realized during the year 2012. That threw not only the delimiting but the factors of bigger than minor importance, as well as the offer of indexes of affectation. Being these elements applicable to the accomplishment of a current evaluation located inside the margins of our zone of study.

In this document a case is exposed in the shape of example of a plot in which is observed the traditional way of analysis and obtaining value of agreement to already certain factors, comparison of the same case joining factors and indexes of zone that affect the value, on the basis of the results obtained in the research realized for this document.

Besides the obtaining of these elements, on having made the study of 100 evaluations before mentioned there decided values of increase, of a general way obtaining diversity of results but concluding that basically the increase to the value for speculation during the year 2012 in the zone in general is 300 %

And finally it is announced, on the basis of comparative areas of sale of the years 2013-2014, possible general values estimated for the zone of study, of agreement to four characteristics that form a part of the principal factor of affectation proposed, being this they count with or without opposite to road. Hereby this document offers a panorama of history of values, elements of importance obtained on the basis of this record and its application to the appreciation generated at present.

## INTRODUCCIÓN

La valuación es un proceso de estimación de valor sobre un bien, considerando los diversos factores que influyen positiva o negativamente en el valor del mismo. Desarrollándose por medio de un proceso valuatorio en base a diferentes criterios y metodologías, que darán como resultado un valor aproximado del bien.

Con el objeto de dar a conocer y delimitar este valor de manera clara, así como los factores e incidencias que afectan de manera particular, el valor de los terrenos de la zona industrial automotriz NISSAN II Aguascalientes, se elaboró esta tesina, con el propósito de obtener el título de Maestro en Valuación.

Este documento busca brindar al lector un panorama amplio sobre cómo poder concluir con un valor que sea justificado. Para esto se realizó una investigación considerando este caso en el que la industria ha provocado que los predios circundantes a esta nueva zona industrial, presenten ciertas especulaciones y variaciones en su valor.

Para poder obtener los resultados que nos ayudaran a determinar dichos factores e incidencias se realizó un análisis del Programa Subregional de Desarrollo Urbano de la Zona Aeropuerto-Peñuelas 2013-2035, de Aguascalientes, Ags., del cual se tomó su delimitación como nuestra zona de estudio y se consideraron las principales características y afectaciones con que cuenta dicha área.

El trabajo se fundamentó en el análisis de 100 avalúos realizados durante el año 2012, que fueron realizados antes, durante y después de que se diera a conocer la ubicación exacta de la zona industrial. También se realizó una investigación de mercado con comparables de la zona en el año 2013-2014, en base a los cuales se determinó, los valores máximos y mínimos posibles de la zona de estudio.

Con esto se pretende proveer a los valuadores y a la sociedad en general un conocimiento sustentado sobre el comportamiento económico de las zonas que cuenten con las mismas condiciones que nuestro caso de estudio.

Proveyendo así de un parámetro general, al contar con un rango de especulación del valor de la zona y como esta; una vez realizado el proyecto, llega a ser parte de la plusvalía de los mismos terrenos de la zona.

## **1. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA**

En esta tesina se requiere comprobar: ¿Cuál es el impacto al valor comercial de los terrenos circundantes a la NISSAN II Aguascalientes?, a partir de que se da a conocer su posible ubicación y su ubicación específica.

Se requiere exponer de manera clara los factores que alteran el valor de dichos terrenos, así como la delimitación del área de incidencia; conocer su comportamiento económico, en cuanto a su valor comercial y como este ha cambiado desde enero 2012 hasta la fecha actual julio 2014.

Se necesita para esto un estudio de dicha zona tomando en cuenta el Programa Subregional de Desarrollo Urbano de la Zona Aeropuerto-Peñuelas 2013-2035 de Aguascalientes, para tomarlo como base para la obtención de los factores de la zona tales como: las vialidades, ampliación de carriles, creación de accesos principales a la entidad, la construcción del aeropuerto y su recientemente remodelación, la creación de puentes, accesos para el desarrollo urbano de la zona. Considerando la importancia de la influencia directa e indirecta que han traído cada uno de ellos al valor comercial en la zona de estudio.

Por lo tanto lo que se requiere principalmente es determinar ¿Cuáles son los factores que influyen en valor comercial de esta zona sur del municipio de Aguascalientes? Y ¿Cuál es su incidencia? a partir de la construcción de la NISSAN II Aguascalientes. Estableciendo de esta manera, los factores particulares de la zona a considerar, para obtener un justo valor de mercado de los terrenos de la zona de estudio.

Se requiere obtener, un parámetro de variación de especulación de valor, para otros casos similares de terrenos en el estado y en otras regiones del país. Se pretende generar un rango de valores generales para la zona de estudio a partir de la obtención de comparables actuales.

## **2. JUSTIFICACION DEL PROYECTO**

Con base en la problemática planteada es importante determinar los factores que alteran el valor de un bien y su incidencia que ejercen sobre el mismo, el conocer el valor aproximado que puede llegar a tener un terreno de acuerdo a estas afectaciones.

Para el caso de estudio de esta tesina, de manera particular se enfocara en la ubicación de los terrenos y su cercanía con la NISSAN II, aun que este no es el único factor determinante de la zona.

Esta información es importante conocerla, ya que los vendedores y compradores al tener el conocimiento del mercado, pueden interactuar en un mercado sano. Al contar con esta investigación, el valuador es uno de los beneficiados; ya que contará con bases solidas y justificadas al emitir un valor.

Por lo tanto, al analizar el caso específico de las afectaciones provocadas por la NISSAN II Aguascalientes, veremos como la industria trae consigo no solo un cambio temporal a la zona donde se encuentra sino un cambio radical de urbanización, esto ha provocado una diversificación en los valores de los terrenos durante y después de la construcción de esta zona industrial. Para lo cual se pretende el desarrollo de esta tesina, tratando de resolver la variación de dicha especulación determinando los factores de afectación y dando un margen generalizado de los posibles valores máximos y mínimos de la zona.

También consideraremos la delimitación de la zona en base a El Programa Subregional de Desarrollo Urbano de la zona Aeropuerto-Peñuelas 2013-2035 de Aguascalientes, para establecer los parámetros que deben considerar los valuadores y la sociedad en general, para que en un futuro en otros casos semejantes, se pueda regular el valor de la tierra creándose un mercado estable y teniendo transacciones equitativas entre comprador y vendedor.

Con estos datos se generará un mercado sano, teniendo una fuente documental justificada, donde se determinen los valores de acuerdo a sus características de zona específicas. Siendo esta una base que sustente el valor justo que debería tener cada predio.

Se desea dar a conocer de manera objetiva los lineamientos a tomar en cuenta, para la venta y compra de terrenos en zonas con estas características en proceso de desarrollo y consolidación. Pudiendo ser esta una base para estudios futuros de regulación oficial.

Por último se desea comprobar la variación estimada de un 300% en el valor de los terrenos cercanos a la NISSAN II Aguascalientes, que en términos generales cambio el uso de suelo de la zona y provocó en un año la variación de los valores de los terrenos a su alrededor. Siendo este un ejemplo actual y tangible de que es importante desarrollar este análisis para conocimiento de la sociedad en general como de los valuadores en particular.

### **3. OBJETIVO GENERAL**

Determinar los factores que inciden y alteran el valor de los terrenos circundantes a partir de la construcción de la NISSAN II, al sur de la ciudad de Aguascalientes.

#### **3.1 OBJETIVOS PARTICULARES**

- Determinar en qué forma se afectó el valor comercial de los terrenos en breña al formar parte de la nueva zona de industrial NISSAN II, Aguascalientes.
- Determinar la zona de influencia del impacto al valor de los terrenos por la NISSAN II.
- Determinar índices en base a los factores obtenidos.
- Determinar valores máximos y mínimos posibles para el año 2014.
- Determinar la tendencia de incremento de valor durante el año 2012, siendo éste el tiempo en el que se dio a conocer la ubicación de la NISSAN II.

## **4.-MARCO DE REFERENCIA**

### **4.1. Contexto Industrial**

La industria en el Estado de Aguascalientes ha sido desde un inicio un motor que ha movido a nuestro estado, ha promovido el desarrollo social y crecimiento tecnológico. Aguascalientes ha sido un lugar clave de comunicación desde su fundación, siendo el paso principal para las ciudades de Guadalajara, Zacatecas, San Luis Potosí, la ciudad de México, Querétaro y Michoacán.

En la década de los 80's se da el inicio de la conformación de la industria en Aguascalientes, siendo gobernador el Lic. Rodolfo Landeros Gallegos (1980-1986), quien enfocó la política de su gobierno a la atracción de fuertes capitales nacionales y extranjeros. Dando como resultado, la llegada de 109 empresas de diferentes rubros y dimensiones de las cuales destacaron: NISSAN I, Spimex, Xerox, Licons, Fomasa, Grupo Textil San Marcos entre otras.

Esto represento un impacto en el desarrollo del poder económico no solo de las empresas mismas sino de las zonas en las cuales fueron establecidas. De esta manera la empresa automotriz NISSAN I Aguascalientes, requirió de grandes empresas productoras que con niveles de calidad en su producción, pudieran satisfacer las necesidades de la industria armadora. Generando la necesidad de la creación de una zona industrial alrededor de esta planta, trayendo consigo otras empresas, tales como Jatco, Xerox, por mencionar algunas.

Esta industria junto con las otras empresas, dejó grandes beneficios al estado durante los años de 1980 a 1990 en el área de manufactura aumentando las tasas de empleo de este sector de ensamblaje industrial de un 18.7% a un 43.8%, de los empleos a nivel estatal.<sup>1</sup> Este aumento de la derrama económica generada a partir de desarrollo industrial, trajo por consecuencia el desarrollo urbano en las áreas cercanas a estas, así como la necesidad de una reestructuración del uso de suelo de algunas zonas, esto provocó el aumento considerable de los valores de los terrenos cercanos a esta planta. Ver tabla y gráfica No. 1

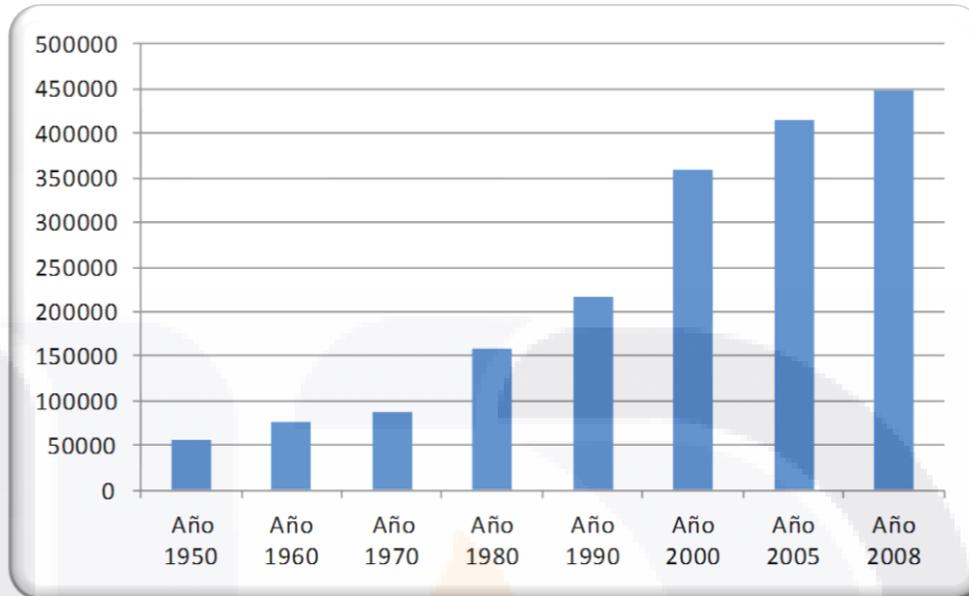
Tabla 1: Incremento anual de empleos en Aguascalientes

Años	Poblacion hombres y mujeres
Año 1950	55484
Año 1960	76834
Año 1970	86961
Año 1980	159943
Año 1990	217092
Año 2000	358287
Año 2005	414350
Año 2008	447752

Fuente: Encuesta nacional de empleo para Aguascalientes. Estadística histórica de México 2009

<sup>1</sup> [http://docencia.izt.uam.mx/mahr/libro\\_subjetividad\\_y\\_cultura/capitulo\\_3\\_subj\\_y\\_cult.pdf](http://docencia.izt.uam.mx/mahr/libro_subjetividad_y_cultura/capitulo_3_subj_y_cult.pdf), pág. 87  
capitulo III

Gráfica 1: Incremento anual de empleos en Aguascalientes



Fuente: Encuesta nacional de empleo para Aguascalientes. Estadística histórica de México 2009

El caso particular de la NISSAN I Aguascalientes, generó otras ciudades industriales que han ido creciendo a su alrededor, así como se han ido creando nuevas vías de comunicación tanto terrestre y aéreas. Estableciendo, varios centros de población cercanos y conjuntos habitacionales, necesarios para satisfacer las necesidades de los trabajadores de estas empresas.

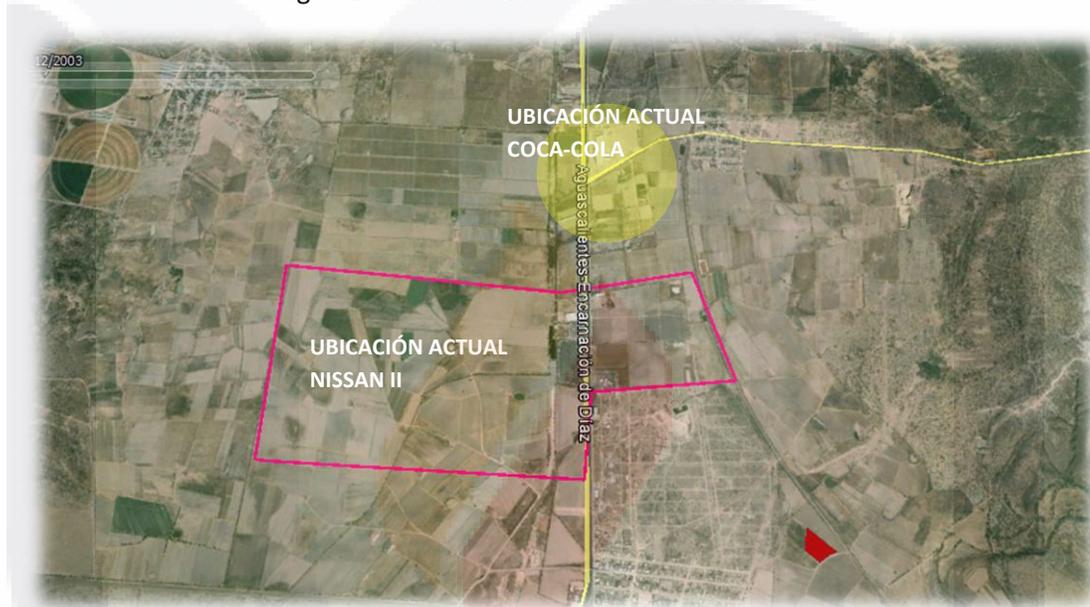
Al paso de casi treinta años, se ha mantenido ese mismo pensamiento, dando paso a las nuevas industrias evitando quedarse estático en el desarrollo. En lo referente a los aspectos de la política industrial, en los años subsiguientes el gobierno federal ha seguido implementando una serie de medidas para atraer nuevas empresas y extender las ya existen.

La NISSAN II Aguascalientes, es el resultado una vez mas de mantener esta idea política del estado, conformándose una nueva zona industrial a partir de las construcción de esta nueva mega fabrica, siendo gobernador actual del estado el Lic. Carlos Lozano de la Torre (2010-2016), la cual al igual que el caso NISSAN I Aguascalientes, están sufriendo una serie de cambios radicales de manera física y en su entorno social, debido a la migración de personas a esta zona como de otros estados y económicos debido al aumento al valor comercial en consecuencia al cambio de uso de suelo.

## 4.2. Estado anterior zona NISSAN II

Para poder conocer de manera efectiva los cambios que ha existido en la zona donde se ubica actualmente la nueva empresa NISSAN II Aguascalientes, es importante conocer cómo eran las condiciones de la zona sin contar con dicha empresa. Para poder ver con claridad dichos cambios se delimita la ubicación del complejo NISSAN II y se presentan a continuación imágenes satelitales de la zona desde el año 2003 hasta un año antes de la construcción de dicha empresa el año 2012. Ver imagen No. 1

Imagen 1: Ubicación de la NISSAN II en el año 2003



Fuente: Google Earth, año 2003

La imagen anterior nos muestra el crecimiento paulatino que estaba teniendo esta zona con el inicio de la construcción de la embotelladora Coca-cola.

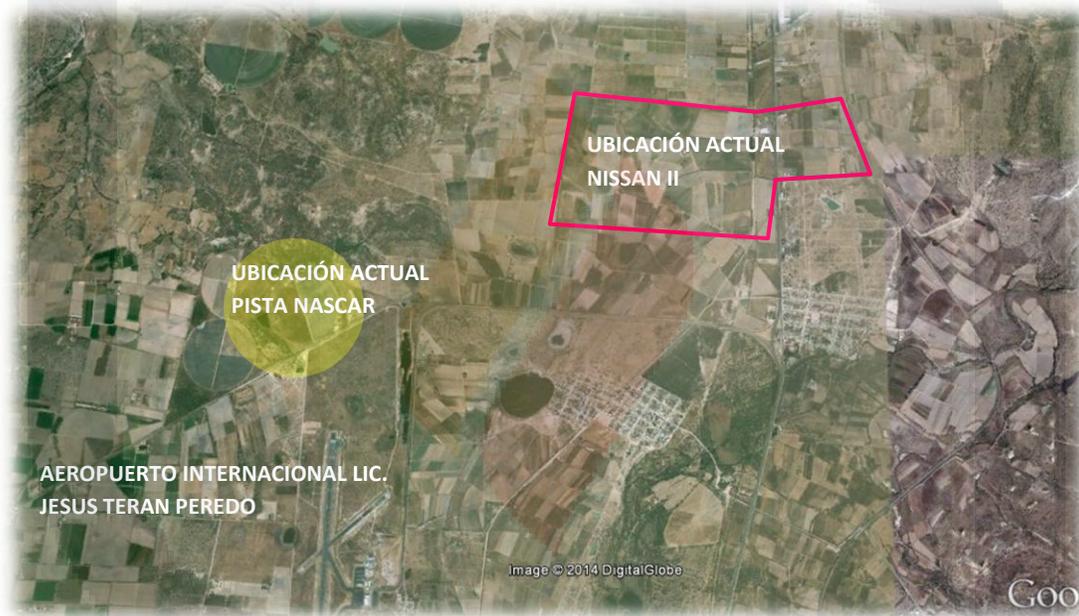
Para el año 2003, ya se contemplaba el crecimiento industrial en la ciudad capital, describiéndose en el Plan de Desarrollo Urbano de Aguascalientes 1998-2004, el cual menciona: “La ciudad capital empezó su desarrollo industrial después de la industrialización de las principales ciudades de México, gracias a ello y a su relativa reducida población, ha sido posible que el crecimiento de la ciudad se haya podido llevar a cabo con cierto orden y orientación evitando así, con aceptable grado de éxito, el surgimiento de asentamientos irregulares.”<sup>2</sup>

<sup>2</sup> Plan de Desarrollo Urbano Aguascalientes 1998-2004

Así mismo el Plan de Desarrollo Urbano de esa fecha nos da indicativos de los incrementos industriales que se estaban teniendo en ese momento al tener 34 empresas exportadoras a 221 entre el 1992 a 1998. También se describe que ya en ese tiempo se estaba dando el crecimiento industrial en las zonas norte y sur de Aguascalientes, y que por ende las zonas oriente y poniente se estaban dejando fuera de dicho crecimiento industrial.<sup>3</sup>

Refiriendo la zona de estudio de este documento al Plan de Desarrollo Urbano de ese momento, se describía que los ejidos de: Los Arellano, La Cotorina, Peñuelas, Montoro y Buenavista Peñuelas, eran clasificados como zonas agrícolas y de asentamiento humano bajo, sin contemplar ningún tipo de uso de suelo comercial o industrial. Ver imagen No. 2

Imagen 2: Ubicación de la NISSAN II en el año 2003



Fuente: Google Earth, año 2003

Durante ese tiempo no se contaba con gran avance industrial y como se puede apreciar en la imagen global no existía gran cambio o crecimiento en el desarrollo urbano de la zona de Buenavista Peñuelas y Peñuelas a pesar de que ya existía el aeropuerto y se había generado una carretera federal para conectar dicho lugar con la ciudad de Aguascalientes. Ver imagen No. 3

<sup>3</sup> Periódico Oficial del Estado de Aguascalientes, Mayo 23 de 1999, pag.5 y 6

Imagen 3: Ubicación de la NISSAN II en el año 2008



Fuente: Google Earth, año 2008

En el Plan de Desarrollo Urbano del período 2004-2010, se describe de manera general que se establecerá un plan integral para la modernización de la infraestructura de parques y desarrollos industriales existentes en la zona.

Esta zona estaba integrada por 47 km de corredor industrial que integraban 9 parques industriales (tres privados y seis públicos), dos más que se encontraban en desarrollo los cuales eran el parque industrial el Chichimeco en Jesús María y el parque industrial de Calvillo.<sup>4</sup> Aun así el Plan de Desarrollo Urbano de este momento no hacía mención de la zona sur, de lo cual se puede determinar, que aun no se esperaba que tuviera gran impacto o desarrollo industrial.

De esta manera como se aprecia en la imagen 3 antes del 2008 aun que existían proyectos industriales estos no fueron tan importantes para el desarrollo de la zona; entre 2003 y 2008 se estableció la embotelladora Coca-cola, se realizó la construcción de gasolineras en la zona y el constante factor de la cercanía el Parque Industrial ALTEC, donde se encuentra la planta ensambladora NISSAN I al sur de la ciudad de Aguascalientes, aun así no implicó gran cambio durante varios años.

Trayendo como consecuencia que el gobierno no hiciera un plan previo a un posible desarrollo; tanto comercial como industrial en la zona sur. A pesar de que el gobierno no tenía ningún plan emergente de crecimiento en la zona ya mencionada, si contaba con un programa de mejoramiento de las zonas industriales ya existente.

Ver imagen No. 4

<sup>4</sup> Plan de Desarrollo Urbano de Aguascalientes 2004-2010, pág. 79

Imagen No. 4: Ubicación de la NISSAN II en el año 2011



Fuente: Google Earth, año 2011

Como se puede ver en la imagen global de la zona para el año 2011, ya existían factores o condicionantes tales como, la existencia del Aeropuerto Internacional, la cercanía de este con la pista Nascar, los dos poblados ya existentes de Buenavista Peñuelas y Peñuelas; ubicados de manera importante entre una vialidad de gran importancia como la carretera 45 Sur, que podrían haber creado ciertas normas o disposiciones en referencia al uso de suelo de esta región, pero aun así sin ser estos factores un detonante importante de desarrollo tanto urbano como industrial.

Aun así considerando el Programa de Desarrollo Urbano del Municipio de Aguascalientes 2010-2030 establecía para esta zona la regularización de la tenencia del suelo urbano, ejidal, privado o público. Así como el planteamiento de la creación de “normas técnicas y disposiciones jurídicas para optimizar el funcionamiento de los espacio... conforme a la aptitud de uso de suelo para definir el uso de suelo que por sus atributos sea apto para incorporarse al crecimiento urbano definiéndose además sus usos y destinos.”<sup>5</sup>

También se plantea que por el crecimiento en algunos centros de población de manera desordenada y no planeada implican altos costos de urbanización. Lo cual podemos describir que está sucediendo actualmente en la zona de estudios. Así mismo se describe ya en este Programa de Desarrollo Urbano del Municipio de Aguascalientes, la importancia de la carretera 45 Sur la cual es el acceso principal a nuestra ciudad y que además permite la comunicación entre los principales parque industriales.

<sup>5</sup> Programa de Desarrollo Urbano 20-30, Segunda Sección Art. 4, pág. 5 de Noviembre 15 de 2010

Este programa determina un crecimiento importante en la población de los Arellano; ya que está teniendo un importante crecimiento urbano, a pesar de ello aun en este plan no se describe nada en específico sobre los poblados de Peñuelas y Buenavista Peñuelas y en general de la zona de estudio.

Aun que sí, se describe un programa estratégico de crecimiento industrial, donde se especifica que las industrias grandes o de gran impacto únicamente podrán ubicarse en colindancia con carreteras, integrándose en esta descripción, a la carretera Federal 45 sur Peñuelas – Aguascalientes. Este crecimiento industrial comprenderá una franja de 500 m a cada lado del eje de la carretera, describiéndose que las ramas permitidas, que integra la industria pesada o grande, son el sector Automotriz, Metales, Hierro, Fierro, entra los más destacados.

En este plan a partir de lo antes mencionado ya se estaba considerando una posible zona de crecimiento industrial y no solo una idea de mejoramiento.

Las fotos 1,2 y 3 muestran el estado en el que se encontraba la zona cerca de poblado Peñuelas y la carretera 45 Sur en el 2011, antes del establecimiento de la NISSANII; sólo se encontraban algunas bodegas, casas habitación y muy pocos locales comerciales, y el resto de los predios con un uso de suelo agrícola. Ver foto No. 1, 2 y 3.

Foto 1: Carretera 45 sur 2011



Fuente: Google 2011

Foto 2: Ubicación de la actual NISSAN II 2011



Fuente: Google 2011

Foto 3: Carretera 45 sur 2011 Ejido Peñuelas



Fuente: Google 2011

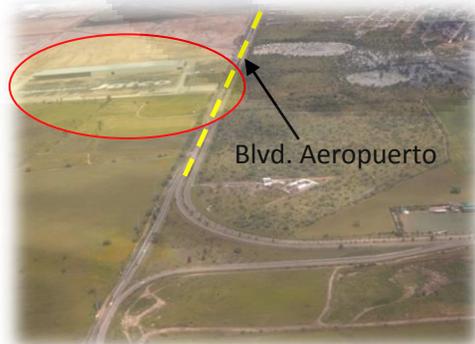
Imagen No. 5: Ubicación de la NISSAN II noviembre de 2012



Fuente: Google Earth, año 2012

En la imagen aérea No. 5, se puede apreciar con claridad la zona de ubicación actual de la NISSAN II, la cual ya contaba con ciertos movimientos de tierra. En las fotos No. 4 y 5 se alcanza a apreciar la delimitación y crecimiento que está teniendo en la zona NISSAN II, no solo por la infraestructura generada a partir de esta empresa, sino el complejo que se está creando a su alrededor.

Foto 4: Blvd. Aeropuerto con vista de la empresa Jatco



Fuente: Raúl Castorena Pérez, año 2013.

Foto 5: Vista de la NISSAN II Aguascalientes en construcción



Fuente: Raúl Castorena Pérez, año 2013.

### 4.3 Estado actual

Para poder entender de manera exacta el impacto generado por la nueva zona industrial, es importante conocer el estado actual de la misma zona, específicamente ubicado entre los Ejidos Montoro y Peñuelas. El complejo de la NISSAN II integra actualmente la Fase 1 del proyecto, con una disponibilidad de 480 hectáreas en la zona; en un centro de producción de 220,000 m<sup>2</sup>. Ubicado a 2.00 km del Aeropuerto Lic. Jesús Terán Peredo y a 7.00 km de la Planta NISSAN I. Ver fotos 6 y 7.

Foto 6: Fachada actual NISSAN II, año 2014.



Fuente: Nancy Castorena Figueroa, año 2014

Foto 7: Vista aérea actual NISSAN II, año 2014



Fuente: Internet, año 2014

Tomando en cuenta el comentario del Ing. Raúl Castorena Pérez, Residente General de Conservación de Carreteras de la S.C.T., quien describe la ubicación de la NISSAN II como: "...una ubicación totalmente estratégica, debido a las ventajas en las vías de comunicación existentes en la zona, como son: La aérea por medio del Aeropuerto Lic. Jesús Terán Peredo, la terrestre por la carretera 45 Sur Aguascalientes –Encarnación de Díaz; que es uno de los accesos principales a la ciudad de Aguascalientes y la cercanía a las vías del Ferrocarril Ciudad Juárez-México".<sup>6</sup> A partir de este comentario se comenzaron a integrar algunos de los factores que fueron tomados en cuenta en este documento los cuales en conjunto son parte esencial para la determinación de la plusvalía generada en la zona. Tal como se aprecia en la imagen No. 6, en la cual se delimita por medio de un círculo la ubicación tanto de la NISSAN I, la ubicación actual de la NISSAN II, y su cercanía con las vías del ferrocarril, como la importancia en cuenta a su localización con respecto al aeropuerto y la carretera 45 sur.

<sup>6</sup> Entrevista realizada por elaboración propia de la Arq. Nancy Castorena al ING. Raúl Castorena Pérez, Residente General de Conservación de Carreteras, S.C.T. Aguascalientes, Diciembre 2013.

Imagen No. 6: Ubicación NISSAN II y zonificación estratégica, año 2013



Fuente: Imagen Satelital, Google Earth, año 2013

Existen varios elementos de infraestructura que actualmente se pueden apreciar, entre los cuales los más importantes son:

- “La construcción de carriles laterales a la carretera para dar acceso a la planta NISSAN II oriente y poniente, así como el acceso al aeropuerto, para el acceso a las empresas que maquilan insumos para la planta Nissan II fueron en total una longitud aprox. Ahora de 7 km.
- Construcción de un puente vehicular de comunicación con la planta Nissan lado oriente con lado poniente, a la altura del km 113+300.00 de la carretera Aguascalientes -león.
- Construcción de un puente peatonal a la altura del km 113+100.00 de la carretera León – Aguascalientes.
- Construcción de un retorno con puente a desnivel a la altura del km 4+200 del acceso al aeropuerto de la ciudad de Aguascalientes.
- Así mismo fue necesaria la construcción de dos líneas de energía eléctrica de alta tensión para la alimentación de energía eléctrica a base de postes tronco cónicos de 60 mts. de altura.
- También se requirieron la construcción de líneas de teléfonos de México mediante la instalación de cables de fibra óptica.
- Así mismo se requirió la instalación de tuberías de acero para suministro de gas natural.
- De igual manera está en construcción y en breve se concluirá la instalación de tubería para el desalojo de las aguas pluviales.”<sup>7</sup>

<sup>7</sup> Entrevista realizada por elaboración propia de la Arq. Nancy Castorena al ING. Raúl Castorena Pérez, Residente General de Conservación de Carreteras, S.C.T. Aguascalientes, Diciembre 2013.

Todos estos elementos son de gran importancia al puntualizar los factores que le dan valor a los terrenos de la zona de estudio. Los cuales se pueden ver en las fotos 7 al 12.

Foto No. 8: Construcción de paso a desnivel  
Blvd. al Aeropuerto, año 2013.



Fuente: Raúl Castorena Pérez, año 2013

Foto No. 9: Subestación eléctrica, año 2014.



Fuente: Nancy Castorena Figueroa, año 2014

Foto No. 10: Ampliación de carriles en Poblado  
Peñuelas, año 2014.



Fuente: Nancy Castorena Figueroa, año 2013

Foto No. 11: Ampliación de carriles laterales,  
Blvd. Aeropuerto, año 2014.



Fuente: Nancy Castorena Figueroa, año 2013

Foto No. 12: Construcción de canal de aguas  
pluviales, año 2014.



Fuente: Nancy Castorena Figueroa, año 2013

Foto No. 13: Construcción de puente peatonal  
frente a NISSAN II, año 2014.



Fuente: Nancy Castorena Figueroa, año 2013

## 5. DELIMITACIÓN DE LA ZONA DE ESTUDIO

La delimitación de la zona de estudio se hizo en base al Plan Subregional de Desarrollo, el cual se basa en el impacto generado a partir de las industrias de la zona pero de manera específica por lo provocado por el impacto por la planta automotriz NISSAN. Ver mapa No. 1

Para este trabajo se elaboró una propuesta para clasificar las comunidades que integran el polígono que nos ocupa, en tres grupos, según su grado de equipamiento: El bloque A está integrado por las comunidades de: Cedazo de San Antonio, Buenavista de Peñuelas y El Refugio de Peñuelas; el Bloque B, está integrado únicamente por la comunidad de San Antonio de Peñuelas, y el bloque C, agrupa a las comunidades de Peñuelas - El Cienegal y Cotorina - Coyotes.

Es de esta manera que la delimitación se hace de esta manera:

**Al Norte:** colinda con el área de conservación I (zona forestal), predios agrícolas, y la localidad de Cotorina - Coyotes.

**Al Sur:** colinda con el límite inferior del aeropuerto, predios agrícolas, una pequeña parte del área de conservación II (zona con bordos e inundable) y la localidad de San Antonio de Peñuelas.

**Al Este:** colinda con el área de protección de la rana de madriguera, así como con el Parque Industrial de Logística Automotriz (PILA), el autódromo y el límite poniente del aeropuerto.

**Al Oeste:** colinda con el oriente de la localidad de Cotorina - Coyotes, predios agrícolas y la franja industrial que colinda con la carretera Federal No. 45 Sur.

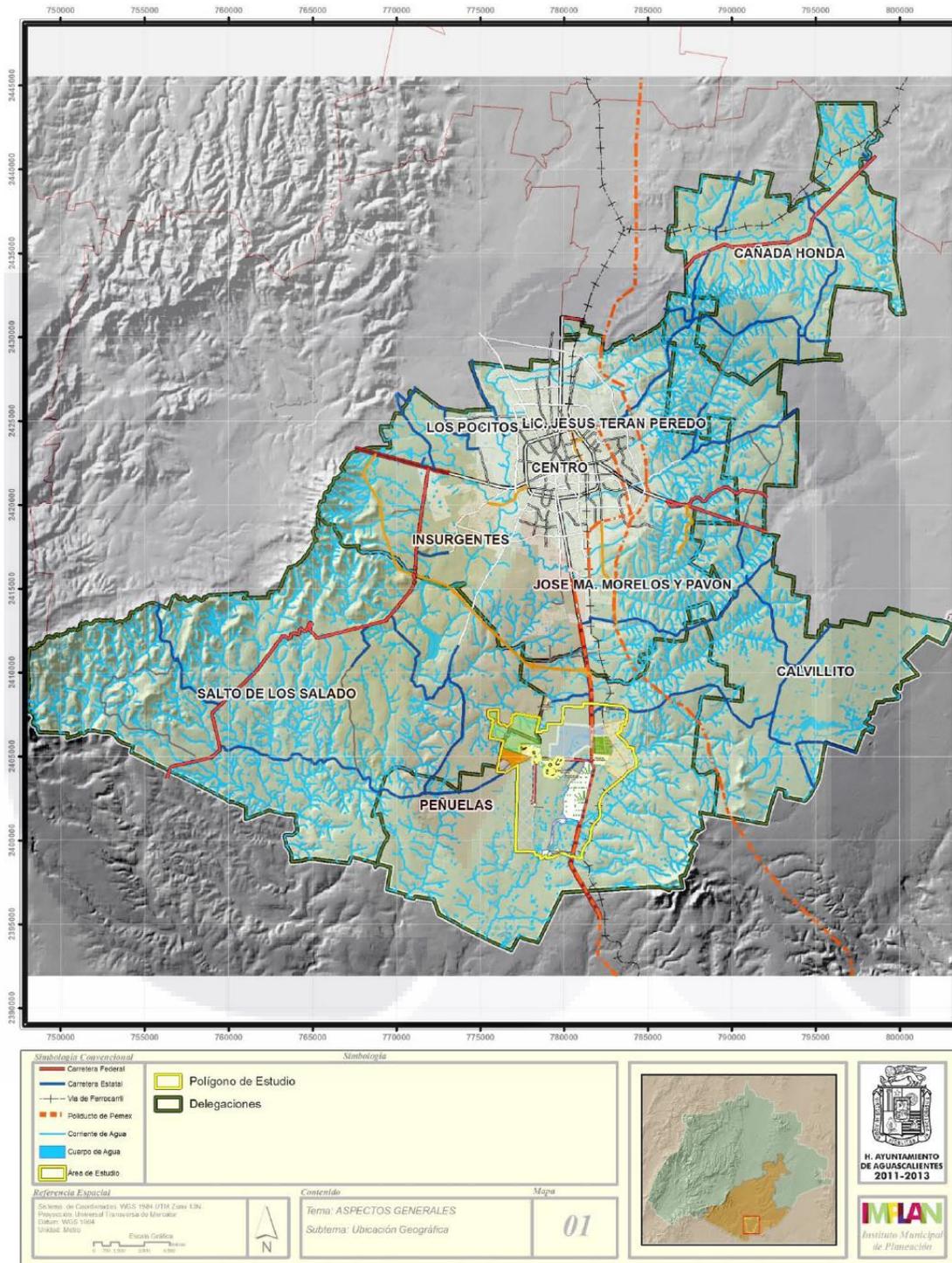
La superficie de la zona de estudio para este trabajo fue de 5,197-77-12.32 ha. De acuerdo a la Tabla No.1 y delimitación del mapa No.2.

Tabla No.2 Clasificación y superficies de la zona de estudio

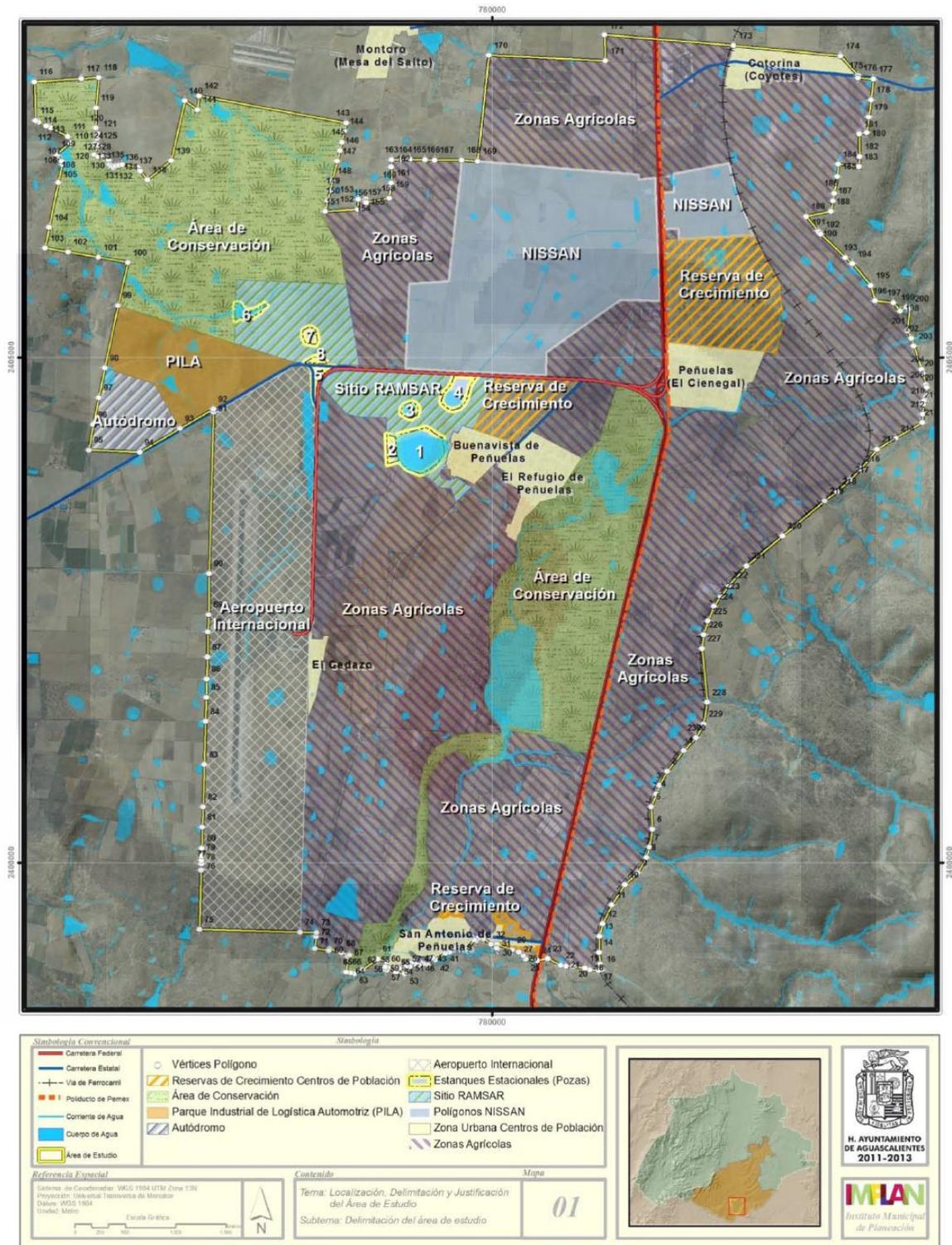
Zona que se encuentran dentro del límite		
Aeropuerto Internacional "Lic. Jesús Terán Peredo"	542-97-84.69	10.45%
Centros de población	196-11-29.87	3.77%
Autódromo	50-46-30.46	0.97%
Parque Industrial de Logística Automotriz (PILA)	106-72-50.59	2.05%
Polígonos planta automotriz NISSAN	437-87-84.24	8.42%
Reservas de crecimiento de centros de población	165-24-05.56	3.18%
Sitio RAMSAR (Hábitat de la rana de madriguera)	197-39-58.89	3.80%
Área de Conservación	887-45-65.49	17.06%
Zonas agrícolas	2,613-52-02.52	50.28%
Superficie total del polígono de estudio	5,197-77-12.32	100.00%

Fuente: IMPLAN 2012

Mapa 1: Delimitación de la zona de estudio en base al Programa Subregional de Desarrollo Urbano Aeropuerto-Peñuelas



Mapa No. 2 Clasificación uso de suelo anterior de la zona de estudio



### **5.1 Enfoque de la zona de estudio al Programa de Desarrollo Urbano**

En este capítulo se dan a conocer los lineamientos específicos generados por el IMPLAN y otros organismos del Estado los cuales regirán de manera directa el crecimiento de la zona de estudio.

El Programa de Desarrollo Urbano del Estado de Aguascalientes 2013-2040 contiene un Plan Subregional de Desarrollo Urbano de la Zona Aeropuerto- Peñuelas, en el que se describe una serie de características y normas que se deben contemplar al momento de querer determinar el valor de alguno de los predios ubicados dentro de esta región.

De esta manera, "...la presente herramienta de planeación es resultante de la urgente necesidad de ordenar y regular el constante crecimiento que se ha venido manifestando en la zona sur del municipio de Aguascalientes, considerada como zona de importancia por sus características ambientales, sociales, económicas y conectividad terrestre y aérea"<sup>8</sup>.

Este programa pretende regular el crecimiento descontrolado y desorganizado que pueda generarse a partir de la construcción de la nueva zona industrial y zonas habitacionales cercanas. La zona sur cuenta con características territoriales y ecológicas, que requieren de esta planeación estratégica y ambiental que norme con criterios básicos, un desarrollo sustentable entre los aspectos sociales, económicos y ambientales de la zona de estudio.

Este programa fue desarrollado en base a lineamientos de la SEDESOL, que es la instancia normativa quien fue la responsable de diseñar, conducir y evaluar la política general de desarrollo social. Quien su objetivo primordial es el siguiente: "la sustentabilidad, entendida como el respeto a los recursos naturales y el mínimo impacto al medio ambiente, debe tomarse en cuenta en cada acción de gobierno, a fin de que sumando la concientización de cada una de las personas que habitan se puedan alcanzar objetivos como evitar la sobreexplotación de los mantos freáticos, el cuidado de recursos energéticos, la disminución de los residuos sólidos y el crecimiento de las áreas verdes"<sup>9</sup>

En base a lo anterior se realizó este programa con un propósito clave, que se tenga una promoción del uso de suelo de manera eficiente, a través de programas que otorguen certidumbre jurídica a la tenencia de la tierra, reduciendo la fragmentación de las tierras agrícolas y promoviendo un mejor ordenamiento territorial.

Este programa considera las tendencias de crecimiento de los asentamientos humanos con respecto al equipamiento urbano e infraestructura, para mantener un equilibrio entre los recursos con los que se cuenta y las necesidades de abastecimiento de la población.

---

<sup>8</sup> Plan de Desarrollo Subregional Aeropuerto –Peñuelas 2013-2035

<sup>9</sup> *Ibidem*

La delimitación territorial base, de este Subprograma regional, abarca un poco más allá de nuestra zona de estudio, pero para efectos de conocer las normas y especificaciones que se exponen dentro de este documento, lo mencionaremos tal cual se encuentra en este subprograma regional. Teniendo su ubicación de manera general en la zona sur de municipio de Aguascalientes, en los cuales existen 14 localidades de los cuales solo seis son urbanas:

- Buenavista de Peñuelas
- Cotorina – Coyotes
- Cedazo de San Antonio
- Peñuelas – El Cienegal
- El Refugio de Peñuelas
- San Antonio de Peñuelas

Este polígono se conecta por la Carretera Federal No. 45 Sur, que entra por el estado de Jalisco, atravesando la ciudad de Aguascalientes. Una de las características necesarias de mencionar es la importancia de esta zona, ya que forma parte de un corredor industrial nacional, en el cual participa de manera directa Laredo – Monterrey – San Luis Potosí – Aguascalientes – Guadalajara – Manzanillo, por lo cual se pretende un desarrollo y crecimiento constante, controlado que motive y canalice a los inversionistas industriales a enfocar su interés en nuestro estado.

Así que el objetivo principal es “ordenar y regular los asentamientos humanos, optimizar el funcionamiento y organización de los espacios urbanizados y urbanizables” para poder cumplir con este propósito.

Una de las normas de ocupación de mayor importancia a considerar son:

- “Las vialidades estarán determinadas por la función principal de cada una de ellas según sea su clasificación”, donde la vialidad conocida como la carretera Federal No. 45 Sur (carretera Panamericana) deberá respetarse una restricción de 20 metros de derecho federal, más 8 metros de calle lateral a cada lado a partir del eje de la carretera.
- Establecer los usos de suelo con el fin de mejorar o preservar los usos de tipo agrícola para contribuir con acciones de conservación y mejoramiento.
- “Mejorar el nivel y calidad de vida de la población de Buenavista de Peñuelas, en el marco de una integración armónica y equilibrada, mediante la planeación del desarrollo urbano y el reordenamiento territorial...”
- “Consolidación Urbana: Mejoramiento de las condiciones existentes del área urbana mediante el fortalecimiento de los servicios, infraestructura y equipamiento”.
- “La renovación de las vías de comunicación, además de racionalizar y organizar el tránsito vehicular en respuesta a las necesidades viales interurbanas, Buenavista de Peñuelas contará en su área de crecimiento con una traza de su estructura vial a partir de las vialidades existentes”.<sup>10</sup>

---

<sup>10</sup> Ibíd.

## 5.2 Bases jurídicas

Es importante considerar las bases jurídicas que se tomaron en cuenta para la realización de este programa que es la norma o la base en la cual nos basaremos para el estudio de nuestra zona.

- **Constitución Política de los Estados Unidos:** Se impulsará a las empresas sujetándolas a las modalidades que dicte el interés público y al uso en beneficio general de los recursos productivos, cuidando su conservación y el medio ambiente para lograr el desarrollo equilibrado del país y el mejoramiento de las condiciones de vida de la población rural y urbana.
- **Ley de Planeación:** Se regula que la planeación debe ser integral y sustentable atendiendo a los principios sociales, culturales y económicos.
- **Ley General de Asentamientos Humanos:** Las normas básicas para planear y regular el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, definiendo los principios para determinar las provisiones, reservas, usos, destinos de áreas y predios que regulen la propiedad en los centros de población.
- **Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente:** Se refiere a la preservación y restauración del equilibrio ecológico. Establece las bases para garantizar el derecho de toda persona a vivir en un medio ambiente adecuado para su desarrollo, salud y bienestar, la preservación y protección de la biodiversidad, el establecimiento y administración de las áreas naturales protegidas, y regulación ambiental de los asentamientos humanos.
- **Ley de Desarrollo Rural Sustentable:** Regula la planeación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población y asentamientos humanos a través de acciones, inversiones, obras y servicios con el objetivo de lograr un desarrollo armónico y equilibrado, fijando los elementos básicos indispensables de un programa de desarrollo urbano.
- **Código Municipal de Aguascalientes:** Se promueve el desarrollo urbano y la planeación de todos los centros de población junto con el desarrollo económico para generar más oportunidades de empleo y el progreso del comercio y servicios del Municipio. Regula la conservación, protección, restauración, preservación, la regeneración del ambiente, así como el control, corrección y prevención de los procesos de deterioro ambiental con el establecimiento de áreas naturales protegidas de jurisdicción local y de zonas prioritarias para la preservación y restauración del equilibrio ecológico en el territorio municipal.
- Entre otras tales como: Ley de Vías Generales de Comunicación, Ley de Caminos, Puentes y Autotransporte Federal, Ley de Desarrollo Rural Sustentable, Ley de Vialidad del Estado de Aguascalientes y Ley Municipal para el Estado de Aguascalientes.

### 5.3 Identificación de factores

Dentro de la zona de estudio se identifico cuáles son los factores que afectan; de manera directa e indirecta, el valor comercial de los terrenos dentro de nuestra zona de estudio. Dentro de este análisis se describen una serie de factores que se consideraron importantes al estimar el valor comercial de los terrenos de la zona de estudio.

Entre los factores que se consideraron como los más importantes son:

- **Régimen de propiedad y zona de pertenecía:** Este concepto se refiere a los tipos de áreas y pertenencia legal; lo cual es de suma importancia conocer. Ya que como valuadores debemos conocer que estamos valuado y como debemos evaluarlo, por lo que el IMPLAN creó una división general de tipos de áreas que conforman la zona de estudio. Descritas en la tabla No.2 y ejemplificadas en el Mapa No. 3

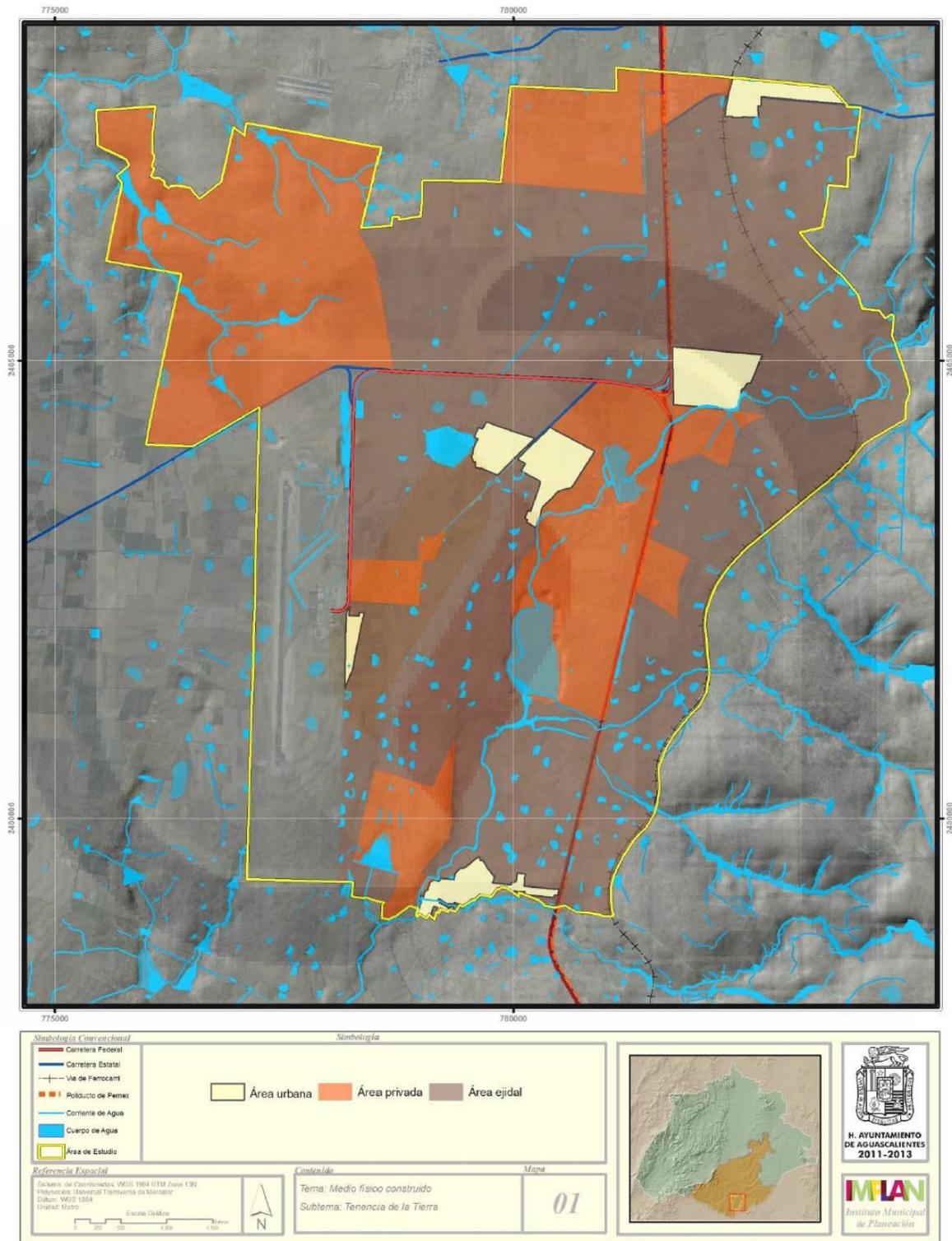
Tabla No.3 Tipos de áreas y pertenencia legal.

Tipo de área	Superficies en hectáreas
Área privada	1,565-12-58.85
Área ejidal	2,845-85-75.91
Área urbana	196-11-29.87
Aeropuerto	590-67-47.69
Superficie Total	5,197-77-12.32

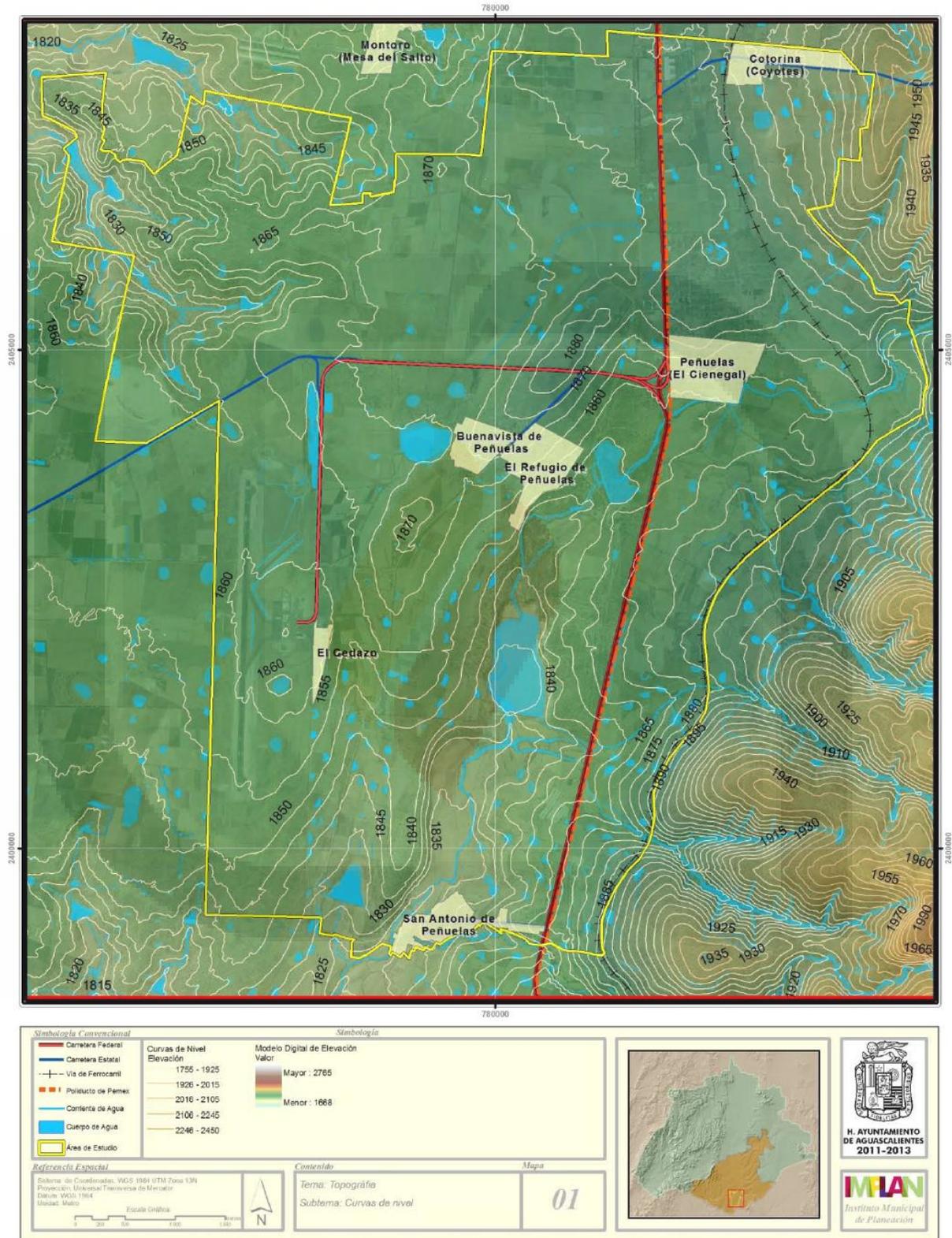
Fuente: IMPLAN 2012

- **Topografía:** En la zona de estudio se presenta en su mayoría una superficie plana. A continuación se describe de manera explícita las diferentes características topográficas que integran nuestra área de estudio, las cuales son:
  - En la zona norponiente existen pendientes que van del 0% al 12 %, con cotas que van de los 1860 a los 1820 msnm.
  - En la zona centro existen pendientes del 0% al 6%, donde las cotas van de 1870 a 1840 msnm; aun que en las regiones que colindan o se encuentran cercanas a ríos o presas, las pendientes pueden ir un poco más del 12 %
  - Al sur las pendientes son muy similares a las de la zona centro de 0% al 6% aun que las cotas van de 1845 a 1825 msnm. Los cuales se muestran con más claridad en los mapa No.4 y 5

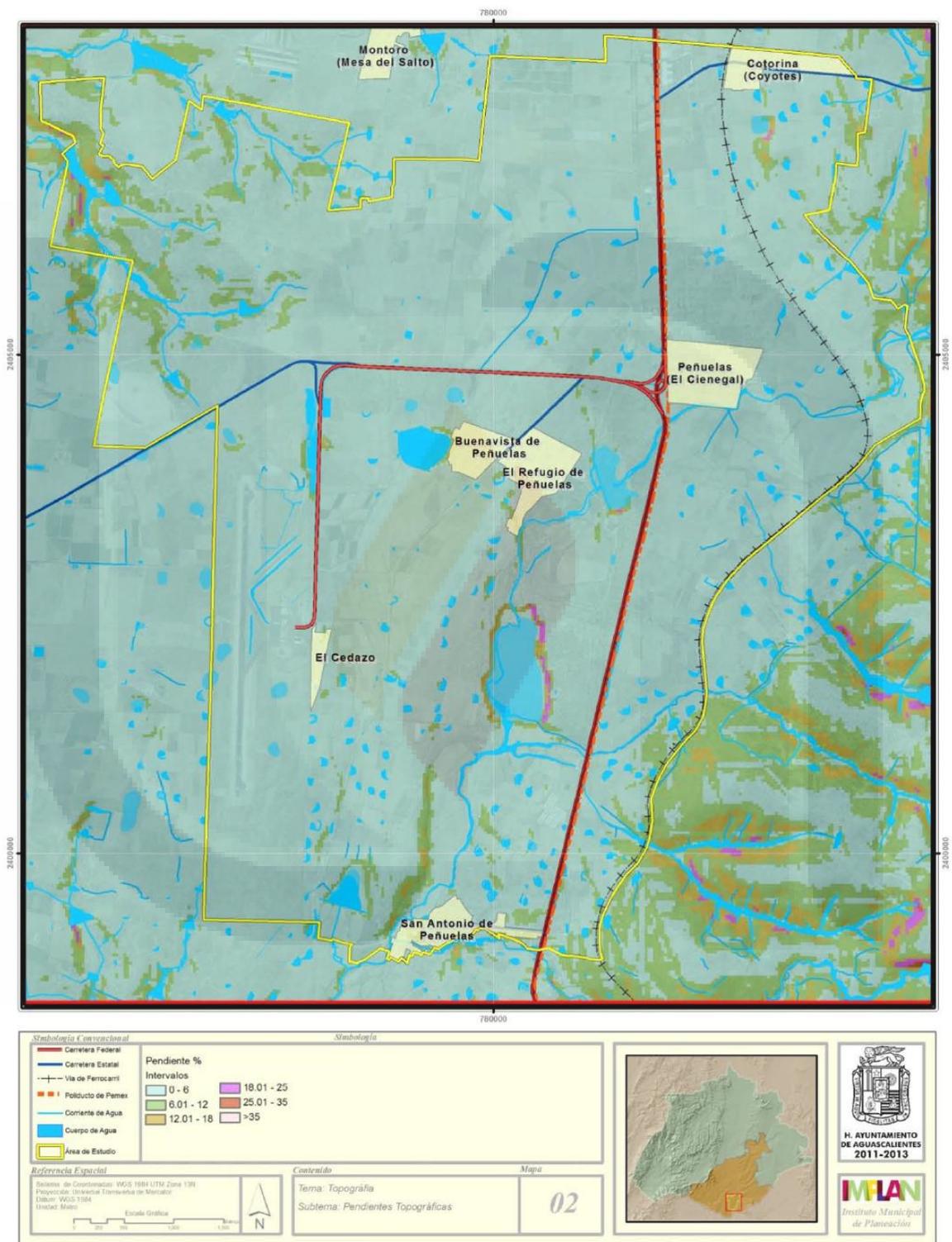
Mapa 3: Delimitación de la zona de estudio de acuerdo a sus tipos de áreas



Mapa No.4: Topografía de la zona de estudio



Mapa 5: Topografía y acumulamientos de agua por las pendientes en la zona



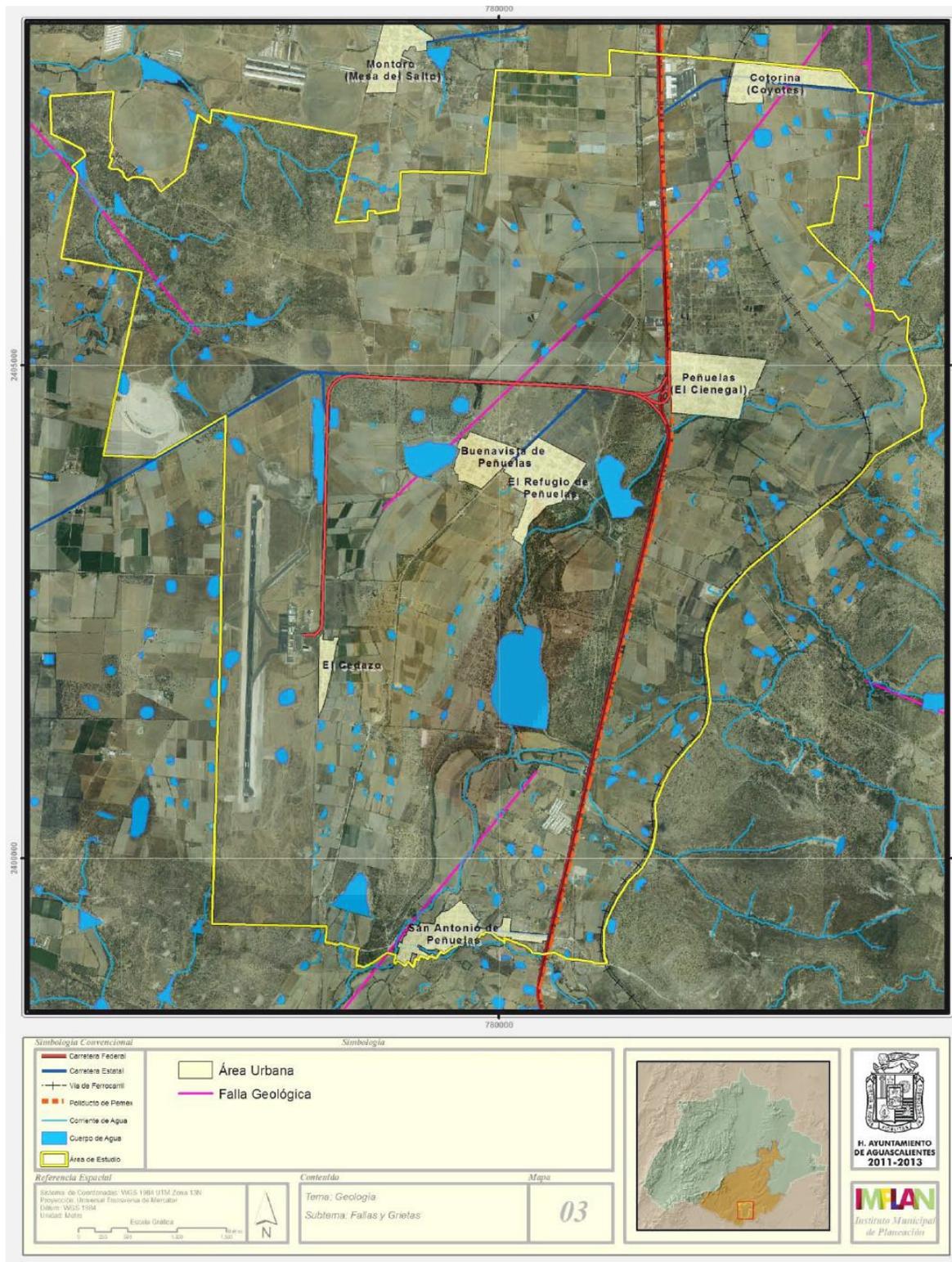
- **Fallas y grietas:** En el área de estudio se localizan cuatro discontinuidades geológicas, tres de las cuales se detectaron por análisis de imágenes satelitales y fotografías aéreas, la cuarta es inferida mediante la instalación de puntos de observación en campo y posicionada con GPS, formando parte de la Falla Oriente. (El Programa Subregional de la Zona Sur no se especifica el nombre de estas fallas.) Esto de acuerdo al mapa No. 6
- **Hidrología:** El área de estudio se encuentra ubicada en la zona Hidrológica No.12 la cual es Lerma-Santiago-Pacífico, dentro de la cuenca Río Verde Grande y en la sub-cuenca Río Aguascalientes, que abarca una superficie total de 1,512.61 km<sup>2</sup> y la sub-cuenca Río Encarnación que comprende 2,480.64 km<sup>2</sup>. De esta manera dentro de nuestra zona de estudio se presentan 219 lugares hidrológicos, los cuales se componen a base de bordos parcelarios y abrevaderos en su mayoría, así como de tanques y presas entre las que sobre salen la Presa de San Nicolás y el Tanque San Isidro.
- **Hidrología subterránea:** Este concepto es importante que se conozca, ya que de este factor va a depender la cantidad de extracción de agua que se pudiera tener en una zona y poder conocer de esta manera la cantidad de pozos que pudieran existir en ella. Así pues la CNA (Comisión Nacional del Agua), se describen curvas que ubican el nivel estático: la primera al norponiente del polígono indicando que el nivel del agua se localiza en la cota de 1,720 msnm, la segunda se localiza al centro del polígono sobre la cota de 1,730 msnm y la última en el poniente sobre la cota de 1,740 msnm, las tres con dirección del flujo de agua subterránea de oriente a poniente. Tomando en cuenta esta información se obtuvo el dato de que se encontraron 314 aprovechamientos de agua, que son de suma importancia para el riego agrícola y pecuario.

En la zona de interés se cuenta con infraestructura hidráulica, está integrada por:

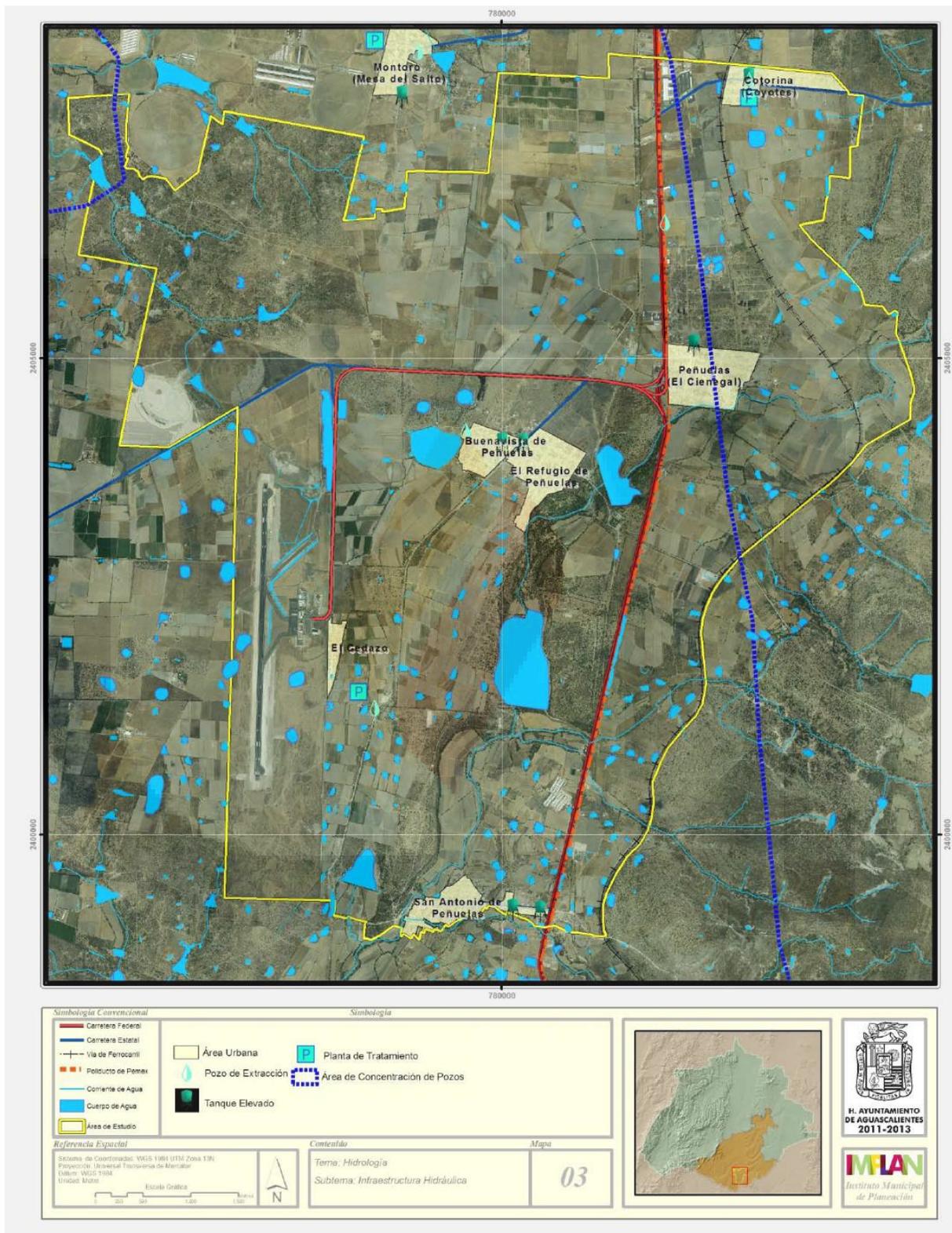
- 4 Pozos para extracción de agua potable
- 6 Tanques elevados
- 2 Plantas de tratamiento

Estos pozos se encuentran ubicados en el poblado de La Cotorina, El Ejido Peñuelas, Buena Vista Peñuelas y en la comunidad del Cedazo ubicado al sur de la zona de estudio. Así como los tanques elevados los cuales almacenan 23.58 m<sup>3</sup>, en el poblado de la Cotorina, 34.4 m<sup>3</sup> el que se ubica en Buenavista Peñuelas, en el Ejido de Peñuelas almacena 45.72 m<sup>3</sup>, otro en El Refugio de Peñuelas el cual no se cuenta con el dato de capacidad de almacenamiento, en la localidad de San Antonio de Peñuelas se abastece de agua mediante dos tanques elevados, uno de ellos tiene la capacidad de almacenar 40.77 m<sup>3</sup> de agua. Estos se pueden apreciar de acuerdo a lo que se muestra en el mapa No. 7

Mapa 6: Descripción de las fallas y grietas detectadas



Mapa No. 7 Hidrología Subterránea

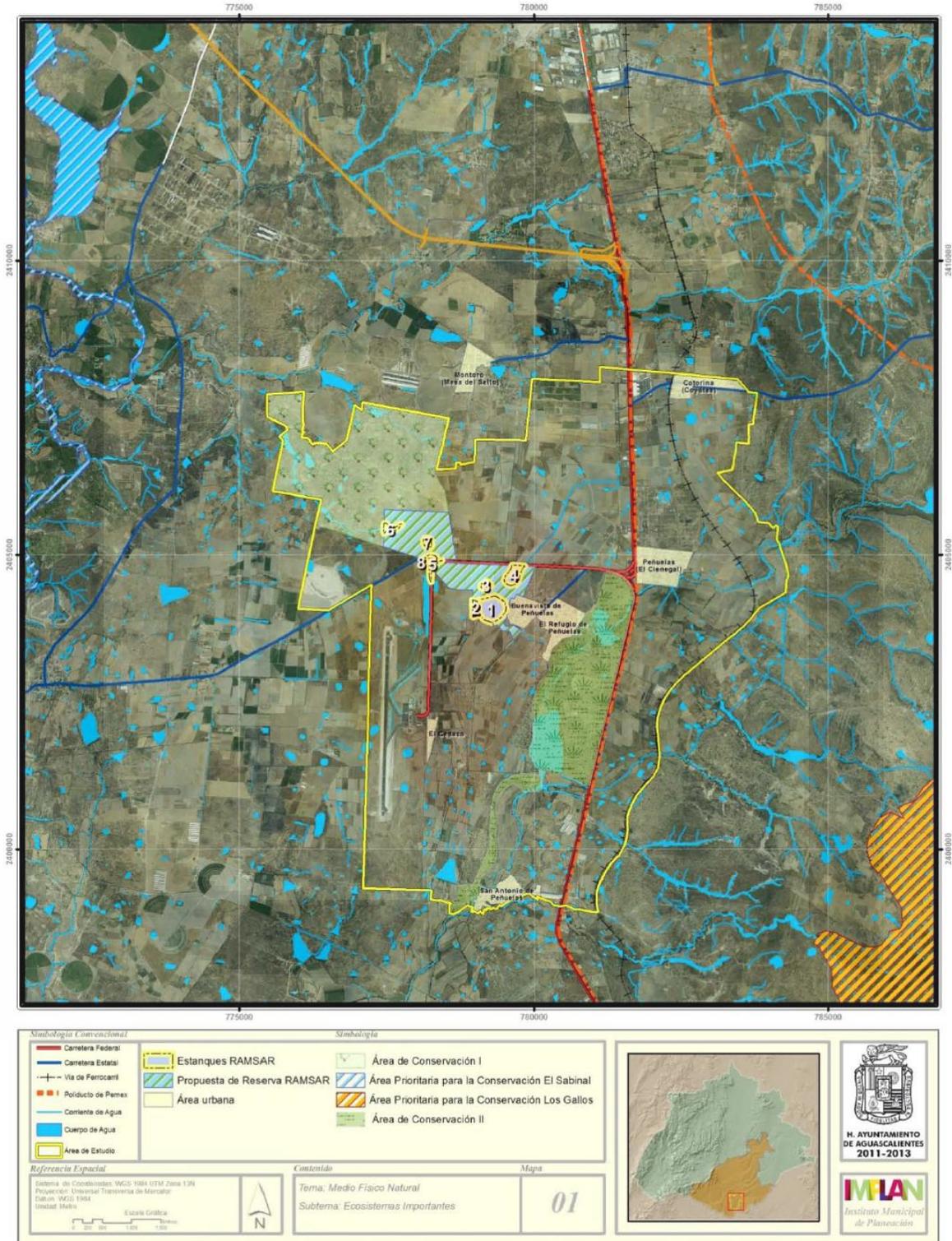


- **Ecosistemas importantes:** Es importante ubicar este tipo de predios en la zona de estudio, ya que no se podrá realizar ningún tipo de construcción o transformación del uso de suelo ya destinado, por lo tanto disminuirá el valor de estos predios ya que en términos de valor podrían ser inutilizables para cualquier actividad fuera del rubro ecológico y de conservación. Dado que en estas áreas las alteraciones o daños se magnifican, es de suma importancia ubicarlas y delimitarlas para posteriormente implementar programas de conservación que permitan preservar los recursos y los servicios ambientales que éstas proporcionan. En la zona sur de nuestro polígono de estudio se encuentra una zona conocida como sitio RAMSAR llamado el Jagüey. Los sitios RAMSAR son creados por una Convención Relativa a los Humedales de Importancia Internacional especialmente como hábitat de aves acuáticas, el cual tiene como objetivo principal: “la conservación y el uso racional de los humedales mediante acciones locales, regionales y nacionales, gracias a la cooperación internacional, como contribución al logro de un desarrollo sostenible en todo el mundo”<sup>11</sup>  
Es así que la zona sur ubicado específicamente en la localidad de Buenavista Peñuelas, se encuentra este tipo de ecosistema que cuenta con la especie *Smilisca Dentata* (conocida como rana madriguera), la cual de acuerdo con los datos proporcionados por la SEMARNAT, se encuentra en la categoría de “Amenazada” y endémica. Esta zona abarca un área de 35 hectáreas, debido a que las autoridades consideran un área de protección fija con una superficie total de 135 hectáreas. Como se aprecia en los mapas No. 8
- **El uso de suelo:** El valor de los terrenos está directamente relacionado con el uso de suelo y lo que se puede desarrollar o llevar a cabo en él. El uso de suelo de manera general en la zona de estudio se considera como agrícola de riego y agrícola de riego de temporal. A pesar de que su clasificación de la mayoría de los terrenos es el descrito anteriormente, debido a las actividades sociales y tecnológicas, actuales han modificado drásticamente el entorno y han provocado un crecimiento acelerado de las industrias se ha realizado pautas o destinos de uso de suelo para estos efectos. Así mismo y no de manera individual dicho crecimiento industrial y cambios de uso de suelo de agrícola a industrial han dado como consecuencia la zonificación descrita en el mapa No. 12. Destinando terrenos de crecimiento habitacional, así como a los destinos de administración y servicios, comercios y servicios, educacionales y tecnológicos. Los reservados a destinos específicos tales como la zona del Aeropuerto Internacional, el autódromo NASCAR, el Parque Industrial de Logística Automotriz (PILA) y los dos polígonos destinados a la empresa NISSAN II, Aguascalientes.

---

<sup>11</sup> [http://www.ramsar.org/cda/es/ramsar-home/main/ramsar/1\\_4000\\_2](http://www.ramsar.org/cda/es/ramsar-home/main/ramsar/1_4000_2) Consultado 08 de Agosto 2012

Mapa 8: Zonas de conservación ecológica y sitio RAMSAR



Delimitando de la misma manera un área al noreste, de la zona de estudio de reserva territorial del IVSOP (Instituto de Vivienda Social y Ordenamiento de la Propiedad) de 390 hectáreas, la cual se encuentra fuera del área de exclusión esta no ha sido impactada por el desarrollo generado en el entorno alrededor. Siendo esta un área especial, ya que es parte de la protección y conservación de los recursos naturales, considerando el fuerte impacto que generará el sector industrial sobre el entorno.

Considerando pues los datos provistos por el programa se delimitan básicamente la clasificación de uso de suelo en cinco casos a los cuales se puede clasificar de la siguiente manera:

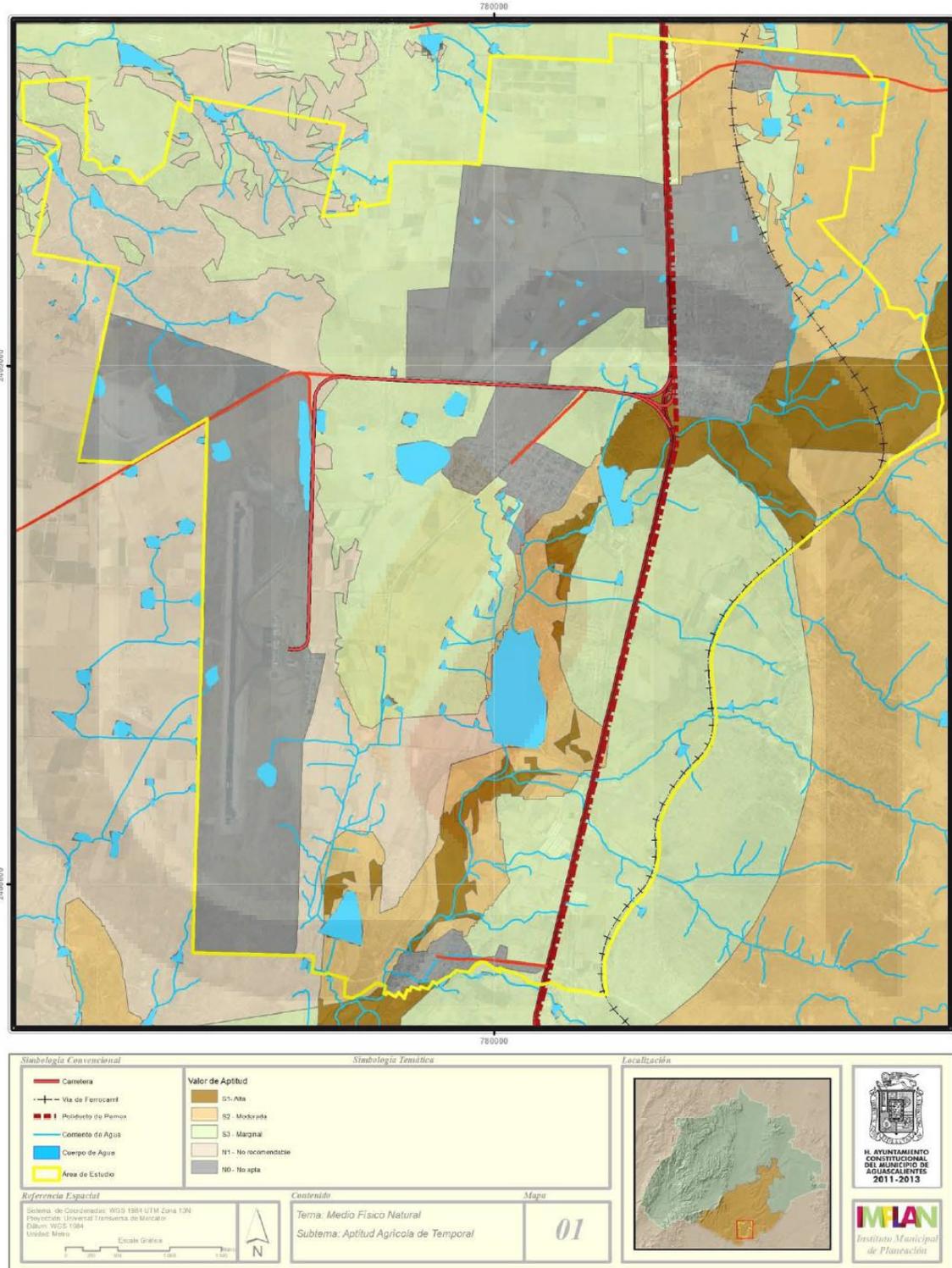
- S1. Alta. No presenta limitaciones importantes para el uso sostenido o éstas son menores y no afectan la productividad ni aumentan considerablemente los costos.
- S2. Moderada. Las limitaciones son moderadas y pueden reducir los beneficios o implicar riesgos de degradación del suelo cuando éste se trabaja en forma intensiva y no se aplican medidas para la conservación del recurso edáfico.
- S3. Marginal. Las limitaciones para el uso sostenido son fuertes y el balance costo/beneficio indica su utilización sólo de forma marginal. Su utilización en general se justifica por razones distintas a las económicas.
- N1. No Recomendable. Condición cuyas limitaciones pueden ser reducidas o eliminadas por medios técnicos, los cuales son generalmente costosos y por lo tanto poco accesibles.
- N0. No apta. Las restricciones o limitaciones son muy severas, de índole generalmente física, que se suponen insalvables a largo plazo. Ver mapa No. 9, que describe gráficamente la zona.

Tomando en cuenta la clasifica actual existe una zona totalmente industrial ubicada y delimitada como PILA (Parque Industrial de Logística Automotriz) y la NISSAN, así como un uso del suelo de servicio (Autódromo y Aeropuerto); y uso de suelo urbano lo cual lo conforman las comunidades de: Cedazo de San Antonio, San Antonio de Peñuelas, El Refugio de Peñuelas, Buenavista de Peñuelas, Peñuelas - El Cienegal y Cotorina – Coyotes.

Donde se observa que el porcentaje más representativo se enfoca al uso de suelo habitacional con 69.8%, seguido por los lotes baldíos con 14.35%, el uso pecuario y comercial con 5.31% cada uno.

En las comunidades de Buenavista de Peñuelas y San Antonio de Peñuelas se observan mayor cantidad de lotes destinados al uso pecuario, representando el 8 y el 7 % respectivamente en sus comunidades. Esta actividad es casi nula en las comunidades de Cotorina - Coyotes y Peñuelas - El Cienegal donde representa únicamente el 1.28 y 1.92 % respectivamente.

Mapa 9: Determinación y clasificación de usos de suelo de acuerdo a su aptitud



La comunidad que presenta mayor número de lotes destinados al comercio es Peñuelas - El Cienegal, donde el 7.2 % de sus lotes están destinados a este uso, ahí el número de lotes baldíos es de 50 lotes, que representan el 12 % del total, colocándose en el tercer lugar de este rubro, siendo San Antonio de Peñuelas y El Refugio de Peñuelas las que mayor cantidad de lotes baldíos presentan con 61 y 79 lotes en el orden señalado que representan el 15.85 % y el 23.3% respectivamente. Para una mejor descripción ver Tabla No. 4 y Mapa No. 10

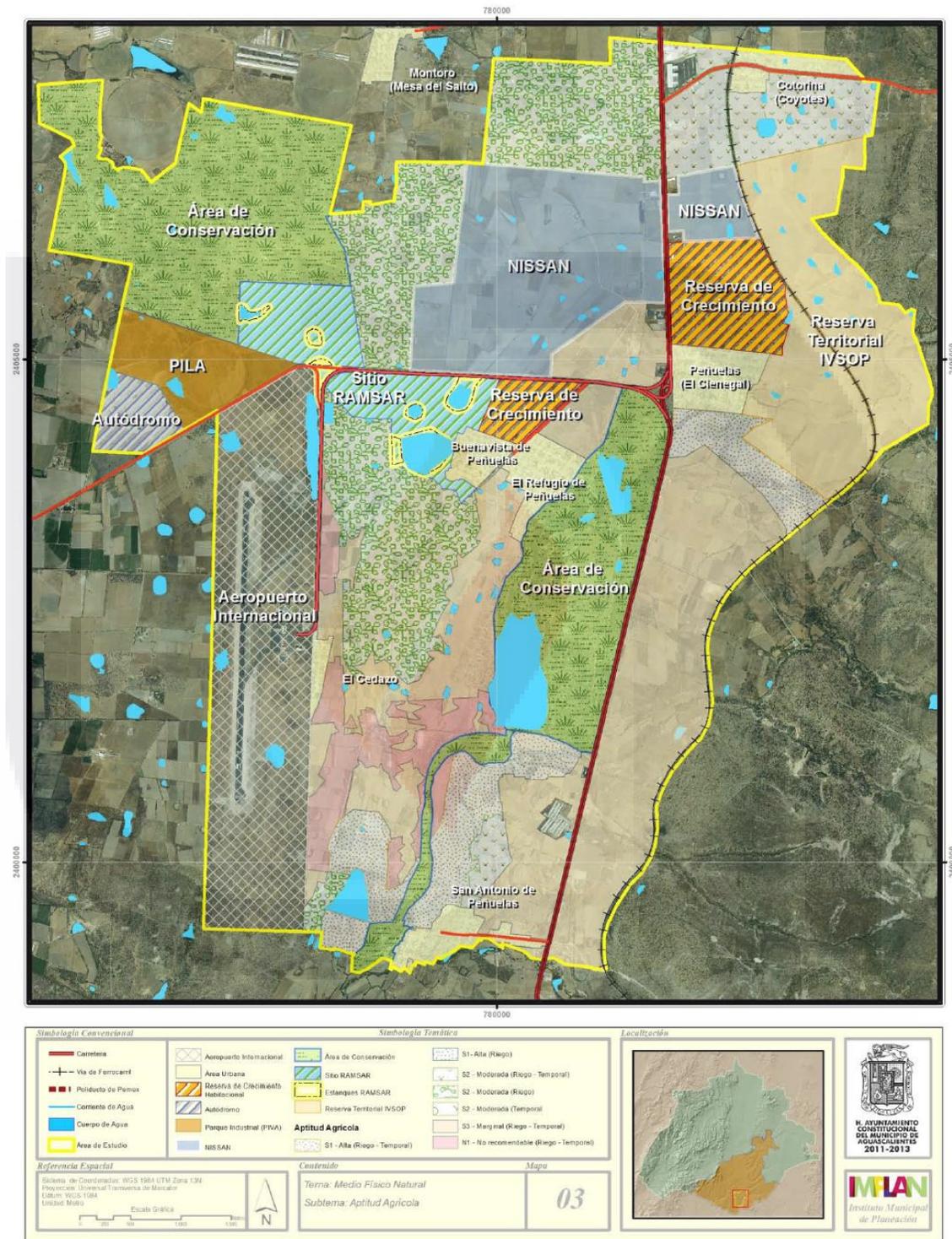
Tabla 4: Ocupación de la zona de estudio

Ocupación actual								
Ocupación actual	Cedazo de San Antonio	San Antonio de Peñuelas	El Refugio de Peñuelas	Buenvista de Peñuelas	Peñuelas – El Cienegal	Cotorina - Coyotes		Total % de uso
Uso habitacional	58	256	279	209	305	127	1,234	69.72%
Uso baldío	34	61	27	79	50	3	254	14.35%
Uso comercial	5	21	13	17	30	8	94	5.31%
Uso educativo	2	4	2	2	3	3	16	0.90%
Uso servicios	4	3	4	3	15	2	31	1.75%
Uso pecuario	11	27	18	28	8	2	94	5.31%
Uso recreativo	2	2	3	0	2	2	11	0.62%
Uso mixto	3	11	6	1	4	9	34	1.92%
Uso industrial	0	0	2	0	0	0	2	0.11%
<b>Total Lotes</b>	<b>119</b>	<b>385</b>	<b>354</b>	<b>339</b>	<b>417</b>	<b>156</b>	<b>1,770</b>	<b>100.00%</b>

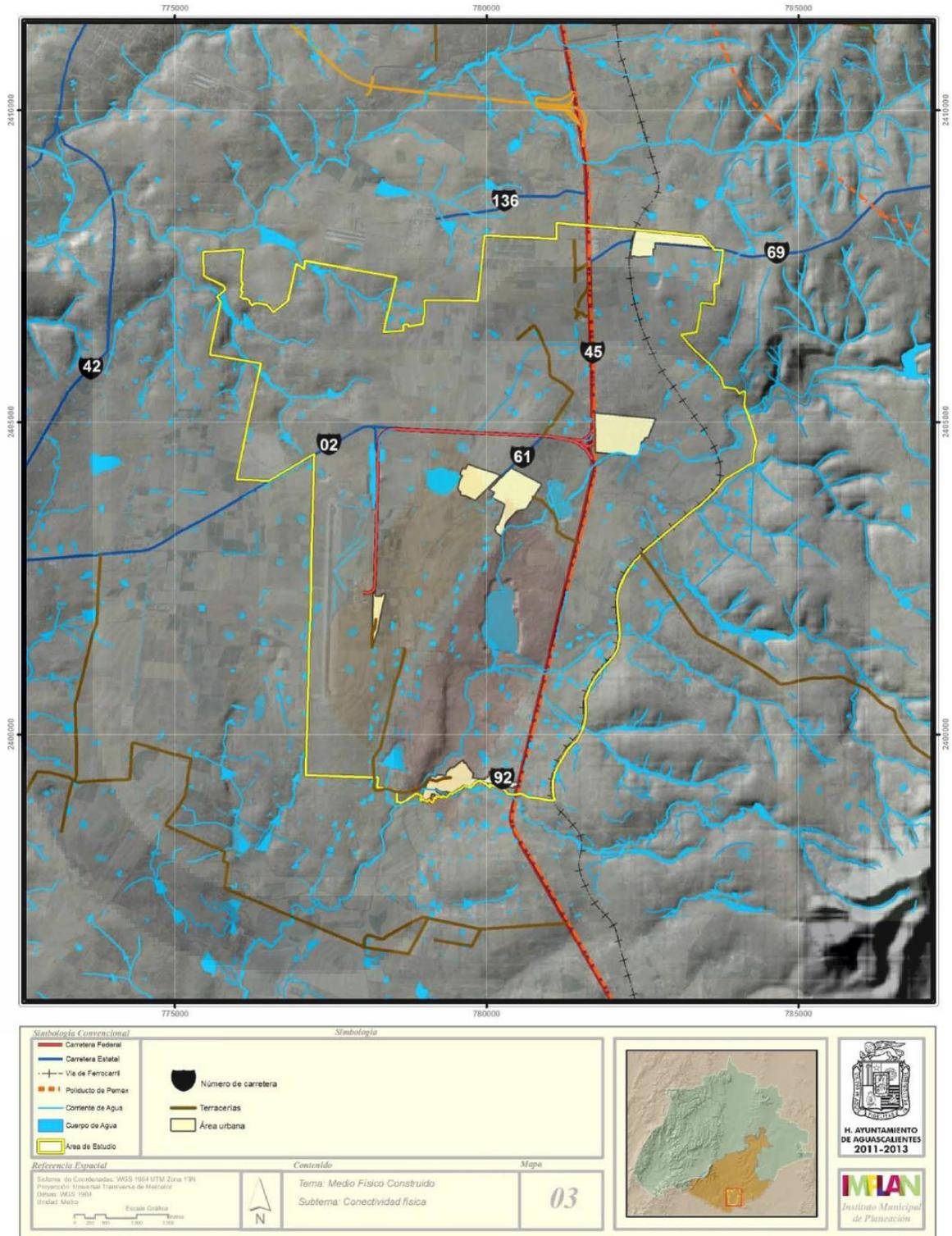
Fuente: IMPLAN 2012

- Vialidades:** Nuestra zona de estudio cuenta con una carretera federal conocida como la No.45 Sur, que atraviesa la zona de estudio de Norte a Sur, y a partir de esta se puede acceder a casi todo los poblados que integran el área de estudio. Por medio de cuatro carreteras estatales que se conectan directamente a la carretera No. 45 Sur, en las cuales se integra la carretera No. 2 que conduce al Aeropuerto y continua hasta la comunidad del Tanque del los Jiménez, de esta se deriva la carretera No. 61 que comunica a las comunidades de Buenvista Peñuelas y Refugio Peñuelas. Así mismo, de la No. 45 Sur se desprenden la carretera No. 69 que conduce a las comunidades de la Cotorina –Coyotes y la carretera estatal No. 92 que comunica a la comunidad de San Antonio de Peñuelas. Estas se pueden apreciar en el mapa No. 11

Mapa 10: Describe destinos y usos de suelo



Mapa 11: Describe las vialidades más importantes de la zona



- **Equipamiento Urbano:** Dentro de nuestra zona de estudio se cuenta con equipamiento urbano ubicado en las comunidades habitacionales antes mencionadas en las cuales se integran un total de seis jardines de niños, seis escuelas primarias, tres telesecundarias, una escuela de bachillerato, una casa de maestro y tres comedores escolares. En cuanto a la cultura se cuenta con seis templos católicos, tres salones ejidales, dos bibliotecas, un auditorio y un salón de usos múltiples, un centro de salud y una casa de salud, así mismo se cuenta en la zona con un área de tianguis y una tienda de autoservicio. Actualmente se cuenta sobre la carretera No. 45 a un costado de la NISSAN II el centro comercial “Plaza Boreal” el cual cuenta con restaurantes, tiendas de autoservicio y centros de entretenimiento. Además de estos se cuenta con siete canchas multimodal, siete campos de beisbol, cinco canchas de futbol rápido, una cancha de futbol, una plaza pública, un área de juegos infantiles y dos lienzos charros.
- **Infraestructura urbana:** La cobertura de servicios públicos en las comunidades de la zona es alta, basados en los resultados del último Censo de Población y Vivienda del 2010 elaborado por el INEGI
  - Agua potable fue del 99.5 %, el drenaje alcanzó el 95.34 %, y la energía eléctrica el 95.83 %, de las 1,762 viviendas particulares habitadas. El servicio de agua potable es integral y la cobertura está garantizada para todas las viviendas de las comunidades, aunque no todas cuentan aún con la conexión, el porcentaje de viviendas sin agua potable es menor en todos los casos a uno por ciento.
  - La cobertura de drenaje es el que más atraso representa, y aunque en todos los casos la cobertura es superior al 92 %, en algunas comunidades todavía existen tramos completos de las calles que no cuentan con este servicio y se realizan descargas de aguas residuales a cielo abierto directamente a los arroyos.
  - Tendido eléctrico cubierto para dar servicio a todas las viviendas y predios de las comunidades, a excepción de la comunidad de Buenavista de Peñuelas, donde en la parte de crecimiento reciente no se cuenta con el servicio. Los terrenos cercanos a la Carretera Federal 45 Sur, cuentan con accesibilidad a líneas de alta tensión, éstas corren paralelas a dicha carretera. A la altura de la Ex – Hacienda de Peñuelas se localiza una Subestación Eléctrica, del lado oriente de la carretera. Asimismo, aunque fuera del polígono de estudio a cuatro kilómetros y medio al poniente de la comunidad de Cotorina – Coyotes, se localiza la Subestación Eléctrica Aguascalientes (APT), para esta Subestación está proyectada una ampliación, y convertirla en una planta generadora de energía para la región, por lo que es importante considerarla en la estrategia de uso del suelo del polígono.
  - Servicios de transporte Público: El transporte es por medio de combis con frecuencia variada con poca accesibilidad.

- **Densidad habitacional:** Se consideran dos habitantes por hectárea en el caso de que la población estuviera distribuida en 4,408.80 hectáreas. Sin embargo las seis localidades que se integran en nuestra zona de estudio cuenta con una densidad habitacional de 28 habitantes por hectárea, siendo esto un una superficie de 279.74 hectáreas en total.

Consideraciones generales en base al programa subregional de la zona sur Aeropuerto-Peñuelas pretende:

- Controlar el uso del suelo en la zona para no fomentar la especulación de los mismos, y fomentar la regulación de las densidades poblacionales en las comunidades rurales que contribuyen a mantener un aspecto de interacción de lo urbano a lo rural.
- Regular y controlar las zonas en que existan asentamientos irregulares.
- Evitar la oferta desmedida de vivienda de baja calidad cuando el horizonte de crecimiento demográfico no lo justifica.
- Impulsar el arranque y operación de proyectos productivos industriales y agroindustriales que permitan elevar la calidad de vida de los habitantes de las comunidades rurales de la zona.
- Que el equipamiento e infraestructura atienda las demandas básicas actuales y futuras, que promueva elementos de excelencia con el objetivo de lograr una mejor calidad de vida de la población y un desarrollo comunitario en el que la participación ciudadana sea el principio de una gestión público-privada-ciudadana de calidad.
- Saneamiento del canal de distribución y cuerpos de agua, para los cuales se deberán respetar las zonas de restricción federal –NAME y NAMO y los límites del sitio RAMSAR.
- Mejoramiento del sistema de tratamiento de aguas residuales de la laguna de oxidación, así como promover el uso de aguas grises en las actividades que fueran adecuadas.
- Controlar los usos del suelo, sobre todo a lo largo de la Carretera Federal No. 45 Sur.
- Considerar uso de suelo mixto, a partir de 50 metros, del boulevard al aeropuerto, dependerá del uso de suelo y se restringirá en las zonas de conservación.
- Se plantea una zonificación primaria en el cual se destina 789.55 hectáreas para usos ya existentes representado esto un 15.19% , áreas de crecimiento urbano 160.78 hectáreas que representa un 3.09%, área de mejora 408.03 que representa un 7.85%, área de conservación y preservación 1,291.05 hectáreas que representa 24.84 % , corredor industrial un 549.07 hectáreas que representa 10.56% , área agrícola, industrial, agroindustrial y de servicios 1,999.29 que representa 38.46%, estos de un total de 5,197.77 hectáreas que son las que se integran en nuestro polígono de estudio.<sup>12</sup> De acuerdo al mapa No. 12

---

<sup>12</sup> IMPLAN 2013

Mapa No. 12: Zonificación primaria actual

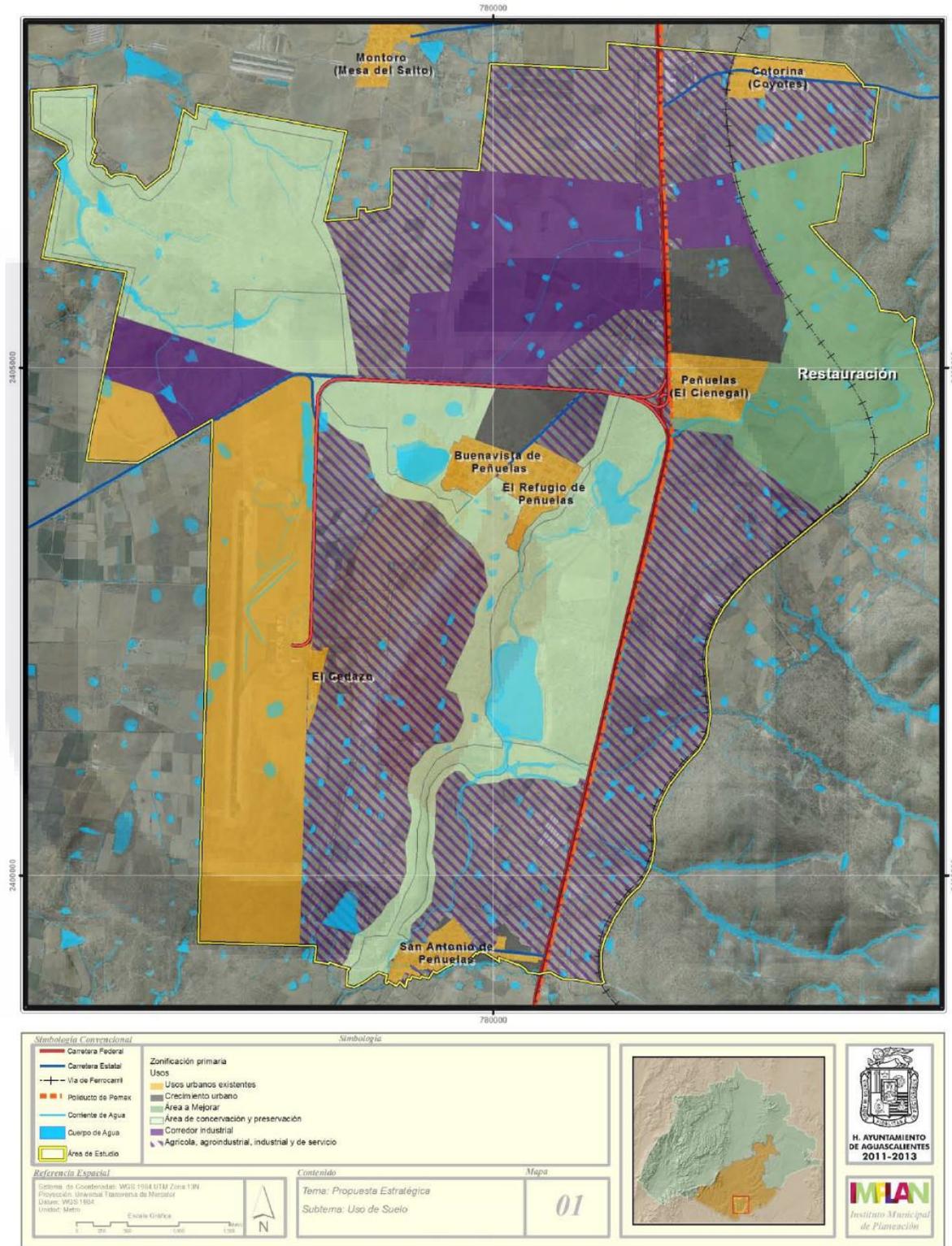


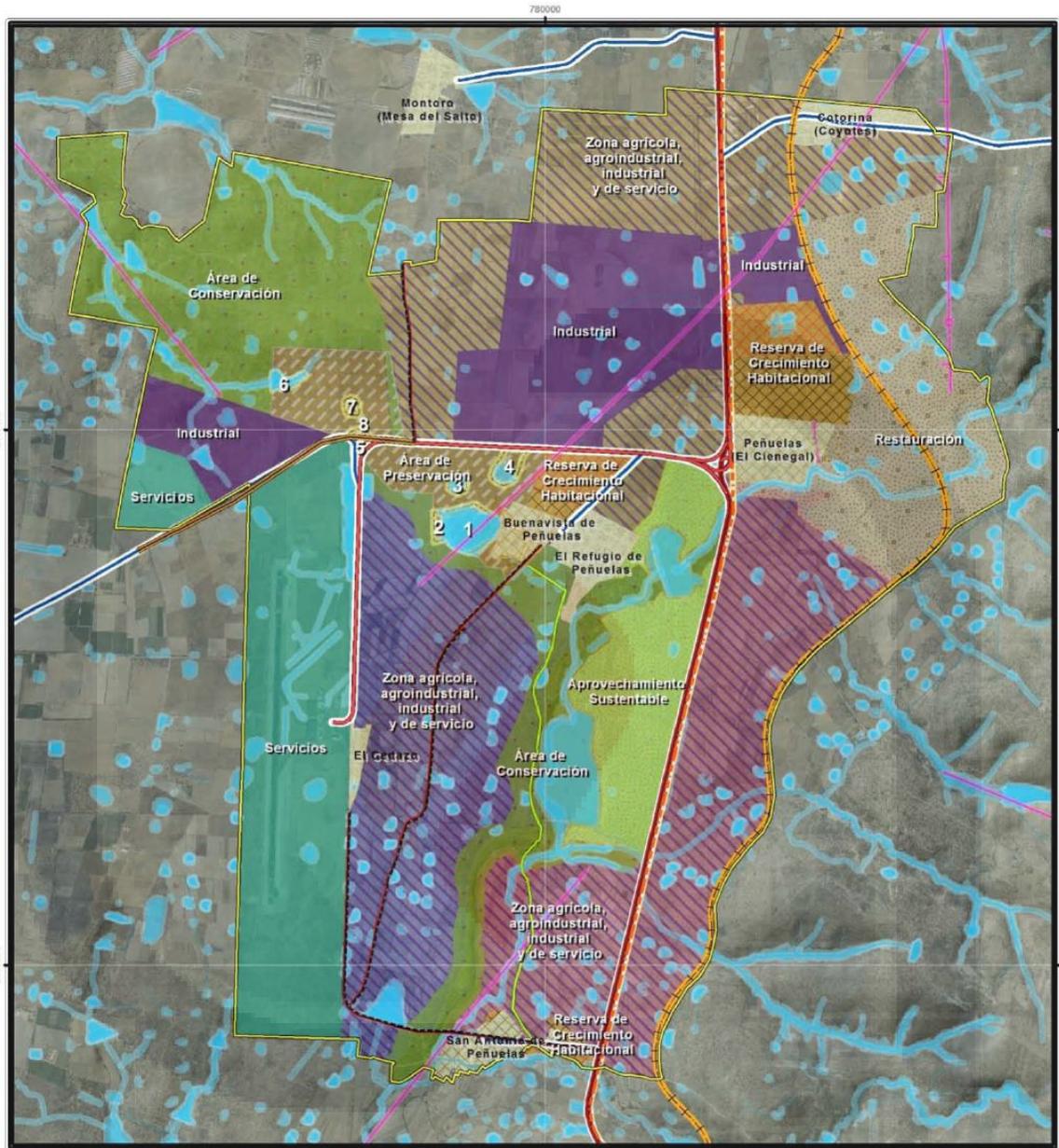
Tabla 5: Zonificación Propuesta

<b>Zonificación propuesta</b>		
<b>Aeropuerto Internacional "Lic. Jesús Terán Peredo"</b>	<b>542-97-84.69</b>	<b>10.45%</b>
<b>Centros de población: 1ra. Etapa Consolidación 100%</b>	<b>196-11-29.87</b>	<b>3.77%</b>
<b>Autódromo</b>	<b>50-46-30.46</b>	<b>0.97%</b>
<b>Parque Industrial de Logística Automotriz (PILA)</b>	<b>106-72-50.59</b>	<b>2.05%</b>
<b>Polígonos planta automotriz NISSAN</b>	<b>442-34-10.02</b>	<b>8.51%</b>
<b>Reservas de crecimiento de centros de población: 2da. Etapa, 3ra. Etapa</b>	<b>160-77-79.77</b>	<b>3.09%</b>
<b>Restauración forestal</b>	<b>408-02-08.61</b>	<b>7.85%</b>
<b>Preservación (Sitio RAMSAR)</b>	<b>197-39-58.89</b>	<b>3.80%</b>
<b>Área de conservación</b>	<b>866-31-44.59</b>	<b>16.67%</b>
<b>Aprovechamiento Sustentable (zona con potencial ecoturístico)</b>	<b>227-34-30.69</b>	<b>4.37%</b>
<b>Zonas agrícolas, agroindustrial, industrial y de servicios</b>	<b>1,999-29-21.98</b>	<b>38.46%</b>
<b>Superficie total del polígono de estudio</b>	<b>5,197-77-12.32</b>	<b>100.00%</b>

Fuente: IMPLAN 2013

- La propuesta de zonificación se realizara en tres etapas en las cuales el desarrollo principal se comenzará en el 2013 al 2024 con la consolidación de la zona norte del polígono de estudio; como segunda etapa del 2025 al 2035 se dará el crecimiento en una parte del centro y sur del área del estudio y la tercera etapa comenzara a partir del 2035 con la parte sur y oeste de la Zona Aeropuerto –Peñuelas. De acuerdo a los que se describe en la tabla No. 5 y mapa No.13
- Tomando en cuenta las normas legales se establecieron zonas de amortiguamiento con el fin de limitar el crecimiento industrial, agroindustrial y de servicios, dando una pauta para el crecimiento ordenado de la zona. Tomando como característica principal para el uso del suelo la leyes que regulan la conservación ecológica de la zona.

Mapa 13: Zonificación propuesta



<p><b>Símbolos Convencionales</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Carretera Federal</li> <li>Carretera Estatal</li> <li>Vía de Ferrocarril</li> <li>Poirducto de Pemex</li> <li>Corriente de Agua</li> <li>Cuerpo de Agua</li> <li>Área de Estudio</li> </ul>	<p><b>Zonificación</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Conservación</li> <li>Preservación (Área Prioritaria para la Conservación)</li> <li>Aprovechamiento Sustentable</li> <li>Agroindustrial, agroindustrial, industrial y de servicio</li> <li>Industrial</li> <li>Restauración</li> <li>Servicios</li> <li>Área urbana</li> <li>Área urbana reserva de crecimiento</li> <li>Sitio RAMSAR</li> </ul>	<p><b>Símbolos</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Estanques Estacionales (Pozas) Fallos</li> <li>Restricción Fallos</li> <li>Restricción cuerpos y corrientes de agua</li> <li>Restricción 30 m Vía Ferrocarril</li> <li>Restricción 30 m Poirducto Pemex</li> <li>Restricción 30 m Carretera Federal</li> <li>Proyectos</li> <li>Ampliación de vialidad existente</li> <li>Corredor ecológico propuesto</li> <li>Validad propuesta</li> </ul>	<p><b>Etapas de Desarrollo</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Primera etapa</li> <li>Segunda etapa</li> <li>Tercera etapa</li> </ul> <p><b>Etapas de la reserva de crecimiento Urbano</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Consolidación urbana y 1ra. etapa de 2013 al 2024</li> <li>2da. etapa de 2025 al 2035</li> <li>3ra. etapa de 2036 a más</li> <li>Zona restrictiva por líneas de alta tensión</li> </ul>	<p><b>REQUISITO:</b> Cada una de las etapas de consolidación y de desarrollo urbano serán autorizadas para construcción y desarrollo cuando la etapa anterior presente el 95 % de consolidación urbana y el 95 % de infraestructura</p>		<p>H. AYUNTAMIENTO DE AGUASCALIENTES 2011-2013</p>
<p><b>Referencia Espacial</b></p> <p>Sistema de Coordenadas: WGS 1984 UTM Zona 13N          Proyección: Universal Transversa de Mercator          Elipse: WGS 1984          Unidad: Metro</p> <p>Escala Gráfica</p>	<p><b>Contenido</b></p> <p>Tema: Propuesta Estratégica          Subtema: Zonificación y etapas de Desarrollo</p>	<p>03</p>				

## **6. MÉTODO COMPARATIVO**

En esta sección se plantean algunos factores específicos usados para determinar el valor de la zona, que se consideran de importancia; se organizaron los factores de incidencia, de menor a mayor, al valuar un terreno dentro de la zona de estudio.

Se consideraron básicamente diez conceptos más dos que no se tomaron en cuenta, para la obtención de los índices de afectación. Siendo estos dos últimos el factor de superficie el cual se aplica de la manera tradicional y el de negociación que es un factor que se dejó a consideración de la experiencia de cada valuador.

A cada uno de los factores se le dio una calificación, la cual se dividió entre el número de conceptos a analizar en nuestro caso son diez. A partir del valor obtenido entre la calificación factor y el número total de factores, se obtiene un dato el cual se aplica de manera inversa y se obtiene el índice de afectación de cada concepto. El cual dependiendo de la intensidad de diferencia o similitud entre el comparable y el sujeto este puede ir aumentando de acuerdo a sus múltiplos o disminuyendo.

Cada concepto fue tomado a partir de los datos descritos en el Programa Subregional de Desarrollo Urbano de la Zona Sur Aeropuerto-Peñuelas, ya que es una zona muy especial por lo que ya se ha descrito con detalle en los capítulos anteriores.

A continuación se presenta en la tabla No. 6 con cada concepto y su importancia al considerarse en el análisis de valor de cada predio ubicado dentro de la zona de estudio.

Tabla 6 : Factores de incidencia en la zona de estudio y sus calificaciones

Calificaciones	Factor	Importancia
9.75	Negociación	Y la negociación es un factor que siempre se debe considerar ya que siempre se ve afectado el valor de los terrenos por este aspecto en el momento de la transacción de la venta del predio. Teniendo y considerando un mercado sano en relación a que el comprador y vendedor se encuentran bien informados del valor del bien.
9.50	Topografía	Este concepto se refiere a las características y condiciones de la superficie terrestre con las que cuenta el inmueble, en la valuación es de suma importancia este concepto ya que se debe considerar que mientras mas pendiente exista habrán mas condicionantes que limiten el uso del terreno. Por lo tanto esto repercutirá en el valor del mismo.
9.25	Fallas y grietas	En Aguascalientes es uno de los factores condicionante que se deben analizar al realizar un avalúo, ya que las condiciones del terreno al contar con estas características puede verse afectado y modificado constantemente así como presentar ciertos riesgos al construir un bien, es importante por tal motivo considerar este aspecto como una obsolescencia física constante de existir en el inmueble a valorar.
9.00	Equipamiento Urbano	El equipamiento urbano son una serie de condiciones de servicios social, comercial, público que se encuentran cercanos al bien a valorar y que de alguna manera pudieran traer algún beneficio directo al predio a valorar. Dentro de este aspecto se puede integrar la cercanía a la NISSAN II, que a pesar de no ser considerada como un equipamiento el entorno que se esta generando a partir de industria engloba en si misma un equipamiento específico en el entorno de la misma que es de impacto directo al valor comercial.
8.75	Uso de suelo	Es importante considerar las condiciones de uso de suelo especificadas en el Programa Subregional de Desarrollo Urbano Aeropuerto - Peñuelas, ya que los terrenos deben ser valuados con comparables de condiciones de uso de suelo iguales, con las que cuente el bien a valorar. De no contarse con dichas características de uso se debe afectar las
8.50	Superficie	La superficie es un factor que no podemos dejar fuera ya que siempre es importante realizar un avalúo con datos de superficie semejante, recordando que a mayor superficie disminuye el valor del terreno en la zona por m <sup>2</sup> y a menor superficie en la zona el valor de los terrenos por m <sup>2</sup> aumenta.
8.25	Infraestructura	La infraestructura integran los servicios de agua potable, luz, teléfono, drenaje y alcantarillado, es otro de los factores de importancia ya que de no contar con estos servicios el aprovechamiento y beneficio que pudiera generar un terreno se ve limitado o requerirá de cierta inversión para poder contar con estos. Dicho gasto impactara en el valor del terreno en estudio.
8.00	Zona	La zona de acuerdo a las características del entorno que lo rodean es importante, ya que a pesar de que cuente con algunas de las características dentro de este tabla de factores si se encuentra en los límite de la zona de estudio el valor de los terrenos baja o disminuye considerablemente ya que no se ve afectado de manera directa por el complejo industrial generado a partir de la NISSAN II
7.75	Hidrología Subterránea	La hidrología subterránea es un aspecto determinante en el valor de los terrenos, ya que de acuerdo al análisis de mercado que se desarrollara mas adelante podremos ver que un predio que cuenta con pozos de agua o permiso de utilización de agua de algún pozo genera aumento considerable en el valor del terreno, ya no importando que uso se le de al inmueble cuenta con un servicio básico el cual será un ahorro de un gasto futuro. Y debido a la escases de estas condiciones en la zona sur que estamos analizando, los predio con esta característica se vuelven mas deseables y aumenta la demanda de los mismos.
7.50	Frente a carretera	Este concepto de frente se refiere a que si el predio a compararse cuenta con algún frente a calle, vialidad, algún camino /brecha o de darse el caso es un terreno interior, lo cual dificultara el transporte para acceder al mismo y le resta valor al predio en estudio.

Fuente : Elaboración propia en base a Plan Subregional de Desarrollo Urbano Aeropuerto -Peñuelas 2013-2035

A partir de estos conceptos se obtuvo un índice por medio del cual se que se afecto los predios comprables, al realizar un avalúo dentro de esta zona, proveyendo así un ajuste adecuado a las condiciones de cada terreno. De acuerdo a la siguiente tabla No. 7

Tabla 7: Índices de afectación propuesto

Calificaciones	Factor	Resultados obtenidos
9.75	Negociación	$9.75/10=0.975$ inverso <b>0.025</b> siendo este el factor por el cual se afectará al no contar con dicha condición
9.50	Topografía	$9.50/10=0.95$ inverso <b>0.05</b> siendo este el factor por el cual se afectará al no contar con dicha condición
9.25	Fallas y grietas	$9.25/10=0.925$ inverso <b>0.075</b> siendo este el factor por el cual se afectará al no contar con dicha condición
9.00	Equipamiento Urbano	$9.00/10=0.900$ inverso <b>0.100</b> siendo este el factor por el cual se afectará al no contar con dicha condición
8.75	Uso de suelo	$8.75/10=0.875$ inverso <b>0.125</b> siendo este el factor por el cual se afectará al no contar con dicha condición
8.50	Superficie	$8.50/10=0.850$ inverso <b>0.150</b> siendo este el factor por el cual se afectará al no contar con dicha condición
8.25	Infraestructura	$8.25/10=0.825$ inverso <b>0.175</b> siendo este el factor por el cual se afectará al no contar con dicha condición
8.00	Zona	$8.00/10=0.800$ inverso <b>0.200</b> siendo este el factor por el cual se afectará al no contar con dicha condición
7.75	Hidrología Subterránea	$7.75/10=0.775$ inverso <b>0.225</b> siendo este el factor por el cual se afectará al no contar con dicha condición
7.50	Frente a carretera	$7.50/10=0.750$ inverso <b>0.250</b> siendo este el factor por el cual se afectará al no contar con dicha condición

Fuente : Elaboración propia en base a Plan Subregional de Desarrollo Urbano Aeropuerto -Peñuelas 2013-2035

A partir de estos índices de depreciación obtenidos, se hará una comparativa entre un avalúo bancario realizado para Banco del Bajío proporcionado por el Despacho de Valuación Profesional de la Maestra en Valuación Arquitecta Cecilia Vega Ponce y una propuesta que integra el mismo avalúo con los factores de zona, a partir de las diferencias encontradas en el valor podremos medir el índice de variabilidad que existe entre uno y otro.

En el avalúo propuesto cuenta con factores de zona se eliminaron los conceptos de forma y agua, ya que el primero no repercute de ninguna manera en el valor de este tipo de terrenos y el segundo se subdividió, de acuerdo a la propuesta realizada en dos factores: hidrología e hidrología subterránea.

En total sumando los factores ya existente y los factores de zona propuestos se obtiene un total de diez conceptos claves que se proponen sean los de mayor importancia para valuar dentro del perímetro de estudio.

Integrando esta propuesta se describe a continuación las características del predio a analizar, las cuales son<sup>13</sup>:

- Se ubica en el Ejido Peñuelas, en el Estado de Aguascalientes
- Es la Parcela 180 Z4 P1/3
- No cuenta con ningún tipo de servicio de infraestructura
- La clasificación de la zona o uso de suelo integra una zona de reserva de crecimiento habitacional y una zona de restauración.
- El acceso principal es por las vías del ferrocarril
- Cuenta con un solo frente a dichas vías por un camino de terracería
- La infraestructura más cercana se encuentra en el poblado de Peñuelas que el cual se ubica a 1000 m aproximadamente del predio de estudio.
- No cuenta con frente a ninguna brecha o vialidad
- Se ubica en las siguientes coordenadas latitud 21°43'55"N, longitud 102°15'55"O, altitud de 1,858.00 m.
- Su localización se muestra en la siguiente imagen No.7

Imagen 7: Ubicación del sujeto dentro de la zona de estudio



Fuente: Google Earth 2014

- Las medidas y colindancias son las siguientes: Al noreste 313.73 m colinda con la parcela 160, 164, 167 y con las vías de ferrocarril Ciudad Juárez- México, al sureste 128.85 +2.96 m linda con el resto de la parcela 182 y 181, al suroeste 180.16+263m linda en línea quebrada con parcela 181 y en línea quebrada con asentamiento humano respectivamente.

<sup>13</sup> El avalúo completo se encuentra en el Anexo 1 de este documento.

- La superficie total es de 25,611.66 m<sup>2</sup>
- Cuenta con una forma irregular
- Con una pendiente mínima hacia el poniente
- De acuerdo al Programa Subregional de Desarrollo Urbano Aeropuerto- Peñuelas, la falla más cercana se encuentra a más de 100 m del inmueble.
- En las siguientes fotos se muestra la condición del predio de estudio.

Foto 14: Vista interna del terreno



Foto 15: Vista interna del terreno



Foto 16: Vista hacia las vías del tren



Fuente: Nancy Castorena Figueroa, año 2013

Fuente: Nancy Castorena Figueroa, año 2013

Fuente: Nancy Castorena Figueroa, año 2013

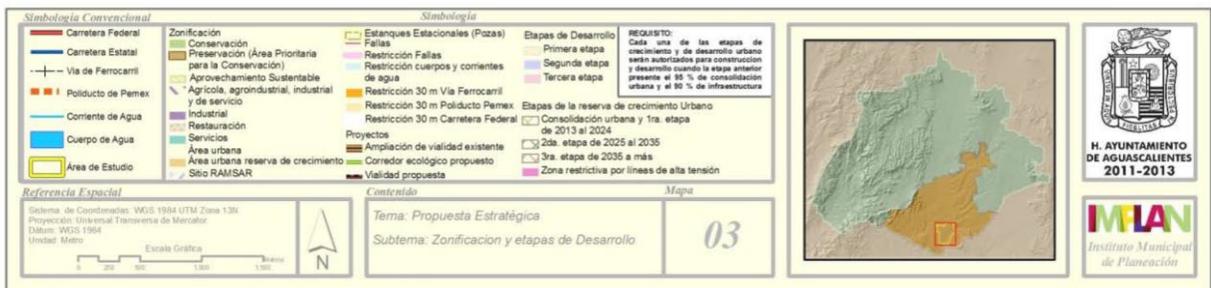
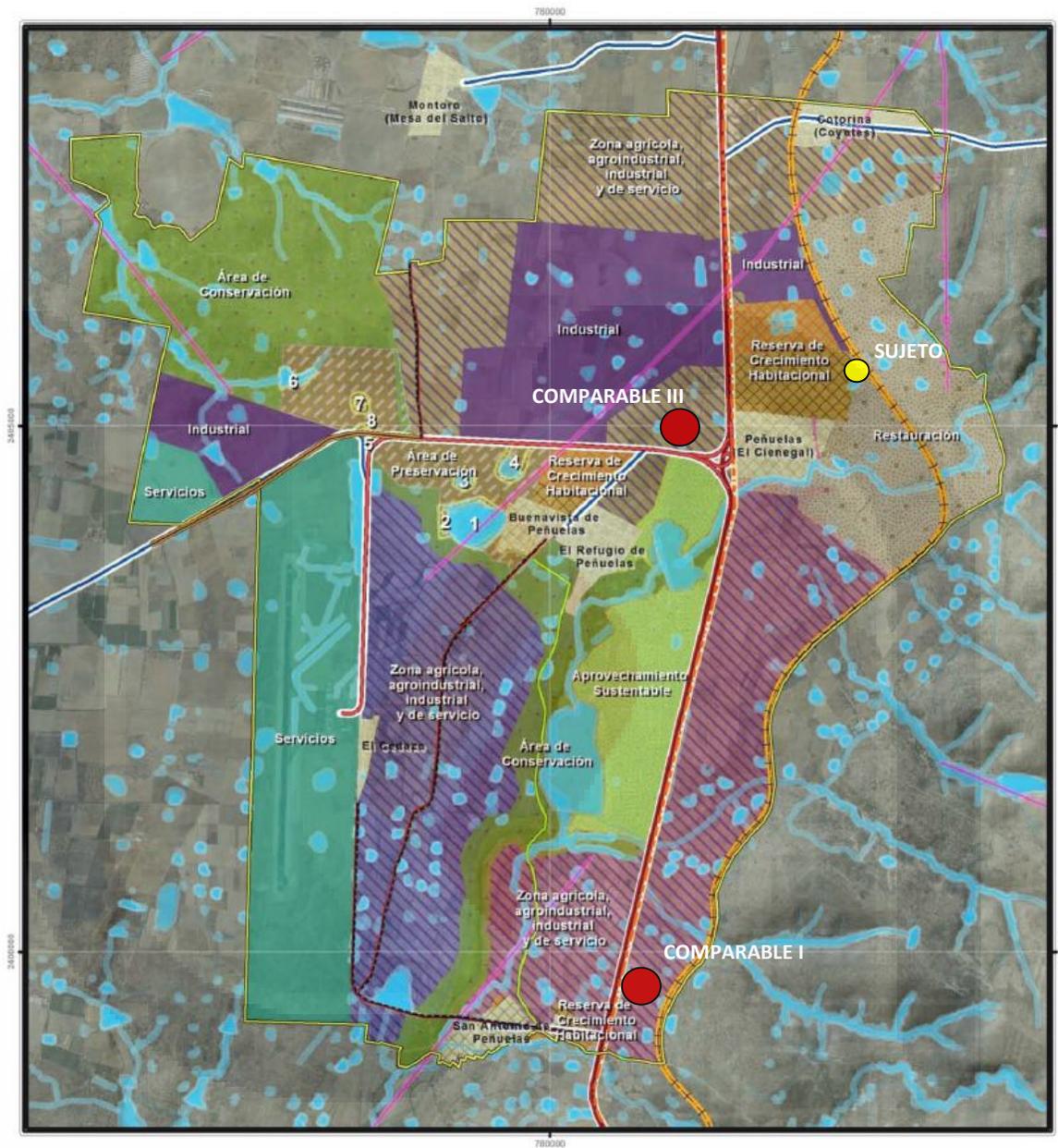
En el imagen No.8 y el mapa No.14 se logra apreciar la ubicación de cada comparable así como la ubicación del sujeto, cabe destacar que el comparable II se encuentra fuera del área de estudio, ya que se ubica al sur del Fraccionamiento Vista Alegre como se muestra en la siguiente imagen.

Imagen 8: Ubicación del sujeto y los comparables



Fuente: Google Earth 2014 y elaboración propia

Mapa 14: Ubicación del sujeto y los comparables en la Zonificación Primaria del PSDU



De acuerdo con las con los datos proporcionados del sujeto en relación con los comparables se obtuvo el siguiente resultado en base a la investigación de mercado y a la aplicación de los factores tradicionales por el despacho denominado Valuación Profesional.

VI.- INVESTIGACIÓN DE MERCADO:			
TERRENOS EN VENTA:			
SUPERFICIE SUJETO	25,611.66 M <sup>2</sup>		
	COMPARABLE 1	COMPARABLE 2	COMPARABLE 3
CALLE Y NÚMERO:	CARRETERA PANAMERICANA A 6 KM APROX.E LIENZO DESPUES DE FRACC. VISTA ALBRETERA AL AEROPUERTO Y CARR. LE		
COLONIA:	PLANTA COCA COLA, AGS. AGS.	EJIDO LOS ARELLANO, AGS., AGS.	EJIDO PEÑUELAS, AGS., AGS.
SUPERFICIE:	80,000.00 M <sup>2</sup>	50,000.00 M <sup>2</sup>	73,298.66 M <sup>2</sup>
CARACTERÍSTICAS:	PARCELA EN BREÑA	PARCELA EN BREÑA	PARCELA EN BREÑA
VALOR DE OFERTA:	\$20,000,000.00	\$16,500,000.00	\$21,989,000.00
VALOR UNITARIO:	\$250.00/M <sup>2</sup>	\$330.00/M <sup>2</sup>	\$299.99/M <sup>2</sup>
FUENTE:	PARTICULAR	VIVANUNCIOS.COM	CENTURY 21 ALTIUS
TELÉFONO:	449 236 08 12	551 909 88 00	449 555 05 55
HOMOLOGACIÓN	COMPARABLE 1	COMPARABLE 2	COMPARABLE 3
VALOR UNITARIO:	\$250.00/M <sup>2</sup>	\$330.00/M <sup>2</sup>	\$299.99/M <sup>2</sup>
FACTORES:			
POR ZONA:	0.900	0.900	0.900
POR UBICACIÓN:	1.000	0.950	1.000
POR EQUIPAMIENTO:	1.000	1.000	1.000
POR FRENTE:	1.000	1.000	1.000
POR SUPERFICIE:	1.180	1.100	1.160
POR USO:	1.000	1.000	1.000
POR TOPOGRAFÍA:	1.000	1.000	1.000
POR AGUA:	1.000	1.000	1.000
POR FORMA:	1.000	1.000	0.980
POR NEGOCIACIÓN:	0.900	0.900	0.900
FACTOR RESULTANTE:	0.956	0.846	0.921
VALOR AJUSTADO	\$238.95/M <sup>2</sup>	\$279.33/M <sup>2</sup>	\$276.23/M <sup>2</sup>
PONDERACIÓN 100%	34%	33%	33%
COMPONENTE DEL VALOR:	\$81.24/M <sup>2</sup>	\$92.18/M <sup>2</sup>	\$91.16/M <sup>2</sup>
VALOR PONDERADO:	\$264.58/M <sup>2</sup>		
VALOR UNITARIO REDONDE	\$265.00/M <sup>2</sup>	SUPERFICIE EN ESTUDIO	\$6,787,089.90

Fuente: Avalúo obtenido de Despacho Valuación Profesional

De acuerdo a la tabla anterior se puede apreciar que los factores usados son:

- Zona la cual se afecto con un índice de afectación de 0.90 en cada comparable
- Ubicación únicamente se afecto al segundo comparable ya que se encuentra en una zona más alejada a la del la ubicación del sujeto con 0.95
- Superficie también se afecto considerablemente de acuerdo a la formula de superficie comúnmente utilizada aplicada a cada comparable, este es un factor importante ya que está directamente relacionado con el valor por m<sup>2</sup> concluido en cada avalúo.
- Negociación es un factor muy importante y normalmente se aplica de acuerdo a la experiencia de cada valuador y a sus conocimientos del mercado en la zona, en este caso se afecto a todos los comparables con un índice de 0.90.

Concluyendo de tal manera con un índice resultante de 0.956 en el comparable uno, siendo este el que más semejanza tenia con el sujeto, después con un índice de 0.846 para el segundo comparable siendo este el que tenia mayor discrepancia y por último el comparable tres con 0.921 teniendo este ciertas diferencias pero que no se alejaba mucho de las condiciones del sujeto. De tal manera que al realizar la ponderación se concluyo que el valor por m<sup>2</sup> de acuerdo a los factores tradicionales es de \$265.00 m<sup>2</sup> para ese terreno, multiplicado por la superficie de 25,611.66 m<sup>2</sup> se obtiene un valor comercial en base a mercado de \$6,787,089.90 pesos.

En base al avalúo con factores determinantes propuestos para la zona de acuerdo al Programa Subregional de Desarrollo Urbano Aeropuerto- Peñuelas, aplicados a un avalúo realizado a la Parcela 180 Z4 P1/3, se concluyo que los factores afectados de acuerdo a la siguiente tabla son:

VI.- INVESTIGACIÓN DE MERCADO:			
TERRENOS EN VENTA:			
SUPERFICIE SUJETO	25,611.66 M <sup>2</sup>		
	COMPARABLE 1	COMPARABLE 2	COMPARABLE 3
CALLE Y NÚMERO:	CARRETERA PANAMERICANA A 6 KM APROX E LIENZO DESPUES DE FRACC. VISTA ALBRRETERA AL AEROPUERTO Y CARR. LEC		
COLONIA:	PLANTA COCA COLA, AGS. AGS.	EJIDO LOS ARELLANO, AGS., AGS.	EJIDO PEÑUELAS, AGS., AGS.
SUPERFICIE:	80,000.00 M <sup>2</sup>	50,000.00 M <sup>2</sup>	73,298.66 M <sup>2</sup>
CARACTERÍSTICAS:	PARCELA EN BREÑA	PARCELA EN BREÑA	PARCELA EN BREÑA
VALOR DE OFERTA:	\$20,000,000.00	\$16,500,000.00	\$21,989,000.00
VALOR UNITARIO:	\$250.00/M <sup>2</sup>	\$330.00/M <sup>2</sup>	\$299.99/M <sup>2</sup>
FUENTE:	PARTICULAR	VIVANUNCIOS.COM	CENTURY 21 ALTIUS
TELÉFONO:	449 236 08 12	551 909 88 00	449 555 05 55
HOMOLOGACIÓN	COMPARABLE 1	COMPARABLE 2	COMPARABLE 3
VALOR UNITARIO:	\$250.00/M <sup>2</sup>	\$330.00/M <sup>2</sup>	\$299.99/M <sup>2</sup>
FACTORES:			
POR FRENTE:	0.750	1.000	0.750
POR HIDROLOGÍA SUBT.:	1.000	1.000	1.000
POR ZONA:	1.200	0.800	1.000
POR INFRAESTRUCTURA:	0.825	1.000	1.000
POR SUPERFICIE:	1.180	1.100	1.160
POR USO:	0.875	0.875	0.875
POR EQUIPAMIENTO:	1.175	1.000	1.000
POR FALLAS Y GRIETAS:	1.000	1.000	1.000
POR TOPOGRAFÍA:	1.000	1.000	1.000
POR NEGOCIACIÓN:	0.900	0.950	0.900
FACTOR RESULTANTE:	0.811	0.732	0.685
VALOR AJUSTADO	\$202.68/M <sup>2</sup>	\$241.40/M <sup>2</sup>	\$205.53/M <sup>2</sup>
PONDERACIÓN	100%	34%	33%
COMPONENTE DEL VALOR:	\$68.91/M <sup>2</sup>	\$79.66/M <sup>2</sup>	\$67.83/M <sup>2</sup>
VALOR PONDERADO:	\$216.40/M <sup>2</sup>		
VALOR UNITARIO REDONDE	\$217.00/M <sup>2</sup>	SUPERFICIE EN ESTUDIO	\$5,557,730.22

- Se afectaron el comparable uno y tres ya que ambos cuentan con frente a carretera y nuestro sujeto no.
- Hidrología Subterránea: No se afecto ningún comparable ya que los tres al igual que el sujeto de la zona de estudio no cuentan con ningún derecho de extracción o oficial de agua de pozo emitido por la CNA.
- Se premio por zona el comparable uno ya que como se encuentra en el límite sur de la zona de estudio requería de ajustarlo al sujeto que se encuentra en los límites de la zona central del área de estudio, a diferencia de comparable dos que se encuentra fuera de la zona de estudio y en el lado norte que es donde se va incrementando el valor por lo tanto se afecto para ajustarlo a las condiciones del sujeto.
- Infraestructura se afecto únicamente el primero comparable ya que es el que se encuentra más alejado de la infraestructura de algún poblado.
- La superficie se premio en superficie ya que los comparables cuentan con dimensiones mayores y nuestro sujeto con dimensiones menores esto de acuerdo a la fórmula tradicional utilizada para obtener el factor de superficies
- Uso se afecto se afectaron los tres comparables ya que los tres tienen diferente uso de suelo al del sujeto, ya que son clasificados como industrial, comercial y de servicios y el sujeto su uso es destinado a zona de crecimiento habitacional.
- Equipamiento, en base a este factor el único comparable que se afecto fue el numero uno ya que es el que se encuentra a mas de dos kilómetros de algún poblado o zona urbana,

asignándosele un índice de 1.175, debido a que el resto de los comparables y el sujeto se encuentran a menos de 1000 m de algún poblado con infraestructura.

- Fallas y grietas ninguno cuenta con fallas o grietas cercanas de acuerdo a lo marcado en el PSDU Aeropuerto-Peñuelas.
- En cuanto a la topografía los tres comparables se encuentran en situaciones semejantes de acuerdo a lo que se percibe en el PSDU Aeropuerto- Peñuelas.
- Y negociación el comparable dos es más factible de venta por lo que se le afecto menos que a los otros dos ya que se encuentra ubicado más al norte de la zona de estudio donde se está dando mucho la compra-venta de terrenos ya que se encuentra de manera intermedia entre la NISSAN I y NISSAN II.

El avalúo con factores de zona propuesto obtuvo un índice resultante en el comparable uno de 0.81, de 0.732 para el segundo comparable y por último el comparable tres con un índice de afectación bastante severo de 0.685 que lo hace ser en este caso el que más difiere del predio en estudio. Justificándose así la de manera precisa y con fundamento el por qué del valor obtenido.

Realizando la ponderación requerida para obtener el índice resultante se obtuvo un valor de \$217.00 m<sup>2</sup> para este terreno, multiplicado por la superficie de 25,611.66 m<sup>2</sup> se obtiene un valor comercial en base a mercado de \$5,557,730.22 pesos

En base a estos dos factores se obtiene que la diferencia porcentual entre el modelo con factores comúnmente usados y el método con factores específicos de zona es del 22%, este resultado obtenido no significa que esté bien o mal cada avalúo, pero si nos demuestra que dependiendo el inmueble y zona específica de estudio estará mejor fundamentado el resultado obtenido.

## **7. ANÁLISIS DE INCREMENTO DEL VALOR AÑO 2012**

Se realizó una comparativa de 100 avalúos de predios ubicados dentro de la zona de estudio, en base a estos resultados obtenidos de este conjunto de valores recolectados y provistos por la unidad de valuación de la Arq. Cecilia Vega Ponce. Los cuales se realizaron durante el año 2012.

Es importante mencionar que a principios del año 2012, el Pasante en Valuación el Arq. Pedro Robledo García, representante de la Sociedad de Arquitectos Valuadores, mencionó que "...el valor de los terrenos podría incrementar en un 200-300%..."<sup>14</sup>, que para poder definir su valor se debería conocer la ubicación del nuevo complejo industrial, aun así sin dar a conocer el lugar exacto de construcción generó una gran especulación en el valor de los terrenos.

Es de suma importancia considerar, que durante ese mismo año en el mes de Abril, se da a conocer la ubicación exacta de la planta Nissan II, por lo que se observó que en los resultados obtenidos de esta base de datos, existieron variaciones en el valor no solo en el mismo año, si no en el mismo mes, con una gran dispersión entre ellos.

A continuación se presentan los resultados de dicha base de datos agrupados de acuerdo a diferentes características:

---

<sup>14</sup> <http://www.youtube.com/watch?v=pLm-7Lo6Y5c>, de fecha 19 de abril de 2012

**Tabla 8 : Parcelas con frente a carretera**

Fecha	Parcela	Radio de distancia a la NISSAN II	Con frente/Sin frente	Ubicación	Características	Superficie	\$/M2
16/01/2012	Parcela 113 ZOP 1/1	962.70 m	Con frente a Blvd. al aeropuerto	Ejido Montoro, Ags., Ags.	Terreno Agrícola de temporal en breña, con frente a Blvd. al Aeropuerto, con red de alta tensión, se encuentra a 2,721 m de la carretera Aguascalientes -León el equipamiento mas cercano se encuentra a 1095 m. Coordenadas geográficas: Longitud 102°18'10" O, Latitud 21°43'42"N, Altitud: 1869 m.s.n.m.	39,595	\$ 94.00
16/01/2012	Parcela 126 ZOP 1/1	858.00 m	Con frente a Blvd. al aeropuerto	Ejido Montoro, Ags., Ags.	Terreno Agrícola de temporal en breña, con frente a Blvd. al Aeropuerto, con red de alta tensión, se encuentra a 2,237 m de la carretera Aguascalientes -León el equipamiento mas cercano se encuentra a 739 m. Coordenadas geográficas: Longitud 102°18'06" O, Latitud 21°43'35"N, Altitud: 1869 m.s.n.m.	13,521.27	\$ 100.00
16/01/2012	Parcela 127 ZOP 1/1	954.00 m	Con frente a Blvd. al aeropuerto	Ejido Montoro, Ags., Ags.	Terreno Agrícola de temporal en breña, con frente a Blvd. al Aeropuerto, con red de alta tensión, se encuentra a 2,582 m de la carretera Aguascalientes -León el equipamiento mas cercano se encuentra a 918 m. Coordenadas geográficas: Longitud 102°18'06" O, Latitud 21°43'35"N, Altitud: 1869 m.s.n.m.	16,287.39	\$ 100.00
16/01/2012	Parcela 130 ZOP 1/1	715.00 m	Con frente a Blvd. al aeropuerto	Ejido Montoro, Ags., Ags.	Terreno Agrícola de temporal en breña, con frente a Blvd. al Aeropuerto, con red de alta tensión, se encuentra a 2,281 m de la carretera Aguascalientes -León el equipamiento mas cercano se encuentra a 674.30 m. Coordenadas geográficas: Longitud 102°17'58" O, Latitud 21°43'35"N, Altitud: 1869 m.s.n.m.	15,596.93	\$ 100.00
16/01/2012	Parcela 118 ZOP 1/1	617.87 m	Con frente a Blvd. al aeropuerto	Ejido Montoro, Ags., Ags.	Terreno Agrícola de temporal en breña, con frente a Blvd. al Aeropuerto, se encuentra a 2,284.28 m de la carretera Aguascalientes -León el equipamiento mas cercano se encuentra a 697.53 m. Coordenadas geográficas: Longitud 102°17'57" O, Latitud 21°43'39"N, Altitud: 1869 m.s.n.m.	26,617.64	\$ 96.00

Fuente: Elaboración propia de 100 avalúos proporcionados por Despacho de Valuación Profesional

**Tabla 9 : Parcelas con frente a carretera**

Fecha	Parcela	Radio de distancia a la NISSAN II	Con frente/Sin frente	Ubicación	Características	Superficie	\$/M2
16/01/2012	Parcela 129 ZOP 1/1	626.00 m	Con frente a Blvd. al aeropuerto	Ejido Montoro, Ags., Ags.	Terreno Agrícola de temporal en breña, con frente a Blvd. al Aeropuerto, se encuentra a 2,325.45 m de la carretera Aguascalientes - León el equipamiento mas cercano se encuentra a 720.66 m. Coordenadas geográficas: Longitud 102°17'58" O, Latitud 21°43'35"N, Altitud: 1869 m.s.n.m.	14,622.13	\$ 100.00
16/01/2012	Parcela 128 ZOP 1/1	1022.7 m	Con frente a Blvd. al aeropuerto	Ejido Montoro, Ags., Ags.	Terreno Agrícola de temporal en breña, con frente a Blvd. al Aeropuerto con red de alta tensión, se encuentra a 2,325.45 m de la carretera Aguascalientes -León el equipamiento mas cercano se encuentra a 2,551.22 m. Coordenadas geográficas: Longitud 102°18'00" O, Latitud 21°43'45"N, Altitud: 1870 m.s.n.m.	19,055.59	\$ 100.00
23/01/2012	Parcela 106 ZOP 1/1	Forma parte del corredor industrial NISSAN II poniente	Con frente a Blvd. al aeropuerto	Ejido Peñuelas, Ags., Ags.	Terreno Agrícola con derecho a agua de pozo y energía eléctrica por medio de las torres de alta tensión, se encuentra a 954.00 m de la carretera Aguascalientes -León el equipamiento mas cercano se encuentra a 556.09m. Coordenadas geográficas: Longitud 102°17'14" O, Latitud 21°43'33"N, Altitud: 1883 m.s.n.m.	29,885.17	\$ 150.00
24/02/2012	Parcela 123 ZOP 1/1	1,107.00	Con frente a Blvd. al aeropuerto	Ejido Montoro, Ags., Ags.	Terreno Agrícola en breña con derecho de agua de pozo y energía eléctrica de alta tensión, se encuentra a 2,800.00 m de la carretera Aguascalientes -León el equipamiento mas cercano se encuentra a 2,711.00 m. Coordenadas geográficas: Longitud 102°18'15" O, Latitud 21°43'36"N, Altitud: 1869 m.s.n.m.	10,544.11	\$ 100.00
28/02/2012	Parcela 121 ZOP 1/1	1134.94 m	Con frente a Blvd. al aeropuerto	Ejido Montoro, Ags., Ags.	Terreno Agrícola en breña , se encuentra a 727.00 m de la carretera Aguascalientes -León el equipamiento mas cercano se encuentra a 2,948.00 m. Coordenadas geográficas: Longitud 102°18'21" O, Latitud 21°43'36"N, Altitud: 1869 m.s.n.m.	10,470.41	\$ 100.00
12/03/2012	Parcela 99 Z1 P 1/3	Forma parte del corredor industrial NISSAN II poniente	Con frente a Blvd. al aeropuerto	Ejido Peñuelas, Ags., Ags.	Terreno Agrícola en breña, se encuentra a 493.00 m de la carretera Aguascalientes -León el equipamiento mas cercano se encuentra a 393.00 m. Coordenadas geográficas: Longitud 102°16'58" O, Latitud 21°43'30"N, Altitud: 1874 m.s.n.m.	96,066.09	\$ 248.00

Fuente: Elaboración propia de 100 avalúos proporcionados por Despacho de Valuación Profesional

Tabla 10 : Parcelas con frente a carretera							
Fecha	Parcela	Radio de distancia a la NISSAN II	Con frente/Sin frente	Ubicación	Características	Superficie	\$/M2
16/03/2012	Parcela 101 Z0 P 1/1	Forma parte del corredor industrial NISSAN II poniente	Con frente a Blvd. al aeropuerto	Ejido Peñuelas, Ags., Ags.	Terreno Agrícola en breña con línea de alta tensión, se encuentra a 1,804.00 m de la carretera Aguascalientes -León el equipamiento mas cercano se encuentra a 1,723.00 m. Coordenadas geográficas: Longitud 102°17'44" O, Latitud 21°43'37"N, Altitud: 1868 m.s.n.m.	20,717.01	\$ 150.00
16/03/2012	Parcela 108 Z0 P 1/1	Forma parte del corredor industrial NISSAN II poniente	Con frente a Blvd. al aeropuerto	Ejido Peñuelas, Ags., Ags.	Terreno Agrícola en breña con línea de alta tensión, se encuentra a 737.00 m de la carretera Aguascalientes -León el equipamiento mas cercano se encuentra a 660.00 m. Coordenadas geográficas: Longitud 102°17'07" O, Latitud 21°43'29"N, Altitud: 1882m.s.n.m.	16,724.69	\$ 150.00
10/08/2012	Parcela 105 Z1 P 1/3	Forma parte del corredor industrial NISSAN II poniente	Con frente a Blvd. al aeropuerto	Ejido Peñuelas, Ags., Ags.	Terreno Agrícola en breña, se encuentra a 945.00 m de la carretera Aguascalientes -León el equipamiento mas cercano se encuentra a 838.00 m. Coordenadas geográficas: Longitud 102°17'21" O, Latitud 21°44'33"N, Altitud: 1881 m.s.n.m.	54,133.99	\$ 190.00
02/05/2012	Parcela 104 Z0 P 1/3	Forma parte del corredor industrial NISSAN II poniente	Con frente a Blvd. al aeropuerto	Ejido Peñuelas, Ags., Ags.	Terreno Agrícola en breña con línea de alta tensión, se encuentra a 1,314.00 m de la carretera Aguascalientes -León el equipamiento mas cercano se encuentra a 1,201.00 m. Coordenadas geográficas: Longitud 102°17'28" O, Latitud 21°43'32"N, Altitud: 1874 m.s.n.m.	35,530.32	\$ 350.00
30/03/2012	Parcela 49 Z1 P 1/3	Forma parte del corredor industrial NISSAN II poniente	Con frente carretera 45 sur	Ejido Montoro, Ags., Ags.	Terreno Agrícola en breña, con derecho de agua de pozo y con línea de alta tensión, se encuentra a 00.00 m de la carretera Aguascalientes - León el equipamiento mas cercano se encuentra a 330.00 m. Coordenadas geográficas: Longitud 102°16'40" O, Latitud 21°44'06"N, Altitud: 1880 m.s.n.m.	79,361.89	\$ 309.00
09/04/2012	Parcela 61 Z1 P 1/3	Forma parte del corredor industrial NISSAN II poniente	Con frente a carretera 45 Sur	Ejido Montoro, Ags., Ags.	Terreno Agrícola en breña con red de alta tensión, se encuentra a 00.00 m de la carretera Aguascalientes -León el equipamiento mas cercano se encuentra a 158.00 m. Coordenadas geográficas: Longitud 102°16'40" O, Latitud 21°44'56"N, Altitud: 1881 m.s.n.m.	42,694.10	\$ 309.00

Fuente: Elaboración propia de 100 avalúos proporcionados por Despacho de Valuación Profesional

**Tabla 11: Relación de avalúos con derecho a agua de pozo**

Fecha	Parcela	Radio de distancia a la NISSAN II	Con frente/Sin frente	Ubicación	Características	Superficie	\$/M2
23/01/2012	Parcela 114 Z2 P 1/3	Forma parte del corredor industrial NISSAN II oriente	Sin frente a carretera 45 Sur	Ejido Peñuelas, Ags., Ags.	Terreno Agrícola con derecho a agua de pozo y energía eléctrica por medio de las torres de alta tensión, se encuentra a 441.84 m de la carretera Aguascalientes -León el equipamiento mas cercano se encuentra a 809.00 m. Coordenadas geográficas: Longitud 102°16'22" O, Latitud 21°44'28"N, Altitud: 1882 m.s.n.m.	44,111.00	\$ 170.00
23/01/2012	Parcela 113 Z2 P 1/3	Forma parte del corredor industrial NISSAN II oriente	Sin frente a carretera 45 Sur	Ejido Peñuelas, Ags., Ags.	Terreno Agrícola con derecho a agua de pozo y energía eléctrica por medio de las torres de alta tensión, se encuentra a 314.00 m de la carretera Aguascalientes -León el equipamiento mas cercano se encuentra a 907.44m. Coordenadas geográficas: Longitud 102°17'58" O, Latitud 21°43'35"N, Altitud: 1869 m.s.n.m.	38,566.72	\$ 178.00
23/01/2012	Parcela 106 Z0 P 1/1	Forma parte del corredor industrial NISSAN II poniente	Con frente a Blvd. al aeropuerto	Ejido Peñuelas, Ags., Ags.	Terreno Agrícola con derecho a agua de pozo y energía eléctrica por medio de las torres de alta tensión, se encuentra a 954.00 m de la carretera Aguascalientes -León el equipamiento mas cercano se encuentra a 556.09m. Coordenadas geográficas: Longitud 102°17'14" O, Latitud 21°43'33"N, Altitud: 1883 m.s.n.m.	29,885.17	\$ 150.00
18/02/2012	Parcela 17 Z1 P 1/3	Forma parte del corredor industrial NISSAN II poniente	Sin frente a Blvd. al aeropuerto	Ejido Peñuelas, Ags., Ags.	Terreno Agrícola con riego , se encuentra a 1084.00 m de la carretera Aguascalientes -León el equipamiento mas cercano se encuentra a 1,426.75 m. Coordenadas geográficas: Longitud 102°17'17" O, Latitud 21°44'08"N, Altitud: 1873 m.s.n.m.	64,892.29	\$ 139.00
18/02/2012	Parcela 15 Z1 P 1/3	Forma parte del corredor industrial NISSAN II poniente	Sin frente a Blvd. al aeropuerto	Ejido Peñuelas, Ags., Ags.	Terreno Agrícola con servicio de riego, se encuentra a 911.00 m de la carretera Aguascalientes -León el equipamiento mas cercano se encuentra a 1,294.32 m. Coordenadas geográficas: Longitud 102°17'16" O, Latitud 21°44'26"N, Altitud: 1875 m.s.n.m.	69,177.07	\$ 115.60
24/02/2012	Parcela 123 Z0 P 1/1	1,107.00	Con frente a Blvd. al aeropuerto	Ejido Montoro, Ags., Ags.	Terreno Agrícola en breña con derecho de agua de pozo y energía eléctrica de alta tensión, se encuentra a 2,800.00 m de la carretera Aguascalientes -León el equipamiento mas cercano se encuentra a 2,711.00 m. Coordenadas geográficas: Longitud 102°18'15" O, Latitud 21°43'36"N, Altitud: 1869 m.s.n.m.	10,544.11	\$ 100.00

Fuente: Elaboración propia de 100 avalúos proporcionados por Despacho de Valuación Profesional

Tabla 12 : Relación de avalúos con derecho a agua de pozo							
Fecha	Parcela	Radio de distancia a la NISSAN II	Con frente/Sin frente	Ubicación	Características	Superficie	\$/M2
28/02/2012	Parcela 39 Z1 P 1/3	Forma parte del corredor industrial NISSAN II poniente	Sin frente a Blvd. al aeropuerto	Ejido Peñuelas, Ags., Ags.	Terreno Agrícola con servicio de riego de pozo y red de energía eléctrica de alta tensión, se encuentra a 1,044.00 m de la carretera Aguascalientes -León el equipamiento mas cercano se encuentra a 1,550.00 m. Coordenadas geográficas: Longitud 102°17'15" O, Latitud 21°44'14"N, Altitud: 1875 m.s.n.m.	26,475.96	\$ 100.00
28/02/2012	Parcela 39 Z1 P 1/3	Forma parte del corredor industrial NISSAN II poniente	Sin frente a Blvd. al aeropuerto	Ejido Peñuelas, Ags., Ags.	Terreno Agrícola derecho a agua de pozo y red de energía eléctrica de alta tensión, se encuentra a 1,044.00 m de la carretera Aguascalientes - León el equipamiento mas cercano se encuentra a 1,550.00 m. Coordenadas geográficas: Longitud 102°17'15" O, Latitud 21°44'14"N, Altitud: 1875 m.s.n.m.	43,273.56	\$ 185.00
28/02/2012	Parcela 31 Z1 P 1/3	Forma parte del corredor industrial NISSAN II poniente	Sin frente a Blvd. al aeropuerto	Ejido Peñuelas, Ags., Ags.	Terreno Agrícola con derecho a agua de pozo y red de energía eléctrica de alta tensión, se encuentra a 733.00 m de la carretera Aguascalientes - León el equipamiento mas cercano se encuentra a 1,065.17 m. Coordenadas geográficas: Longitud 102°17'05" O, Latitud 21°44'15"N, Altitud: 1877 m.s.n.m.	4,388.27	\$ 187.00
28/02/2012	Parcela 19 Z1 P 1/3	Forma parte del corredor industrial NISSAN II poniente	Sin frente a Blvd. al aeropuerto	Ejido Peñuelas, Ags., Ags.	Terreno Agrícola con riego de pozo, se encuentra a 918.00 m de la carretera Aguascalientes -León el equipamiento mas cercano se encuentra a 1,058.07m. Coordenadas geográficas: Longitud 102°17'13" O, Latitud 21°44'21"N, Altitud: 1876 m.s.n.m.	14,794.67	\$ 186.00
28/02/2012	Parcela 35 Z1 P 1/3	Forma parte del corredor industrial NISSAN II poniente	Sin frente a Blvd. al aeropuerto	Ejido Peñuelas, Ags., Ags.	Terreno Agrícola con derecho a agua de pozo, se encuentra a 374.00 m de la carretera Aguascalientes -León el equipamiento mas cercano se encuentra a 1,068.40 m. Coordenadas geográficas: Longitud 102°16'415" O, Latitud 21°44'15"N, Altitud: 1878 m.s.n.m.	7,340.72	\$ 181.00
28/02/2012	Parcela 20 Z1 P 1/3	Forma parte del corredor industrial NISSAN II poniente	Sin frente a Blvd. al aeropuerto	Ejido Peñuelas, Ags., Ags.	Terreno Agrícola con derecho a agua de pozo , se encuentra a 928.00 m de la carretera Aguascalientes -León el equipamiento mas cercano se encuentra a 1,681.26 m. Coordenadas geográficas: Longitud 102°17'11" O, Latitud 21°44'19"N, Altitud: 1876 m.s.n.m.	29,456.01	\$ 185.00

Fuente: Elaboración propia de 100 avalúos proporcionados por Despacho de Valuación Profesional

Tabla 13 : Relación de avalúos con derecho a agua de pozo							
Fecha	Parcela	Radio de distancia a la NISSAN II	Con frente/Sin frente	Ubicación	Características	Superficie	\$/M2
28/02/2012	Parcela 40 Z1 P 1/3	Forma parte del corredor industrial NISSAN II poniente	Sin frente a aeropuerto	Ejido Peñuelas, Ags., Ags.	Terreno Agrícola con riego de pozo , se encuentra a 727.00 m de la carretera Aguascalientes -León el equipamiento mas cercano se encuentra a 1,450.00 m. Coordenadas geográficas: Longitud 102°17'06" O, Latitud 21°44'14"N, Altitud: 1877 m.s.n.m.	11,647.68	\$ 185.00
28/02/2012	Parcela 16 Z1 P 1/3	Forma parte del corredor industrial NISSAN II poniente	Sin frente a Blvd. al aeropuerto	Ejido Peñuelas, Ags., Ags.	Terreno Agrícola con derecho a agua de pozo , se encuentra a 1,267.00 m de la carretera Aguascalientes -León el equipamiento mas cercano se encuentra a 1,470.00 m. Coordenadas geográficas: Longitud 102°17'22" O, Latitud 21°44'18"N, Altitud: 1873 m.s.n.m.	18,830.86	\$ 187.00
28/02/2012	Parcela 42 Z1 P 1/3	Forma parte del corredor industrial NISSAN II poniente	Sin frente a Blvd. al aeropuerto	Ejido Peñuelas, Ags., Ags.	Terreno Agrícola en breña con servicio de riego, se encuentra a 335.00 m de la carretera Aguascalientes -León el equipamiento mas cercano se encuentra a 714.00 m. Coordenadas geográficas: Longitud 102°16'52" O, Latitud 21°44'12"N, Altitud: 1876 m.s.n.m.	55,024.63	\$ 140.00
28/02/2012	Parcela 08 Z1 P 1/3	Forma parte del corredor industrial NISSAN II poniente	Sin frente a Blvd. al aeropuerto	Ejido Peñuelas, Ags., Ags.	Terreno Agrícola en breña con servicio de riego y línea de alta tensión, se encuentra a 547.00 m de la carretera Aguascalientes -León el equipamiento mas cercano se encuentra a 1,144.00 m. Coordenadas geográficas: Longitud 102°16'58" O, Latitud 21°44'28"N, Altitud: 1877 m.s.n.m.	95,568.50	\$ 125.00
12/03/2012	Parcela 18 Z1 P 1/3	Forma parte del corredor industrial NISSAN II poniente	Sin frente a Blvd. al aeropuerto	Ejido Peñuelas, Ags., Ags.	Terreno Agrícola en breña con derecho a agua de pozo, se encuentra a 1,118.00 m de la carretera Aguascalientes -León el equipamiento mas cercano se encuentra a 1,372.00 m. Coordenadas geográficas: Longitud 102°17'17" O, Latitud 21°44'21"N, Altitud: 1876 m.s.n.m.	15,045.05	\$ 200.00
12/03/2012	Parcela 30 Z1 P 1/3	Forma parte del corredor industrial NISSAN II poniente	Sin frente a Blvd. al aeropuerto	Ejido Peñuelas, Ags., Ags.	Terreno Agrícola en breña con derecho a agua de pozo, se encuentra a 773.00 m de la carretera Aguascalientes -León el equipamiento mas cercano se encuentra a 1,134.00 m. Coordenadas geográficas: Longitud 102°17'06" O, Latitud 21°44'16"N, Altitud: 1876 m.s.n.m.	5,188.10	\$ 200.00

Fuente: Elaboración propia de 100 avalúos proporcionados por Despacho de Valuación Profesional

Tabla 14 : Relación de avalúos con derecho a agua de pozo							
Fecha	Parcela	Radio de distancia a la NISSAN II	Con frente/Sin frente	Ubicación	Características	Superficie	\$/M2
12/03/2012	Parcela 38 Z1 P 1/3	Forma parte del corredor industrial NISSAN II poniente	Sin frente a Blvd. al aeropuerto	Ejido Peñuelas, Ags., Ags.	Terreno Agrícola en breña con derecho a agua de pozo, se encuentra a 1,217.00 m de la carretera Aguascalientes -León el equipamiento mas cercano se encuentra a 1,331.00 m. Coordenadas geográficas: Longitud 102°17'20" O, Latitud 21°44'15"N, Altitud: 1874 m.s.n.m.	4,725.82	\$ 200.00
12/03/2012	Parcela 41 Z1 P 1/3	Forma parte del corredor industrial NISSAN II poniente	Sin frente a Blvd. al aeropuerto	Ejido Peñuelas, Ags., Ags.	Terreno Agrícola en breña con derecho a agua de pozo, se encuentra a 665.00 m de la carretera Aguascalientes -León el equipamiento mas cercano se encuentra a 891.00 m. Coordenadas geográficas: Longitud 102°17'06" O, Latitud 21°44'11"N, Altitud: 1877 m.s.n.m.	28,731.18	\$ 189.00
16/03/2012	Parcela 115 Z2 P 1/3	Forma parte del corredor industrial NISSAN II oriente	Sin frente carretera 45 sur	Ejido Peñuelas, Ags., Ags.	Terreno Agrícola en breña, con derecho de agua de pozo y con línea de alta tensión, se encuentra a 456.00 m de la carretera Aguascalientes -León el equipamiento mas cercano se encuentra a 1,327.00 m. Coordenadas geográficas: Longitud 102°16'19" O, Latitud 21°44'32"N, Altitud: 1885 m.s.n.m.	14,477.25	\$ 140.00
16/03/2012	Parcela 112 Z2 P 1/3	Forma parte del corredor industrial NISSAN II oriente	Sin frente carretera 45 sur	Ejido Peñuelas, Ags., Ags.	Terreno Agrícola en breña, con derecho de agua de pozo y con línea de alta tensión, se encuentra a 132.00 m de la carretera Aguascalientes -León el equipamiento mas cercano se encuentra a 970.00 m. Coordenadas geográficas: Longitud 102°16'29" O, Latitud 21°44'27"N, Altitud: 1880 m.s.n.m.	43,107.17	\$ 240.00
16/03/2012	Parcela 116 Z2 P 1/3	Forma parte del corredor industrial NISSAN II oriente	Sin frente carretera 45 sur	Ejido Peñuelas, Ags., Ags.	Terreno Agrícola en breña, con derecho de agua de pozo y con línea de alta tensión, se encuentra a 547.00 m de la carretera Aguascalientes -León el equipamiento mas cercano se encuentra a 1,407.00 m. Coordenadas geográficas: Longitud 102°16'16" O, Latitud 21°44'32"N, Altitud: 1885 m.s.n.m.	8,962.90	\$ 140.00
30/03/2012	Parcela 49 Z1 P 1/3	Forma parte del corredor industrial NISSAN II poniente	Con frente carretera 45 sur	Ejido Montoro, Ags., Ags.	Terreno Agrícola en breña, con derecho de agua de pozo y con línea de alta tensión, se encuentra a 00.00 m de la carretera Aguascalientes -León el equipamiento mas cercano se encuentra a 330.00 m. Coordenadas geográficas: Longitud 102°16'40" O, Latitud 21°44'06"N, Altitud: 1880 m.s.n.m.	79,361.89	\$ 309.00

Fuente: Elaboración propia de 100 avalúos proporcionados por Despacho de Valuación Profesional

**Tabla 15 : Relación de avalúos con derecho a agua de pozo**

Fecha	Parcela	Radio de distancia a la NISSAN II	Con frente/Sin frente	Ubicación	Características	Superficie	\$/M2
02/05/2012	Parcela 125 Z2 P 1/3	Forma parte del corredor industrial NISSAN II oriente	Sin frente a carretera 45 Sur	Ejido Peñuelas, Ags., Ags.	Terreno Agrícola en breña con derecho a agua de pozo y red de alta tensión , se encuentra a 379.00 m de la carretera Aguascalientes -León el equipamiento mas cercano se encuentra a 902.00 m. Coordenadas geográficas: Longitud 102°16'21'' O, Latitud 21°44'17''N, Altitud: 1882 m.s.n.m.	35,245.60	\$ 400.00
15/06/2012	Parcela 126 Z2 P 1/3	Forma parte del corredor industrial NISSAN II oriente	Sin frente a carretera 45 Sur	Ejido Peñuelas, Ags., Ags.	Terreno Agrícola en breña con derecho a agua de pozo y red de alta tensión , se encuentra a 483.00 m de la carretera Aguascalientes -León el equipamiento mas cercano se encuentra a 859.00 m. Coordenadas geográficas: Longitud 102°16'17'' O, Latitud 21°44'16''N, Altitud: 1883 m.s.n.m.	35,571.43	\$ 271.00
31/08/2012	Parcela 129-1 Z2 P 1/5	Forma parte del corredor industrial NISSAN II poniente	Sin frente a carretera 45 Sur	Ejido Peñuelas, Ags., Ags.	Terreno Agrícola en breña con derecho a agua de pozo y con línea de alta tensión, se encuentra a 594.00 m de la carretera Aguascalientes -León el equipamiento mas cercano se encuentra a 1,047.00 m. Coordenadas geográficas: Longitud 102°16'14'' O, Latitud 21°44'16''N, Altitud: 1879 m.s.n.m.	1,338.26	\$ 400.00
31/08/2012	Parcela 23 Z1 P 1/3	Forma parte del corredor industrial NISSAN II poniente	Sin frente a carretera 45 Sur	Ejido Peñuelas, Ags., Ags.	Terreno Agrícola en breña con derecho a agua de pozo y con línea de alta tensión, se encuentra a 210.00 m de la carretera Aguascalientes -León el equipamiento mas cercano se encuentra a 994.00 m. Coordenadas geográficas: Longitud 102°16'50'' O, Latitud 21°44'22''N, Altitud: 1878 m.s.n.m.	35,787.76	\$ 200.00
10/11/2012	Parcela 127 Z2 P 1/3	Forma parte del corredor industrial NISSAN II oriente	Sin frente a carretera 45 Sur	Ejido Peñuelas, Ags., Ags.	Terreno Agrícola en breña con derecho de agua de pozo y con energía eléctrica de alta tensión, se encuentra a 594.00 m de la carretera Aguascalientes -León el equipamiento mas cercano se encuentra a 1,047.00 m. Coordenadas geográficas: Longitud 102°16'14'' O, Latitud 21°44'16''N, Altitud: 1879 m.s.n.m.	9,736.60	\$ 400.00

Fuente: Elaboración propia de 100 avalúos proporcionados por Despacho de Valuación Profesional

**Tabla 16: Relación de avalúos de parcelas en el Ejido de Peñuelas**

Fecha	Parcela	Radio de distancia a la NISSAN II	Con frente/Sin frente	Ubicación	Características	Superficie	\$/M2
23/01/2012	Parcela 91 Z1 P 1/3	279.79 m	Sin frente a Blvd. al aeropuerto	Ejido Peñuelas, Ags., Ags.	Terreno Agrícola de temporal en breña, sin frente a Blvd. al Aeropuerto, se encuentra a 1,746.64 m de la carretera Aguascalientes - León el equipamiento mas cercano se encuentra a 751.48 m. Coordenadas geográficas: Longitud 102°17'42" O, Latitud 21°43'44"N, Altitud: 1869 m.s.n.m.	28,826.79	\$ 60.00
23/01/2012	Parcela 114 Z2 P 1/3	Forma parte del corredor industrial NISSAN II oriente	Sin frente a carretera 45 Sur	Ejido Peñuelas, Ags., Ags.	Terreno Agrícola con derecho a agua de pozo y energía eléctrica por medio de las torres de alta tensión, se encuentra a 441.84 m de la carretera Aguascalientes -León el equipamiento mas cercano se encuentra a 809.00 m. Coordenadas geográficas: Longitud 102°16'22" O, Latitud 21°44'28"N, Altitud: 1882 m.s.n.m.	44,111.00	\$ 170.00
23/01/2012	Parcela 113 Z2 P 1/3	Forma parte del corredor industrial NISSAN II oriente	Sin frente a carretera 45 Sur	Ejido Peñuelas, Ags., Ags.	Terreno Agrícola con derecho a agua de pozo y energía eléctrica por medio de las torres de alta tensión, se encuentra a 314.00 m de la carretera Aguascalientes -León el equipamiento mas cercano se encuentra a 907.44m. Coordenadas geográficas: Longitud 102°17'58" O, Latitud 21°43'35"N, Altitud: 1869 m.s.n.m.	38,566.72	\$ 178.00
23/01/2012	Parcela 106 Z0 P 1/1	Forma parte del corredor industrial NISSAN II poniente	Con frente a Blvd. al aeropuerto	Ejido Peñuelas, Ags., Ags.	Terreno Agrícola con derecho a agua de pozo y energía eléctrica por medio de las torres de alta tensión, se encuentra a 954.00 m de la carretera Aguascalientes -León el equipamiento mas cercano se encuentra a 556.09m. Coordenadas geográficas: Longitud 102°17'14" O, Latitud 21°43'33"N, Altitud: 1883 m.s.n.m.	29,885.17	\$ 150.00
23/01/2012	Parcela 97 Z1 P 1/3	Forma parte del corredor industrial NISSAN II poniente	Sin frente a Blvd. al aeropuerto	Ejido Peñuelas, Ags., Ags.	Terreno Agrícola con riego temporal en breña, se encuentra a 954.00 m de la carretera Aguascalientes -León el equipamiento mas cercano se encuentra a 682.38m. Coordenadas geográficas: Longitud 102°17'05" O, Latitud 21°43'34"N, Altitud: 1881 m.s.n.m.	35,448.67	\$ 70.00
23/01/2012	Parcela 90 Z1 P 1/3	Forma parte del corredor industrial NISSAN II poniente	Sin frente a Blvd. al aeropuerto	Ejido Peñuelas, Ags., Ags.	Terreno Agrícola con riego temporal en breña, se encuentra a 1,980.00 m de la carretera Aguascalientes -León el equipamiento mas cercano se encuentra a 839.14 m. Coordenadas geográficas: Longitud 102°17'49" O, Latitud 21°43'46"N, Altitud: 1871 m.s.n.m.	45,518.44	\$ 60.00

Fuente: Elaboración propia de 100 avalúos proporcionados por Despacho de Valuación Profesional

**Tabla 17: Relación de avalúos de parcelas en el Ejido de Peñuelas**

Fecha	Parcela	Radio de distancia a la NISSAN II	Con frente/Sin frente	Ubicación	Características	Superficie	\$/M2
23/01/2012	Parcela 57 Z1 P 1/3	Forma parte del corredor industrial NISSAN II poniente	Sin frente a Blvd. al aeropuerto	Ejido Peñuelas, Ags., Ags.	Terreno Agrícola con riego temporal en breña, se encuentra a 959.00 m de la carretera Aguascalientes -León el equipamiento mas cercano se encuentra a 1282.56 m. Coordenadas geográficas: Longitud 102°17'12" O, Latitud 21°43'59"N, Altitud: 1873 m.s.n.m.	58,133.89	\$ 55.00
23/01/2012	Parcela 57 Z1 P 1/3	Forma parte del corredor industrial NISSAN II poniente	Sin frente a Blvd. al aeropuerto	Ejido Peñuelas, Ags., Ags.	Terreno Agrícola con riego temporal en breña, se encuentra a 959.00 m de la carretera Aguascalientes -León el equipamiento mas cercano se encuentra a 1282.56 m. Coordenadas geográficas: Longitud 102°17'12" O, Latitud 21°43'59"N, Altitud: 1873 m.s.n.m.	58,133.89	\$ 55.00
08/02/2012	Parcela 43 Z1 P 1/3	Forma parte del corredor industrial NISSAN II poniente	Sin frente a Blvd. al aeropuerto	Ejido Peñuelas, Ags., Ags.	Terreno Agrícola con riego temporal en breña, se encuentra a 1927.00 m de la carretera Aguascalientes -León el equipamiento mas cercano se encuentra a 1839.42 m. Coordenadas geográficas: Longitud 102°17'45" O, Latitud 21°43'09"N, Altitud: 1870 m.s.n.m.	23,998.77	\$ 65.00
08/02/2012	Parcela 22 Z1 P 1/3	Forma parte del corredor industrial NISSAN II poniente	Sin frente a carretera 45 Sur	Ejido Peñuelas, Ags., Ags.	Terreno Agrícola en breña, se encuentra a 710.00 m de la carretera Aguascalientes -León el equipamiento mas cercano se encuentra a 1,027.00 m. Coordenadas geográficas: Longitud 102°17'02" O, Latitud 21°44'17"N, Altitud: 1877 m.s.n.m.	17,609.26	\$ 118.28
18/02/2012	Parcela 68 Z1 P 1/3	Forma parte del corredor industrial NISSAN II poniente	Sin frente a Blvd. al aeropuerto	Ejido Peñuelas, Ags., Ags.	Terreno Agrícola con riego temporal en breña, se encuentra a 593.00 m de la carretera Aguascalientes -León el equipamiento mas cercano se encuentra a 1627.28 m. Coordenadas geográficas: Longitud 102°17'02" O, Latitud 21°43'55"N, Altitud: 1878 m.s.n.m.	22,741.50	\$ 60.00
18/02/2012	Parcela 83 Z1 P 1/3	Forma parte del corredor industrial NISSAN II poniente	Sin frente a Blvd. al aeropuerto	Ejido Peñuelas, Ags., Ags.	Terreno Agrícola con riego temporal en breña, se encuentra a 1013.43 m de la carretera Aguascalientes -León el equipamiento mas cercano se encuentra a 1,112.43 m. Coordenadas geográficas: Longitud 102°17'09" O, Latitud 21°43'45"N, Altitud: 1881 m.s.n.m.	19,825.96	\$ 84.00
18/02/2012	Parcela 37 Z1 P 1/3	Forma parte del corredor industrial NISSAN II poniente	Sin frente a Blvd. al aeropuerto	Ejido Peñuelas, Ags., Ags.	Terreno Agrícola con riego temporal en breña, se encuentra a 1,252.00 m de la carretera Aguascalientes -León el equipamiento mas cercano se encuentra a 2,100.16 m. Coordenadas geográficas: Longitud 102°17'25" O, Latitud 21°44'14"N, Altitud: 1872 m.s.n.m.	34,077.66	\$ 68.00

Fuente: Elaboración propia de 100 avalúos proporcionados por Despacho de Valuación Profesional

**Tabla 18 : Relación de avalúos de parcelas en el Ejido de Peñuelas**

Fecha	Parcela	Radio de distancia a la NISSAN II	Con frente/Sin frente	Ubicación	Características	Superficie	\$/M2
18/02/2012	Parcela 28 Z1 P 1/3	Forma parte del corredor industrial NISSAN II poniente	Sin frente a Blvd. al aeropuerto	Ejido Peñuelas, Ags., Ags.	Terreno Agrícola con riego temporal en breña, se encuentra a 897.62 m de la carretera Aguascalientes -León el equipamiento mas cercano se encuentra a 1,630.16 m. Coordenadas geográficas: Longitud 102°17'09" O, Latitud 21°44'14" N, Altitud: 1875 m.s.n.m.	1,788.67	\$ 129.00
18/02/2012	Parcela 29 Z1 P 1/3	Forma parte del corredor industrial NISSAN II poniente	Sin frente a Blvd. al aeropuerto	Ejido Peñuelas, Ags., Ags.	Terreno Agrícola con riego temporal en breña, se encuentra a 810.93 m de la carretera Aguascalientes -León el equipamiento mas cercano se encuentra a 1,528.60 m. Coordenadas geográficas: Longitud 102°17'07" O, Latitud 21°44'17" N, Altitud: 1875 m.s.n.m.	3,159.92	\$ 126.50
18/02/2012	Parcela 73 Z1 P 1/3	Forma parte del corredor industrial NISSAN II poniente	Sin frente a Blvd. al aeropuerto	Ejido Peñuelas, Ags., Ags.	Terreno Agrícola con riego temporal en breña, se encuentra a 275.30 m de la carretera Aguascalientes -León el equipamiento mas cercano se encuentra a 510.24 m. Coordenadas geográficas: Longitud 102°16'47" O, Latitud 21°43'51" N, Altitud: 1880 m.s.n.m.	15,592.04	\$ 80.00
18/02/2012	Parcela 17 Z1 P 1/3	Forma parte del corredor industrial NISSAN II poniente	Sin frente a Blvd. al aeropuerto	Ejido Peñuelas, Ags., Ags.	Terreno Agrícola con riego , se encuentra a 1084.00 m de la carretera Aguascalientes -León el equipamiento mas cercano se encuentra a 1,426.75 m. Coordenadas geográficas: Longitud 102°17'17" O, Latitud 21°44'08" N, Altitud: 1873 m.s.n.m.	64,892.29	\$ 139.00
18/02/2012	Parcela 15 Z1 P 1/3	Forma parte del corredor industrial NISSAN II poniente	Sin frente a Blvd. al aeropuerto	Ejido Peñuelas, Ags., Ags.	Terreno Agrícola con servicio de riego, se encuentra a 911.00 m de la carretera Aguascalientes -León el equipamiento mas cercano se encuentra a 1,294.32 m. Coordenadas geográficas: Longitud 102°17'16" O, Latitud 21°44'26" N, Altitud: 1875 m.s.n.m.	69,177.07	\$ 115.60
28/02/2012	Parcela 39 Z1 P 1/3	Forma parte del corredor industrial NISSAN II poniente	Sin frente a Blvd. al aeropuerto	Ejido Peñuelas, Ags., Ags.	Terreno Agrícola con servicio de riego de pozo y red de energía eléctrica de alta tensión, se encuentra a 1,044.00 m de la carretera Aguascalientes -León el equipamiento mas cercano se encuentra a 1,550.00 m. Coordenadas geográficas: Longitud 102°17'15" O, Latitud 21°44'14" N, Altitud: 1875 m.s.n.m.	26,475.96	\$ 100.00

Fuente: Elaboración propia de 100 avalúos proporcionados por Despacho de Valuación Profesional

Tabla 19 : Relación de avalúos de parcelas en el Ejido de Peñuelas							
Fecha	Parcela	Radio de distancia a la NISSAN II	Con frente/Sin frente	Ubicación	Características	Superficie	\$/M2
28/02/2012	Parcela 39 Z1 P 1/3	Forma parte del corredor industrial NISSAN II poniente	Sin frente a aeropuerto	Ejido Peñuelas, Ags., Ags.	Terreno Agrícola derecho a agua de pozo y red de energía eléctrica de alta tensión, se encuentra a 1,044.00 m de la carretera Aguascalientes - León el equipamiento mas cercano se encuentra a 1,550.00 m. Coordenadas geográficas: Longitud 102°17'15" O, Latitud 21°44'14"N, Altitud: 1875 m.s.n.m.	43,273.56	\$ 185.00
28/02/2012	Parcela 31 Z1 P 1/3	Forma parte del corredor industrial NISSAN II poniente	Sin frente a Blvd. al aeropuerto	Ejido Peñuelas, Ags., Ags.	Terreno Agrícola con derecho a agua de pozo y red de energía eléctrica de alta tensión, se encuentra a 733.00 m de la carretera Aguascalientes - León el equipamiento mas cercano se encuentra a 1,065.17 m. Coordenadas geográficas: Longitud 102°17'05" O, Latitud 21°44'15"N, Altitud: 1877 m.s.n.m.	4,388.27	\$ 187.00
28/02/2012	Parcela 19 Z1 P 1/3	Forma parte del corredor industrial NISSAN II poniente	Sin frente a Blvd. al aeropuerto	Ejido Peñuelas, Ags., Ags.	Terreno Agrícola con riego de pozo, se encuentra a 918.00 m de la carretera Aguascalientes -León el equipamiento mas cercano se encuentra a 1,058.07m. Coordenadas geográficas: Longitud 102°17'13" O, Latitud 21°44'21"N, Altitud: 1876 m.s.n.m.	14,794.67	\$ 186.00
28/02/2012	Parcela 119 Z2 P 1/3	Forma parte del corredor industrial NISSAN II oriente	Sin frente a Blvd. al aeropuerto	Ejido Peñuelas, Ags., Ags.	Terreno Agrícola con frente a las vías del ferrocarril, se encuentra a 683.00 m de la carretera Aguascalientes - León el equipamiento mas cercano se encuentra a 1,461.76 m. Coordenadas geográficas: Longitud 102°16'11" O, Latitud 21°44'22"N, Altitud: 1885 m.s.n.m.	37,572.25	\$ 90.00
28/02/2012	Parcela 35 Z1 P 1/3	Forma parte del corredor industrial NISSAN II poniente	Sin frente a Blvd. al aeropuerto	Ejido Peñuelas, Ags., Ags.	Terreno Agrícola con derecho a agua de pozo, se encuentra a 374.00 m de la carretera Aguascalientes -León el equipamiento mas cercano se encuentra a 1,068.40 m. Coordenadas geográficas: Longitud 102°16'415" O, Latitud 21°44'15"N, Altitud: 1878 m.s.n.m.	7,340.72	\$ 181.00
28/02/2012	Parcela 20 Z1 P 1/3	Forma parte del corredor industrial NISSAN II poniente	Sin frente a Blvd. al aeropuerto	Ejido Peñuelas, Ags., Ags.	Terreno Agrícola con derecho a agua de pozo , se encuentra a 928.00 m de la carretera Aguascalientes -León el equipamiento mas cercano se encuentra a 1,681.26 m. Coordenadas geográficas: Longitud 102°17'11" O, Latitud 21°44'19"N, Altitud: 1876 m.s.n.m.	29,456.01	\$ 185.00

Fuente: Elaboración propia de 100 avalúos proporcionados por Despacho de Valuación Profesional

**Tabla 20 : Relación de avalúos de parcelas en el Ejido de Peñuelas**

Fecha	Parcela	Radio de distancia a la NISSAN II	Con frente/Sin frente	Ubicación	Características	Superficie	\$/M2
28/02/2012	Parcela 40 Z1 P 1/3	Forma parte del corredor industrial NISSAN II poniente	Sin frente a Blvd. al aeropuerto	Ejido Peñuelas, Ags., Ags.	Terreno Agrícola con riego de pozo , se encuentra a 727.00 m de la carretera Aguascalientes -León el equipamiento mas cercano se encuentra a 1,450.00 m. Coordenadas geográficas: Longitud 102°17'06" O, Latitud 21°44'14"N, Altitud: 1877 m.s.n.m.	11,647.68	\$ 185.00
28/02/2012	Parcela 121 Z0 P 1/1	1134.94 m	Con frente a Blvd. al aeropuerto	Ejido Montoro, Ags., Ags.	Terreno Agrícola en breña , se encuentra a 727.00 m de la carretera Aguascalientes -León el equipamiento mas cercano se encuentra a 2,948.00 m. Coordenadas geográficas: Longitud 102°18'21" O, Latitud 21°43'36"N, Altitud: 1869 m.s.n.m.	10,470.41	\$ 100.00
28/02/2012	Parcela 16 Z1 P 1/3	Forma parte del corredor industrial NISSAN II poniente	Sin frente a Blvd. al aeropuerto	Ejido Peñuelas, Ags., Ags.	Terreno Agrícola con derecho a agua de pozo , se encuentra a 1,267.00 m de la carretera Aguascalientes -León el equipamiento mas cercano se encuentra a 1,470.00 m. Coordenadas geográficas: Longitud 102°17'22" O, Latitud 21°44'18"N, Altitud: 1873 m.s.n.m.	18,830.86	\$ 187.00
28/02/2012	Parcela 62 Z1 P 1/3	Forma parte del corredor industrial NISSAN II poniente	Sin frente a Blvd. al aeropuerto	Ejido Peñuelas, Ags., Ags.	Terreno Agrícola en breña, se encuentra a 1,963.00 m de la carretera Aguascalientes -León el equipamiento mas cercano se encuentra a 1,869.00 m. Coordenadas geográficas: Longitud 102°17'46" O, Latitud 21°43'52"N, Altitud: 1871 m.s.n.m.	66,058.35	\$ 60.00
30/03/2012	Parcela 65 Z1 P 1/3	Forma parte del corredor industrial NISSAN II poniente	Sin frente a Blvd. al aeropuerto	Ejido Peñuelas, Ags., Ags.	Terreno Agrícola en breña, se encuentra a 1,286.00 m de la carretera Aguascalientes -León el equipamiento mas cercano se encuentra a 1,188.00 m. Coordenadas geográficas: Longitud 102°17'26" O, Latitud 21°43'55"N, Altitud: 1871 m.s.n.m.	41,867.23	\$ 125.00
28/02/2012	Parcela 52 Z1 P 1/3	Forma parte del corredor industrial NISSAN II poniente	Sin frente a Blvd. al aeropuerto	Ejido Peñuelas, Ags., Ags.	Terreno Agrícola en breña, se encuentra a 1,495.00 m de la carretera Aguascalientes -León el equipamiento mas cercano se encuentra a 1,432.00 m. Coordenadas geográficas: Longitud 102°17'31" O, Latitud 21°44'02"N, Altitud: 1870 m.s.n.m.	43,331.07	\$ 120.00
28/02/2012	Parcela 45 Z1 P 1/3	Forma parte del corredor industrial NISSAN II poniente	Sin frente a Blvd. al aeropuerto	Ejido Peñuelas, Ags., Ags.	Terreno Agrícola en breña, se encuentra a 796.00 m de la carretera Aguascalientes -León el equipamiento mas cercano se encuentra a 795.00 m. Coordenadas geográficas: Longitud 102°17'09" O, Latitud 21°44'06"N, Altitud: 1875 m.s.n.m.	58,460.99	\$ 69.00

Fuente: Elaboración propia de 100 avalúos proporcionados por Despacho de Valuación Profesional

Tabla 21 : Relación de avalúos de parcelas en el Ejido de Peñuelas							
Fecha	Parcela	Radio de distancia a la NISSAN II	Con frente/Sin frente	Ubicación	Características	Superficie	\$/M2
28/02/2012	Parcela 42 Z1 P 1/3	Forma parte del corredor industrial NISSAN II poniente	Sin frente a Blvd. al aeropuerto	Ejido Peñuelas, Ags., Ags.	Terreno Agrícola en breña con servicio de riego, se encuentra a 335.00 m de la carretera Aguascalientes -León el equipamiento mas cercano se encuentra a 714.00 m. Coordenadas geográficas: Longitud 102°16'52" O, Latitud 21°44'12"N, Altitud: 1876 m.s.n.m.	55,024.63	\$ 140.00
28/02/2012	Parcela 08 Z1 P 1/3	Forma parte del corredor industrial NISSAN II poniente	Sin frente a Blvd. al aeropuerto	Ejido Peñuelas, Ags., Ags.	Terreno Agrícola en breña con servicio de riego y línea de alta tensión, se encuentra a 547.00 m de la carretera Aguascalientes -León el equipamiento mas cercano se encuentra a 1,144.00 m. Coordenadas geográficas: Longitud 102°16'58" O, Latitud 21°44'28"N, Altitud: 1877 m.s.n.m.	95,568.50	\$ 125.00
12/03/2012	Parcela 14 Z1 P 1/3	Forma parte del corredor industrial NISSAN II poniente	Sin frente a Blvd. al aeropuerto	Ejido Peñuelas, Ags., Ags.	Terreno Agrícola en breña, se encuentra a 1,438.00 m de la carretera Aguascalientes -León el equipamiento mas cercano se encuentra a 1,675.00 m. Coordenadas geográficas: Longitud 102°17'33" O, Latitud 21°44'25"N, Altitud: 1874 m.s.n.m.	36,868.96	\$ 110.00
12/03/2012	Parcela 18 Z1 P 1/3	Forma parte del corredor industrial NISSAN II poniente	Sin frente a Blvd. al aeropuerto	Ejido Peñuelas, Ags., Ags.	Terreno Agrícola en breña con derecho a agua de pozo, se encuentra a 1,118.00 m de la carretera Aguascalientes -León el equipamiento mas cercano se encuentra a 1,372.00 m. Coordenadas geográficas: Longitud 102°17'17" O, Latitud 21°44'21"N, Altitud: 1876 m.s.n.m.	15,045.05	\$ 200.00
12/03/2012	Parcela 30 Z1 P 1/3	Forma parte del corredor industrial NISSAN II poniente	Sin frente a Blvd. al aeropuerto	Ejido Peñuelas, Ags., Ags.	Terreno Agrícola en breña con derecho a agua de pozo, se encuentra a 773.00 m de la carretera Aguascalientes -León el equipamiento mas cercano se encuentra a 1,134.00 m. Coordenadas geográficas: Longitud 102°17'06" O, Latitud 21°44'16"N, Altitud: 1876 m.s.n.m.	5,188.10	\$ 200.00
12/03/2012	Parcela 32 Z1 P 1/3	Forma parte del corredor industrial NISSAN II poniente	Sin frente a Blvd. al aeropuerto	Ejido Peñuelas, Ags., Ags.	Terreno Agrícola en breña, se encuentra a 710.00 m de la carretera Aguascalientes -León el equipamiento mas cercano se encuentra a 1,027.00 m. Coordenadas geográficas: Longitud 102°17'02" O, Latitud 21°44'17"N, Altitud: 1877 m.s.n.m.	25,545.54	\$ 190.00
12/03/2012	Parcela 33 Z1 P 1/3	Forma parte del corredor industrial NISSAN II poniente	Sin frente a Blvd. al aeropuerto	Ejido Peñuelas, Ags., Ags.	Terreno Agrícola en breña, se encuentra a 230.00 m de la carretera Aguascalientes -León el equipamiento mas cercano se encuentra a 918.00 m. Coordenadas geográficas: Longitud 102°16'52" O, Latitud 21°44'19"N, Altitud: 1877 m.s.n.m.	38,052.20	\$ 58.00

Fuente: Elaboración propia de 100 avalúos proporcionados por Despacho de Valuación Profesional

**Tabla 22 : Relación de avalúos de parcelas en el Ejido de Peñuelas**

Fecha	Parcela	Radio de distancia a la NISSAN II	Con frente/Sin frente	Ubicación	Características	Superficie	\$/M2
12/03/2012	Parcela 34 Z1 P 1/3	Forma parte del corredor industrial NISSAN II poniente	Sin frente a Blvd. al aeropuerto	Ejido Peñuelas, Ags., Ags.	Terreno Agrícola en breña, se encuentra a 219.00 m de la carretera Aguascalientes -León el equipamiento mas cercano se encuentra a 825.00 m. Coordenadas geográficas: Longitud 102°16'53" O, Latitud 21°44'16"N, Altitud: 1877 m.s.n.m.	40,104.67	\$ 190.00
12/03/2012	Parcela 36 Z1 P 1/3	Forma parte del corredor industrial NISSAN II poniente	Sin frente a Blvd. al aeropuerto	Ejido Peñuelas, Ags., Ags.	Terreno Agrícola en breña, se encuentra a 1,650.00 m de la carretera Aguascalientes -León el equipamiento mas cercano se encuentra a 831.00 m. Coordenadas geográficas: Longitud 102°16'53" O, Latitud 21°44'16"N, Altitud: 1877 m.s.n.m.	51,881.26	\$ 60.00
12/03/2012	Parcela 38 Z1 P 1/3	Forma parte del corredor industrial NISSAN II poniente	Sin frente a Blvd. al aeropuerto	Ejido Peñuelas, Ags., Ags.	Terreno Agrícola en breña con derecho a agua de pozo, se encuentra a 1,217.00 m de la carretera Aguascalientes -León el equipamiento mas cercano se encuentra a 1,331.00 m. Coordenadas geográficas: Longitud 102°17'20" O, Latitud 21°44'15"N, Altitud: 1874 m.s.n.m.	4,725.82	\$ 200.00
12/03/2012	Parcela 41 Z1 P 1/3	Forma parte del corredor industrial NISSAN II poniente	Sin frente a Blvd. al aeropuerto	Ejido Peñuelas, Ags., Ags.	Terreno Agrícola en breña con derecho a agua de pozo, se encuentra a 665.00 m de la carretera Aguascalientes -León el equipamiento mas cercano se encuentra a 891.00 m. Coordenadas geográficas: Longitud 102°17'06" O, Latitud 21°44'11"N, Altitud: 1877 m.s.n.m.	28,731.18	\$ 189.00
12/03/2012	Parcela 44 Z1 P 1/3	Forma parte del corredor industrial NISSAN II poniente	Sin frente a Blvd. al aeropuerto	Ejido Peñuelas, Ags., Ags.	Terreno Agrícola en breña, se encuentra a 1,185.00 m de la carretera Aguascalientes -León el equipamiento mas cercano se encuentra a 1,206.00 m. Coordenadas geográficas: Longitud 102°17'24" O, Latitud 21°44'08"N, Altitud: 1872 m.s.n.m.	33,567.13	\$ 110.00
12/03/2012	Parcela 55 Z1 P 1/3	Forma parte del corredor industrial NISSAN II poniente	Sin frente a Blvd. al aeropuerto	Ejido Peñuelas, Ags., Ags.	Terreno Agrícola en breña, se encuentra a 1,240.00 m de la carretera Aguascalientes -León el equipamiento mas cercano se encuentra a 1,152.00 m. Coordenadas geográficas: Longitud 102°17'21" O, Latitud 21°43'51"N, Altitud: 1872 m.s.n.m.	64,025.74	\$ 125.00
12/03/2012	Parcela 82 Z1 P 1/3	Forma parte del corredor industrial NISSAN II poniente	Sin frente a Blvd. al aeropuerto	Ejido Peñuelas, Ags., Ags.	Terreno Agrícola en breña, se encuentra a 761.00 m de la carretera Aguascalientes -León el equipamiento mas cercano se encuentra a 652.00 m. Coordenadas geográficas: Longitud 102°17'07" O, Latitud 21°43'50"N, Altitud: 1878 m.s.n.m.	27,778.40	\$ 110.00

Fuente: Elaboración propia de 100 avalúos proporcionados por Despacho de Valuación Profesional

**Tabla 23 : Relación de avalúos de parcelas en el Ejido de Peñuelas**

Fecha	Parcela	Radio de distancia a la NISSAN II	Con frente/Sin frente	Ubicación	Características	Superficie	\$/M2
12/03/2012	Parcela 87 Z1 P 1/3	291.42 m	Sin frente a Blvd. al aeropuerto	Ejido Peñuelas, Ags., Ags.	Terreno Agrícola en breña, se encuentra a 761.00 m de la carretera Aguascalientes -León el equipamiento mas cercano se encuentra a 474.00 m. Coordenadas geográficas: Longitud 102°16'57" O, Latitud 21°43'39"N, Altitud: 1879 m.s.n.m.	39,713.91	\$ 110.00
12/03/2012	Parcela 80 Z1 P 1/3	Forma parte del corredor industrial NISSAN II poniente	Sin frente a Blvd. al aeropuerto	Ejido Peñuelas, Ags., Ags.	Terreno Agrícola en breña, se encuentra a 1,240.00 m de la carretera Aguascalientes -León el equipamiento mas cercano se encuentra a 949.00 m. Coordenadas geográficas: Longitud 102°17'20" O, Latitud 21°43'45"N, Altitud: 1872 m.s.n.m.	63,015.96	\$ 125.00
12/03/2012	Parcela 96 Z1 P 1/3	Forma parte del corredor industrial NISSAN II poniente	Sin frente a Blvd. al aeropuerto	Ejido Peñuelas, Ags., Ags.	Terreno Agrícola en breña, se encuentra a 826.00 m de la carretera Aguascalientes -León el equipamiento mas cercano se encuentra a 826.00 m. Coordenadas geográficas: Longitud 102°17'13" O, Latitud 21°43'38"N, Altitud: 1883 m.s.n.m.	53,360.10	\$ 125.00
12/03/2012	Parcela 04 Z1 P 1/3	Forma parte del corredor industrial NISSAN II poniente	Sin frente a Blvd. al aeropuerto	Ejido Peñuelas, Ags., Ags.	Terreno Agrícola en breña, se encuentra a 1,196.00 m de la carretera Aguascalientes -León el equipamiento mas cercano se encuentra a 1,635.00 m. Coordenadas geográficas: Longitud 102°17'17" O, Latitud 21°44'21"N, Altitud: 1876 m.s.n.m.	53,959.32	\$ 80.00
12/03/2012	Parcela 05 Z1 P 1/3	Forma parte del corredor industrial NISSAN II poniente	Sin frente a Blvd. al aeropuerto	Ejido Peñuelas, Ags., Ags.	Terreno Agrícola en breña, se encuentra a 842.00 m de la carretera Aguascalientes -León el equipamiento mas cercano se encuentra a 1,346.00 m. Coordenadas geográficas: Longitud 102°17'13" O, Latitud 21°44'30"N, Altitud: 1876 m.s.n.m.	50,246.05	\$ 200.00
12/03/2012	Parcela 06 Z1 P 1/3	Forma parte del corredor industrial NISSAN II poniente	Sin frente a Blvd. al aeropuerto	Ejido Peñuelas, Ags., Ags.	Terreno Agrícola en breña, se encuentra a 844.00 m de la carretera Aguascalientes -León el equipamiento mas cercano se encuentra a 1,346.00 m. Coordenadas geográficas: Longitud 102°17'09" O, Latitud 21°44'30"N, Altitud: 1876 m.s.n.m.	41,014.46	\$ 125.00
12/03/2012	Parcela 07 Z1 P 1/3	Forma parte del corredor industrial NISSAN II poniente	Sin frente a Blvd. al aeropuerto	Ejido Peñuelas, Ags., Ags.	Terreno Agrícola en breña, se encuentra a 791.00 m de la carretera Aguascalientes -León el equipamiento mas cercano se encuentra a 1,351.00 m. Coordenadas geográficas: Longitud 102°17'05" O, Latitud 21°44'31"N, Altitud: 1876 m.s.n.m.	19,872.35	\$ 125.00

Fuente: Elaboración propia de 100 avalúos proporcionados por Despacho de Valuación Profesional

Tabla 24 : Relación de avalúos de parcelas en el Ejido de Peñuelas							
Fecha	Parcela	Radio de distancia a la NISSAN II	Con frente/Sin frente	Ubicación	Características	Superficie	\$/M2
12/03/2012	Parcela 99 Z1 P 1/3	Forma parte del corredor industrial NISSAN II poniente	Con frente a aeropuerto	Ejido Peñuelas, Ags., Ags.	Terreno Agrícola en breña, se encuentra a 493.00 m de la carretera Aguascalientes -León el equipamiento mas cercano se encuentra a 393.00 m. Coordenadas geográficas: Longitud 102°16'58" O, Latitud 21°43'30"N, Altitud: 1874 m.s.n.m.	96,066.09	\$ 248.00
16/03/2012	Parcela 101 Z0 P 1/1	Forma parte del corredor industrial NISSAN II poniente	Con frente a Blvd. al aeropuerto	Ejido Peñuelas, Ags., Ags.	Terreno Agrícola en breña con línea de alta tensión, se encuentra a 1,804.00 m de la carretera Aguascalientes -León el equipamiento mas cercano se encuentra a 1,723.00 m. Coordenadas geográficas: Longitud 102°17'44" O, Latitud 21°43'37"N, Altitud: 1868 m.s.n.m.	20,717.01	\$ 150.00
16/03/2012	Parcela 108 Z0 P 1/1	Forma parte del corredor industrial NISSAN II poniente	Con frente a Blvd. al aeropuerto	Ejido Peñuelas, Ags., Ags.	Terreno Agrícola en breña con línea de alta tensión, se encuentra a 737.00 m de la carretera Aguascalientes -León el equipamiento mas cercano se encuentra a 660.00 m. Coordenadas geográficas: Longitud 102°17'07" O, Latitud 21°43'29"N, Altitud: 1882m.s.n.m.	16,724.69	\$ 150.00
16/03/2012	Parcela 115 Z2 P 1/3	Forma parte del corredor industrial NISSAN II oriente	Sin frente carretera 45 sur	Ejido Peñuelas, Ags., Ags.	Terreno Agrícola en breña, con derecho de agua de pozo y con línea de alta tensión, se encuentra a 456.00 m de la carretera Aguascalientes -León el equipamiento mas cercano se encuentra a 1,327.00 m. Coordenadas geográficas: Longitud 102°16'19" O, Latitud 21°44'32"N, Altitud: 1885 m.s.n.m.	14,477.25	\$ 140.00
16/03/2012	Parcela 112 Z2 P 1/3	Forma parte del corredor industrial NISSAN II oriente	Sin frente carretera 45 sur	Ejido Peñuelas, Ags., Ags.	Terreno Agrícola en breña, con derecho de agua de pozo y con línea de alta tensión, se encuentra a 132.00 m de la carretera Aguascalientes -León el equipamiento mas cercano se encuentra a 970.00 m. Coordenadas geográficas: Longitud 102°16'29" O, Latitud 21°44'27"N, Altitud: 1880 m.s.n.m.	43,107.17	\$ 240.00
16/03/2012	Parcela 116 Z2 P 1/3	Forma parte del corredor industrial NISSAN II oriente	Sin frente carretera 45 sur	Ejido Peñuelas, Ags., Ags.	Terreno Agrícola en breña, con derecho de agua de pozo y con línea de alta tensión, se encuentra a 547.00 m de la carretera Aguascalientes -León el equipamiento mas cercano se encuentra a 1,407.00 m. Coordenadas geográficas: Longitud 102°16'16" O, Latitud 21°44'32"N, Altitud: 1885 m.s.n.m.	8,962.90	\$ 140.00

Fuente: Elaboración propia de 100 avalúos proporcionados por Despacho de Valuación Profesional

**Tabla 25 : Relación de avalúos de parcelas en el Ejido de Peñuelas**

Fecha	Parcela	Radio de distancia a la NISSAN II	Con frente/Sin frente	Ubicación	Características	Superficie	\$/M2
30/03/2012	Parcela 49 Z1 P 1/3	Forma parte del corredor industrial NISSAN II poniente	Con frente carretera 45 sur	Ejido Montoro, Ags., Ags.	Terreno Agrícola en breña, con derecho de agua de pozo y con línea de alta tensión, se encuentra a 00.00 m de la carretera Aguascalientes - León el equipamiento mas cercano se encuentra a 330.00 m. Coordenadas geográficas: Longitud 102°16'40" O, Latitud 21°44'06"N, Altitud: 1880 m.s.n.m.	79,361.89	\$ 309.00
12/04/2012	Parcela 102 Z1 P 1/3	Forma parte del corredor industrial NISSAN II poniente	Sin frente a Blvd. al aeropuerto	Ejido Peñuelas, Ags., Ags.	Terreno Agrícola en breña con red de alta tensión, se encuentra a 1,704.00 m de la carretera Aguascalientes - León el equipamiento mas cercano se encuentra a 714.00 m. Coordenadas geográficas: Longitud 102°16'52" O, Latitud 21°44'12"N, Altitud: 1876 m.s.n.m.	41,333.22	\$ 145.00
02/05/2012	Parcela 66 Z1 P 1/3	Forma parte del corredor industrial NISSAN II poniente	Sin frente a Blvd. al aeropuerto	Ejido Peñuelas, Ags., Ags.	Terreno Agrícola en breña, se encuentra a 1,151.00 m de la carretera Aguascalientes -León el equipamiento mas cercano se encuentra a 1,039.00 m. Coordenadas geográficas: Longitud 102°17'16" O, Latitud 21°43'53"N, Altitud: 1873 m.s.n.m.	46,239.30	\$ 200.00
02/05/2012	Parcela 85 Z1 P 1/3	Forma parte del corredor industrial NISSAN II poniente	Sin frente a Blvd. al aeropuerto	Ejido Peñuelas, Ags., Ags.	Terreno Agrícola en breña, se encuentra a 785.00 m de la carretera Aguascalientes -León el equipamiento mas cercano se encuentra a 659.00 m. Coordenadas geográficas: Longitud 102°17'02" O, Latitud 21°43'42"N, Altitud: 1883 m.s.n.m.	29,505.16	\$ 82.00
02/05/2012	Parcela 104 Z0 P 1/3	Forma parte del corredor industrial NISSAN II poniente	Con frente a Blvd. al aeropuerto	Ejido Peñuelas, Ags., Ags.	Terreno Agrícola en breña con línea de alta tensión, se encuentra a 1,314.00 m de la carretera Aguascalientes -León el equipamiento mas cercano se encuentra a 1,201.00 m. Coordenadas geográficas: Longitud 102°17'28" O, Latitud 21°43'32"N, Altitud: 1874 m.s.n.m.	35,530.32	\$ 350.00
02/05/2012	Parcela 125 Z2 P 1/3	Forma parte del corredor industrial NISSAN II oriente	Sin frente a carretera 45 Sur	Ejido Peñuelas, Ags., Ags.	Terreno Agrícola en breña con derecho a agua de pozo y red de alta tensión, se encuentra a 379.00 m de la carretera Aguascalientes -León el equipamiento mas cercano se encuentra a 902.00 m. Coordenadas geográficas: Longitud 102°16'21" O, Latitud 21°44'17"N, Altitud: 1882 m.s.n.m.	35,245.60	\$ 400.00

Fuente: Elaboración propia de 100 avalúos proporcionados por Despacho de Valuación Profesional

**Tabla 26 : Relación de avalúos de parcelas en el Ejido de Peñuelas**

Fecha	Parcela	Radio de distancia a la NISSAN II	Con frente/Sin frente	Ubicación	Características	Superficie	\$/M2
02/05/2012	Parcela 42 Z1 P 1/3	Forma parte del corredor industrial NISSAN II poniente	Sin frente a Blvd. al aeropuerto	Ejido Peñuelas, Ags., Ags.	Terreno Agrícola en breña, se encuentra a 649.00 m de la carretera Aguascalientes -León el equipamiento mas cercano se encuentra a 622.00 m. Coordenadas geográficas: Longitud 102°17'02" O, Latitud 21°44'04"N, Altitud: 1876 m.s.n.m.	45,488.95	\$ 200.00
15/06/2012	Parcela 126 Z2 P 1/3	Forma parte del corredor industrial NISSAN II oriente	Sin frente a carretera 45 Sur	Ejido Peñuelas, Ags., Ags.	Terreno Agrícola en breña con derecho a agua de pozo y red de alta tensión , se encuentra a 483.00 m de la carretera Aguascalientes -León el equipamiento mas cercano se encuentra a 859.00 m. Coordenadas geográficas: Longitud 102°16'17" O, Latitud 21°44'16"N, Altitud: 1883 m.s.n.m.	35,571.43	\$ 271.00
18/06/2012	Parcela 50 Z1 P 1/3	Forma parte del corredor industrial NISSAN II poniente	Sin frente a Blvd. al aeropuerto	Ejido Peñuelas, Ags., Ags.	Terreno Agrícola en breña, se encuentra a 1,885.00 m de la carretera Aguascalientes -León el equipamiento mas cercano se encuentra a 859.00 m. Coordenadas geográficas: Longitud 102°17'46" O, Latitud 21°44'03"N, Altitud: 1870 m.s.n.m.	84,279.52	\$ 115.00
10/08/2012	Parcela 105 Z1 P 1/3	Forma parte del corredor industrial NISSAN II poniente	Con frente a Blvd. al aeropuerto	Ejido Peñuelas, Ags., Ags.	Terreno Agrícola en breña, se encuentra a 945.00 m de la carretera Aguascalientes -León el equipamiento mas cercano se encuentra a 838.00 m. Coordenadas geográficas: Longitud 102°17'21" O, Latitud 21°44'33"N, Altitud: 1881 m.s.n.m.	54,133.99	\$ 190.00
28/08/2012	Parcela 53 Z1 P 1/3	Forma parte del corredor industrial NISSAN II poniente	Sin frente a Blvd. al aeropuerto	Ejido Peñuelas, Ags., Ags.	Terreno Agrícola en breña, se encuentra a 1,495.00 m de la carretera Aguascalientes -León el equipamiento mas cercano se encuentra a 1,432.00 m. Coordenadas geográficas: Longitud 102°17'31" O, Latitud 21°44'02"N, Altitud: 1870 m.s.n.m.	45,605.21	\$ 160.00
30/08/2012	Parcela 11 Z1 P 1/3	Forma parte del corredor industrial NISSAN II poniente	Sin frente a Blvd. al aeropuerto	Ejido Peñuelas, Ags., Ags.	Terreno Agrícola en breña con línea de alta tensión, se encuentra a 386.00 m de la carretera Aguascalientes -León el equipamiento mas cercano se encuentra a 1,159.00 m. Coordenadas geográficas: Longitud 102°16'51" O, Latitud 21°44'30"N, Altitud: 1870 m.s.n.m.	587.04	\$ 255.00

Fuente: Elaboración propia de 100 avalúos proporcionados por Despacho de Valuación Profesional

Tabla 27 : Relación de avalúos de parcelas en el Ejido de Peñuelas							
Fecha	Parcela	Radio de distancia a la NISSAN II	Con frente/Sin frente	Ubicación	Características	Superficie	\$/M2
31/08/2012	Parcela 129-1 Z2 P 1/5	Forma parte del corredor industrial NISSAN II poniente	Sin frente a carretera 45 Sur	Ejido Peñuelas, Ags., Ags.	Terreno Agrícola en breña con derecho a agua de pozo y con línea de alta tensión, se encuentra a 594.00 m de la carretera Aguascalientes -León el equipamiento mas cercano se encuentra a 1,047.00 m. Coordenadas geográficas: Longitud 102°16'14" O, Latitud 21°44'16"N, Altitud: 1879 m.s.n.m.	1,338.26	\$ 400.00
31/08/2012	Parcela 23 Z1 P 1/3	Forma parte del corredor industrial NISSAN II poniente	Sin frente a carretera 45 Sur	Ejido Peñuelas, Ags., Ags.	Terreno Agrícola en breña con derecho a agua de pozo y con línea de alta tensión, se encuentra a 210.00 m de la carretera Aguascalientes -León el equipamiento mas cercano se encuentra a 994.00 m. Coordenadas geográficas: Longitud 102°16'50" O, Latitud 21°44'22"N, Altitud: 1878 m.s.n.m.	35,787.76	\$ 200.00
18/10/2012	Parcela 21 Z3 P 1/3	Forma parte del corredor industrial NISSAN II poniente	Sin frente a carretera 45 Sur	Ejido Peñuelas, Ags., Ags.	Terreno Agrícola en breña con energía eléctrica de alta tensión y derecho a agua de pozo, se encuentra a 763.00 m de la carretera Aguascalientes -León el equipamiento mas cercano se encuentra a 1000.00 m. Coordenadas geográficas: Longitud 102°17'05" O, Latitud 21°44'15"N, Altitud: 1877 m.s.n.m.	13,879.01	\$ 223.36
31/10/2012	Parcela 303 Z1 P 4/7	1,585.00 m	Sin frente a carretera 45 Sur	Ejido Peñuelas, Ags., Ags.	Terreno Agrícola en breña con energía eléctrica de alta tensión, se encuentra a 211.00 m de la carretera Aguascalientes -León el equipamiento mas cercano se encuentra a 660.00 m. Coordenadas geográficas: Longitud 102°16'28" O, Latitud 21°43'06"N, Altitud: 1860 m.s.n.m.	9,969.00	\$ 30.00
10/11/2012	Parcela 127 Z2 P 1/3	Forma parte del corredor industrial NISSAN II oriente	Sin frente a carretera 45 Sur	Ejido Peñuelas, Ags., Ags.	Terreno Agrícola en breña con derecho de agua de pozo y con energía eléctrica de alta tensión, se encuentra a 594.00 m de la carretera Aguascalientes -León el equipamiento mas cercano se encuentra a 1,047.00 m. Coordenadas geográficas: Longitud 102°16'14" O, Latitud 21°44'16"N, Altitud: 1879 m.s.n.m.	9,736.60	\$ 400.00
17/12/2012	Parcela 70 Z1 P 1/3	Forma parte del corredor industrial NISSAN II poniente	Sin frente a Blvd. al aeropuerto	Ejido Peñuelas, Ags., Ags.	Terreno Agrícola en breña con línea de alta tensión, se encuentra a 660.00 m de la carretera Aguascalientes -León el equipamiento mas cercano se encuentra a 193.00 m. Coordenadas geográficas: Longitud 102°16'55" O, Latitud 21°43'50"N, Altitud: 1881 m.s.n.m.	46,642.57	\$ 158.36

Fuente: Elaboración propia de 100 avalúos proporcionados por Despacho de Valuación Profesional

**Tabla 28 : Relación de avalúos de parcelas en el Ejido de Peñuelas**

Fecha	Parcela	Radio de distancia a la NISSAN II	Con frente/Sin frente	Ubicación	Características	Superficie	\$/M2
17/12/2012	Parcela 72 Z1 P 1/3	Forma parte del corredor industrial NISSAN II poniente	Sin frente a Blvd. al aeropuerto	Ejido Peñuelas, Ags., Ags.	Terreno Agrícola en breña, se encuentra a 511.00 m de la carretera Aguascalientes -León el equipamiento mas cercano se encuentra a 193.00 m. Coordenadas geográficas: Longitud 102°16'53" O, Latitud 21°43'48"N, Altitud: 1881 m.s.n.m.	31,584.11	\$ 158.36
26/10/2013	Parcela 182 Z4 P 1/3	400.00 m del corredor industrial NISSAN II oriente, al oriente del poblado de Peñuelas	Sin frente a carretera 45 Sur	Ejido Peñuelas, Ags., Ags.	Terreno Agrícola en breña, se encuentra a 1,426.00 m de la carretera Aguascalientes -León el equipamiento mas cercano se encuentra a 1,027.00 m. Coordenadas geográficas: Longitud 102°17'02" O, Latitud 21°44'17"N, Altitud: 1877 m.s.n.m.	20,071.29	\$ 392.20
30/10/2013	Parcela 183 Z4 P 1/3	500.00 m del corredor industrial NISSAN II oriente, al oriente del poblado de Peñuelas	Sin frente a carretera 45 Sur	Ejido Peñuelas, Ags., Ags.	Terreno Agrícola en breña, se encuentra a 1,338.00 m de la carretera Aguascalientes -León el equipamiento mas cercano se encuentra a 1,027.00 m. Coordenadas geográficas: Longitud 102°15'46" O, Latitud 21°43'36"N, Altitud: 1876 m.s.n.m.	19,270.51	\$ 318.00
07/11/2013	Parcela 185 Z4 P 1/3	701.00 m del corredor industrial NISSAN II oriente, al oriente del poblado de Peñuelas	Sin frente a carretera 45 Sur	Ejido Peñuelas, Ags., Ags.	Terreno Agrícola en breña, se encuentra a 1,307.00 m de la carretera Aguascalientes -León el equipamiento mas cercano se encuentra a 1,027.00 m. Coordenadas geográficas: Longitud 102°15'46" O, Latitud 21°43'36"N, Altitud: 1876 m.s.n.m.	66,947.68	\$ 344.50
14/11/2013	Parcela 180 Z4 P 1/3	60.00 m del corredor industrial NISSAN II oriente, al oriente del poblado de Peñuelas	Sin frente a carretera 45 Sur	Ejido Peñuelas, Ags., Ags.	Terreno Agrícola en breña con frente a vías del ferrocarril, se encuentra a 1,174.00 m de la carretera Aguascalientes -León el equipamiento mas cercano se encuentra a 1,100.00 m. Coordenadas geográficas: Longitud 102°15'55" O, Latitud 21°43'55"N, Altitud: 1858 m.s.n.m.	25,611.66	\$ 265.00

Fuente: Elaboración propia de 100 avalúos proporcionados por Despacho de Valuación Profesional

**Tabla 29: Relación de avalúos de parcelas en el Ejido Montoro**

Fecha	Parcela	Radio de distancia a la NISSAN II	Con frente/Sin frente	Ubicación	Características	Superficie	\$/M2
16/01/2012	Parcela 113 ZOP 1/1	962.70 m	Con frente a Blvd. al aeropuerto	Ejido Montoro, Ags., Ags.	Terreno Agrícola de temporal en breña, con frente a Blvd. al Aeropuerto, con red de alta tensión, se encuentra a 2,721 m de la carretera Aguascalientes -León el equipamiento mas cercano se encuentra a 1095 m. Coordenadas geográficas: Longitud 102°18'10" O, Latitud 21°43'42"N, Altitud: 1869 m.s.n.m.	39,595	\$ 94.00
16/01/2012	Parcela 114 ZOP 1/1	897.49 m	Sin frente a carretera	Ejido Montoro, Ags., Ags.	Terreno Agrícola de temporal en breña, con frente a camino de terracería, se encuentra a 2,744 m de la carretera Aguascalientes -León el equipamiento mas cercano se encuentra a 1250 m. Coordenadas geográficas: Longitud 102°18'04" O, Latitud 21°43'44"N, Altitud: 1869 m.s.n.m.	7,035.88	\$ 100.00
16/01/2012	Parcela 117 ZOP 1/1	547.00 m	Sin frente a carretera	Ejido Montoro, Ags., Ags.	Terreno Agrícola de temporal en breña, con frente a camino de terracería, se encuentra a 2,294 m de la carretera Aguascalientes -León el equipamiento mas cercano se encuentra a 913 m. Coordenadas geográficas: Longitud 102°17'56" O, Latitud 21°43'42"N, Altitud: 1870 m.s.n.m.	21,622.13	\$ 93.00
16/01/2012	Parcela 126 ZOP 1/1	858.00 m	Con frente a Blvd. al aeropuerto	Ejido Montoro, Ags., Ags.	Terreno Agrícola de temporal en breña, con frente a Blvd. al Aeropuerto, con red de alta tensión, se encuentra a 2,237 m de la carretera Aguascalientes -León el equipamiento mas cercano se encuentra a 739 m. Coordenadas geográficas: Longitud 102°18'06" O, Latitud 21°43'35"N, Altitud: 1869 m.s.n.m.	13,521.27	\$ 100.00
16/01/2012	Parcela 127 ZOP 1/1	954.00 m	Con frente a Blvd. al aeropuerto	Ejido Montoro, Ags., Ags.	Terreno Agrícola de temporal en breña, con frente a Blvd. al Aeropuerto, con red de alta tensión, se encuentra a 2,582 m de la carretera Aguascalientes -León el equipamiento mas cercano se encuentra a 918 m. Coordenadas geográficas: Longitud 102°18'06" O, Latitud 21°43'35"N, Altitud: 1869 m.s.n.m.	16,287.39	\$ 100.00
16/01/2012	Parcela 130 ZOP 1/1	715.00 m	Con frente a Blvd. al aeropuerto	Ejido Montoro, Ags., Ags.	Terreno Agrícola de temporal en breña, con frente a Blvd. al Aeropuerto, con red de alta tensión, se encuentra a 2,281 m de la carretera Aguascalientes -León el equipamiento mas cercano se encuentra a 674.30 m. Coordenadas geográficas: Longitud 102°17'58" O, Latitud 21°43'35"N, Altitud: 1869 m.s.n.m.	15,596.93	\$ 100.00

Fuente: Elaboración propia de 100 avalúos proporcionados por Despacho de Valuación Profesional

**Tabla 30: Relación de avalúos de parcelas en el Ejido Montoro**

Fecha	Parcela	Radio de distancia a la NISSAN II	Con frente/Sin frente	Ubicación	Características	Superficie	\$/M2
16/01/2012	Parcela 116 ZOP 1/1	661.54 m	Sin frente a carretera	Ejido Montoro, Ags., Ags.	Terreno Agrícola de temporal en breña, sin frente a Blvd. al Aeropuerto, se encuentra a 2,464 m de la carretera Aguascalientes -León el equipamiento mas cercano se encuentra a 1,056 m. Coordenadas geográficas: Longitud 102°18'00" O, Latitud 21°43'42" N, Altitud: 1870 m.s.n.m.	16,823.51	\$ 95.00
16/01/2012	Parcela 118 ZOP 1/1	617.87 m	Con frente a Blvd. al aeropuerto	Ejido Montoro, Ags., Ags.	Terreno Agrícola de temporal en breña, con frente a Blvd. al Aeropuerto, se encuentra a 2,284.28 m de la carretera Aguascalientes -León el equipamiento mas cercano se encuentra a 697.53 m. Coordenadas geográficas: Longitud 102°17'57" O, Latitud 21°43'39" N, Altitud: 1869 m.s.n.m.	26,617.64	\$ 96.00
16/01/2012	Parcela 129 ZOP 1/1	626.00 m	Con frente a Blvd. al aeropuerto	Ejido Montoro, Ags., Ags.	Terreno Agrícola de temporal en breña, con frente a Blvd. al Aeropuerto, se encuentra a 2,325.45 m de la carretera Aguascalientes -León el equipamiento mas cercano se encuentra a 720.66 m. Coordenadas geográficas: Longitud 102°17'58" O, Latitud 21°43'35" N, Altitud: 1869 m.s.n.m.	14,622.13	\$ 100.00
16/01/2012	Parcela 128 ZOP 1/1	1022.7 m	Con frente a Blvd. al aeropuerto	Ejido Montoro, Ags., Ags.	Terreno Agrícola de temporal en breña, con frente a Blvd. al Aeropuerto con red de alta tensión, se encuentra a 2,325.45 m de la carretera Aguascalientes -León el equipamiento mas cercano se encuentra a 2,551.22 m. Coordenadas geográficas: Longitud 102°18'00" O, Latitud 21°43'45" N, Altitud: 1870 m.s.n.m.	19,055.59	\$ 100.00
24/02/2012	Parcela 123 ZOP 1/1	1,107.00	Con frente a Blvd. al aeropuerto	Ejido Montoro, Ags., Ags.	Terreno Agrícola en breña con derecho de agua de pozo y energía eléctrica de alta tensión, se encuentra a 2,800.00 m de la carretera Aguascalientes -León el equipamiento mas cercano se encuentra a 2,711.00 m. Coordenadas geográficas: Longitud 102°18'15" O, Latitud 21°43'36" N, Altitud: 1869 m.s.n.m.	10,544.11	\$ 100.00
24/02/2012	Parcela 120 ZOP 1/1	862.67 m	Sin frente a Blvd. al aeropuerto	Ejido Montoro, Ags., Ags.	Terreno Agrícola en breña, se encuentra a 2,199.00 m de la carretera Aguascalientes -León el equipamiento mas cercano se encuentra a 1,147.98 m. Coordenadas geográficas: Longitud 102°18'18" O, Latitud 21°43'41" N, Altitud: 1868 m.s.n.m.	26,475.96	\$ 100.00

Fuente: Elaboración propia de 100 avalúos proporcionados por Despacho de Valuación Profesional

**Tabla 31 : Relación de avalúos de parcelas en el Ejido Montoro**

Fecha	Parcela	Radio de distancia a la NISSAN II	Con frente/Sin frente	Ubicación	Características	Superficie	\$/M2
30/03/2012	Parcela 49 Z1 P 1/3	Forma parte del corredor industrial NISSAN II poniente	Con frente carretera 45 sur	Ejido Montoro, Ags., Ags.	Terreno Agrícola en breña, con derecho de agua de pozo y con línea de alta tensión, se encuentra a 00.00 m de la carretera Aguascalientes - León el equipamiento mas cercano se encuentra a 330.00 m. Coordenadas geográficas: Longitud 102°16'40" O, Latitud 21°44'06" N, Altitud: 1880 m.s.n.m.	79,361.89	\$ 309.00
09/04/2012	Parcela 61 Z1 P 1/3	Forma parte del corredor industrial NISSAN II poniente	Con frente a carretera 45 Sur	Ejido Montoro, Ags., Ags.	Terreno Agrícola en breña con red de alta tensión, se encuentra a 00.00 m de la carretera Aguascalientes -León el equipamiento mas cercano se encuentra a 158.00 m. Coordenadas geográficas: Longitud 102°16'40" O, Latitud 21°44'56" N, Altitud: 1881 m.s.n.m.	42,694.10	\$ 309.00
30/07/2013	Parcela 88 Z0 P 1/1	598 m	Sin frente a Blvd. al aeropuerto	Ejido Montoro, Ags., Ags.	Terreno Agrícola en breña, se encuentra a 2,243.00 m de la carretera Aguascalientes -León el equipamiento mas cercano se encuentra a 2,134.00 m. Coordenadas geográficas: Longitud 102°18'14" O, Latitud 21°43'59" N, Altitud: 1869 m.s.n.m.	60,825.71	\$ 70.00
24/09/2012	Parcela 91-2,3,4,5 Z0 P 1/1	En el limite poniente del corredor industrial NISSAN II poniente	Sin frente a Blvd. al aeropuerto	Ejido Montoro, Ags., Ags.	Terreno Agrícola en breña, se encuentra a 2,162.00 m de la carretera Aguascalientes -León el equipamiento mas cercano se encuentra a 1,134.00 m. Coordenadas geográficas: Longitud 102°17'59" O, Latitud 21°43'49" N, Altitud: 1871 m.s.n.m.	56,352.34	\$ 75.00
10/11/2012	Parcela 104 Z0 P 1/1	683.00 m al poniente de la planta NISSAN II	Sin frente a carretera 45 Sur	Ejido Montoro, Ags., Ags.	Terreno Agrícola en breña con energía eléctrica de alta tensión, se encuentra a 2,435.00 m de la carretera Aguascalientes -León el equipamiento mas cercano se encuentra a 2,092.00 m. Coordenadas geográficas: Longitud 102°18'12" O, Latitud 21°43'47" N, Altitud: 1869 m.s.n.m.	23,541.40	\$ 160.00
24/11/2012	Parcela 94 Z0 P 1/1	584.00 m al poniente del corredor industrial NISSAN II poniente	Sin frente a Blvd. al aeropuerto	Ejido Montoro, Ags., Ags.	Terreno Agrícola en breña, se encuentra a 2,243.00 m de la carretera Aguascalientes -León el equipamiento mas cercano se encuentra a 2,117.00 m. Coordenadas geográficas: Longitud 102°17'43" O, Latitud 21°43'49" N, Altitud: 1870 m.s.n.m.	14,055.07	\$ 124.95

Fuente: Elaboración propia de 100 avalúos proporcionados por Despacho de Valuación Profesional

**Tabla 32: Relación de avalúos de parcelas ubicadas al poniente de la Carretera 45 Sur**

Fecha	Parcela	Radio de distancia a la NISSAN II	Con frente/Sin frente	Ubicación	Características	Superficie	\$/M2
23/01/2012	Parcela 106 Z0 P 1/1	Forma parte del corredor industrial NISSAN II poniente	Con frente a Blvd. al aeropuerto	Ejido Peñuelas, Ags., Ags.	Terreno Agrícola con derecho a agua de pozo y energía eléctrica por medio de las torres de alta tensión, se encuentra a 954.00 m de la carretera Aguascalientes -León el equipamiento mas cercano se encuentra a 556.09m. Coordenadas geográficas: Longitud 102°17'14" O, Latitud 21°43'33"N, Altitud: 1883 m.s.n.m.	29,885.17	\$ 150.00
23/01/2012	Parcela 97 Z1 P 1/3	Forma parte del corredor industrial NISSAN II poniente	Sin frente a Blvd. al aeropuerto	Ejido Peñuelas, Ags., Ags.	Terreno Agrícola con riego temporal en breña, se encuentra a 954.00 m de la carretera Aguascalientes -León el equipamiento mas cercano se encuentra a 682.38m. Coordenadas geográficas: Longitud 102°17'05" O, Latitud 21°43'34"N, Altitud: 1881 m.s.n.m.	35,448.67	\$ 70.00
23/01/2012	Parcela 90 Z1 P 1/3	Forma parte del corredor industrial NISSAN II poniente	Sin frente a Blvd. al aeropuerto	Ejido Peñuelas, Ags., Ags.	Terreno Agrícola con riego temporal en breña, se encuentra a 1,980.00 m de la carretera Aguascalientes -León el equipamiento mas cercano se encuentra a 839.14 m. Coordenadas geográficas: Longitud 102°17'49" O, Latitud 21°43'46"N, Altitud: 1871 m.s.n.m.	45,518.44	\$ 60.00
23/01/2012	Parcela 57 Z1 P 1/3	Forma parte del corredor industrial NISSAN II poniente	Sin frente a Blvd. al aeropuerto	Ejido Peñuelas, Ags., Ags.	Terreno Agrícola con riego temporal en breña, se encuentra a 959.00 m de la carretera Aguascalientes -León el equipamiento mas cercano se encuentra a 1282.56 m. Coordenadas geográficas: Longitud 102°17'12" O, Latitud 21°43'59"N, Altitud: 1873 m.s.n.m.	58,133.89	\$ 55.00
23/01/2012	Parcela 57 Z1 P 1/3	Forma parte del corredor industrial NISSAN II poniente	Sin frente a Blvd. al aeropuerto	Ejido Peñuelas, Ags., Ags.	Terreno Agrícola con riego temporal en breña, se encuentra a 959.00 m de la carretera Aguascalientes -León el equipamiento mas cercano se encuentra a 1282.56 m. Coordenadas geográficas: Longitud 102°17'12" O, Latitud 21°43'59"N, Altitud: 1873 m.s.n.m.	58,133.89	\$ 55.00
08/02/2012	Parcela 43 Z1 P 1/3	Forma parte del corredor industrial NISSAN II poniente	Sin frente a Blvd. al aeropuerto	Ejido Peñuelas, Ags., Ags.	Terreno Agrícola con riego temporal en breña, se encuentra a 1927.00 m de la carretera Aguascalientes -León el equipamiento mas cercano se encuentra a 1839.42 m. Coordenadas geográficas: Longitud 102°17'45" O, Latitud 21°43'09"N, Altitud: 1870 m.s.n.m.	23,998.77	\$ 65.00

Fuente: Elaboración propia de 100 avalúos proporcionados por Despacho de Valuación Profesional

**Tabla 33: Relación de avalúos de parcelas ubicadas al poniente de la Carretera 45 Sur**

Fecha	Parcela	Radio de distancia a la NISSAN II	Con frente/Sin frente	Ubicación	Características	Superficie	\$/M2
13/02/2013	Parcela 22 Z1 P 1/3	Forma parte del corredor industrial NISSAN II poniente	Sin frente a carretera 45 Sur	Ejido Peñuelas, Ags., Ags.	Terreno Agrícola en breña, se encuentra a 710.00 m de la carretera Aguascalientes -León el equipamiento mas cercano se encuentra a 1,027.00 m. Coordenadas geográficas: Longitud 102°17'02" O, Latitud 21°44'17"N, Altitud: 1877 m.s.n.m.	17,609.26	\$ 118.28
18/02/2012	Parcela 68 Z1 P 1/3	Forma parte del corredor industrial NISSAN II poniente	Sin frente a Blvd. al aeropuerto	Ejido Peñuelas, Ags., Ags.	Terreno Agrícola con riego temporal en breña, se encuentra a 593.00 m de la carretera Aguascalientes -León el equipamiento mas cercano se encuentra a 1627.28 m. Coordenadas geográficas: Longitud 102°17'02" O, Latitud 21°43'55"N, Altitud: 1878 m.s.n.m.	22,741.50	\$ 60.00
18/02/2012	Parcela 83 Z1 P 1/3	Forma parte del corredor industrial NISSAN II poniente	Sin frente a Blvd. al aeropuerto	Ejido Peñuelas, Ags., Ags.	Terreno Agrícola con riego temporal en breña, se encuentra a 1013.43 m de la carretera Aguascalientes -León el equipamiento mas cercano se encuentra a 1,112.43 m. Coordenadas geográficas: Longitud 102°17'09" O, Latitud 21°43'45"N, Altitud: 1881 m.s.n.m.	19,825.96	\$ 84.00
18/02/2012	Parcela 37 Z1 P 1/3	Forma parte del corredor industrial NISSAN II poniente	Sin frente a Blvd. al aeropuerto	Ejido Peñuelas, Ags., Ags.	Terreno Agrícola con riego temporal en breña, se encuentra a 1,252.00 m de la carretera Aguascalientes -León el equipamiento mas cercano se encuentra a 2,100.16 m. Coordenadas geográficas: Longitud 102°17'25" O, Latitud 21°44'14"N, Altitud: 1872 m.s.n.m.	34,077.66	\$ 68.00
18/02/2012	Parcela 28 Z1 P 1/3	Forma parte del corredor industrial NISSAN II poniente	Sin frente a Blvd. al aeropuerto	Ejido Peñuelas, Ags., Ags.	Terreno Agrícola con riego temporal en breña, se encuentra a 897.62 m de la carretera Aguascalientes -León el equipamiento mas cercano se encuentra a 1,630.16 m. Coordenadas geográficas: Longitud 102°17'09" O, Latitud 21°44'14"N, Altitud: 1875 m.s.n.m.	1,788.67	\$ 129.00
18/02/2012	Parcela 29 Z1 P 1/3	Forma parte del corredor industrial NISSAN II poniente	Sin frente a Blvd. al aeropuerto	Ejido Peñuelas, Ags., Ags.	Terreno Agrícola con riego temporal en breña, se encuentra a 810.93 m de la carretera Aguascalientes -León el equipamiento mas cercano se encuentra a 1,528.60 m. Coordenadas geográficas: Longitud 102°17'07" O, Latitud 21°44'17"N, Altitud: 1875 m.s.n.m.	3,159.92	\$ 126.50

Fuente: Elaboración propia de 100 avalúos proporcionados por Despacho de Valuación Profesional

**Tabla 34: Relación de avalúos de parcelas ubicadas al poniente de la Carretera 45 Sur**

Fecha	Parcela	Radio de distancia a la NISSAN II	Con frente/Sin frente	Ubicación	Características	Superficie	\$/M2
18/02/2012	Parcela 73 Z1 P 1/3	Forma parte del corredor industrial NISSAN II poniente	Sin frente a Blvd. al aeropuerto	Ejido Peñuelas, Ags., Ags.	Terreno Agrícola con riego temporal en breña, se encuentra a 275.30 m de la carretera Aguascalientes -León el equipamiento mas cercano se encuentra a 510.24 m. Coordenadas geográficas: Longitud 102°16'47" O, Latitud 21°43'51"N, Altitud: 1880 m.s.n.m.	15,592.04	\$ 80.00
18/02/2012	Parcela 17 Z1 P 1/3	Forma parte del corredor industrial NISSAN II poniente	Sin frente a Blvd. al aeropuerto	Ejido Peñuelas, Ags., Ags.	Terreno Agrícola con riego , se encuentra a 1084.00 m de la carretera Aguascalientes -León el equipamiento mas cercano se encuentra a 1,426.75 m. Coordenadas geográficas: Longitud 102°17'17" O, Latitud 21°44'08"N, Altitud: 1873 m.s.n.m.	64,892.29	\$ 139.00
18/02/2012	Parcela 15 Z1 P 1/3	Forma parte del corredor industrial NISSAN II poniente	Sin frente a Blvd. al aeropuerto	Ejido Peñuelas, Ags., Ags.	Terreno Agrícola con servicio de riego, se encuentra a 911.00 m de la carretera Aguascalientes -León el equipamiento mas cercano se encuentra a 1,294.32 m. Coordenadas geográficas: Longitud 102°17'16" O, Latitud 21°44'26"N, Altitud: 1875 m.s.n.m.	69,177.07	\$ 115.60
28/02/2012	Parcela 39 Z1 P 1/3	Forma parte del corredor industrial NISSAN II poniente	Sin frente a Blvd. al aeropuerto	Ejido Peñuelas, Ags., Ags.	Terreno Agrícola con servicio de riego de pozo y red de energía eléctrica de alta tensión, se encuentra a 1,044.00 m de la carretera Aguascalientes -León el equipamiento mas cercano se encuentra a 1,550.00 m. Coordenadas geográficas: Longitud 102°17'15" O, Latitud 21°44'14"N, Altitud: 1875 m.s.n.m.	26,475.96	\$ 100.00
28/02/2012	Parcela 39 Z1 P 1/3	Forma parte del corredor industrial NISSAN II poniente	Sin frente a Blvd. al aeropuerto	Ejido Peñuelas, Ags., Ags.	Terreno Agrícola derecho a agua de pozo y red de energía eléctrica de alta tensión, se encuentra a 1,044.00 m de la carretera Aguascalientes -León el equipamiento mas cercano se encuentra a 1,550.00 m. Coordenadas geográficas: Longitud 102°17'15" O, Latitud 21°44'14"N, Altitud: 1875 m.s.n.m.	43,273.56	\$ 185.00
28/02/2012	Parcela 31 Z1 P 1/3	Forma parte del corredor industrial NISSAN II poniente	Sin frente a Blvd. al aeropuerto	Ejido Peñuelas, Ags., Ags.	Terreno Agrícola con derecho a agua de pozo y red de energía eléctrica de alta tensión, se encuentra a 733.00 m de la carretera Aguascalientes -León el equipamiento mas cercano se encuentra a 1,065.17 m. Coordenadas geográficas: Longitud 102°17'05" O, Latitud 21°44'15"N, Altitud: 1877 m.s.n.m.	4,388.27	\$ 187.00

Fuente: Elaboración propia de 100 avalúos proporcionados por Despacho de Valuación Profesional

**Tabla 35: Relación de avalúos de parcelas ubicadas al poniente de la Carretera 45 Sur**

Fecha	Parcela	Radio de distancia a la NISSAN II	Con frente/Sin frente	Ubicación	Características	Superficie	\$/M2
28/02/2012	Parcela 19 Z1 P 1/3	Forma parte del corredor industrial NISSAN II poniente	Sin frente a Blvd. al aeropuerto	Ejido Peñuelas, Ags., Ags.	Terreno Agrícola con riego de pozo, se encuentra a 918.00 m de la carretera Aguascalientes -León el equipamiento mas cercano se encuentra a 1,058.07m. Coordenadas geográficas: Longitud 102°17'13" O, Latitud 21°44'21"N, Altitud: 1876 m.s.n.m.	14,794.67	\$ 186.00
28/02/2012	Parcela 35 Z1 P 1/3	Forma parte del corredor industrial NISSAN II poniente	Sin frente a Blvd. al aeropuerto	Ejido Peñuelas, Ags., Ags.	Terreno Agrícola con derecho a agua de pozo, se encuentra a 374.00 m de la carretera Aguascalientes -León el equipamiento mas cercano se encuentra a 1,068.40 m. Coordenadas geográficas: Longitud 102°16'415" O, Latitud 21°44'15"N, Altitud: 1878 m.s.n.m.	7,340.72	\$ 181.00
28/02/2012	Parcela 20 Z1 P 1/3	Forma parte del corredor industrial NISSAN II poniente	Sin frente a Blvd. al aeropuerto	Ejido Peñuelas, Ags., Ags.	Terreno Agrícola con derecho a agua de pozo , se encuentra a 928.00 m de la carretera Aguascalientes -León el equipamiento mas cercano se encuentra a 1,681.26 m. Coordenadas geográficas: Longitud 102°17'11" O, Latitud 21°44'19"N, Altitud: 1876 m.s.n.m.	29,456.01	\$ 185.00
28/02/2012	Parcela 40 Z1 P 1/3	Forma parte del corredor industrial NISSAN II poniente	Sin frente a Blvd. al aeropuerto	Ejido Peñuelas, Ags., Ags.	Terreno Agrícola con riego de pozo , se encuentra a 727.00 m de la carretera Aguascalientes -León el equipamiento mas cercano se encuentra a 1,450.00 m. Coordenadas geográficas: Longitud 102°17'06" O, Latitud 21°44'14"N, Altitud: 1877 m.s.n.m.	11,647.68	\$ 185.00
28/02/2012	Parcela 16 Z1 P 1/3	Forma parte del corredor industrial NISSAN II poniente	Sin frente a Blvd. al aeropuerto	Ejido Peñuelas, Ags., Ags.	Terreno Agrícola con derecho a agua de pozo , se encuentra a 1,267.00 m de la carretera Aguascalientes -León el equipamiento mas cercano se encuentra a 1,470.00 m. Coordenadas geográficas: Longitud 102°17'22" O, Latitud 21°44'18"N, Altitud: 1873 m.s.n.m.	18,830.86	\$ 187.00
28/02/2012	Parcela 62 Z1 P 1/3	Forma parte del corredor industrial NISSAN II poniente	Sin frente a Blvd. al aeropuerto	Ejido Peñuelas, Ags., Ags.	Terreno Agrícola en breña, se encuentra a 1,963.00 m de la carretera Aguascalientes -León el equipamiento mas cercano se encuentra a 1,869.00 m. Coordenadas geográficas: Longitud 102°17'46" O, Latitud 21°43'52"N, Altitud: 1871 m.s.n.m.	66,058.35	\$ 60.00

Fuente: Elaboración propia de 100 avalúos proporcionados por Despacho de Valuación Profesional

**Tabla 36: Relación de avalúos de parcelas ubicadas al poniente de la Carretera 45 Sur**

Fecha	Parcela	Radio de distancia a la NISSAN II	Con frente/Sin frente	Ubicación	Características	Superficie	\$/M2
30/03/2012	Parcela 65 Z1 P 1/3	Forma parte del corredor industrial NISSAN II poniente	Sin frente a Blvd. al aeropuerto	Ejido Peñuelas, Ags., Ags.	Terreno Agrícola en breña, se encuentra a 1,286.00 m de la carretera Aguascalientes -León el equipamiento mas cercano se encuentra a 1,188.00 m. Coordenadas geográficas: Longitud 102°17'26" O, Latitud 21°43'55"N, Altitud: 1871 m.s.n.m.	41,867.23	\$ 125.00
28/02/2012	Parcela 52 Z1 P 1/3	Forma parte del corredor industrial NISSAN II poniente	Sin frente a Blvd. al aeropuerto	Ejido Peñuelas, Ags., Ags.	Terreno Agrícola en breña, se encuentra a 1,495.00 m de la carretera Aguascalientes -León el equipamiento mas cercano se encuentra a 1,432.00 m. Coordenadas geográficas: Longitud 102°17'31" O, Latitud 21°44'02"N, Altitud: 1870 m.s.n.m.	43,331.07	\$ 120.00
28/02/2012	Parcela 45 Z1 P 1/3	Forma parte del corredor industrial NISSAN II poniente	Sin frente a Blvd. al aeropuerto	Ejido Peñuelas, Ags., Ags.	Terreno Agrícola en breña, se encuentra a 796.00 m de la carretera Aguascalientes -León el equipamiento mas cercano se encuentra a 795.00 m. Coordenadas geográficas: Longitud 102°17'09" O, Latitud 21°44'06"N, Altitud: 1875 m.s.n.m.	58,460.99	\$ 69.00
28/02/2012	Parcela 42 Z1 P 1/3	Forma parte del corredor industrial NISSAN II poniente	Sin frente a Blvd. al aeropuerto	Ejido Peñuelas, Ags., Ags.	Terreno Agrícola en breña con servicio de riego, se encuentra a 335.00 m de la carretera Aguascalientes -León el equipamiento mas cercano se encuentra a 714.00 m. Coordenadas geográficas: Longitud 102°16'52" O, Latitud 21°44'12"N, Altitud: 1876 m.s.n.m.	55,024.63	\$ 140.00
28/02/2012	Parcela 08 Z1 P 1/3	Forma parte del corredor industrial NISSAN II poniente	Sin frente a Blvd. al aeropuerto	Ejido Peñuelas, Ags., Ags.	Terreno Agrícola en breña con servicio de riego y línea de alta tensión, se encuentra a 547.00 m de la carretera Aguascalientes -León el equipamiento mas cercano se encuentra a 1,144.00 m. Coordenadas geográficas: Longitud 102°16'58" O, Latitud 21°44'28"N, Altitud: 1877 m.s.n.m.	95,568.50	\$ 125.00
12/03/2012	Parcela 14 Z1 P 1/3	Forma parte del corredor industrial NISSAN II poniente	Sin frente a Blvd. al aeropuerto	Ejido Peñuelas, Ags., Ags.	Terreno Agrícola en breña, se encuentra a 1,438.00 m de la carretera Aguascalientes -León el equipamiento mas cercano se encuentra a 1,675.00 m. Coordenadas geográficas: Longitud 102°17'33" O, Latitud 21°44'25"N, Altitud: 1874 m.s.n.m.	36,868.96	\$ 110.00

Fuente: Elaboración propia de 100 avalúos proporcionados por Despacho de Valuación Profesional

**Tabla 37: Relación de avalúos de parcelas ubicadas al poniente de la Carretera 45 Sur**

Fecha	Parcela	Radio de distancia a la NISSAN II	Con frente/Sin frente	Ubicación	Características	Superficie	\$/M2
12/03/2012	Parcela 18 Z1 P 1/3	Forma parte del corredor industrial NISSAN II poniente	Sin frente a Blvd. al aeropuerto	Ejido Peñuelas, Ags., Ags.	Terreno Agrícola en breña con derecho a agua de pozo, se encuentra a 1,118.00 m de la carretera Aguascalientes -León el equipamiento mas cercano se encuentra a 1,372.00 m. Coordenadas geográficas: Longitud 102°17'17" O, Latitud 21°44'21"N, Altitud: 1876 m.s.n.m.	15,045.05	\$ 200.00
12/03/2012	Parcela 30 Z1 P 1/3	Forma parte del corredor industrial NISSAN II poniente	Sin frente a Blvd. al aeropuerto	Ejido Peñuelas, Ags., Ags.	Terreno Agrícola en breña con derecho a agua de pozo, se encuentra a 773.00 m de la carretera Aguascalientes -León el equipamiento mas cercano se encuentra a 1,134.00 m. Coordenadas geográficas: Longitud 102°17'06" O, Latitud 21°44'16"N, Altitud: 1876 m.s.n.m.	5,188.10	\$ 200.00
12/03/2012	Parcela 32 Z1 P 1/3	Forma parte del corredor industrial NISSAN II poniente	Sin frente a Blvd. al aeropuerto	Ejido Peñuelas, Ags., Ags.	Terreno Agrícola en breña, se encuentra a 710.00 m de la carretera Aguascalientes -León el equipamiento mas cercano se encuentra a 1,027.00 m. Coordenadas geográficas: Longitud 102°17'02" O, Latitud 21°44'17"N, Altitud: 1877 m.s.n.m.	25,545.54	\$ 190.00
12/03/2012	Parcela 33 Z1 P 1/3	Forma parte del corredor industrial NISSAN II poniente	Sin frente a Blvd. al aeropuerto	Ejido Peñuelas, Ags., Ags.	Terreno Agrícola en breña, se encuentra a 230.00 m de la carretera Aguascalientes -León el equipamiento mas cercano se encuentra a 918.00 m. Coordenadas geográficas: Longitud 102°16'52" O, Latitud 21°44'19"N, Altitud: 1877 m.s.n.m.	38,052.20	\$ 58.00
12/03/2012	Parcela 34 Z1 P 1/3	Forma parte del corredor industrial NISSAN II poniente	Sin frente a Blvd. al aeropuerto	Ejido Peñuelas, Ags., Ags.	Terreno Agrícola en breña, se encuentra a 219.00 m de la carretera Aguascalientes -León el equipamiento mas cercano se encuentra a 825.00 m. Coordenadas geográficas: Longitud 102°16'53" O, Latitud 21°44'16"N, Altitud: 1877 m.s.n.m.	40,104.67	\$ 190.00
12/03/2012	Parcela 36 Z1 P 1/3	Forma parte del corredor industrial NISSAN II poniente	Sin frente a Blvd. al aeropuerto	Ejido Peñuelas, Ags., Ags.	Terreno Agrícola en breña, se encuentra a 1,650.00 m de la carretera Aguascalientes -León el equipamiento mas cercano se encuentra a 831.00 m. Coordenadas geográficas: Longitud 102°16'53" O, Latitud 21°44'16"N, Altitud: 1877 m.s.n.m.	51,881.26	\$ 60.00
12/03/2012	Parcela 38 Z1 P 1/3	Forma parte del corredor industrial NISSAN II poniente	Sin frente a Blvd. al aeropuerto	Ejido Peñuelas, Ags., Ags.	Terreno Agrícola en breña con derecho a agua de pozo, se encuentra a 1,217.00 m de la carretera Aguascalientes -León el equipamiento mas cercano se encuentra a 1,331.00 m. Coordenadas geográficas: Longitud 102°17'20" O, Latitud 21°44'15"N, Altitud: 1874 m.s.n.m.	4,725.82	\$ 200.00

Fuente: Elaboración propia de 100 avalúos proporcionados por Despacho de Valuación Profesional

**Tabla 38 : Relación de avalúos de parcelas ubicadas al poniente de la Carretera 45 Sur**

Fecha	Parcela	Radio de distancia a la NISSAN II	Con frente/Sin frente	Ubicación	Características	Superficie	\$/M2
12/03/2012	Parcela 41 Z1 P 1/3	Forma parte del corredor industrial NISSAN II poniente	Sin frente a Blvd. al aeropuerto	Ejido Peñuelas, Ags., Ags.	Terreno Agrícola en breña con derecho a agua de pozo, se encuentra a 665.00 m de la carretera Aguascalientes -León el equipamiento mas cercano se encuentra a 891.00 m. Coordenadas geográficas: Longitud 102°17'06" O, Latitud 21°44'11"N, Altitud: 1877 m.s.n.m.	28,731.18	\$ 189.00
12/03/2012	Parcela 44 Z1 P 1/3	Forma parte del corredor industrial NISSAN II poniente	Sin frente a Blvd. al aeropuerto	Ejido Peñuelas, Ags., Ags.	Terreno Agrícola en breña, se encuentra a 1,185.00 m de la carretera Aguascalientes -León el equipamiento mas cercano se encuentra a 1,206.00 m. Coordenadas geográficas: Longitud 102°17'24" O, Latitud 21°44'08"N, Altitud: 1872 m.s.n.m.	33,567.13	\$ 110.00
12/03/2012	Parcela 55 Z1 P 1/3	Forma parte del corredor industrial NISSAN II poniente	Sin frente a Blvd. al aeropuerto	Ejido Peñuelas, Ags., Ags.	Terreno Agrícola en breña, se encuentra a 1,240.00 m de la carretera Aguascalientes -León el equipamiento mas cercano se encuentra a 1,152.00 m. Coordenadas geográficas: Longitud 102°17'21" O, Latitud 21°43'51"N, Altitud: 1872 m.s.n.m.	64,025.74	\$ 125.00
12/03/2012	Parcela 82 Z1 P 1/3	Forma parte del corredor industrial NISSAN II poniente	Sin frente a Blvd. al aeropuerto	Ejido Peñuelas, Ags., Ags.	Terreno Agrícola en breña, se encuentra a 761.00 m de la carretera Aguascalientes -León el equipamiento mas cercano se encuentra a 652.00 m. Coordenadas geográficas: Longitud 102°17'07" O, Latitud 21°43'50"N, Altitud: 1878 m.s.n.m.	27,778.40	\$ 110.00
12/03/2012	Parcela 80 Z1 P 1/3	Forma parte del corredor industrial NISSAN II poniente	Sin frente a Blvd. al aeropuerto	Ejido Peñuelas, Ags., Ags.	Terreno Agrícola en breña, se encuentra a 1,240.00 m de la carretera Aguascalientes -León el equipamiento mas cercano se encuentra a 949.00 m. Coordenadas geográficas: Longitud 102°17'20" O, Latitud 21°43'45"N, Altitud: 1872 m.s.n.m.	63,015.96	\$ 125.00
12/03/2012	Parcela 96 Z1 P 1/3	Forma parte del corredor industrial NISSAN II poniente	Sin frente a Blvd. al aeropuerto	Ejido Peñuelas, Ags., Ags.	Terreno Agrícola en breña, se encuentra a 826.00 m de la carretera Aguascalientes -León el equipamiento mas cercano se encuentra a 826.00 m. Coordenadas geográficas: Longitud 102°17'13" O, Latitud 21°43'38"N, Altitud: 1883 m.s.n.m.	53,360.10	\$ 125.00
12/03/2012	Parcela 04 Z1 P 1/3	Forma parte del corredor industrial NISSAN II poniente	Sin frente a Blvd. al aeropuerto	Ejido Peñuelas, Ags., Ags.	Terreno Agrícola en breña, se encuentra a 1,196.00 m de la carretera Aguascalientes -León el equipamiento mas cercano se encuentra a 1,635.00 m. Coordenadas geográficas: Longitud 102°17'17" O, Latitud 21°44'21"N, Altitud: 1876 m.s.n.m.	53,959.32	\$ 80.00

Fuente: Elaboración propia de 100 avalúos proporcionados por Despacho de Valuación Profesional

**Tabla 39 : Relación de avalúos de parcelas ubicadas al poniente de la Carretera 45 Sur**

Fecha	Parcela	Radio de distancia a la NISSAN II	Con frente/Sin frente	Ubicación	Características	Superficie	\$/M2
12/03/2012	Parcela 07 Z1 P 1/3	Forma parte del corredor industrial NISSAN II poniente	Sin frente a aeropuerto	Ejido Peñuelas, Ags., Ags.	Terreno Agrícola en breña, se encuentra a 791.00 m de la carretera Aguascalientes -León el equipamiento mas cercano se encuentra a 1,351.00 m. Coordenadas geográficas: Longitud 102°17'05" O, Latitud 21°44'31"N, Altitud: 1876 m.s.n.m.	19,872.35	\$ 125.00
12/03/2012	Parcela 99 Z1 P 1/3	Forma parte del corredor industrial NISSAN II poniente	Con frente a Blvd. al aeropuerto	Ejido Peñuelas, Ags., Ags.	Terreno Agrícola en breña, se encuentra a 493.00 m de la carretera Aguascalientes -León el equipamiento mas cercano se encuentra a 393.00 m. Coordenadas geográficas: Longitud 102°16'58" O, Latitud 21°43'30"N, Altitud: 1874 m.s.n.m.	96,066.09	\$ 248.00
16/03/2012	Parcela 101 Z0 P 1/1	Forma parte del corredor industrial NISSAN II poniente	Con frente a Blvd. al aeropuerto	Ejido Peñuelas, Ags., Ags.	Terreno Agrícola en breña con línea de alta tensión, se encuentra a 1,804.00 m de la carretera Aguascalientes -León el equipamiento mas cercano se encuentra a 1,723.00 m. Coordenadas geográficas: Longitud 102°17'44" O, Latitud 21°43'37"N, Altitud: 1868 m.s.n.m.	20,717.01	\$ 150.00
16/03/2012	Parcela 108 Z0 P 1/1	Forma parte del corredor industrial NISSAN II poniente	Con frente a Blvd. al aeropuerto	Ejido Peñuelas, Ags., Ags.	Terreno Agrícola en breña con línea de alta tensión, se encuentra a 737.00 m de la carretera Aguascalientes -León el equipamiento mas cercano se encuentra a 660.00 m. Coordenadas geográficas: Longitud 102°17'07" O, Latitud 21°43'29"N, Altitud: 1882m.s.n.m.	16,724.69	\$ 150.00
30/03/2012	Parcela 49 Z1 P 1/3	Forma parte del corredor industrial NISSAN II poniente	Con frente carretera 45 sur	Ejido Montoro, Ags., Ags.	Terreno Agrícola en breña, con derecho de agua de pozo y con línea de alta tensión, se encuentra a 00.00 m de la carretera Aguascalientes -León el equipamiento mas cercano se encuentra a 330.00 m. Coordenadas geográficas: Longitud 102°16'40" O, Latitud 21°44'06"N, Altitud: 1880 m.s.n.m.	79,361.89	\$ 309.00
09/04/2012	Parcela 61 Z1 P 1/3	Forma parte del corredor industrial NISSAN II poniente	Con frente a carretera 45 Sur	Ejido Montoro, Ags., Ags.	Terreno Agrícola en breña con red de alta tensión, se encuentra a 00.00 m de la carretera Aguascalientes -León el equipamiento mas cercano se encuentra a 158.00 m. Coordenadas geográficas: Longitud 102°16'40" O, Latitud 21°44'56"N, Altitud: 1881 m.s.n.m.	42,694.10	\$ 309.00

Fuente: Elaboración propia de 100 avalúos proporcionados por Despacho de Valuación Profesional

Tabla 40 : Relación de avalúos de parcelas ubicadas al poniente de la Carretera 45 Sur							
Fecha	Parcela	Radio de distancia a la NISSAN II	Con frente/Sin frente	Ubicación	Características	Superficie	\$/M2
12/04/2012	Parcela 102 Z1 P 1/3	Forma parte del corredor industrial NISSAN II poniente	Sin frente a Blvd. al aeropuerto	Ejido Peñuelas, Ags., Ags.	Terreno Agrícola en breña con red de alta tensión, se encuentra a 1,704.00 m de la carretera Aguascalientes - León el equipamiento mas cercano se encuentra a 714.00 m. Coordenadas geográficas: Longitud 102°16'52" O, Latitud 21°44'12"N, Altitud: 1876 m.s.n.m.	41,333.22	\$ 145.00
02/05/2012	Parcela 66 Z1 P 1/3	Forma parte del corredor industrial NISSAN II poniente	Sin frente a Blvd. al aeropuerto	Ejido Peñuelas, Ags., Ags.	Terreno Agrícola en breña, se encuentra a 1,151.00 m de la carretera Aguascalientes -León el equipamiento mas cercano se encuentra a 1,039.00 m. Coordenadas geográficas: Longitud 102°17'16" O, Latitud 21°43'53"N, Altitud: 1873 m.s.n.m.	46,239.30	\$ 200.00
02/05/2012	Parcela 85 Z1 P 1/3	Forma parte del corredor industrial NISSAN II poniente	Sin frente a Blvd. al aeropuerto	Ejido Peñuelas, Ags., Ags.	Terreno Agrícola en breña, se encuentra a 785.00 m de la carretera Aguascalientes -León el equipamiento mas cercano se encuentra a 659.00 m. Coordenadas geográficas: Longitud 102°17'02" O, Latitud 21°43'42"N, Altitud: 1883 m.s.n.m.	29,505.16	\$ 82.00
02/05/2012	Parcela 104 Z0 P 1/3	Forma parte del corredor industrial NISSAN II poniente	Con frente a Blvd. al aeropuerto	Ejido Peñuelas, Ags., Ags.	Terreno Agrícola en breña con línea de alta tensión, se encuentra a 1,314.00 m de la carretera Aguascalientes -León el equipamiento mas cercano se encuentra a 1,201.00 m. Coordenadas geográficas: Longitud 102°17'28" O, Latitud 21°43'32"N, Altitud: 1874 m.s.n.m.	35,530.32	\$ 350.00
02/05/2012	Parcela 42 Z1 P 1/3	Forma parte del corredor industrial NISSAN II poniente	Sin frente a Blvd. al aeropuerto	Ejido Peñuelas, Ags., Ags.	Terreno Agrícola en breña, se encuentra a 649.00 m de la carretera Aguascalientes -León el equipamiento mas cercano se encuentra a 622.00 m. Coordenadas geográficas: Longitud 102°17'02" O, Latitud 21°44'04"N, Altitud: 1876 m.s.n.m.	45,488.95	\$ 200.00
18/06/2012	Parcela 50 Z1 P 1/3	Forma parte del corredor industrial NISSAN II poniente	Sin frente a Blvd. al aeropuerto	Ejido Peñuelas, Ags., Ags.	Terreno Agrícola en breña, se encuentra a 1,885.00 m de la carretera Aguascalientes -León el equipamiento mas cercano se encuentra a 859.00 m. Coordenadas geográficas: Longitud 102°17'46" O, Latitud 21°44'03"N, Altitud: 1870 m.s.n.m.	84,279.52	\$ 115.00
10/08/2012	Parcela 105 Z1 P 1/3	Forma parte del corredor industrial NISSAN II poniente	Con frente a Blvd. al aeropuerto	Ejido Peñuelas, Ags., Ags.	Terreno Agrícola en breña, se encuentra a 945.00 m de la carretera Aguascalientes -León el equipamiento mas cercano se encuentra a 838.00 m. Coordenadas geográficas: Longitud 102°17'21" O, Latitud 21°44'33"N, Altitud: 1881 m.s.n.m.	54,133.99	\$ 190.00

Fuente: Elaboración propia de 100 avalúos proporcionados por Despacho de Valuación Profesional

Tabla 41 : Relación de avalúos de parcelas ubicadas al poniente de la Carretera 45 Sur							
Fecha	Parcela	Radio de distancia a la NISSAN II	Con frente/Sin frente	Ubicación	Características	Superficie	\$/M2
28/08/2012	Parcela 53 Z1 P 1/3	Forma parte del corredor industrial NISSAN II poniente	Sin frente a Blvd. al aeropuerto	Ejido Peñuelas, Ags., Ags.	Terreno Agrícola en breña, se encuentra a 1,495.00 m de la carretera Aguascalientes -León el equipamiento mas cercano se encuentra a 1,432.00 m. Coordenadas geográficas: Longitud 102°17'31" O, Latitud 21°44'02"N, Altitud: 1870 m.s.n.m.	45,605.21	\$ 160.00
30/08/2012	Parcela 11 Z1 P 1/3	Forma parte del corredor industrial NISSAN II poniente	Sin frente a Blvd. al aeropuerto	Ejido Peñuelas, Ags., Ags.	Terreno Agrícola en breña con línea de alta tensión, se encuentra a 386.00 m de la carretera Aguascalientes -León el equipamiento mas cercano se encuentra a 1,159.00 m. Coordenadas geográficas: Longitud 102°16'51" O, Latitud 21°44'30"N, Altitud: 1870 m.s.n.m.	587.04	\$ 255.00
31/08/2012	Parcela 129-1 Z2 P 1/5	Forma parte del corredor industrial NISSAN II poniente	Sin frente a carretera 45 Sur	Ejido Peñuelas, Ags., Ags.	Terreno Agrícola en breña con derecho a agua de pozo y con línea de alta tensión, se encuentra a 594.00 m de la carretera Aguascalientes -León el equipamiento mas cercano se encuentra a 1,047.00 m. Coordenadas geográficas: Longitud 102°16'14" O, Latitud 21°44'16"N, Altitud: 1879 m.s.n.m.	1,338.26	\$ 400.00
31/08/2012	Parcela 23 Z1 P 1/3	Forma parte del corredor industrial NISSAN II poniente	Sin frente a carretera 45 Sur	Ejido Peñuelas, Ags., Ags.	Terreno Agrícola en breña con derecho a agua de pozo y con línea de alta tensión, se encuentra a 210.00 m de la carretera Aguascalientes -León el equipamiento mas cercano se encuentra a 994.00 m. Coordenadas geográficas: Longitud 102°16'50" O, Latitud 21°44'22"N, Altitud: 1878 m.s.n.m.	35,787.76	\$ 200.00
18/10/2012	Parcela 21 Z3 P 1/3	Forma parte del corredor industrial NISSAN II poniente	Sin frente a carretera 45 Sur	Ejido Peñuelas, Ags., Ags.	Terreno Agrícola en breña con energía eléctrica de alta tensión y derecho a agua de pozo, se encuentra a 763.00 m de la carretera Aguascalientes -León el equipamiento mas cercano se encuentra a 1000.00 m. Coordenadas geográficas: Longitud 102°17'05" O, Latitud 21°44'15"N, Altitud: 1877 m.s.n.m.	13,879.01	\$ 223.36
17/12/2012	Parcela 70 Z1 P 1/3	Forma parte del corredor industrial NISSAN II poniente	Sin frente a Blvd. al aeropuerto	Ejido Peñuelas, Ags., Ags.	Terreno Agrícola en breña con línea de alta tensión, se encuentra a 660.00 m de la carretera Aguascalientes -León el equipamiento mas cercano se encuentra a 193.00 m. Coordenadas geográficas: Longitud 102°16'55" O, Latitud 21°43'50"N, Altitud: 1881 m.s.n.m.	46,642.57	\$ 158.36
17/12/2012	Parcela 72 Z1 P 1/3	Forma parte del corredor industrial NISSAN II poniente	Sin frente a Blvd. al aeropuerto	Ejido Peñuelas, Ags., Ags.	Terreno Agrícola en breña, se encuentra a 511.00 m de la carretera Aguascalientes -León el equipamiento mas cercano se encuentra a 193.00 m. Coordenadas geográficas: Longitud 102°16'53" O, Latitud 21°43'48"N, Altitud: 1881 m.s.n.m.	31,584.11	\$ 158.36

Fuente: Elaboración propia de 100 avalúos proporcionados por Despacho de Valuación Profesional

**Tabla 42 : Relación de avalúos de parcelas ubicadas al oriente de la Carretera 45 Sur**

Fecha	Parcela	Radio de distancia a la NISSAN II	Con frente/Sin frente	Ubicación	Características	Superficie	\$/M2
23/01/2012	Parcela 114 22 P 1/3	Forma parte del corredor industrial NISSAN II oriente	Sin frente a carretera 45 Sur	Ejido Peñuelas, Ags., Ags.	Terreno Agrícola con derecho a agua de pozo y energía eléctrica por medio de las torres de alta tensión, se encuentra a 441.84 m de la carretera Aguascalientes -León el equipamiento mas cercano se encuentra a 809.00 m. Coordenadas geográficas: Longitud 102°16'22" O, Latitud 21°44'28"N, Altitud: 1882 m.s.n.m.	44,111.00	\$ 170.00
23/01/2012	Parcela 113 22 P 1/3	Forma parte del corredor industrial NISSAN II oriente	Sin frente a carretera 45 Sur	Ejido Peñuelas, Ags., Ags.	Terreno Agrícola con derecho a agua de pozo y energía eléctrica por medio de las torres de alta tensión, se encuentra a 314.00 m de la carretera Aguascalientes -León el equipamiento mas cercano se encuentra a 907.44m. Coordenadas geográficas: Longitud 102°17'58" O, Latitud 21°43'35"N, Altitud: 1869 m.s.n.m.	38,566.72	\$ 178.00
28/02/2012	Parcela 119 22 P 1/3	Forma parte del corredor industrial NISSAN II oriente	Sin frente a Blvd. al aeropuerto	Ejido Peñuelas, Ags., Ags.	Terreno Agrícola con frente a las vías del ferrocarril, se encuentra a 683.00 m de la carretera Aguascalientes -León el equipamiento mas cercano se encuentra a 1,461.76 m. Coordenadas geográficas: Longitud 102°16'11" O, Latitud 21°44'22"N, Altitud: 1885 m.s.n.m.	37,572.25	\$ 90.00
16/03/2012	Parcela 115 22 P 1/3	Forma parte del corredor industrial NISSAN II oriente	Sin frente carretera 45 sur	Ejido Peñuelas, Ags., Ags.	Terreno Agrícola en breña, con derecho de agua de pozo y con línea de alta tensión, se encuentra a 456.00 m de la carretera Aguascalientes -León el equipamiento mas cercano se encuentra a 1,327.00 m. Coordenadas geográficas: Longitud 102°16'19" O, Latitud 21°44'32"N, Altitud: 1885 m.s.n.m.	14,477.25	\$ 140.00
16/03/2012	Parcela 112 22 P 1/3	Forma parte del corredor industrial NISSAN II oriente	Sin frente carretera 45 sur	Ejido Peñuelas, Ags., Ags.	Terreno Agrícola en breña, con derecho de agua de pozo y con línea de alta tensión, se encuentra a 132.00 m de la carretera Aguascalientes -León el equipamiento mas cercano se encuentra a 970.00 m. Coordenadas geográficas: Longitud 102°16'29" O, Latitud 21°44'27"N, Altitud: 1880 m.s.n.m.	43,107.17	\$ 240.00
16/03/2012	Parcela 116 22 P 1/3	Forma parte del corredor industrial NISSAN II oriente	Sin frente carretera 45 sur	Ejido Peñuelas, Ags., Ags.	Terreno Agrícola en breña, con derecho de agua de pozo y con línea de alta tensión, se encuentra a 547.00 m de la carretera Aguascalientes -León el equipamiento mas cercano se encuentra a 1,407.00 m. Coordenadas geográficas: Longitud 102°16'16" O, Latitud 21°44'32"N, Altitud: 1885 m.s.n.m.	8,962.90	\$ 140.00

Fuente: Elaboración propia de 100 avalúos proporcionados por Despacho de Valuación Profesional

**Tabla 43 : Relación de avalúos de parcelas ubicadas al oriente de la Carretera 45 Sur**

Fecha	Parcela	Radio de distancia a la NISSAN II	Con frente/Sin frente	Ubicación	Características	Superficie	\$/M2
02/05/2012	Parcela 125 Z2 P 1/3	Forma parte del corredor industrial NISSAN II oriente	Sin frente a carretera 45 Sur	Ejido Peñuelas, Ags., Ags.	Terreno Agrícola en breña con derecho a agua de pozo y red de alta tensión , se encuentra a 379.00 m de la carretera Aguascalientes -León el equipamiento mas cercano se encuentra a 902.00 m. Coordenadas geográficas: Longitud 102°16'21" O, Latitud 21°44'17"N, Altitud: 1882 m.s.n.m.	35,245.60	\$ 400.00
15/06/2012	Parcela 126 Z2 P 1/3	Forma parte del corredor industrial NISSAN II oriente	Sin frente a carretera 45 Sur	Ejido Peñuelas, Ags., Ags.	Terreno Agrícola en breña con derecho a agua de pozo y red de alta tensión , se encuentra a 483.00 m de la carretera Aguascalientes -León el equipamiento mas cercano se encuentra a 859.00 m. Coordenadas geográficas: Longitud 102°16'17" O, Latitud 21°44'16"N, Altitud: 1883 m.s.n.m.	35,571.43	\$ 271.00
10/11/2012	Parcela 127 Z2 P 1/3	Forma parte del corredor industrial NISSAN II oriente	Sin frente a carretera 45 Sur	Ejido Peñuelas, Ags., Ags.	Terreno Agrícola en breña con derecho de agua de pozo y con energía eléctrica de alta tensión, se encuentra a 594.00 m de la carretera Aguascalientes -León el equipamiento mas cercano se encuentra a 1,047.00 m. Coordenadas geográficas: Longitud 102°16'14" O, Latitud 21°44'16"N, Altitud: 1879 m.s.n.m.	9,736.60	\$ 400.00
26/10/2013	Parcela 182 Z4 P 1/3	400.00 m del corredor industrial NISSAN II oriente, al oriente del poblado de Peñuelas	Sin frente a carretera 45 Sur	Ejido Peñuelas, Ags., Ags.	Terreno Agrícola en breña, se encuentra a 1,426.00 m de la carretera Aguascalientes -León el equipamiento mas cercano se encuentra a 1,027.00 m. Coordenadas geográficas: Longitud 102°17'02" O, Latitud 21°44'17"N, Altitud: 1877 m.s.n.m.	20,071.29	\$ 392.20
30/10/2013	Parcela 183 Z4 P 1/3	500.00 m del corredor industrial NISSAN II oriente, al oriente del poblado de Peñuelas	Sin frente a carretera 45 Sur	Ejido Peñuelas, Ags., Ags.	Terreno Agrícola en breña, se encuentra a 1,338.00 m de la carretera Aguascalientes -León el equipamiento mas cercano se encuentra a 1,027.00 m. Coordenadas geográficas: Longitud 102°15'46" O, Latitud 21°43'36"N, Altitud: 1876 m.s.n.m.	19,270.51	\$ 318.00
07/11/2013	Parcela 185 Z4 P 1/3	701.00 m del corredor industrial NISSAN II oriente, al oriente del poblado de Peñuelas	Sin frente a carretera 45 Sur	Ejido Peñuelas, Ags., Ags.	Terreno Agrícola en breña, se encuentra a 1,307.00 m de la carretera Aguascalientes -León el equipamiento mas cercano se encuentra a 1,027.00 m. Coordenadas geográficas: Longitud 102°15'46" O, Latitud 21°43'36"N, Altitud: 1876 m.s.n.m.	66,947.68	\$ 344.50
14/11/2013	Parcela 180 Z4 P 1/3	60.00 m del corredor industrial NISSAN II oriente, al oriente del poblado de Peñuelas	Sin frente a carretera 45 Sur	Ejido Peñuelas, Ags., Ags.	Terreno Agrícola en breña con frente a vías del ferrocarril, se encuentra a 1,174.00 m de la carretera Aguascalientes -León el equipamiento mas cercano se encuentra a 1,100.00 m. Coordenadas geográficas: Longitud 102°15'55" O, Latitud 21°43'55"N, Altitud: 1858 m.s.n.m.	25,611.66	\$ 265.00

Fuente: Elaboración propia de 100 avalúos proporcionados por Despacho de Valuación Profesional

**Tabla 44 : Relación de avalúos de parcelas que no pertenecen actualmente al corredor industrial de NISSAN II**

Fecha	Parcela	Radio de distancia a la NISSAN II	Con frente/Sin frente	Ubicación	Características	Superficie	\$/M2
16/01/2012	Parcela 113 ZOP 1/1	962.70 m	Con frente a Blvd. al aeropuerto	Ejido Montoro, Ags., Ags.	Terreno Agrícola de temporal en breña, con frente a Blvd. al Aeropuerto, con red de alta tensión, se encuentra a 2,721 m de la carretera Aguascalientes -León el equipamiento mas cercano se encuentra a 1095 m. Coordenadas geográficas: Longitud 102°18'10" O, Latitud 21°43'42"N, Altitud: 1869 m.s.n.m.	39,595	\$ 94.00
16/01/2012	Parcela 114 ZOP 1/1	897.49 m	Sin frente a carretera	Ejido Montoro, Ags., Ags.	Terreno Agrícola de temporal en breña, con frente a camino de terracería, se encuentra a 2,744 m de la carretera Aguascalientes -León el equipamiento mas cercano se encuentra a 1250 m. Coordenadas geográficas: Longitud 102°18'04" O, Latitud 21°43'44"N, Altitud: 1869 m.s.n.m.	7,035.88	\$ 100.00
16/01/2012	Parcela 117 ZOP 1/1	547.00 m	Sin frente a carretera	Ejido Montoro, Ags., Ags.	Terreno Agrícola de temporal en breña, con frente a camino de terracería, se encuentra a 2,294 m de la carretera Aguascalientes -León el equipamiento mas cercano se encuentra a 913 m. Coordenadas geográficas: Longitud 102°17'56" O, Latitud 21°43'42"N, Altitud: 1870 m.s.n.m.	21,622.13	\$ 93.00
16/01/2012	Parcela 126 ZOP 1/1	858.00 m	Con frente a Blvd. al aeropuerto	Ejido Montoro, Ags., Ags.	Terreno Agrícola de temporal en breña, con frente a Blvd. al Aeropuerto, con red de alta tensión, se encuentra a 2,237 m de la carretera Aguascalientes -León el equipamiento mas cercano se encuentra a 739 m. Coordenadas geográficas: Longitud 102°18'06" O, Latitud 21°43'35"N, Altitud: 1869 m.s.n.m.	13,521.27	\$ 100.00
16/01/2012	Parcela 127 ZOP 1/1	954.00 m	Con frente a Blvd. al aeropuerto	Ejido Montoro, Ags., Ags.	Terreno Agrícola de temporal en breña, con frente a Blvd. al Aeropuerto, con red de alta tensión, se encuentra a 2,582 m de la carretera Aguascalientes -León el equipamiento mas cercano se encuentra a 918 m. Coordenadas geográficas: Longitud 102°18'06" O, Latitud 21°43'35"N, Altitud: 1869 m.s.n.m.	16,287.39	\$ 100.00
16/01/2012	Parcela 130 ZOP 1/1	715.00 m	Con frente a Blvd. al aeropuerto	Ejido Montoro, Ags., Ags.	Terreno Agrícola de temporal en breña, con frente a Blvd. al Aeropuerto, con red de alta tensión, se encuentra a 2,281 m de la carretera Aguascalientes -León el equipamiento mas cercano se encuentra a 674.30 m. Coordenadas geográficas: Longitud 102°17'58" O, Latitud 21°43'35"N, Altitud: 1869 m.s.n.m.	15,596.93	\$ 100.00

Fuente: Elaboración propia de 100 avalúos proporcionados por Despacho de Valuación Profesional

**Tabla 45 : Relación de avalúos de parcelas que no pertenecen actualmente al corredor industrial de NISSAN II**

Fecha	Parcela	Radio de distancia a la NISSAN II	Con frente/Sin frente	Ubicación	Características	Superficie	\$/M2
16/01/2012	Parcela 116 Z0 P 1/1	661.54 m	Sin frente a carretera	Ejido Montoro, Ags., Ags.	Terreno Agrícola de temporal en breña, sin frente a Blvd. al Aeropuerto, se encuentra a 2,464 m de la carretera Aguascalientes -León el equipamiento mas cercano se encuentra a 1,056 m. Coordenadas geográficas: Longitud 102°18'00" O, Latitud 21°43'42" N, Altitud: 1870 m.s.n.m.	16,823.51	\$ 95.00
16/01/2012	Parcela 118 Z0 P 1/1	617.87 m	Con frente a Blvd. al aeropuerto	Ejido Montoro, Ags., Ags.	Terreno Agrícola de temporal en breña, con frente a Blvd. al Aeropuerto, se encuentra a 2,284.28 m de la carretera Aguascalientes - León el equipamiento mas cercano se encuentra a 697.53 m. Coordenadas geográficas: Longitud 102°17'57" O, Latitud 21°43'39" N, Altitud: 1869 m.s.n.m.	26,617.64	\$ 96.00
16/01/2012	Parcela 129 Z0 P 1/1	626.00 m	Con frente a Blvd. al aeropuerto	Ejido Montoro, Ags., Ags.	Terreno Agrícola de temporal en breña, con frente a Blvd. al Aeropuerto, se encuentra a 2,325.45 m de la carretera Aguascalientes - León el equipamiento mas cercano se encuentra a 720.66 m. Coordenadas geográficas: Longitud 102°17'58" O, Latitud 21°43'35" N, Altitud: 1869 m.s.n.m.	14,622.13	\$ 100.00
16/01/2012	Parcela 128 Z0 P 1/1	1022.7 m	Con frente a Blvd. al aeropuerto	Ejido Montoro, Ags., Ags.	Terreno Agrícola de temporal en breña, con frente a Blvd. al Aeropuerto con red de alta tensión, se encuentra a 2,325.45 m de la carretera Aguascalientes -León el equipamiento mas cercano se encuentra a 2,551.22 m. Coordenadas geográficas: Longitud 102°18'00" O, Latitud 21°43'45" N, Altitud: 1870 m.s.n.m.	19,055.59	\$ 100.00
23/01/2012	Parcela 91 Z1 P 1/3	279.79 m	Sin frente a Blvd. al aeropuerto	Ejido Peñuelas, Ags., Ags.	Terreno Agrícola de temporal en breña, sin frente a Blvd. al Aeropuerto, se encuentra a 1,746.64 m de la carretera Aguascalientes - León el equipamiento mas cercano se encuentra a 751.48 m. Coordenadas geográficas: Longitud 102°17'42" O, Latitud 21°43'44" N, Altitud: 1869 m.s.n.m.	28,826.79	\$ 60.00
24/02/2012	Parcela 123 Z0 P 1/1	1,107.00	Con frente a Blvd. al aeropuerto	Ejido Montoro, Ags., Ags.	Terreno Agrícola en breña con derecho de agua de pozo y energía eléctrica de alta tensión, se encuentra a 2,800.00 m de la carretera Aguascalientes -León el equipamiento mas cercano se encuentra a 2,711.00 m. Coordenadas geográficas: Longitud 102°18'15" O, Latitud 21°43'36" N, Altitud: 1869 m.s.n.m.	10,544.11	\$ 100.00

Fuente: Elaboración propia de 100 avalúos proporcionados por Despacho de Valuación Profesional

Tabla 46 : Relación de avalúos de parcelas que no pertenecen actualmente al corredor industrial de NISSAN II							
Fecha	Parcela	Radio de distancia a la NISSAN II	Con frente/Sin frente	Ubicación	Características	Superficie	\$/M2
24/02/2012	Parcela 120 Z0 P 1/1	862.67 m	Sin frente a Blvd. al aeropuerto	Ejido Montoro, Ags., Ags.	Terreno Agrícola en breña, se encuentra a 2,199.00 m de la carretera Aguascalientes -León el equipamiento mas cercano se encuentra a 1,147.98 m. Coordenadas geográficas: Longitud 102°18'18" O, Latitud 21°43'41"N, Altitud: 1868 m.s.n.m.	26,475.96	\$ 100.00
28/02/2012	Parcela 121 Z0 P 1/1	1134.94 m	Con frente a Blvd. al aeropuerto	Ejido Montoro, Ags., Ags.	Terreno Agrícola en breña , se encuentra a 727.00 m de la carretera Aguascalientes -León el equipamiento mas cercano se encuentra a 2,948.00 m. Coordenadas geográficas: Longitud 102°18'21" O, Latitud 21°43'36"N, Altitud: 1869 m.s.n.m.	10,470.41	\$ 100.00
12/03/2012	Parcela 87 Z1 P 1/3	291.42 m	Sin frente a Blvd. al aeropuerto	Ejido Peñuelas, Ags., Ags.	Terreno Agrícola en breña, se encuentra a 761.00 m de la carretera Aguascalientes -León el equipamiento mas cercano se encuentra a 474.00 m. Coordenadas geográficas: Longitud 102°16'57" O, Latitud 21°43'39"N, Altitud: 1879 m.s.n.m.	39,713.91	\$ 110.00
31/10/2012	Parcela 303 Z1 P 4/7	1,585.00 m	Sin frente a carretera 45 Sur	Ejido Peñuelas, Ags., Ags.	Terreno Agrícola en breña con energía eléctrica de alta tensión, se encuentra a 211.00 m de la carretera Aguascalientes -León el equipamiento mas cercano se encuentra a 660.00 m. Coordenadas geográficas: Longitud 102°16'28" O, Latitud 21°43'06"N, Altitud: 1860 m.s.n.m.	9,969.00	\$ 30.00
10/11/2012	Parcela 104 Z0 P 1/1	683.00 m al poniente de la planta NISSAN II	Sin frente a carretera 45 Sur	Ejido Montoro, Ags., Ags.	Terreno Agrícola en breña con energía eléctrica de alta tensión, se encuentra a 2,435.00 m de la carretera Aguascalientes -León el equipamiento mas cercano se encuentra a 2,092.00 m. Coordenadas geográficas: Longitud 102°18'12" O, Latitud 21°43'47"N, Altitud: 1869 m.s.n.m.	23,541.40	\$ 160.00
24/11/2012	Parcela 94 Z0 P 1/1	584.00 m al poniente del corredor industrial NISSAN II	Sin frente a Blvd. al aeropuerto	Ejido Montoro, Ags., Ags.	Terreno Agrícola en breña, se encuentra a 2,243.00 m de la carretera Aguascalientes -León el equipamiento mas cercano se encuentra a 2,117.00 m. Coordenadas geográficas: Longitud 102°17'43" O, Latitud 21°43'49"N, Altitud: 1870 m.s.n.m.	14,055.07	\$ 124.95
04/07/2013	Parcela 55 Z2 P 1/1 (subdivisión 085/13 predio 2)	5,043.00 m	Sin frente a Blvd. al aeropuerto	Ejido San Antonio de Peñuelas, Ags., Ags.	Terreno Agrícola en breña, se encuentra a 2,289.00 m de la carretera Aguascalientes -León el equipamiento mas cercano se encuentra a 1200.00 m. Coordenadas geográficas: Longitud 102°18'31" O, Latitud 21°41'15"N, Altitud: 1892 m.s.n.m.	19,170.98	\$ 25.00

Fuente: Elaboración propia de 100 avalúos proporcionados por Despacho de Valuación Profesional

**Tabla 47 : Relación de avalúos de parcelas que no pertenecen actualmente al corredor industrial de NISSAN II**

Fecha	Parcela	Radio de distancia a la NISSAN II	Con frente/Sin frente	Ubicación	Características	Superficie	\$/M2
30/07/2013	Parcela 88 Z0 P 1/1	598.00	Sin frente a Blvd. al aeropuerto	Ejido Montoro, Ags., Ags.	Terreno Agrícola en breña, se encuentra a 2,243.00 m de la carretera Aguascalientes -León el equipamiento mas cercano se encuentra a 2,134.00 m. Coordenadas geográficas: Longitud 102°18'14" O, Latitud 21°43'59"N, Altitud: 1869 m.s.n.m.	60,825.71	\$ 70.00
26/10/2013	Parcela 182 Z4 P 1/3	400.00 m del corredor industrial NISSAN II oriente, al oriente de el poblado de Peñuelas	Sin frente a carretera 45 Sur	Ejido Peñuelas, Ags., Ags.	Terreno Agrícola en breña, se encuentra a 1,426.00 m de la carretera Aguascalientes -León el equipamiento mas cercano se encuentra a 1,027.00 m. Coordenadas geográficas: Longitud 102°17'02" O, Latitud 21°44'17"N, Altitud: 1877 m.s.n.m.	20,071.29	\$ 392.20
30/10/2013	Parcela 183 Z4 P 1/3	500.00 m del corredor industrial NISSAN II oriente, al oriente de el poblado de Peñuelas	Sin frente a carretera 45 Sur	Ejido Peñuelas, Ags., Ags.	Terreno Agrícola en breña, se encuentra a 1,338.00 m de la carretera Aguascalientes -León el equipamiento mas cercano se encuentra a 1,027.00 m. Coordenadas geográficas: Longitud 102°15'46" O, Latitud 21°43'36"N, Altitud: 1876 m.s.n.m.	19,270.51	\$ 318.00
07/11/2013	Parcela 185 Z4 P 1/3	701.00 m del corredor industrial NISSAN II oriente, al oriente de el poblado de Peñuelas	Sin frente a carretera 45 Sur	Ejido Peñuelas, Ags., Ags.	Terreno Agrícola en breña, se encuentra a 1,307.00 m de la carretera Aguascalientes -León el equipamiento mas cercano se encuentra a 1,027.00 m. Coordenadas geográficas: Longitud 102°15'46" O, Latitud 21°43'36"N, Altitud: 1876 m.s.n.m.	66,947.68	\$ 344.50
14/11/2013	Parcela 180 Z4 P 1/3	60.00 m del corredor industrial NISSAN II oriente, al oriente de el poblado de Peñuelas	Sin frente a carretera 45 Sur	Ejido Peñuelas, Ags., Ags.	Terreno Agrícola en breña con frente a vías del ferrocarril, se encuentra a 1,174.00 m de la carretera Aguascalientes -León el equipamiento mas cercano se encuentra a 1,100.00 m. Coordenadas geográficas: Longitud 102°15'55" O, Latitud 21°43'55"N, Altitud: 1858 m.s.n.m.	25,611.66	\$ 265.00

Fuente: Elaboración propia de 100 avalúos proporcionados por Despacho de Valuación Profesional

Por lo tanto en base a este análisis de agrupación realizado se obtuvieron los siguientes resultados, que nos ayudaran a entender mejor el comportamiento que tuvieron estos terrenos de acuerdo a sus características en la zona de estudio, así mismo para ver el incremento por especulación, antes de conocer la ubicación exacta de la NISSAN II y posteriormente el incremento durante su construcción, siendo este el inició del inevitable incremento de valor por plusvalía de los terrenos, a partir de todos los elementos generados por la construcción del nuevo parque industrial donde actualmente se ubica.

**Tabla 48 : Tabla de resultados generales**

Característica común	No. de datos	Fecha	Valor máximo	Valor mínimo	Media Armónica	Moda	Desviación estándar %
Parcelas con frente a Blvd. al aeropuerto	15 de 100	Enero-Abril (aun no se determinaba la ubicación de la NISSAN II) y una parcela en agosto 2012	\$350.00	\$ 94.00	\$116.33	\$100.00	45.87
Parcelas con frente a carretera 45 sur	2 de 100	Abril a Mayo de 2012, ya se daba a conocer a esta fecha la ubicación de la NISSAN II	\$309.00	\$309.00	\$309.00	\$309.00	0.00
Parcelas con derecho a agua de pozo	29 de 100	Enero- Noviembre 2012	\$400.00	\$100.00	\$175.61	\$200.00	82.67
Parcelas zona Ejido Peñuelas	82 de 100	Enero- Noviembre 2012	\$400.00	\$ 30.00	\$121.02	\$125.00	87.07
Parcelas zona Ejido Montoro	18 DE 100	Enero- Noviembre 2012	\$309.00	\$ 70.00	\$105.46	\$100.00	69.94
Parcelas al poniente zona NISSAN II	64 DE 100	Enero- Diciembre 2012	\$400.00	\$ 55.00	\$119.28	\$125.00	72.43
Parcelas al oriente zona NISSAN II	13 DE 100	Enero- Noviembre 2012	\$400.00	\$ 90.00	\$118.89	\$125.00	73.01
Parcelas circundantes a la NISSAN II	24 DE 100	Enero- Noviembre 2012	\$392.20	\$ 25.00	\$ 88.13	\$100.00	96.05
Parcelas en mes de enero en Ejido Peñuelas y Montoro	18 DE 100	Enero 2012	\$178.00	\$ 55.00	\$ 88.03	\$100.00	35.75
Parcelas en mes de febrero en Ejido Peñuelas y Montoro	28 DE 100	Febrero 2012	\$187.00	\$ 60.00	\$106.02	\$100.00	44.51
Parcelas en mes de marzo en Ejido Peñuelas y Montoro	26 DE 100	Marzo 2012 (mes en el que se da a conocer la ubicación exacta de la nueva planta NISSAN II)	\$309.00	\$ 58.00	\$131.55	\$125.00	59.48
Parcelas en mes de abril a diciembre en Ejido Peñuelas y Montoro	28 DE 100	Abril - Diciembre 2012	\$400.00	\$ 70.00	\$127.16	\$200.00	115.67

Fuente: Elaboración propia de 100 avalúos proporcionados por Despacho de Valuación

A partir de la tabla 48 podemos notar la dispersión que existe entre los datos considerados dentro del análisis, demostrando que no existe ningún aspecto o frecuencia constante en la cual pueda darse una constante de incremento de valor. Por lo tanto se concluye que a pesar de los datos obtenidos de los 100 avalúos lo que se puede comprender el descontrol existente en las variaciones de precios y que existe una gran especulación a considerar los valores de terrenos cercanos a un posible lugar de crecimiento industrial y comercial.

**Tabla 49 : Resultados generales obtenidos**

Característica común	Resultado	RESULTADO DE	
		INCREMENTO % POR FECHA	Resultados más específicos
Parcelas con frente a Blvd. al aeropuerto	Hubo una diferencia del valor de los terrenos de este tipo en un 45.87 %	102.12% DE ENERO - AGOSTO 2012	El valor mínimo de \$94.00 m2 fue en enero del 2012 y el máximo de \$350.00 m2 fue en mayo del 2012, por lo tanto tuvo un aumento en su valor del 272.34% en cinco meses, pero tomando en cuenta el ultimo avalúo con estas características en el año fue de \$190.00 m2 en agosto de 2012, el incremento de enero a agosto podría decirse que fue de 102.12%
Parcelas con frente a carretera 45 sur	Hubo una diferencia del valor de los terrenos de este tipo en un 0.00 %	NO SE DETERMINO LOS DATOS SON MUY ESCASOS	Debido a que existen pocos avalúos con frente a la carretera en la base de datos que obtuvimos, la comparativa se hará en relación a un avalúo de la misma fecha con frente a la carretera 45 sur y otro con las mismas características con frente a el Blvd. al aeropuerto para ver la diferencia que existe entre uno y otro.
Parcelas con derecho a agua de pozo	Hubo una diferencia del valor de los terrenos de este tipo en un 82.67 %	300% DE FEBRERO - NOVIEMBRE DE 2012	El Valor mínimo de \$100.00 m2 fue en febrero del 2012 y el máximo de \$400.00 m2 fue en noviembre del 2012 , por lo tanto tuvo un aumento en su valor del 300% en un periodo de nueve meses.
Parcelas zona Ejido Peñuelas	Hubo una diferencia del valor de los terrenos de este tipo en un 87.07 %	526.36% DE ENERO- OCTUBRE 2012	El valor mínimo de \$55.00 m2 del primer mes en enero del 2012 (sin frente a calle y sin servicios) ubicado este en NISSAN poniente y el máximo del ultimo mes (sin frente a calle y sin servicios) fue de \$344.50 ubicado en NISSAN oriente en octubre del 2012, por lo tanto tuvo un aumento en su valor del 526.36% en un periodo de once meses.
Parcelas zona Ejido Montoro	Hubo una diferencia del valor de los terrenos de este tipo en un 69.94 %	72.04% ENERO-OCTUBRE 2012	El valor mínimo de \$93.00 m2 del primer mes en enero del 2012 (sin frente a calle y sin servicios) y el máximo del ultimo mes (sin frente a calle y sin servicios) fue de \$160.00 en octubre del 2012, por lo tanto tuvo un aumento en su valor del 72.04% en un periodo de diez
Parcelas al poniente zona NISSAN II	Hubo una diferencia del valor de los terrenos de este tipo en un 72.43 %	187.92% DE ENERO - DICIEMBRE DE 2012	El valor mínimo de \$55.00 m2 del primer mes en enero del 2012 (sin frente a calle y sin servicios) y el máximo del ultimo mes (sin frente a calle y sin servicios) fue de \$158.36 en diciembre del 2012, por lo tanto tuvo un aumento en su valor del 187.92% en un periodo de doce meses.
Parcelas al oriente zona NISSAN II	Hubo una diferencia del valor de los terrenos de este tipo en un 73.01 %	135.29% DE ENERO - NOVIEMBRE DE 2012	El valor mínimo de \$170.00 m2 del primer mes en enero del 2012 (sin frente a calle y con derecho a agua de pozo) y el máximo del ultimo mes (sin frente a calle y con derecho a agua de pozo) fue de \$400.00 en noviembre del 2012, por lo tanto tuvo un aumento en su valor del 135.29% en un periodo de doce meses. (no se consideraron cuatro avalúos que son del año 2013 debido a que el análisis se
Parcelas circundantes a la NISSAN II	En un año hubo una diferencia del valor de los terrenos de este tipo en un 96.05 %	270.48% ENERO- NOVIEMBRE 2012	El valor mínimo de \$93.00 m2 del primer mes en enero del 2012 (sin frente a calle y sin servicios) y el máximo del ultimo mes (sin frente a calle y sin servicios) fue de \$344.55 en noviembre del 2012, por lo tanto tuvo un aumento en su valor del 270.48% en un periodo de doce meses.

Fuente: Elaboración propia de 100 avalúos proporcionados por Despacho de Valuación Profesional

En la tabla 49 podemos determinar que los incrementos generales estimados de enero a octubre o noviembre de 2012, de acuerdo al caso; se puede determinar de manera clara que si existió una gran especulación e incrementos por plusvalía, siendo imposible seguir considerando valores de terreno sin un aumento debido a que el mismo mercado fue modificando constantemente lo que se podría considerar el punto o intervalo de equilibrio de compra-venta de terrenos en esta zona.

Por dicha razón vemos incrementos de valor desde un 72.00% hasta un 526.00%, haciendo muy difícil detectar durante este año un factor o valor constante que pudiera ser el determinante primordial de valor.

Aun así en la tabla 50 que se muestra a continuación, se da el resultado de incrementos de valor de las parcelas por meses, es importante considerar que para estos incrementos de valor se consideraron parcelas con características similares en general sin frente a carretera y en breña, ya que el frente a carretera y contar con derechos de agua de pozo podría ser un determinante que realmente alterara los resultados obtenidos.

Los resultados por meses nos demuestran un crecimiento, sin tener una constante bien determinada aun así, a partir de estos resultados se detecto que de enero a febrero aumento de un 81.81% a un 133.33% arrojando como resultado una diferencia en el aumento entre uno y otro de un 62%, de febrero a marzo de un 133.33% a un incremento de mes de 227.58% una diferencia de aumento de un 70% y por ultimo conjuntando los meses de abril a diciembre con un incremento entre esos mese de un 319.51% dando una diferencia de aumento entre estos y marzo de un 40%. Esto denota que en los primeros meses la especulación en relación al una constante de crecimiento era mayor que en los últimos meses del año cuando ya se había dado a conocer e iniciado la construcción de la NISSAN II.

Tabla 50 : Resultados generales obtenidos

Característica común	No. de datos	Resultado	RESULTADO DE INCREMENTO % POR FECHA	Resultados más específicos
Parcelas en mes de enero en Ejido Peñuelas y Montoro	18 DE 100	En un mes hubo una diferencia del valor de los terreno de este tipo en un 35.75 %	81.81% ENERO	El valor mínimo de \$55.00 m2 del primer mes en enero del 2012 (sin frente a calle y sin servicios) y el máximo del mismo mes (sin frente a calle y sin servicios) fue de \$100.00, por lo tanto en un mes tuvo una variación del valor en un 81.81%
Parcelas en mes de febrero en Ejido Peñuelas y Montoro	28 DE 100	Hubo una diferencia del valor de los terreno de este tipo en un 43.68 %	133.33% FEBRERO	El valor mínimo de \$60.00 m2 del primer mes en febrero del 2012 (sin frente a calle y sin servicios) y el máximo del mismo mes (sin frente a calle y sin servicios) fue de \$140.00, por lo tanto en un mes tuvo una variación del valor en un 133.33%
Parcelas en mes de marzo en Ejido Peñuelas y Montoro	26 DE 100	Hubo una diferencia del valor de los terreno de este tipo en un 59.48 %	227.58% MARZO	El valor mínimo de \$58.00 m2 del primer mes en marzo del 2012 (sin frente a calle y sin servicios) y el máximo del mismo mes (sin frente a calle y sin servicios) fue de \$190.00, por lo tanto en un mes tuvo una variación del valor en un 227.58%
Parcelas en mes de abril a diciembre en Ejido Peñuelas y Montoro	28 DE 100	Hubo una diferencia del valor de los terreno de este tipo en un 123.78 %	319.51% DE ABRIL A DICIEMBRE	El valor mínimo de \$82.00 m2 del mes de mayo del 2012 (sin frente a calle y sin servicios, forma actualmente parte del corredor industrial NISSAN II) y el máximo del mes de noviembre (sin frente a calle y sin servicios, forma actualmente parte del corredor industrial NISSAN II) fue de \$344.00, por lo tanto en un mes tuvo una variación del valor en un 319.51% en un periodo de seis meses.

Fuente: Elaboración propia de 100 avalúos proporcionados por Despacho de Valuación Profesional

De esta manera en base a los porcentajes obtenidos de acuerdo a las características de los 100 avalúos de análisis, se considero realizar un promedio ponderado, tomando en cuenta la importancia de participación de cada uno de ellos.

Se considera un aumento general de enero a diciembre de 2012 en los predios parcelarios de la zona del Ejido de Peñuelas y Montoro, obteniéndose un resultado general con un incremento al valor de los terrenos en un 290.00%

Lo cual confirma nuestra teoría inicial que dicha empresa y sus factores de urbanización, infraestructura y desarrollo generados en torno a esta, sí provocaron un aumento considerable al valor de los predios en dicho año tanto los que habían de formar parte de la NISSAN II como de los que se encuentran en el entorno circundante. A continuación se presenta la tabla de resultados de los porcentajes obtenidos en el análisis y su promedio ponderado de participación.

**Tabla 51 : Resultados de ponderación en base a número de datos e incrementos**

No. de datos	Porcentajes obtenidos en resultados %	Porcentaje de participación con respecto a al total %	Participación real con respecto al total %	Porcentaje de participación con respecto a al total %	Participación real con respecto al total %
15	102.12	0.043227666	4.414409222	0.52	53.11
2	0	0.005763689	0	0.00	0.00
29	300.00	0.083573487	25.07204611	1.53	458.32
82	526.36	0.236311239	124.3847839	2.68	1410.88
18	72.04	0.051873199	3.736945245	0.37	26.43
64	187.92	0.18443804	34.65959654	0.96	179.83
13	135.29	0.037463977	5.068501441	0.69	93.21
24	270.48	0.069164265	18.70755043	1.38	372.56
18	81.81	0.051873199	4.243746398	0.42	34.08
28	133.33	0.080691643	10.75861671	0.68	90.53
26	227.58	0.074927954	17.05210375	1.16	263.75
28	319.51	0.080691643	25.78178674	1.63	519.87
347	196.37	1	273.8800865		291.88
Promedio ponderado de incremento total considerando el número de datos utilizados para cada análisis 273.00%			Promedio ponderado de incremento total considerando todos los resultado obtenidos 290.00%		

Fuente: Elaboración propia de 100 avalúos proporcionados por Despacho de Valuación Profesional

## 8. ANÁLISIS DE VALORES MÁXIMOS Y MÍNIMOS DE ZONA

Se realizó una investigación de mercado que integra a 27 comparables actuales de terrenos en venta en el año 2014, de los cuales al hacer la siguiente clasificación se obtuvieron valores máximos y mínimos de ciertas zonas en nuestra área de estudio. Se puede apreciar que se tomaron para este caso 4 clasificaciones básicas las cuales tienen que ver con uno de los factores más importantes, de los cuales ya se había hecho un análisis previo. Estos comparables no tienen relación con los 100 avalúos ya que estos son avalúos del 2012 y estos son predios en venta del año 2014 que únicamente nos ayudaran a realizar un análisis de valores actuales.

Las cuales se pueden subdividir de acuerdo a las siguientes tablas, y se logra apreciar así mismo el estado actual de la zona de estudio de diversos lugares de donde se obtuvieron los comparables en las siguientes imágenes.

Foto 17: Nuevo complejo industrial en la zona de estudio



Fuente: Nancy Castorena Figueroa, año 2014

Foto 18: Construcción de nuevas carreteras



Fuente: Nancy Castorena Figueroa, año 2014

Las características actuales de la zona como se ve en estas fotos ya no están determinadas a la especulación de por la creación de un posible complejo industrial, para la determinación de valores máximos y mínimos actuales se deben considerar las características con las que ya cuenta la zona de análisis y la afectación real que tienen de acuerdo a las características del predio a valuar.

Foto 19: Nuevo complejo industrial en la zona de estudio



Fuente: Nancy Castorena Figueroa, año 2014

Foto 20: Predios junto a vías del tren en el límite de la zona de estudio



Fuente: Nancy Castorena Figueroa, año 2014

Tabla 52 : Base de datos comparables

Fecha	Ubicación	Fraccionamiento	Superficie	Valor de venta	Valor unitario	Fuente de información	Tel.	Observaciones
<b>Con frente a 45 Sur</b>								
05-abr-13	Carretera Panamericana Sur S/N	A un costado de gasolinera, sobre salida a México	10,000.00	\$5,500,000.00	\$550.00	Lizeth Baeza	449 125 61 28	Sin servicios frente a carretera
25-jul-13	Cerca de Nissan II	Cerca de Nissan II	150,000.00	\$30,000,000.00	\$200.00	Sra. Cattana	449 807 03 91	Tres pozos registrados con título.
31-ago-13	A un lado de la Coca-Cola	Ejido Montoro	120,000.00	\$54,000,000.00	\$450.00	Ivan Ruiz	4494411204	Sin servicios frente a carretera
27-feb-14	Carretera panamericana México km 13, Montoro	Salida a México	5,260.00	\$4,160,000.00	\$790.87	Máyela Estrada	449 153 15 00	cuenta con el 10% del derecho al pozo de agua con título vigente; acometida eléctrica, cuarto de control y 2 espectaculares
18-mar-14	Carretera Panamericana KM 14 frente a Hotel Coyotes	Salida a México	10,000.00	\$7,000,000.00	\$700.00	Sr. Medrano	449 554 06 98	Sin servicios
18-mar-14	Carretera Panamericana KM 14al Norte de la Coca	Salida a México	230,000.00	\$92,000,000.00	\$400.00	Particular	449 206 98 04	Sin servicios
24-jun-14	Terreno aun lado de la central de Abastos	Salida a México	10,000.00	\$6,500,000.00	\$650.00	vivanuncios.com	4498949625	Sin servicios
04-jul-14	Carretera Panamericana a 500 m de el entronque a Montoro al Norte de la Gasolinera	Ejido Montoro	16,900.00	\$13,000,000.00	\$769.23	Arturo Medrano	449 100 31 62	Cuenta con agua drenaje y subestación eléctrica
04-jul-14	Carretera Panamericana Km 110+500 con frente a carretera Panamericana	San Antonio de Peñ	42,300.00	\$9,517,500.00	\$225.00	Ismael Montes	449 414 89 24	En breña con régimen de Propiedad Privada
14-jul-14	Frente a la Coca-Cola	Ejido Montoro	10,600.00	\$7,800,000.00	\$735.85	Raúl Echeverría	Bazar clasificados gratis	Sin servicios frente a carretera

Fuente : Por elaboración propia a partir de investigación de mercado año 2013-2014

A partir de estos comparables obtenidos entre el año 2013 y 2014, siendo este último el año en curso. Se cálculo la media aritmética, a partir de una clasificación en base su ubicación ya sea con frente a la carretera 45 sur, como se aprecia en la tabla 52 o sin frente en la tabla 53 a esta y con frente al Blvd. al aeropuerto tabla 54 o si frente a este tabla 55, todos ubicados dentro de la zona de estudio.

En base al comparables se realizó la división del valor mínimo entre el valor máximo, de acuerdo a cada clasificación y el inverso del factor obtenido, para obtener así la estimación de diferencia porcentual de uno entre otro, este se multiplica por la media aritmética genera a partir de la utilización de todos los comparables. De acuerdo a como se muestra en el siguiente ejemplo: Para obtener el valor mínimo de los comparables con frente a la carretera 45 sur, se realizó de la siguiente manera.

Se obtuvo la media armónica de la base de datos obteniendo un valor de \$537.35, después a la unidad se le resta el resultado del valor mínimo entre el máximo=  $1 - (200.00/790.87) = 0.75$  y este se multiplica por el valor obtenido de la media armónica  $437.15 * 0.75 = \$327.00$ , este es el resultado del valor mínimo posible de venta con frente a carretera 45 sur. Para el valor máximo se realiza el mismo procedimiento pero se multiplica la media armónica por el factor obtenido más 1 siendo esto de la siguiente manera,  $437.15 (1 + 0.75) = \$764.00$ .

Así pues se determina que en terrenos con frente a carretera o cercanos a esta aun a pesar de no contar con un frente directo los valores de terreno puede ir de \$327.00 a \$764.00 con una media de \$437.00 aproximadamente es importante denotar que estos valores son generales y es una base general de los estimados que podemos llegar a determinar por la zona aun así los valores podrían seguir aumentando constantemente hasta que el mercado lo determine.

Tabla 53 : Base de datos comparables

Fecha	Ubicación	Fraccionamiento	Superficie	Valor de venta	Valor unitario	Fuente de información	Tel.	Observaciones
<b>Sin frente a 45 Sur</b>								
29-abr-13	Terreno rústico	Ejido Juan de Mont	13,412.00	\$970,000.00	\$72.32	360 Bienes Raíces	449 151 11 25	En breña
18-sep-13	Camino al Cedazo	Ejido El Cedazo	50,000.00	\$2,000,000.00	\$40.00	inmomexico	449 122 75 41	En breña
29-nov-13	Carretera 45 sur a 2000 m de la Nissan	Montoro	150,000.00	\$15,000,000.00	\$100.00	Yolanda Gómez	449 914 25 46	En breña
04-jul-14	Carretera Panamericana Km 109 sin frente a carretera pero a 150 m de las vías FFCC	San Antonio de Peñ	24,000.00	\$2,160,000.00	\$90.00	Ana María Velazco	449 106 16 96/449 978 85 50	En breña
14-jul-14	Al sur de la ciudad de Ags	Cotorina Coyotes	8,836.00	\$706,833.20	\$79.99	Century 21 Altius	449 555 0555	Sin servicios frente a la Nissan II sin frente a carretera
14-jul-14	Junto a las Vías del tren	Ejido Peñuelas	10,000.00	\$450,000.00	\$45.00	Vivanuncios.com	4494411204	En breña

Fuente : Por elaboración propia a partir de investigación de mercado año 2013-2014

Los siguientes valores se refieren a predios sin frente a carretera y que se encuentran de una manera alejados totalmente a la zona NISSAN II, a más de 2000 a 3000 m de la zona NISSAN II, de

la carretera predios que se encuentren en breña, sin servicios y con un uso de suelo destinado a agrícola de temporal, algunas de estas zonas podrían ser terrenos que se encuentren después de las vías del tren o en los límites de la zona sur del estado, aun así estos valores podrían incrementar o disminuir si se encuentran cerca de una zona con servicios o si cercanos a predios con un destino de uso agroindustrial, industrial o habitacional suburbano. Siendo de esta manera el valor promedio de estos predios ubicados en los límites de la zona de estudio es de \$63.00 siendo el valor máximo estimado de \$102.00 y mínimo de \$39.00 pesos.

Tabla 54 : Base de datos comparables

Fecha	Ubicación	Fraccionamiento	Superficie	Valor de venta	Valor unitario	Fuente de información	Tel.	Observaciones
<b>Con frente a Blvd. al aeropuerto</b>								
28-feb-12	Carretera al Aeropuerto Km. 13.5	Salida a México	23,000.00	\$8,050,000.00	\$350.00	Grupo Exit	33 3642 41 57	En breña
25-jul-13	Boulevard al aeropuerto	Aeropuerto	73,000.00	\$25,650,000.00	\$351.37	Century 21 Altius	449 555 05 55	225.86x343.16 irregular y plano
25-jul-13	Boulevard al aeropuerto	Entre la Nissan II y el Pilar	22,133.00	\$9,959,850.00	\$450.00	vivastreet.com	449 157 08 92	Con agua
21-oct-13	Cerca del aeropuerto y autopista a león	Peñuelas	73,298.66	\$21,989,000.00	\$299.99	Century 21 Altius	449 555 05 55	terreno plano irregular muy cerca del aeropuerto autopista a león
14-jul-14	Boulevard al aeropuerto	Ejido Montoro	30,000.00	\$4,500,000.00	\$150.00	vivnuncios.com	4494411204/4 491649062	Frente a carretera sin servicios

Fuente : Por elaboración propia a partir de investigación de mercado año 2013-2014

A pesar de que esta es una característica muy similar a la de los terrenos con frente a la carretera 45 sur, debido a que el uso de los predios e importancia de la vialidad no es la misma no se podrían de acuerdo al mercado considerar valores similares aun así vemos que la media armónica determinada para esta tabla 54 es de \$278.00 siendo el valor máximo de \$465.00 y mínimo de \$186.00 pesos con frente a carretera o cercano a esta considerando que los valores máximos pueden determinarse a partir de las condicionantes específicas del predio.

Tabla 55 : Base de datos comparables

Fecha	Ubicación	Fraccionamiento	Superficie	Valor de venta	Valor unitario	Fuente de información	Tel.	Observaciones
<b>Sin frente a Blvd. al aeropuerto</b>								
25-jul-13	Atrás de Nissan II	Montoro	13,412.00	\$970,000.00	\$72.32	Bienes Raíces 360	449 151 11 25	cuenta con el 10% del derecho al pozo de agua con título vigente; acometida eléctrica, cuarto de control y 2 espectaculares
04-jul-14	Terreno frente al PILA y cerca de Nascar sin frente a carretera a 450m aprox de esta	Tanque de los Jiménez	16,000.00	\$2,720,000.00	\$170.00	Jesús Meza	449 113 67 81/449 249 05 96	En breña y muy cerca del aeropuerto podría estar dentro de un área ramzar
14-jul-14	Frente al Aeropuerto	Buena vista Peñuelas	30,000.00	\$4,500,000.00	\$150.00	Ivan Ruiz	449 441 12 04	con servicios
14-jul-14	Salida a las Palomas rumbo al Aeropuerto	Buena vista Peñuelas	10,000.00	\$1,300,000.00	\$130.00	Aurelio Antonio Martínez	449 554 70 06	con servicios
14-jul-14	Atrás de Nissan II	Montoro	100,000.00	\$25,000,000.00	\$250.00	Bienes Raíces	4492031930	Sin servicios son frente a carretera
14-jul-14	Cerca de carretera 45 sur entre Nissan II y el aeropuerto	Ejido Montoro	11,960.00	\$598,116.00	\$50.01	Century 21 Altius	449 555 05 55	sin servicios

Fuente : Por elaboración propia a partir de investigación de mercado año 2013-2014

Y de los predios sin frente a carretera pero ubicados dentro de esta zona el valor es mayor que el de los terrenos que están en los límites de la zona de estudio dando como resultado que la media armónica a partir de la cual podemos considerar los valores máximos y mínimos obtenidos es de \$103.00 y los valores máximos son de \$186.00 y mínimos de \$83.00, de acuerdo a las características particulares de cada predio.

Se aprecia que los terrenos que pueden llegar a tener mayor valor son los que se encuentran sobre la carretera 45 sur, tomando en consideración que el valor mínimo va en relación a que son terrenos en breña y que el máximo son los que cuentan con derecho de agua de pozo y otros servicios, así como otros factores en los que se integra, cercanía al poblado de Peñuelas.

Los predios con menor valor son los que se ubican sin frente a una carretera, este valor de acuerdo al estudio puede llevar al valor mínimo si el predio se encuentra en breña y se encuentra más alejado de alguna carretera o de la zona de la NISSAN II.

## **9. CONCLUSIONES**

Como se observo en el análisis de la tabla 6 y 7, los factores que mayormente influyen en el valor de los terrenos de nuestra zona de estudio circundantes a la NISSAN II, de menor a mayor grado de importancia son: frente a carretera, hidrología subterránea, zona, infraestructura, superficie, uso de suelo, equipamiento urbano, fallas y grietas, topografía y negociación.

Considerando estos factores y aplicándolos al caso de específico de análisis se observo que los factores en un avalúo tradicional no determinan claramente o de manera más precisa el valor de un terreno ya que las condicionantes tomadas en cuenta de la zona son más que de las de uso común. Así mismo, en base a la jerarquía propuesta se determinaron índices de aplicación que pueden ser una base solida para la estimación de valor de esta zona.

También se logró comprobar la teoría propuesta de que estos factores afectan el valor de manera directa a predios circundante a la NISSAN II, a los cuales su valor incrementado considerablemente en los últimos dos años y medio.

Arrojando un dato importante el cual en el año 2012, que a pesar de que no se contaba con el dato exacto de ubicación de la nueva planta NISSAN II, se empezó a crear especulaciones en torno al valor de los terrenos en la zona norte y sur de la ciudad capital de Aguascalientes, pero finalmente al darse a conocer que dicha empresa se encontraría al sur en la región del Ejido Peñuelas, se comprobó que aumento de manera general el valor de los terrenos en un 290% en un año. Tomando en cuenta una base de datos de 100 avalúos, aun así en cada caso analizado, existió una gran dispersión entre los valores entre ellos.

Analizando la desviación estándar obtenida, nos da a entender que aun no se tenía un criterio exacto de saber que tanto se podía o no incrementar el valor, siendo esto especulación. Y base para la apreciación actual de lo que ahora, ya construido el complejo industrial se traduce en plusvalía.

Esta información es importante considerarse, ya que, se puede determinar que como se podrían comportar otros predios que cuenten con las mismas características de impacto y transformación.

Tomándose dos consideraciones ya mencionadas, el incremento por especulación, el cual se genera al no contarse con un proyecto definido, que en este caso se determino en un 290%.

Y el aumento de acuerdo a la plusvalía, este incremento esta dado a partir de un proyecto ya generado y establecido, esta se aprecia de acuerdo al comparativo de los valores obtenidos en el 2012 con los comparables actuales. En base a los cuales se obtuvieron valores máximos y mínimos, teniendo solamente cuatro consideraciones las cuales son: Terrenos con frente a la 45 sur, al Blvd. al aeropuerto y sin frente a cada uno de ellos.

Se comprobó de acuerdo al análisis de estos comparables que el factor que más reconoce el mercado, no es el de hidrología subterránea como se propuso en esta tesina, sino el que más reconoce el mercado y que incrementa considerablemente el valor es el factor de vialidad.

Aun así, conjuntados varios factores y aplicados a los predios de acuerdo a sus características, podrían aumentar o disminuir su valor. Por lo que las consideraciones que se hicieron en este documento son realizadas de manera generalizada para ser una base a partir de la cual se pueda estimar un valor.

Por último, se deja la consideración de ampliar dicho documento a un estudio actualizado, ya que este se realizó en julio de 2014, y los indicadores, comparables y otros conceptos pueden variar al consolidarse cada vez más la zona industrial y el área de estudio.

## GLOSARIO

**ACTIVO.**-Es un recurso que una entidad posee o controla como resultado de eventos anteriores y del cual se puede esperar obtener ciertos beneficios económicos futuros. El término activo se utiliza para calificar bienes muebles, inmuebles y otros distintos tipos de propiedad y derechos, tanto tangibles como intangibles. El derecho de propiedad de un activo es por sí mismo un intangible.

Una parte de la propiedad de una entidad debe reconocerse como un activo cuando:

- a) Es probable que la entidad obtenga beneficios económicos futuros asociados con el activo.
- b) El costo del activo para la entidad puede medirse de manera realista, en términos monetarios y con adecuado soporte documental.

**AFECTADO.**-Es el propietario o poseedor de un inmueble, cuya esfera jurídica se ve dañada con motivo de la realización de obras de utilidad pública.

**AGROPECUARIO.**-Relativo a los campos y al ganado; su cultivo, su producción y a su comercialización.

**APEO Y DESLINDE.**-Consisten en señalar los límites precisos de un terreno, derecho que reconoce a todo propietario en relación con los de su propiedad.

**ÁREA UTILIZABLE .**-Es la superficie construida de un edificio, a ser utilizada por un arrendatario para su uso privativo como oficinas, archivos, bodegas, circulaciones interiores y áreas complementarias, sustrayendo los principales huecos verticales y los balcones y terrazas descubiertas y se mide de los paños interiores de la porción dominante incluyendo la superficie de columnas y pilastras.

**ASENTAMIENTO HUMANO.**-Es el establecimiento de un conglomerado demográfico, con el conjunto de sus sistemas de convivencia, en un área físicamente localizada, considerando dentro de la misma los elementos naturales y las obras materiales que lo integran. (Artículo 2 fracción II de la Ley General de Asentamientos Humanos).

**AVALÚO.**-Es el resultado del proceso de estimar el valor de un bien, determinando la medida de su poder de cambio en unidades monetarias y a una fecha determinada. Es asimismo un dictamen técnico en el que se indica el valor de un bien a partir de sus características físicas, su ubicación, su uso y de una investigación y análisis de mercado.

**AVALÚO MASIVO.**-Proceso de valuar, mediante un proceso selectivo a un universo de bienes inmuebles a una fecha determinada, utilizando una metodología estándar, con información común y que permita inferencias estadísticas.

**BIEN COMPARABLE.**-Es un bien con características semejantes al bien que se está valuando, cuyos datos se obtienen de una recopilación en el mercado, tanto de ofertas como de operaciones realizadas recientemente. El comparable debe ser lo más semejante al bien valuado en razón de sus características físicas, de localización, de mercado, económicas y jurídicas a fin de ajustarlo y establecer, mediante el proceso de homologación, una indicación del valor más probable de venta del bien que se está valuando.

**BIEN INMUEBLE.**-Es un conjunto de derechos, participaciones y beneficios sobre una porción de tierra con sus mejoras y obras permanentes, incluyendo los beneficios que se obtienen por su usufructo. Las principales características de un bien inmueble son su inmovilidad y su tangibilidad.

**BIENES EJIDALES.**-Son las tierras, bosques y aguas que se señalan como propiedad de la población ejidal. Son inembargables, imprescriptibles e inalienables. (Artículo 79 de la Ley Agraria).

**COMERCIALIZACIÓN.**-Es el acto de comerciar o vender mediante la utilización de las técnicas de la mercadotecnia, especialmente el estudio del mercado. A la comercialización también se le llama “mercadotecnia” que implica el estudio de: precio, producto, mercado y promoción.

**COMPRAVENTA.**-Es el acto por el cual una de las partes se obliga a transferir la propiedad de una cosa o de un derecho y la otra a su vez se obliga a pagar por ellos un cierto precio y en dinero.

**CONDICIONES LIMITANTES.**-Son aquellas restricciones que los clientes, los promoventes, el valuador, el mercado o las leyes locales le imponen a una valuación.

**COSTO.**-Es el conjunto de gastos en que se incurre para poder producir un bien, dentro de un sistema de producción. En el contexto de avalúos, el término costo se refiere también a todos los gastos en que se incurre para reponer un bien. El costo se obtiene de considerar todos los elementos directos e indirectos que inciden en la producción del bien. Puede o no incluir utilidades, promoción, y comercialización de un bien. Por otra parte, el precio pagado por un comprador al adquirir bienes o servicios se convierte en un costo para él.

**DERECHO DE VÍA.**-Es la franja o área afectada de un terreno, para uso, ocupación o paso de líneas o vías del interés de un tercero o el público en general, libre de toda obstrucción.

**EJIDO.**-El conjunto de bienes territoriales que recibe, a través del reparto agrario, un núcleo o grupo de población por un proceso legal denominado dotación. Tenencia de la tierra, regulada jurídicamente en el Artículo 27 constitucional, la Ley Agraria y otras, destinada a beneficiar núcleos o grupos de población, consistente en superficies agrícolas, ganaderas o forestales, otorgadas en propiedad, para su explotación parcelada o colectiva.

**ENFOQUE DE MERCADO.**- Cualquier enfoque para valuar basado en el uso información que refleje las transacciones del mercado y el razonamiento de los participantes del mercado. Ver Método Comparativo de Mercado.

**FACTOR DE DÉMERITO**-Es el índice que refleja las acciones que en total deprecian al valor de reposición nuevo, permitiendo ajustar al mismo según el estado actual que presenta el bien.

**FACTOR DE HOMOLOGACIÓN.**-Es la cifra que establece el grado de igualdad y semejanza expresado en fracción decimal, que existe entre las características particulares de dos bienes del mismo género, para hacerlos comparables entre sí.

**FACTOR RESULTANTE.**-Es el complemento del factor de demérito o sea aquella fracción que mide el valor de un bien al compararlo con el valor de un bien nuevo después de ajustarlo por su depreciación total.

**FACTOR EXTERNOS.**-Se considera a los factores que pueden influir en el valor de un bien y pueden ser entre otros: inflación tasas de interés bancario; disponibilidad de créditos hipotecarios; el nivel económico o el atractivo de un vecindario.

**IMPACTO AMBIENTAL.**-Es cuando una acción o actividad produce una alteración, favorable o desfavorable, en el medio o en alguno de los componentes del medio. Esta acción puede ser un proyecto de ingeniería, un programa, un plan, una ley o una disposición administrativa con implicaciones ambientales.

**IMPACTO ECOLÓGICO.**-Es el efecto, perturbación o consecuencia de un cambio de origen natural o por influencia del hombre, sobre el sistema ecológico de un área.

**INDUSTRIA.**-Es el conjunto de actividades económicas que tiene como finalidad la transformación y la adaptación de recursos naturales y materias primas semielaboradas en productos acabados de consumo final o intermedio, que son los bienes industriales o mercancías.

**INVESTIGACIÓN DE MERCADO.**-Es un estudio de las condiciones de oferta y demanda del mercado para un tipo específico de bien mueble o inmueble, considerando bienes comparables apropiados con tendencias físicas, económicas y sociales similares al bien valuado.

**LOTE.**-Es un grupo de bienes o servicios que representen una sola transacción; si el grupo está compuesto de un número conocido de partidas similares, se obtiene el precio o el costo de cada una mediante una simple división; si las partidas son disímiles y el valor total es independiente de los precios unitarios, el costo de cada partida es usualmente indeterminable excepto que se haga por algún método de distribución de costo.

**MARCO JURÍDICO.**-Conjunto de disposiciones, leyes, reglamentos y acuerdos a los que deben apegarse una dependencia o entidad en el ejercicio de las funciones que tienen encomendadas.

**MEJORAS A LOS TERRENOS.**-Son obras de construcción inherentes al acondicionamiento de un terreno, como: desmonte, nivelación, pavimentación y aceras, alcantarillado y ductos de agua potable y de gas, cercado, ramales o escapes de ferrocarril y otras adiciones que habitualmente paga el propietario de un predio o bien lo hace el gobierno local tratándose de servicios públicos.

**MERCADO.**-Es el entorno en el que se intercambian bienes y servicios entre compradores y vendedores, mediante un mecanismo de precio. El concepto de mercado implica una habilidad de los bienes y servicios a ser intercambiados entre compradores y vendedores. Cada parte responderá a las relaciones de la oferta y la demanda.

**MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO.**-Se utiliza en los avalúos de bienes que pueden ser analizados con bienes comparables existentes en el mercado abierto; se basa en la investigación de la demanda de dichos bienes, operaciones de compraventa recientes, operaciones de renta o alquiler y que, mediante una homologación de los datos obtenidos, permiten al valuador estimar un valor de mercado. El supuesto que justifica el empleo de este método se basa en que un inversionista no pagará más por una propiedad que lo que estaría dispuesto a pagar por una propiedad similar de utilidad comparable disponible en el mercado. Ver enfoque de Mercado.

**PONDERACIÓN DE VALORES.**-Al resultado de multiplicar cada uno de los indicadores de valor obtenidos con los distintos enfoques por el porcentaje de confiabilidad que determine el perito valuador según el propósito y el uso del avalúo.

**PREDIO.**-Fracción de terreno, con o sin construcciones, en donde sus linderos y colindancias con otros predios sean específicos y permanentes formando un perímetro cerrado.

**PREDIO RÚSTICO.**-Es una extensión de tierra que limita su uso a explotaciones agropecuarias, en la que no se contempla el uso urbano o que de manera evidente no se presentan expectativas de desarrollo urbano a corto plazo.

**PRINCIPIO DE OFERTA Y DEMANDA.**-Consiste en la interacción de las fuerzas de la oferta y la demanda, y está determinado por los siguientes fenómenos: El aumento de población con poder adquisitivo en una zona incrementará la demanda y, el incremento en el costo del dinero reducirá la demanda o viceversa.

**PUNTO DE EQUILIBRIO.**-Es el punto de producción en el que los ingresos y los costos son iguales: en otras palabras, una combinación de ventas y costos que da como resultado la operación de un negocio sin producir utilidad ni pérdida.

**TENENCIA DE LA TIERRA.**-Forma real o jurídica que adopta la propiedad o posesión de la tierra: pública, privada, ejidal o comunal.

**VALOR.**-Es un concepto económico que se refiere al precio que se establece entre los bienes y servicios disponibles para compra y aquellos que los compran y venden. Es la cualidad de un objeto determinado que lo hace de interés para un individuo o grupo.

**VALOR COMERCIAL.**-Es el Precio más probable estimado, por el cual una propiedad se intercambiaría en la fecha del avalúo entre un comprador y un vendedor actuando por voluntad propia, en una transacción sin intermediarios, con un plazo razonable de exposición, donde ambas partes actúan con conocimiento de los hechos pertinentes, con prudencia y sin compulsión.

Se considera que el valor comercial representa el precio justo para la operación entre el comprador y el vendedor.

Es el resultado del análisis de hasta tres parámetros valuatorios a saber: valor físico o neto de reposición (enfoque de costos), valor de capitalización de rentas (enfoque de los ingresos) y valor comparativo de mercado.

**VALOR MÁXIMO.**-Es la mayor cantidad, expresada en dinero, que conviene pagar por la adquisición o arrendamiento de un bien.

**VALOR MÍNIMO.**-Es la menor cantidad, expresada en dinero, en que conviene vender o alquilar un bien.

**VALUACIÓN.**-Es el procedimiento técnico y metodológico que, mediante la investigación física, económica, social, jurídica y de mercado, permite estimar el monto, expresado en términos monetarios, de las variables cuantitativas y cualitativas que inciden en el valor de cualquier bien.

**VALUAR.**-Es el proceso de estimar el costo o el valor a través de procedimientos sistemáticos que incluyen el examen físico, la fijación de precios y con frecuencia análisis técnicos y económicos detallados.

**VENTA.**-Transferencia de bienes o servicios por medio de la cual el vendedor otorga la propiedad de dichos bienes o servicios al comprador, a cambio del pago del precio convenido.

## BIBLIOGRAFIA

- 1.-Entrevista a Ing. Raúl Castorena Pérez, **RESIDENTE GENERAL DE CONSERVACIÓN DE CARRETERAS DE LA S.C.T.**, Aguascalientes, Diciembre 2013.
- 2.-Leonardo Márquez, **Incide Nissan II en imagen y traza urbana de Peñuelas**, Aguascalientes 2013.
- 3.-<http://www.ultra.com.mx/noticias/aguascalientes/Local/85670-incide-nissan-ii-en-imagen-y-traza-urbana-de-penuelas.html>, Marzo 2014
- 4.-**Diccionario de geografía urbana, urbanismo y ordenamiento territorial**, 1 tomo, Editorial Grupo Aduar, Año 2000, Barcelona, 125, 369 y 362 págs.
- 5.-Casanova, Eudaldo, **Lo que queda del Marxismo**, I Edición, Pressas Universitarias de Zaragoza, 2007 ESPAÑA, págs.-223
- 6.-Autor desconocido, **Valuación de Naves Industriales Utilizadas como Maquiladoras**, Tesis, Universidad de Sonora. <http://tesis.uson.mx/digital/tesis/docs/9135/Capitulo1.pdf>, Marzo 2014.
- 7.-Corell, José V. Ferrando, **Valoración de inmuebles de naturaleza urbana**, Universidad Politécnica de Valencia, 2004 pág., 16 Y 17
- 8.-Aportación SEGUOT, Plan Sexenal 2010-2016, pág. 25
- 9.-Artículo 55 **Lineamientos Generales de Política Urbana del Gobierno del estado de Aguascalientes 2010-2016**, Secretaria de Gestión Urbanística y ordenamiento Territorial. Aguascalientes 2011.
- 10.-El Marco Jurídico e Institucional de los Asentamientos Humanos en México
- 11.-Oscar López Velarde Vega, **La regularización de la tenencia de la tierra y las políticas de desarrollo urbano**, Aguascalientes
- 12.-Plan Subregional de Desarrollo Urbano de la Zona Aeropuerto-Peñuelas 2013-2035, H. Ayuntamiento de Aguascalientes 2011-2013.
- 13.- Glosario de términos INDAABIN, Dirección General de Avalúos, Secretaria de la Función Pública.