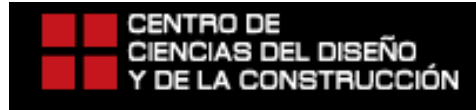


UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE
AGUASCALIENTES



INFLUENCIA DE DESARROLLOS TURÍSTICOS Ó DE NEGOCIOS EN
EL VALOR DE LA TIERRA.

AUTOR

ING. TARSICIO EDEL PARGA MONTOYA

TESIS PARA OBTENER EL GRADO DE
MAESTRÍA EN VALUACIÓN

ASESOR:

ARQ. JOSÉ DÍAZ RÍOS



Aguascalientes, Ags. Noviembre de 2011



UNIVERSIDAD AUTÓNOMA
DE AGUASCALIENTES

CENTRO DE CIENCIAS DEL DISEÑO
Y DE LA CONSTRUCCIÓN

DC-D-333
ASUNTO: Autorización de
Tema de Trabajo Recepcional.

**I.C. TARSICIO EDEL PARGA MONTOYA
P R E S E N T E.**

Con base en lo que establece el Reglamento de Docencia en el artículo 173, le informo que se le autoriza el tema de Trabajo Recepcional "Influencia de Desarrollos Turísticos o de Negocios en el Valor de la Tierra. Caso Práctico: Isla San Marcos y Capital City." Así mismo se le designa como asesor al M. en Val. José Díaz Ríos. A fin de asignarle fecha para la verificación del Examen de Grado para la obtención del título de la Maestría en Valuación, 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, toda vez que presente la carta de liberación y/o acuerdo señalado en la Fracc. II del artículo 175.

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

ATENTAMENTE
"SE LUMEN PROFERRE"
Aguascalientes, Ags., 29 de septiembre de 2011

DR. EN ING. MARIO EDUARDO ZERMEÑO DE LEON
DECANO

c.c.p. M. EN A. JOSE LUIS LOPEZ LOPEZ
Secretario de Investigación y Posgrados.
c.c.p. M. EN VAL MANUEL ANDREI MURILLO MENDEZ
Jefe del Depto. de Construcción y Estructuras.
c.c.p. Archivo.


CYVP/lbm

DR. MARIO EDUARDO ZERMEÑO DE LEÓN
DECANO DEL CENTRO DE CIENCIAS DEL
DISEÑO Y DE LA CONSTRUCCIÓN
P R E S E N T E.

Por este conducto le informo que el Ingeniero Civil Tarsicio Edel Parga Montoya, ha concluido la tesis que lleva por título **“Influencia de Desarrollos Turísticos o Negocios en el Valor de la Tierra”**, de acuerdo a los objetivos y contenidos planteado para su autorización y cuya tesis fungí como asesor, por lo que he autorizado al sustentante para que realice la impresión final del documento y realice los trámites pertinentes para obtener el grado de Maestría en Valuación por la Universidad Autónoma de Aguascalientes.

Agradezco la atención que se sirva tener ala presente y aprovecho la ocasión para enviarle un cordial saludo.

A T E N T A M E N T E
Aguascalientes, Ags., a 27 de Octubre del 2011.


M. en Val. Arq. José Díaz Ríos.
DIRECTOR DE TESIS

c.c.p.- I.C. Tarsicio Edel Parga Montoya
c.c.p.- Archivo.


V. B. O.


V. B. O.

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

D E D I C A T O R I A



A mi Madre, con mucho amor y cariño, le dedico todo mi esfuerzo y trabajo puesto para la realización de esta tesis.

TARSICIO EDEL PARGA MONTOYA

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

TITULO

INFLUENCIA DE DESARROLLOS TURÍSTICOS Ó DE NEGOCIOS EN EL VALOR DE
LA TIERRA.

CASO PRÁCTICO: DESARROLLO TURÍSTICO Y DE NEGOCIOS "ISLA SAN MARCOS Y CAPITAL CITY"

ING. TARSICIO EDEL PARGA
MONTAYA

i

R E S U M É N

El presente trabajo analiza el impacto que tendrá el proyecto “Desarrollo Turístico y de Negocios “Isla San Marcos y Capital City” en el valor comercial de las tierras en breña y fraccionados concluyendo en un factor que incrementa el valor comercial de la misma a partir de la zona en la que se encuentra además de delimitar el área de influencia, de este desarrollo, en el valor antes mencionado.

Este trabajo también aporta a la valuación, reflexiones sobre el cambio de uso de suelo, el proyecto “Desarrollo Turístico y de Negocios “Isla San Marcos y Capital City”_desde el punto de vista de inversión y las expectativas futuras del mismo.

Í N D I C E

Título..... i

Resumen..... ii

Índice.....iii

Índice de imágenes.....iv

Índice de tablas.....vi

1. Introducción.....1

 Situación comercial de terrenos comerciales cercanos a desarrollos
 turísticos.....7

2. Marco Teórico.....11

3. Metodología.....14

4. Resultados.....16

 4.1 Organización y análisis de la
 Información.....16

 4.2 Consideraciones previas, debidas a las posibles condiciones futuras de la
 población de la Zona.....26

 4.3 Respuestas de la encuesta.....27

 4.4 Análisis del valor de la tierra en la zona.....34

5. Conclusiones41

6. Recomendaciones43

7. Anexos44

8. Bibliografía y referencias53

Í N D I C E D E I M Á G E N E S

| | |
|---|----|
| Imagen 1) Vista panorámica actual de Oriente a Poniente de la isla San Marcos (Programa de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Aguascalientes 2030, 2006) | 3 |
| Imagen 2) Proyecto de delimitación del perímetro turístico (Programa de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Aguascalientes 2030, 2006) | 6 |
| Imagen 3) Vista de los fraccionamientos cercanos complejo turístico y financiero denominado “Isla San Marcos” y “Capital City con existencia de terrenos. (www.capitalcityags.com, 2010) .. | 8 |
| Imagen 4) Macro localización de la Isla San Marcos y de los terrenos aledaños a los desarrollos turísticos y de negocios. (www.capitalcityags.com, 2010)..... | 9 |
| Imagen 5) Los terrenos urbanizados ubicados en los fraccionamientos cercanos. (Visor IDE, Implan H. Ayuntamiento de Ags., 2009) | 16 |
| Imagen 6) Ubicación de los terrenos urbanizados en los fraccionamientos cercanos. (Visor IDE, Implan H. Ayuntamiento de Ags., 2009)..... | 17 |
| Imagen 7) Uso de suelo en Zonificación primaria de la zona del Desarrollo turístico y Financiero. (Programa de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Aguascalientes 2030, 2006)... | 18 |
| Imagen 8) Uso de suelo en Zonificación primaria de la zona del Desarrollo turístico y Financiero. (Programa de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Aguascalientes 2030, 2006)... | 19 |
| Imagen 9) Ubicación de cada uno de los fraccionamientos cercanos a la isla San Marcos. (Dirección de Catastro del Estado de Aguascalientes, 2011)..... | 20 |
| Imagen 10) Proyecto estratégico de movilidad y legibilidad del centro histórico en la cual se contempla La Isla San Marcos. (Programa de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Aguascalientes 2030, 2006) | 25 |
| Imagen 11) Graficas de los valores unitarios históricos de los terrenos en la zona y tendencia de los mismos. (Propia, 2011) | 35 |

Imagen 12) Graficas de los valores unitarios históricos de los terrenos en la zona y tendencia de los mismos. (Propia, 2011) 36

Imagen 13) Valores históricos en conjunto de los fraccionamiento aledaños al desarrollo turístico y/o financiero. (Propia, 2011) 37

Imagen 14) Zona de Influencia del Desarrollo Turístico y Financiero al valor de la tierra. (Dirección de Catastro del Estado de Aguascalientes, 2011)..... 42

Imagen 15) Ubicación del Desarrollo Turístico y de Negocios “Isla San Marcos y Capital City” (www.capitalcityags.com, 2010) 44

Imagen 16) Planta tipo de los edificios corporativos del Distrito Financiero Capital City (www.capitalcityags.com, 2010) 46

Imagen 17) Vista panorámica de Poniente a Oriente del complejo Financiero Capital City donde se aprecian los nuevos desarrollos de Turismo de Negocios. (www.capitalcityags.com, 2010) 48

Imagen 18) Vista general proyectada del distrito Financiero de oriente a poniente (www.capitalcityags.com, 2010) 48

Imagen 19) Vista general proyectada del distrito Financiero de poniente a oriente. (www.capitalcityags.com, 2010) 49

Imagen 20) Vista general proyectada del distrito Financiero de poniente a oriente. (www.capitalcityags.com, 2010) 49

Imagen 21) Vista general proyectada del distrito Financiero de poniente a oriente (www.capitalcityags.com, 2010) 50

Imagen 22) Vista general proyectada del distrito Financiero de poniente a oriente. (www.capitalcityags.com, 2010) 50

Imagen 23) Distribución del distrito financiero denominado “Capital City”. (www.capitalcityags.com, 2010) 51

Í N D I C E D E T A B L A S

| | |
|---|----|
| Tabla I) Uso de suelo de los fraccionamientos aledaños al desarrollo Turístico y Financiero. (Propia, 2011) | 21 |
| Tabla II) Indicadores usados para determinar el área de influencia por el desarrollo Turístico o de Negocios. (Propia, 2011) | 22 |
| Tabla III) Fraccionamientos afectados por la cercanía al desarrollo. (Propia, 2011)..... | 24 |
| Tabla IV) Tabulación de los valores históricos de los terrenos en la zona. (Propia, 2011) | 34 |
| Tabla V) Análisis de los valores históricos para determinar el porcentaje del incremento del valor de la tierra en la zona | 38 |
| Tabla VI) Calificaciones del Indicador cualitativos (Consolidación, Disponibilidad de Terrenos, Posibilidad de cambio de uso de suelo)..... | 39 |
| Tabla VII) Factor de influencia de los terrenos cercanos al desarrollo turístico y/o financiero. (Propia, 2011) | 39 |

1. INTRODUCCIÓN

Históricamente la Cd. De Aguascalientes es considerada como una de las principales ciudades turísticas de la región, asimismo debido a que actualmente la tendencia por el Gobierno del Estado de Aguascalientes y del Ayuntamiento de Aguascalientes es el Turismo de Negocios.

A partir del año 2004, de acuerdo a información de la SECTUR (Secretaría de Turismo); evidentemente se han realizado esfuerzos por colocar a Aguascalientes como un destino turístico atractivo, principalmente en los últimos años; Tanto ecológico como por ejemplo: La Barranca de Santiago en el Municipio de Pabellón de Arteaga, El Cerro del Muerto, La Sierra del Laurel en el Municipio de Calvillo y de Villa Hidalgo Jalisco, el Sabinal en el Municipio de Aguascalientes, y muy particularmente en la Sierra Fría y el Túnel de Potrerillo ambos en el Municipio de San José de Gracia. Turismo cinegético como lo es la caza en la Sierra Fría y la Sierra del Laurel, cultural por ejemplo Los Arquitos, El Museo de Aguascalientes, El Museo interactivo de ciencia y tecnología Descubre y primordialmente en toda el área ferial de la Ciudad de Aguascalientes. Todas las variantes de la actividad turística que en Aguascalientes existen se han apoyado; sin embargo, hay una en particular donde al parecer nuestro estado tiene especial potencial como lo es el turismo de negocios.

De acuerdo a la Secretaría de Turismo del Estado de Aguascalientes el 75 por ciento de las personas que visitan Aguascalientes, lo hacen por motivos de negocios; por lo que es factible de obtener en suposición que de los trabajos realizados en el Centro de Congresos y Exposiciones, "Isla San Marcos", y de los programados para finales del 2010 como lo es "Capital City", será vital para el despunte turístico y de negocios de la entidad.

Al parecer el destino ideal para el turismo de este tipo, no es el que se ubica en alguna playa ya que en esos casos, el lugar termina siendo más importante que el evento mismo. La tendencia del turismo de negocios está encaminada a ciudades modernas, pero a la vez tradicionales, con historia; con lugares que visitar pero no llamativos en exceso, pues alejan al turista del motivo de su visita. Es por esto que el despunte de Aguascalientes en este segmento se está fortaleciendo.

México cuenta al momento con 55 centros de convenciones y exposiciones distribuidos en 26 estados de la República Mexicana, ofreciendo más de 500 mil metros cuadrados de piso para eventos de esta naturaleza. Como puede observarse, ninguno está concluido en Aguascalientes, cuando es un asunto prioritario para su comienzo en este ámbito del turismo.

Dada la importancia del segmento en el desarrollo económico del estado y el potencial de crecimiento que aún tiene la misma; se está construyendo el centro Turístico y de Negocios en el área de la Isla San Marcos, esto en un predio de 34 mil metros cuadrados, con 8,700 para exposiciones y 4 mil para convenciones.

El Gobierno del Estado de Aguascalientes planea la construcción de un recinto que se ajuste a las características de un centro de primer nivel pero con particularidades que lo hagan diferente y posiblemente, superior a cualquier otro existente en el país. El proyecto se realizará en terrenos de la Isla San Marcos y como una inversión pública, se trazó el Boulevard San Marcos, se construyeron dos puentes sobre el Río San Pedro y el Boulevard se llevó hasta el cruce con la Avenida Juan Pablo II. El complejo financiero se levantará en los terrenos que se ubican al poniente de la Isla San Marcos.

Con una inversión privada inicial de 500 millones de pesos, se pondrá en marcha el que será el Distrito Financiero de Aguascalientes que llevará por nombre "Capital City", y lo primero que ahí se construirá serán 3 torres de oficinas, de 7,9 y 11 niveles.

Este proyecto, ubicado en el sur-poniente de la ciudad de Aguascalientes, ocupará un espacio de 123 mil metros cuadrados. El objetivo es que, además de las torres, se construyan ahí hoteles de tipo ejecutivo, hospitales y centros comerciales. Todo esto dicho por el Gobierno del Estado.

Dentro del mercado inmobiliario nos encontramos con la necesidad de estudiar la plusvalía con la que cuentan los terrenos en breña y/o fraccionados a partir de su cercanía a este Desarrollo Turístico y de Negocios mencionado ya que debido a sus futuras obras, los terrenos aledaños cuentan con un mayor deseo de compra debido a su posible uso comercial.



Imagen 1) Vista panorámica actual de Oriente a Poniente de la isla San Marcos (Programa de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Aguascalientes 2030, 2006)

En la imagen previa se aprecian, de manera general los terrenos en breña y ya fraccionados que se tienen sobre la avenida Aguascalientes y sobre la Av. Juan Pablo II así como en los fraccionamientos aledaños de tipo popular como lo son, el fraccionamiento España y el fraccionamiento José López Portillo (La Barranca) entre otros.

Con la puesta en marcha del Centro de Convenciones y Exposiciones de Aguascalientes, la ciudad se convertirá en un importante competidor en el centro del país dentro del turismo de negocios y reuniones, lo cual traerá una derrama económica significativa para el estado que potenciará el crecimiento en este ramo turístico.

La Secretaría de Turismo federal ha definido al turismo de reuniones como aquella actividad económica que se genera cuando un profesionista realiza un viaje con el propósito de tratar asuntos laborales de diversa índole, ya sea de manera individual o grupal. En el caso del turismo de negocios grupal, se desarrolla a manera de congreso, convención, feria, exposición o viaje de incentivo. Los principales beneficios son los siguientes:

- Regula la estacionalidad de la demanda turística (mejora la ocupación en temporadas bajas).
- Contribuye a elevar el gasto promedio por persona, de los visitantes.
- Ayuda a elevar la estadía promedio en el lugar (1.71 días por turista normal contra 4.27 días por turista grupal).
- La derrama económica que se refleja en la ciudad, región y estado contribuye a mejorar y detonar la actividad comercial, no sólo de los prestadores de servicios turísticos.
- Atracción de nuevas inversiones turísticas, industriales, comerciales y de prestación de servicios

Aguascalientes cuenta con diversas características que le convierten en un candidato importante en la industria de turismo de reuniones como lo son su ubicación estratégica en el centro del país; vocación mixta diversificada en industria, comercio y servicios; así como una importante infraestructura y extensa red en carreteras de fácil y variado acceso, vías aéreas a la plaza con un costo adecuado, y una oferta de frecuencia razonable en vuelos desde el Distrito Federal con interconexión a importantes ciudades del país y de los Estados Unidos. Asimismo, es una ciudad segura y de fácil desplazamiento dentro de la capital y sus municipios cuentan con un patrimonio cultural, turístico y natural, además de cercana a otras ciudades y regiones como Zacatecas, León o los Altos de Jalisco, destinos interesantes en los programas de acompañantes.

Como resultado de las gestiones del gobierno del estado a nivel federal, el Centro de Convenciones y Exposiciones de Aguascalientes es una realidad y será el principal recinto de la ciudad para la celebración de exposiciones, congresos y convenciones de carácter local y regional, y en el mediano plazo de carácter nacional e internacional. Este centro contará con

un área para exposiciones de 8,640 m² sin columnas, divisible hasta en cuatro salones y un área de convenciones de 4,000 m² en 16 subdivisiones, así como diversas áreas complementarias (vestíbulo, patios de maniobras, áreas de exposición al aire libre, estacionamientos para visitantes y expositores, edificio administrativo). Una superficie con tales dimensiones y particularidades, permitirá satisfacer las necesidades del mercado actual y el de los próximos diez años, teniendo incluso la posibilidad de futuro crecimiento.

El Centro de Convenciones y Exposiciones de Aguascalientes cumplirá con todas las características de infraestructura y de servicios requeridos a nivel internacional como lo es un recinto verde, con instalaciones que permitan tener el gasto mínimo de energía, reciclaje de agua y tratamiento de residuos. De igual manera sus características técnicas serán de vanguardia como la altura de las salas, los espacios libres de columnas, iluminación, temperatura de confort, aislamiento acústico y la disponibilidad y calidad de los servicios. Este recinto será un complemento más en el desarrollo Isla San Marcos, así como lo es el desarrollo Inmobiliario Capital City.

Se constituirá el Centro de Convenciones y Exposiciones de Aguascalientes como un importante generador de empleos directos e indirectos en la ciudad y la región, permitiendo la consolidación y crecimiento de diversas fuentes de trabajo existentes, magnificando los beneficios a un amplio sector de la sociedad. Según estimaciones la rentabilidad operativa se alcanzará en el cuarto año de operación, llegando a generar una derrama económica de más de 600 millones de pesos anualmente.

Por otra parte, la detonación en infraestructura en el último año ha sido importante con la apertura de los hoteles Marriott, Ibis, One Ciudad Industrial y One San Marcos, agregando un 20 por ciento de cuartos adicionales a la oferta hotelera en calidad turística, robusteciendo de manera significativa la fortaleza de la Ciudad. Cabe destacar que el Hotel Marriott con su *convention center* será también un detonador importante para atraer convenciones y congresos a la ciudad.

Sin duda, y a lo dicho por la Secretaría de Turismo, con la puesta en marcha del Centro de Convenciones y Exposiciones Aguascalientes, la ciudad se posicionará a la altura de las principales ciudades de este sector y traerá muchos beneficios para los habitantes del estado.

Este proyecto estratégico del Proyecto Turístico y el Proyecto de Negocios de la ciudad son de demasiada importancia por lo que se encuentra contemplado a largo plazo.

De acuerdo a lo proyectado en el Programa de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Aguascalientes 2030 propuesto por el Ayuntamiento de Aguascalientes se contempla que el perímetro turístico se encuentre en toda el área ferial, además de vislumbrar la isla San Marcos, este perímetro turístico abarca muchas de las áreas de la periferia. El objetivo principal de esta delimitación es la atracción de inversión para la reactivación de la economía y propiciando la creación de los nuevos espacios de convivencia y vivienda.

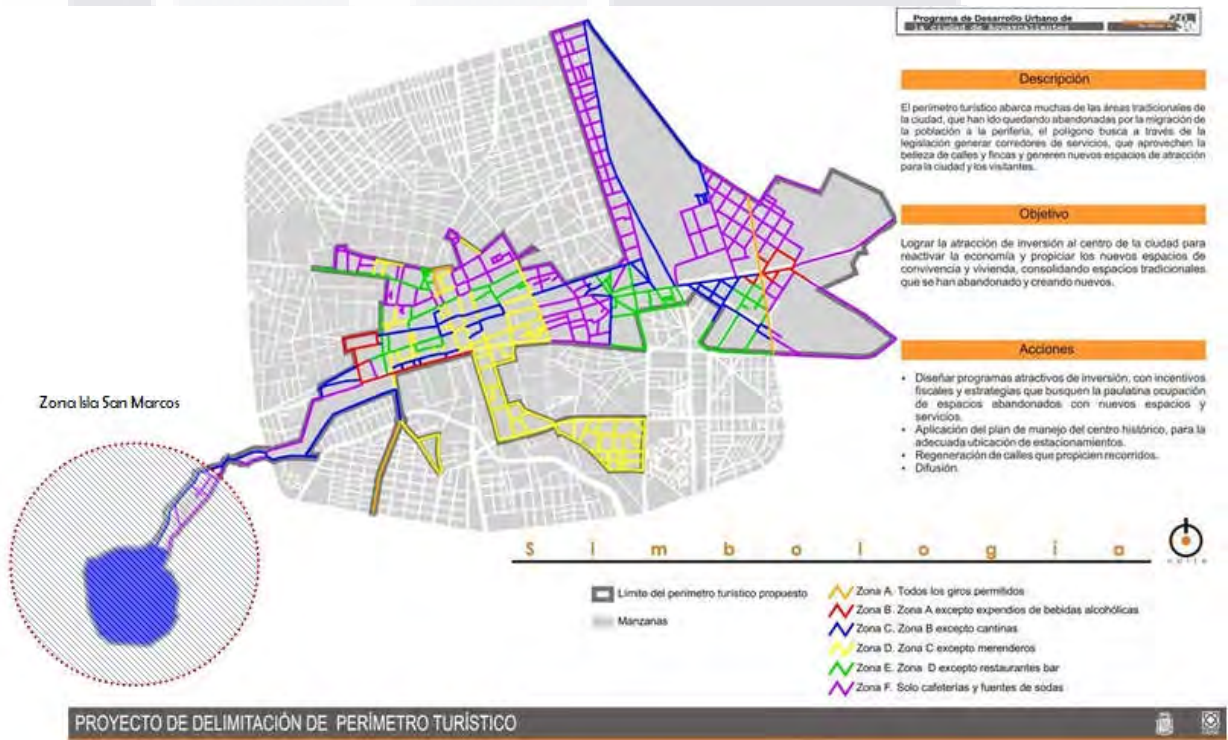


Imagen 2) Proyecto de delimitación del perímetro turístico (Programa de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Aguascalientes 2030, 2006)

SITUACIÓN COMERCIAL DE TERRENOS CERCANOS A DESARROLLOS TURÍSTICOS

En los fraccionamientos que se proyectan como o con lotes de uso comercial, por lo general la superficie varía de unos 150 m² a unos 600 m², donde el precio de venta es conocido por las personas con interés en adquirirlos, porque lo establecen los mismos promotores.

La información de mercado más difícil de obtener es la relativa a los terrenos urbanos que no están ubicados en los fraccionamientos que son de mayor dimensión y están autorizados por la Secretaría de Desarrollo Urbano local para uso comercial, pues la información de venta por lo general se maneja en forma muy confidencial tanto por el propietario como por los posibles compradores y el corredor de bienes raíces que en muchos casos interviene entre ellos. Es además difícil de conocer cuáles predios están en venta porque generalmente no se publican en la prensa local, ni les colocan letreros o anuncios para su promoción. De la misma forma es difícil de conocer el precio real en que se manejan las operaciones de compra-venta porque ninguna de las partes lo da a conocer, aunado a que no es obligación para ninguno de los participantes en la operación de compra-venta declarar el precio real que convinieron al firmar la escritura pública, cuya cantidad en pesos en forma particular la establecen las partes de común acuerdo. Estos son algunos de los motivos que dificultan obtener la información verídica del precio de venta para este tipo de predios de uso comercial a causa del hermetismo en que se realizan las grandes operaciones inmobiliarias, esto sumado al hecho de que en el estado no se cuenta con los datos estadísticos oficiales verídicos del precio de venta de inmuebles para ser aplicados en las comparativas de valor. Asimismo y por las mismas razones mencionadas previamente, para estos terrenos, no es posible obtener su valor históricos es decir, l variación real que sufrido año con año.

Para que la Zona Metropolitana se encuentre mejor capacitada para dotar de mejores servicios tanto a la población local como a la regional se define como Proyecto Estratégico, la construcción de un centro de convenciones con instalaciones de primer nivel que establezca a nuestro estado como uno de los centros de negocios de mayor jerarquía en nuestro país

El estado de Aguascalientes actualmente cuenta con diversos desarrollos turísticos de diversa índole, Los desarrollos del tipo turismo de negocios son nuevos en Aguascalientes y es por esto que en este momento no están reconocidos dentro de la valuación los factores por los cuales los dueños e inversionistas le estén otorgando un aumento y/o disminución al valor de los terrenos que se encuentran cercanos a algún desarrollo de este tipo.

Actualmente se desconoce la zona de influencia en la que puede intervenir en los terrenos aledaños a los desarrollos turísticos y de negocios, por lo que es necesario delimitar esta zona físicamente, así como saber el incremento que sobrelleva un terreno con estas características dependiendo de su lejanía o cercanía.

No existe una metodología para el análisis de terrenos cercanos a desarrollos turísticos y/o negocios para orientar las inversiones de los dueños, los inversionistas, el gobierno, los valuadores y el público en general para el caso de terrenos con estas características.

Debido a esto es que surge la siguiente pregunta: ¿Cuanto puede influir en el valor de los terrenos cercanos a desarrollos turísticos y/o desarrollos financieros?

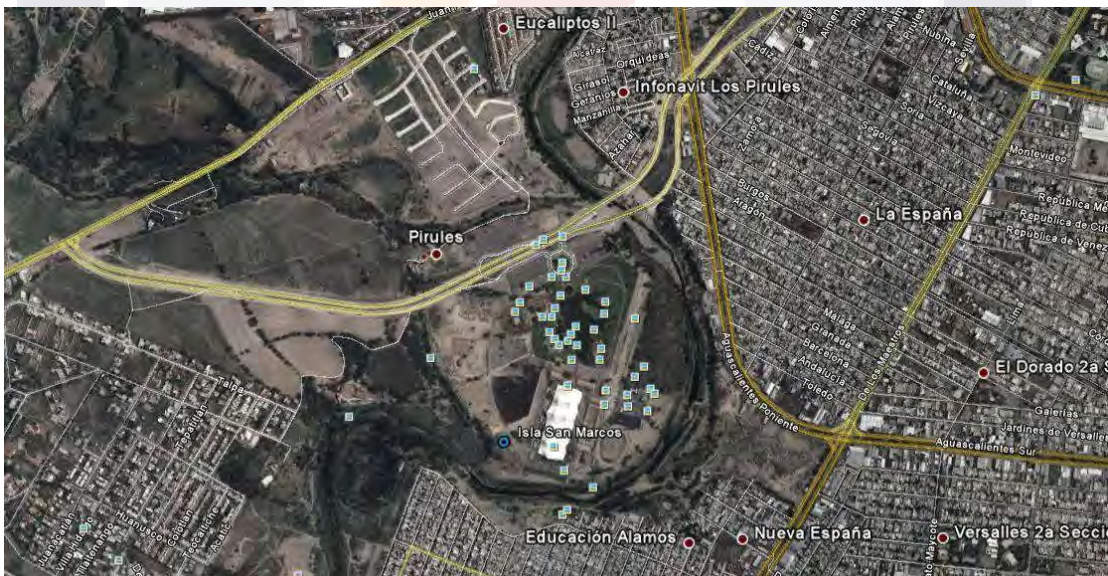


Imagen 3) Vista de los fraccionamientos cercanos complejo turístico y financiero denominado “Isla San Marcos” y “Capital City con existencia de terrenos. (www.capitalcityags.com, 2010)



Imagen 4) Macro localización de la Isla San Marcos y de los terrenos aledaños a los desarrollos turísticos y de negocios. (www.capitalcityags.com, 2010)

El objetivo de este trabajo es realizar una metodología para determinar la plusvalía de un terreno cercano a un desarrollo turístico, comercial y/o negocios. Partir de los siguientes objetivos particulares

- Se delimitará físicamente la zona de influencia dentro de la zona del Desarrollo Turístico y/o de Negocios, que afecta a los terrenos con estas características.
- Aportar un instrumento para orientar las inversiones de los dueños, los inversionistas, el gobierno, los valuadores y el público en general para el caso de terrenos con estas características.
- Justificar una metodología para analizar el incremento que sufren en su valor, los terrenos; ya sean fraccionados o en breña, cercanos a un desarrollo turístico y/o de negocios.

A partir de esto obtenemos la siguiente Hipótesis: El valor de los terrenos en breña y fraccionados cercanos a Desarrollos Turísticos y/o Negocios tienen un aumento de valor; asimismo estimo que éste se puede medir para establecer un valor de incremento y es factible delimitar su zona de influencia en los mismos así como determinar su incremento dependiendo de su lejanía con el desarrollo.

La justificación de la realización de este trabajo es debido a que es importante mencionar la necesidad que se muestra de resolver que el aumento del valor de los terrenos en breña y/o fraccionados aledaños a desarrollos turísticos, comerciales y de negocios debe ser estimado, es decir se debe determinar el acrecentamiento en valor que sufren los terrenos con estas características ya que debido a las contribuciones que se están realizando actualmente en la zona, es factible determinar la influencia que se está generando sobre estos terrenos, y de esta forma se orientará sobre las inversiones de los dueños, los capitales de inversión, el gobierno, los valuadores y el público en general. Dada la importancia que actualmente se le está generando al Turismo de Negocios en el Estado de Aguascalientes y en la región, es fundamental contar con una metodología para el análisis de la influencia en el valor de los terrenos cercanos a desarrollos turísticos y/o desarrollos de negocios.

Al realizar la medición de la influencia sobre los terrenos de los desarrollos con las características ya mencionadas se justificará la práctica de una metodología para determinar la plusvalía de los mismos.

2. MARCO TEÓRICO

Para estar en la posibilidad de la comprensión de este trabajo es necesario conocer los siguientes términos.

Valor:

Concepto económico que refiere la cantidad expresada en términos monetarios que se le estime al bien objeto de la valuación, en función de su utilidad, demanda y oferta, en una fecha determinada. Es la Cualidad de un objeto determinado que los hace de interés para un individuo o grupo.

Valor Comercial (Valor justo de mercado):

Es el valor conclusivo expresado en términos monetarios que asienta el valuador en el informe de valuación. 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. Es el resultado del análisis de por lo menos tres parámetros valuatorios a saber: valor físico o neto de reposición (enfoque de costos), valor de capitalización de rentas (enfoques de los ingresos) y valor comparativo de mercado.

Turismo:

Conjunto de actividades que realizan los individuos durante sus viajes y estancias en lugares diferentes a los de su entorno habitual por un periodo de tiempo consecutivo inferior a un año. La actividad turística generalmente se realiza con fines de ocio, aunque también existe el turismo por negocios y otros motivos.

Turismo de Negocios:

Conjunto de corrientes turísticas cuyo motivo de viaje está vinculado con la realización de actividades, laborales y profesionales.

Este mercado en su variante grupal, incluye numerosos segmentos y productos relacionados con la organización de reuniones de negocios, con diferentes propósitos y magnitudes.

Por lo anterior distinguimos dos tipos de turismo de negocios, el individual y el grupal. El primero comprende a los viajeros de negocios, que por cuestiones inherentes a sus actividades, se desplazan de una ciudad a otra o de un país a otro para desarrollar actividades relacionadas con su profesión. El segundo comprende los eventos que conocemos como:

- Congresos
- Convenciones
- Incentivos
- Exposiciones

Desarrollo económico:

Es la capacidad de países o regiones para crear riqueza a fin de promover o mantener la prosperidad o bienestar económico y social de sus habitantes. Se conoce el estudio del desarrollo económico como la economía de desarrollo.

Mercado inmobiliario:

Cualquier tipo de intercambio económico cuyo fin es la adquisición, venta o el disfrute de un bien inmueble. Tendremos por lo tanto transacciones de compraventa o arrendamiento.

Valor de Mercado:

Es la cantidad estimada expresada en términos monetarios, por el cual un bien se intercambia entre un comprador y un vendedor actuando por voluntad propia, con un plazo razonable de exposición, donde ambas partes actúan con conocimiento de los hechos

Valuador:

Es la persona física capacitada y legalmente facultada para realizar trabajos de valuación en forma independiente, imparcial y objetiva, cumpliendo con el código de conducta.

Principio de mayor y mejor uso:

Establece que el valor comercial del bien materia de la valuación debe determinarse con base en el uso probable más apto, que sea físicamente posible, apropiadamente justificado, legalmente permitido y financieramente factible, de manera que se establezca el valor más alto.

Especulación:

Se conoce como **especulación inmobiliaria** a la compraventa de terrenos y/o bienes inmuebles con la única intención de revenderlos posteriormente, esperando obtener un beneficio económico debido a las fluctuaciones de los precios del mercado.

"Especulación" es un término con sentido peyorativo que describe la operación consistente en efectuar transacciones comerciales o financieras, con la esperanza de obtener beneficios en las variaciones de los precios.

La especulación se ejerce en torno a la compra y venta de cualquier categoría de bienes: de consumo, materias primas, títulos, valores, divisas, etc. Las únicas condiciones que se requieren para dar cabida a la especulación son que los precios de tales bienes presenten variaciones en el tiempo superiores al coste de las operaciones especulativas, lo que viene a decir que la especulación puede ejercerse sobre cualquier objeto con el que podamos comerciar, siempre que lo vendamos a un precio superior al que lo compramos. La especulación inmobiliaria se realiza a través de su compra a bajo costo, recalificación y venta, con grandes rentabilidades para el especulador.

3. METODOLOGÍA.

El presente trabajo estima, en qué grado será impactado el valor comercial de los terrenos de la zona próxima a las áreas influenciadas por el Desarrollo Turístico y/o de Negocios denominado Isla San Marcos y Capital City determinando un factor de zona que impacta en el valor de los terrenos. Las acciones que se efectuaron para su obtención de esta influencia fueron los subsecuentes:

- 3.1.** Se realizó el análisis documental del uso del suelo vigente y la normalización de los predios en breña y fraccionados en cercanía a los desarrollos turísticos, para de esta forma determinar los usos que se tiene de los terrenos y la posible zona de influencia que en determinado momento generan un fenómeno social de intereses en esta zona para la compra de terrenos y su deseabilidad de los mismos.
- 3.2.** También se investigó el Programa de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Aguascalientes 2030 realizará por el Instituto de Planeación del Municipio de Aguascalientes: en el cual se establecen las líneas estratégicas de competitividad y oportunidades de empleo y desarrollo en la cual se mencionan las acciones a realizar como lo es el Fomentar el comercio, el turismo de negocios y los servicios de desarrollo empresarial, que principalmente se generará en el área de la Isla San Marcos y Capital City.
- 3.3.** Para determinar un factor de la influencia en el valor de los terrenos se recopiló y analizó la información de los valores históricos de los terrenos en esa zona.
- 3.4.** A partir de esta información se realizó una tabla de datos estadísticos del valor de la tierra por unidad de superficie y posteriormente un gráfico de estos datos para de esta forma apreciar la tendencia que sufrieron los terrenos en esta zona.
- 3.5.** Se analizaron e identificaron las diferentes reacciones del valor comercial dentro de la zona de influencia, ya que la deseabilidad varía debido a: la cercanía en cuanto a traslado al desarrollo, la ubicación con relación a las principales vías de comunicación

de la zona, la consolidación de la zona, la disponibilidad de terrenos en la zona y las posibilidades de cambio de uso de suelo principalmente.

- 3.6.** Se llevó a cabo el comparativo entre el valor de los terrenos de la zona antes de la construcción del desarrollo turístico Isla San Marcos y del desarrollo financiero Capital City; detectando si los beneficios por la construcción de este desarrollo que impulsan el valor de la tierra favorecido por estos desarrollos.
- 3.7.** Otro punto a identificar fue el conocer el rango de variación en porcentaje entre el valor comercial actual contra el valor comercial esperado o futuro, es decir después de que se encuentre implementado el Desarrollo; para estar en la posibilidad de conocer esto se realizaron encuestas con profesionales de la valuación, con propietarios, con arrendadores de la zona, y con el público en general para determinar el comportamiento de los valores y los factores que influyen en él.
- 3.8.** Finalmente se analizó, se clasificó y se tabularon los resultados de la investigación de estas encuestas para lo cual se propuso un factor de zona que determine la influencia de los desarrollos turísticos y/o de negocios tomando en consideración, como ya se mencionó en la acción No. 3.5 de esta metodología, la cercanía en cuanto a traslado al desarrollo, ubicación con relación a las principales vías de comunicación de la zona, consolidación de la zona, disponibilidad de terrenos en la zona y posibilidades de cambio de uso de suelo, la especulación de los resultados de la encuesta y el tendencia de incremento de los terrenos en la zona. Cabe mencionar que este factor se aprovechará en la valuación comenzando con los terrenos que se encuentren cercanos a los desarrollos turísticos.

4. RESULTADOS

4.1 ORGANIZACIÓN Y ANALÍS DE LA INFORMACIÓN.

Para estar en posibilidad de delimitar las zonas de influencia que se presentan en Los Desarrollos Turísticos y/o de Negocios, se conoce la localización de los terrenos en breña y terrenos fraccionados que se encuentran sobre las vías de acceso principales a la zona del Desarrollo; en determinado momento estos terrenos pueden ser usados para la construcción de áreas comerciales (hoteles, centros comerciales, entre otros), industrias además de vivienda de tipo residencial, o vivienda de tipo medio alto; por lo que serán estos terrenos los que se verán principalmente impactados. Sin embargo para efectos de la obtención del factor que impacta el valor de la tierra en breña se aplica con los valores de los terrenos fraccionados esto debido, como ya se mencionó previamente, a la falta de información de los valores históricos de este tipo de terrenos.

Los terrenos aledaños a las zonas de Desarrollos turísticos y/o de Negocios, debido a su situación; obtendrán una mayor plusvalía, esto por la deseabilidad o al deseo de compra que se generará.

La ubicación del Desarrollo Turístico denominado “Isla San Marcos” está enclavado en la Zona Sur – Poniente de la Ciudad de Aguascalientes, y se muestran en lo que se ejemplifica en la siguiente macro localización, en la cual se pueden apreciar los fraccionamientos aledaños a este desarrollo turístico y al complejo financiero.



Imagen 5) Los terrenos urbanizados ubicados en los fraccionamientos cercanos. (Visor IDE, Implan H. Ayuntamiento de Ags., 2009)

Los fraccionamientos aledaños a los desarrollos turísticos, principalmente son de tipo medio, tipo residencial y de tipo interés social, estos terrenos actualmente cuentan con todos los servicios.

En los fraccionamientos Los Eucaliptos II, Canteras de San Agustín, Canteras de San Javier, Canteras de San José, Canteras de San Javier, José López Portillo, Los Pirules, La España, Jardines del Lago, y Loma Bonita, aún se tienen diversos terrenos los cuales por su cercanía al complejo financiero y al desarrollo turístico podrían ser usado como Fraccionamiento Residencial ya que por lo mismo es factible sea usado de esta manera.

Asimismo sobre las avenidas de acceso al complejo financiero y turístico existen aún diversos terrenos sin fraccionar y en proceso de transición, es decir sin servicios, los cuales en determinado momento podrían ser usados como terrenos comerciales y para la construcción; de restaurantes. Centros comerciales, hoteles entre otros.



Imagen 6) Ubicación de los terrenos urbanizados en los fraccionamientos cercanos. (Visor IDE, Implan H. Ayuntamiento de Ags., 2009)

Para determinar los fraccionamientos influenciados se determina de acuerdo al uso de suelo de la Zonificación Primaria proporcionado por el Instituto de Planeación del

Ayuntamiento de Aguascalientes, los fraccionamientos cercanos a la en la zona del desarrollo turístico y financiero, y son clasificados de la siguiente manera:

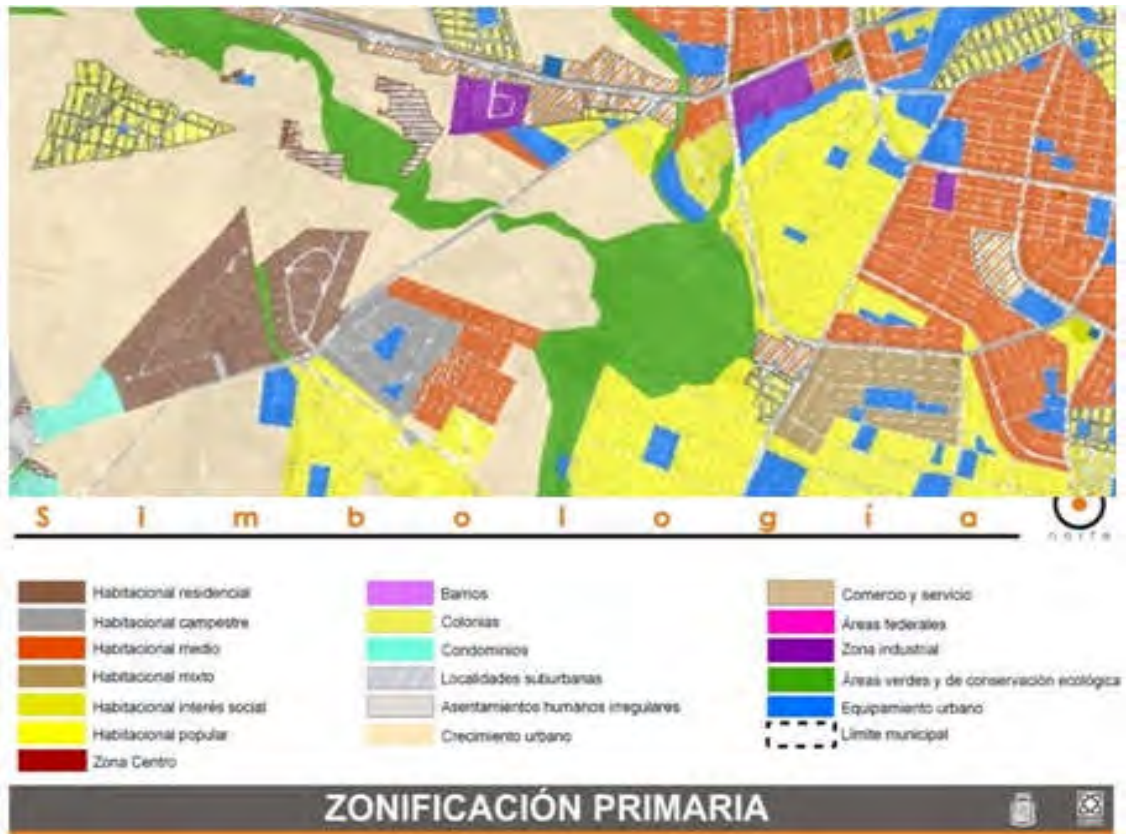


Imagen 7) Uso de suelo en Zonificación primaria de la zona del Desarrollo turístico y Financiero. (Programa de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Aguascalientes 2030, 2006)

Cabe mencionar que además de esta zonificación primaria existe la Zonificación Secundaria, en este plano se especifica detalladamente las zonas comerciales y/o habitacionales, en este plano se puede apreciar que:

- 1) Toda la Franja colindante en ambas aceras de la Avenida Juan Pablo II es uso de suelo comercial.
- 2) La zona donde actualmente se te construye el desarrollo Financiero Capital City tiene como uso de suelo como área de transición.

3) Los terrenos que actualmente se aprecian en breña o sin fraccionar, de acuerdo a este proyecto de desarrollo urbano, son destinados con un uso de suelo habitacional.



Imagen 8) Uso de suelo en Zonificación primaria de la zona del Desarrollo turístico y Financiero. (Programa de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Aguascalientes 2030, 2006)

Para delimitar los fraccionamientos que son afectados por la cercanía al desarrollo turístico y financiero, se tomaron en cuenta 5 factores, los cuales fueron proporcionados por entrevistas informales a profesionales de la valuación que, de acuerdo a su experiencia, son los que principalmente podrían verse afectados en su valor por la cercanía al desarrollo turístico.

El siguiente plano ubica cada uno de los fraccionamientos mencionados en la tabla No. 1 y ejemplifica gráficamente la cercanía al desarrollo así como las vialidades de importancia que, en cada uno de los casos, determina si es afectado o no por el desarrollo.

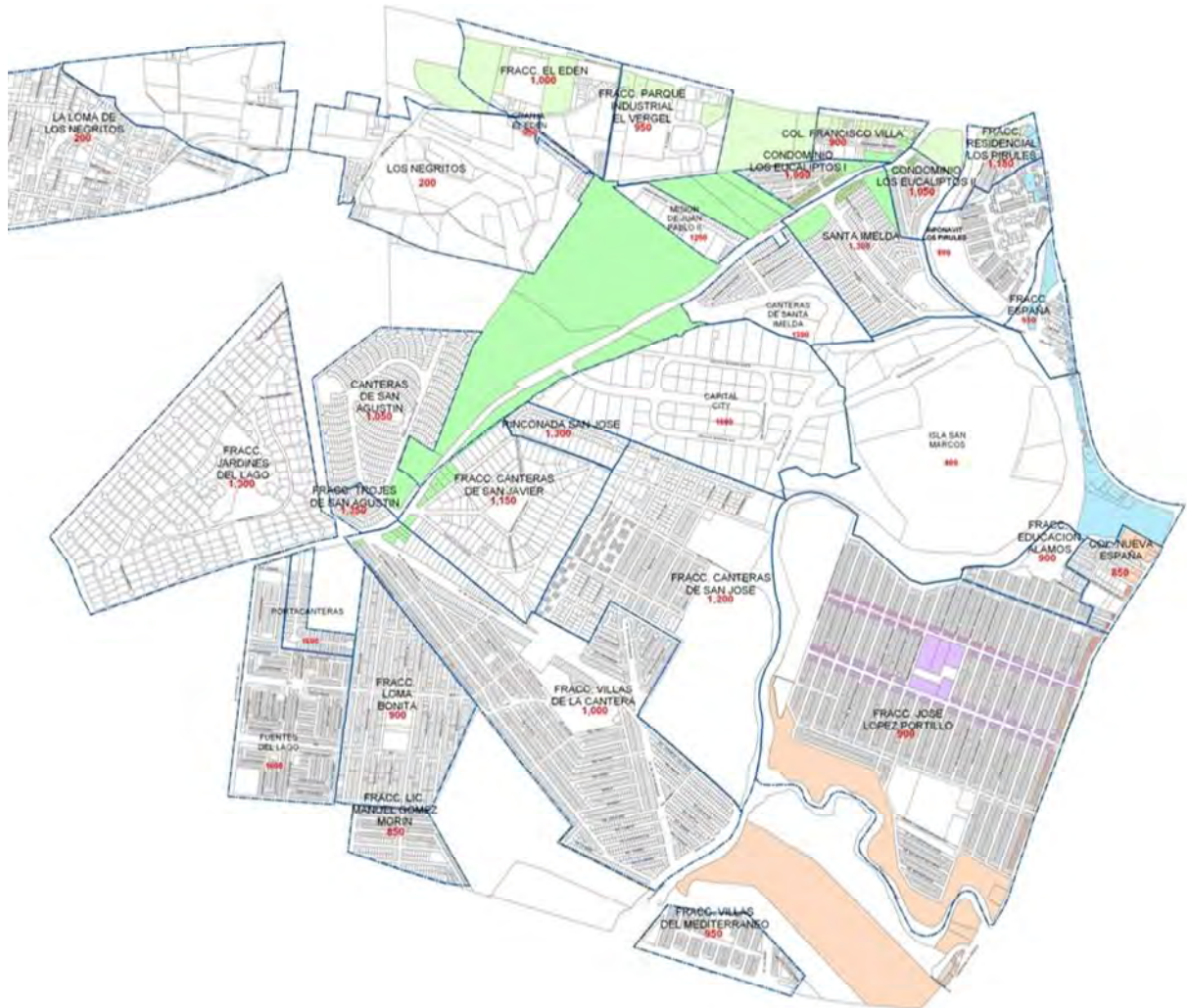


Imagen 9) Ubicación de cada uno de los fraccionamientos cercanos a la isla San Marcos. (Dirección de Catastro del Estado de Aguascalientes, 2011)

A partir de estos planos se determinan los fraccionamientos influenciados por el desarrollo, y los cuales son mencionados en la Tabla I mostrada a continuación.

Tabla I) Uso de suelo de los fraccionamientos aledaños al desarrollo Turístico y Financiero. (Propia, 2011)

| No. | COLONIA O FRACCIONAMIENTO | Uso de Suelo (Zonificación Primaria) | Tipo | Observaciones |
|------------|------------------------------------|---|----------------|--|
| 1 | Fracc. Lic. José López Portillo | Habitacional | Popular | |
| 2 | Fracc. Educación Álamos | Habitacional | Popular | |
| 3 | Col. Nueva España | Habitacional | Popular | |
| 4 | Fracc. Canteras de San José | Habitacional | Medio | |
| 5 | Fracc. Canteras de San Javier | Habitacional | Medio | |
| 6 | Fracc. Rinconada San José | Habitacional | Campestre | |
| 7 | Fracc. España | Habitacional | Popular | |
| 8 | Fracc Infonavit Pirules | Habitacional | Interés Social | |
| 9 | Fracc. Residencial Pirules | Habitacional | Medio | |
| 10 | Cond. Los Eucaliptos I | Habitacional | Interés Social | |
| 11 | Cond. Los Eucaliptos II | Habitacional | Interés Social | |
| 12 | Fracc. Francisco Villa | Comercial | - | |
| 13 | Fracc. Santa Imelda | Habitacional | Interés Social | |
| 14 | Fracc. Canteras de Santa Imelda | Crecimiento Urbano | | *Actualmente existen viviendas de tipo medio |
| 15 | Fracc. Misión Juan Pablo II | Habitacional | Interés Social | |
| 16 | Fracc. Canteras de San Agustín | Habitacional | Residencial | |
| 17 | Fracc. Villas de la Cantera | Habitacional | Interés Social | |
| 18 | Fracc Loma Bonita | Habitacional | Interés Social | |
| 19 | Fracc. Jardines del Lago | Habitacional | Residencial | |
| 20 | Cond. Porta Canteras | Crecimiento Urbano | - | *Actualmente existen viviendas de tipo medio |
| 21 | Fracc. Fuentes del Lago | Crecimiento Urbano | - | *Actualmente existen viviendas de tipo medio |
| 22 | La Loma de los Negritos | Habitacional | Interés Social | |
| 23 | Fracc. El Edén | Comercial | - | |
| 24 | Fracc. Parque Industrial El Vergel | Industrial | - | |
| 25 | Fracc. Barranca de Guadalupe | Habitacional | Interés Social | |
| 26 | Fracc. Hermanos Carreón | Habitacional | Interés Social | |

De acuerdo a entrevistas informales realizadas a profesionales de la valuación, los terrenos que son los más afectados por la cercanía al desarrollo turístico y financiero, son los que se encuentra con su acceso sobre la Av. Juan Pablo II debido a su posibilidad de cambio de "Uso de Suelo" y a una distancia de traslado máxima de 3,500m motivado por el hecho de que a una distancia mayor sobre esta Avenida, ya no se cuentan con los servicios ni la infraestructura básica; asimismo, la consolidación de los fraccionamientos cercanos no debe ser alta ya que esta es la que define la aceptación con la que cuenta el fraccionamiento en la ciudadanía y de esta manera determinar la futura ocupación del mismo; además debe de entenderse la disponibilidad de un fraccionamiento como la poca o alta reserva de terrenos en la misma. Asimismo, estos terrenos deben estar en un fraccionamiento con baja densidad habitacional; es decir la proporción entre terrenos baldíos sin ocupar y viviendas construidas debe de ser alta ya que esto determina si el fraccionamiento cuenta o no con terrenos útiles, para la construcción sobre el mismo de diversos servicios básicos; que en determinado momento podrían ser necesarios para el desarrollo turístico y/o financiero.

La cercanía de los terrenos habitacionales al desarrollo turístico y financiero origina que cualquier cambio que se dé en este desarrollo impacte directamente en la movilidad de los propietarios y arrendatarios de los fraccionamientos en la zona. Se nota claramente debido a que actualmente ya se encuentran en construcción diversos edificios de tipo comercial sobre la Avenida Juan Pablo II, que generan mejoras en la infraestructura de la zona. Cabe mencionar que a lo apreciado físicamente; en la zona no existe la infraestructura urbana suficiente; esto debido a que, por ejemplo, en los fraccionamientos aledaños al desarrollo no existen bachilleratos, bancos, restaurantes, hospitales, centros comerciales, entre otros. En la Tabla II se presentan los indicadores que determinan los fraccionamientos en los cuales los terrenos son influenciados por el desarrollo turístico o financiero.

Tabla II) Indicadores usados para determinar el área de influencia por el desarrollo Turístico o de Negocios. (Propia, 2011)

| <u>No</u> | <u>Colonia o fraccionamiento</u> | <u>Cercanía (traslado) al desarrollo (m)</u> | <u>Vía de acceso</u> | <u>Consolidación</u> | <u>Disponibilidad Terrenos</u> | <u>Posibilidad de cambio de uso de suelo</u> |
|-----------|----------------------------------|--|----------------------|----------------------|--------------------------------|--|
| 1 | Fracc. Lic. José López Portillo | 3,230.00 | Av. De los Maestros | Alta | Baja | Baja |
| 2 | Fracc. Educación Álamos | 2,820.00 | Av. De los Maestros | Alta | Baja | Baja |
| 3 | Col. Nueva España | 2,550.00 | Av. De los Maestros | Alta | Baja | Baja |

| | | | | | | |
|----|------------------------------------|----------|-------------------------|------------|-------|------------|
| 4 | Fracc. Canteras de San José | 3,500.00 | Av. Juan Pablo Segundo. | Media Alta | Media | Media Alta |
| 5 | Fracc. Canteras de San Javier | 3,480.00 | Av. Juan Pablo Segundo. | Media Alta | Media | Media Alta |
| 6 | Fracc. Rinconada San José | 3,400.00 | Av. Juan Pablo Segundo | Alta | Media | Media |
| 7 | Fracc. España | 2,200.00 | Av. De los Maestros | Media Alta | Baja | Baja |
| 8 | Fracc Infonavit Pirules | 1,850.00 | Av. Aguascalientes Sur | Baja | Baja | Baja |
| 9 | Fracc. Residencial Pirules | 1,530.00 | Av. Aguascalientes Sur | Media Baja | Baja | Baja |
| 10 | Cond. Los Eucaliptos I | 3,050.00 | Av. Juan Pablo Segundo. | Media Alta | Baja | Alta |
| 11 | Cond. Los Eucaliptos II | 3,240.00 | Av. Juan Pablo Segundo. | Media Alta | Media | Alta |
| 12 | Fracc. Francisco Villa | 3,660.00 | Av. Adolfo López Mateos | Alta | Baja | Baja |
| 13 | Fracc. Santa Imelda | 3,120.00 | Av. Juan Pablo Segundo. | Media | Media | Alta |
| 14 | Fracc. Canteras de Santa Imelda | 2,640.00 | Av. Juan Pablo Segundo. | Media | Media | Alta |
| 15 | Fracc. Misión Juan Pablo II | 2,660.00 | Av. Juan Pablo Segundo. | Media | Media | Alta |
| 16 | Fracc. Canteras de San Agustín | 2,830.00 | Av. Juan Pablo Segundo. | Media Baja | Media | Media Alta |
| 17 | Fracc. Villas de la Cantera | 3,740.00 | Av. Juan Pablo Segundo. | Media Alta | Media | Media Alta |
| 18 | Fracc Loma Bonita | 3,580.00 | Av. Juan Pablo Segundo. | Media Baja | Media | Baja |
| 19 | Fracc. Jardines del Lago | 3,370.00 | Av. Juan Pablo Segundo. | Media Alta | Media | Media |
| 20 | Cond. Porta Canteras | 3,640.00 | Av. Juan Pablo Segundo. | Baja | Alta | Baja |
| 21 | Fracc. Fuentes del Lago | 3,950.00 | Av. Juan Pablo Segundo. | Baja | Alta | Media |
| 22 | La Loma de los Negritos | 6,550.00 | Av. Adolfo López Mateos | Baja | Alta | Nula |
| 23 | Fracc. El Edén | 4,750.00 | Av. Adolfo López Mateos | Baja | Alta | Baja |
| 24 | Fracc. Parque Industrial El Vergel | 4,380.00 | Av. Adolfo López Mateos | Baja | Alta | Nula |

| | | | | | | |
|----|------------------------------|----------|--------------------|------|------|------|
| 25 | Fracc. Barranca de Guadalupe | 1,500.00 | Av. Convención Sur | Baja | Baja | Baja |
| 26 | Fracc. Hermanos Carreón | 1,440.00 | Av. Convención Sur | Baja | Baja | Baja |

Por lo tanto, y de acuerdo a o mencionado previamente los terrenos que se verán influenciados; y en este caso influidos en su valor debido a la cercanía al desarrollo turístico serán los ubicados dentro de los siguientes fraccionamientos.

Tabla III) Fraccionamientos afectados por la cercanía al desarrollo. (Propia, 2011)

| <u>No.</u> | <u>Fraccionamiento</u> | <u>Cercanía (traslado) al desarrollo (m)</u> |
|------------|---------------------------------|--|
| 1 | Fracc. Canteras de San José | 3,500.00 |
| 2 | Fracc. Canteras de San Javier | 3,480.00 |
| 3 | Fracc. Rinconada San José | 3,400.00 |
| 4 | Condominio Los Eucaliptos I | 3,050.00 |
| 5 | Condominio Los Eucaliptos II | 3,240.00 |
| 6 | Fracc. Santa Imelda | 3,120.00 |
| 7 | Fracc. Canteras de Santa Imelda | 2,640.00 |
| 8 | Fracc. Canteras de San Agustín | 2,830.00 |
| 9 | Fracc. Villas de la Cantera | 3,740.00 |
| 10 | Fracc. Jardines del Lago | 3,370.00 |

En base a que lógicamente hay un impacto positivo en el desplazamiento turístico de personas hacia este desarrollo, esta también se verá reflejado positivamente en la zona, la cual contará con mejores vialidades, mejores edificios comerciales; por ende demandando más servicios de toda índole e impulsando el desarrollo de otras actividades como lo puede ser, Hoteles, Restaurantes, Centros comerciales, entre otros.

Hasta la fecha la innovación que se ha venido dando en las vías de comunicación de la zona (principalmente en el Boulevard San Marcos) así como el crecimiento natural de los fraccionamientos, ha ocasionado la aparición de comercios a los costados del Boulevard Juan Pablo Segundo, como lo son; gasolineras, cafeterías y se podría decir que restaurantes aunque cabe aclarar que estos apenas están comenzando a constituirse; lo cual, como ya se mencionó, son los únicos terrenos factibles de comercio, de acuerdo a su uso de suelo Comercial conforme a El Plan de Desarrollo Urbano 2030.

Asimismo de acuerdo al proyecto estratégico y legibilidad también del Instituto de planeación del Ayuntamiento de Aguascalientes, el trayecto de oriente a poniente y viceversa se realiza a través de la intervención de la Isla San Marcos, proporcionando a este Desarrollo una gran afluencia, además de la gran vialidad que claramente proporciona hacia los terrenos de los fraccionamientos y condominios ubicados al poniente de la ciudad.

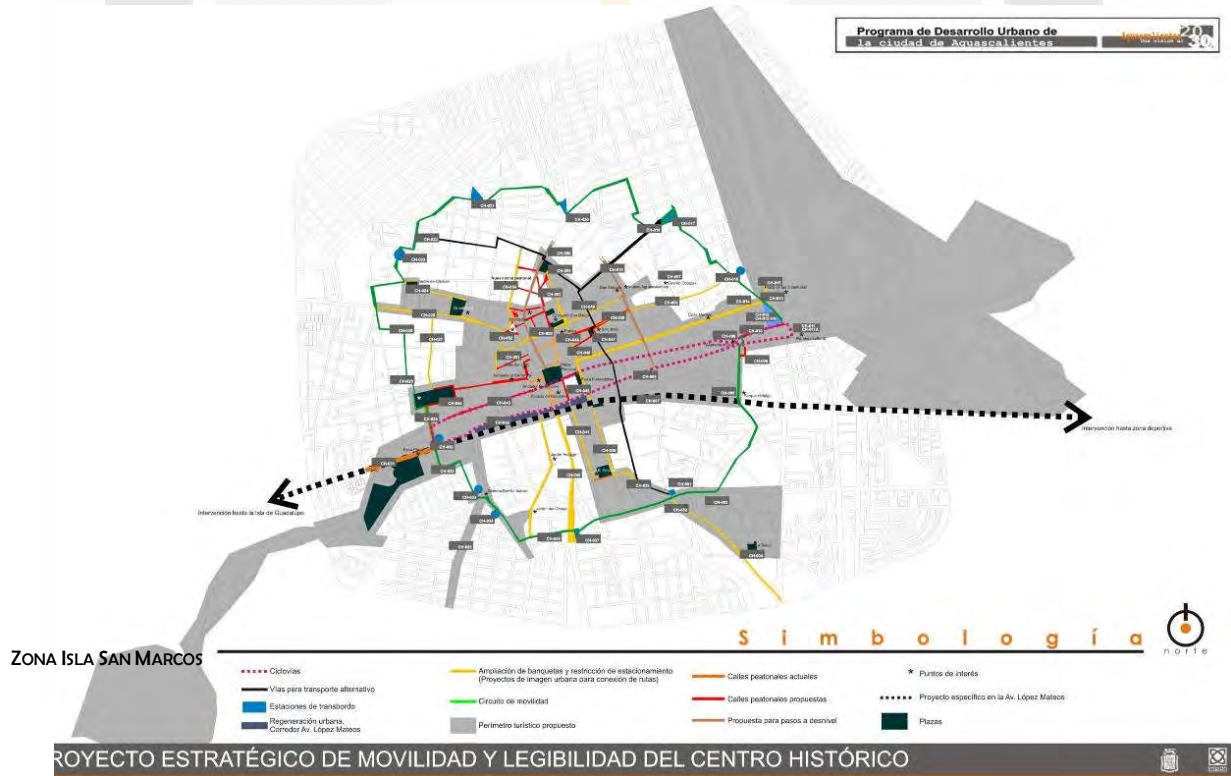


Imagen 10) Proyecto estratégico de movilidad y legibilidad del centro histórico en la cual se contempla La Isla San Marcos. (Programa de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Aguascalientes 2030, 2006)

4.2. CONSIDERACIONES PREVIAS, DEBIDAS A LAS POSIBLES CONDICIONES FUTURAS DE LA POBLACIÓN DE LA ZONA.

Como se mencionó anteriormente el impacto a la zona del desarrollo turístico y de negocios, influirá en el modo de vida de los habitantes de la zona; esta cercanía inmediata origina que cualquier cambio generado en esta zona impacte directamente la forma de vida de los propietarios, se estima que lógicamente al haber un impacto positivo en la deseabilidad de terrenos en la zona, esto se verá reflejado en el valor de los mismos, la cual contará con mayores recursos económicos, impulsando así el desarrollo de otras actividades como el comercio.

Hasta la fecha la modernización que se ha venido dando, principalmente en las vías de comunicación de la zona, ha originado por si sola la aparición de múltiples comercios a las orillas de las vialidades que comunican con los fraccionamientos, por lo que el desarrollo turístico y financiero vendrá a consolidar e impulsar la zona.

Se estima que al disponer de mayores ingresos originará una revolución de desarrollo importante en las actividades comerciales como el turismo, la generación de empleo, la mejora de vialidades, la expansión de la zona, la mejor seguridad de la zona y el deseo de compra de terrenos en la misma, entre otras.

Asimismo, generalmente cuando se concibe un desarrollo se ven afectados por el alza en los precios los terrenos y de igual manera cuando los terrenos incrementan su rentabilidad, también se eleva su valor, generándose en muchos de los casos “especulación” por encima de las posibilidades reales de desarrollo, así como cambios de uso de suelos hacia actividades no contempladas previamente en la zona.

Como se mencionó previamente, el desarrollo económico de cualquier zona, general el surgimiento de actividades alternas de apoyo a ese desarrollo, este caso no será la excepción ya que debido a este, se generarán actividades alternas al uso destinado previamente en esa zona, para este caso; surgirán comercios dedicados a abastecer los insumos que se requerirán para el desarrollo turístico y de negocios. Es por esto que para todo lo anterior será necesario destinar áreas estratégicas para la generación de estos servicios, originándose un cambio de “uso de suelo” de habitacional a comercial y de servicios y/o Industrial: Asimismo el

hecho de que la zona sea de fácil acceso y está bien ubicada con respecto al centro de la ciudad, el mercado inmobiliario ha empezado a demandar algunas áreas para uso comercial, lo cual acelerará el desarrollo de la zona.

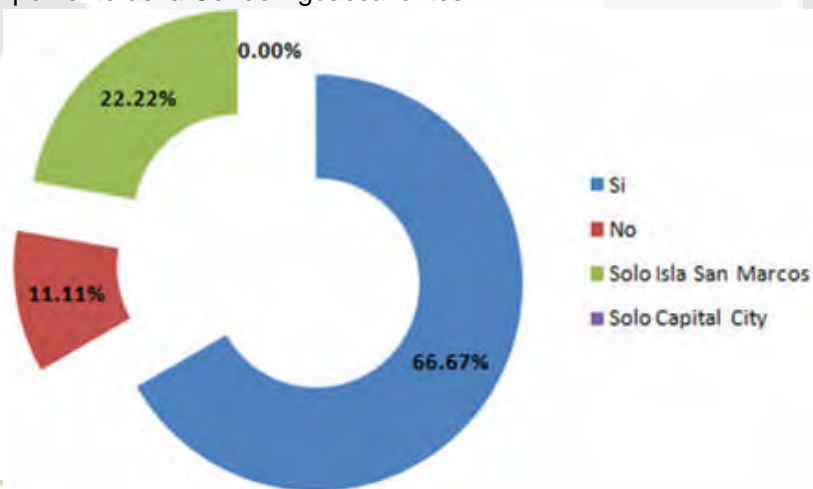
El cambio de la zona será un proceso más profundo en donde intervendrán aspectos económicos, políticos y sociales. Esto se puede observar actualmente en las vialidades de acceso a los terrenos cercanos al desarrollo turístico y de negocios en donde se aprecian diversos pequeños comercios, gasolineras, restaurantes, refaccionarias, talleres, entre otros; por su parte los fraccionamientos cercanos han acelerado su crecimiento absorbiendo los terrenos aledaños.

4.3. RESULTADO DE LA ENCUESTA

Los resultados obtenidos se mencionan en el cuestionario aplicado y se describen conforme el mismo orden en que se hicieron, de tal forma que cada una de las respuestas expresadas refleja el sentir de la población de la zona de análisis.

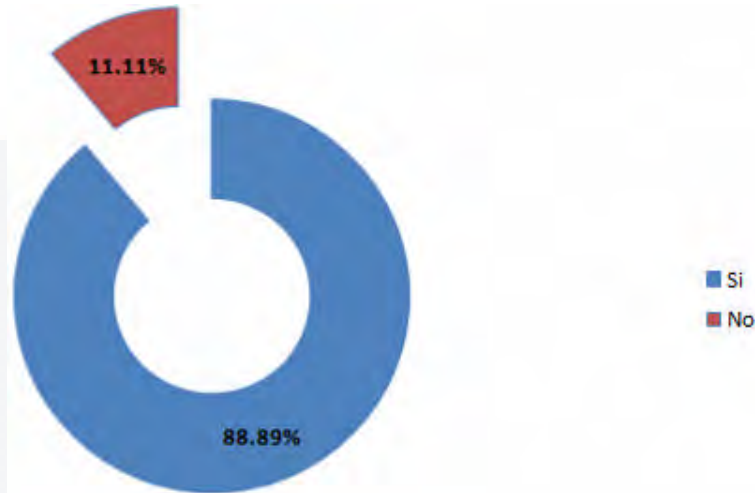
1) Conoce usted del *Desarrollo Turístico y de Negocios “Isla San Marcos y Capital City”*?

De las personas encuestadas solamente el 22% conoce en que consisten ambos proyectos, y la mayor parte, en este caso el 67% de las personas, conoce solamente el Desarrollo turístico Isla San Marcos; aunque cabe señalar que lo conocen principalmente a que este proyecto turístico ya se encuentra en funcionamiento y a que la Avenida denominada Boulevard San Marcos es la vialidad que como ya se mencionó previamente, conecta el oriente con el poniente de la Cd. de Aguascalientes.



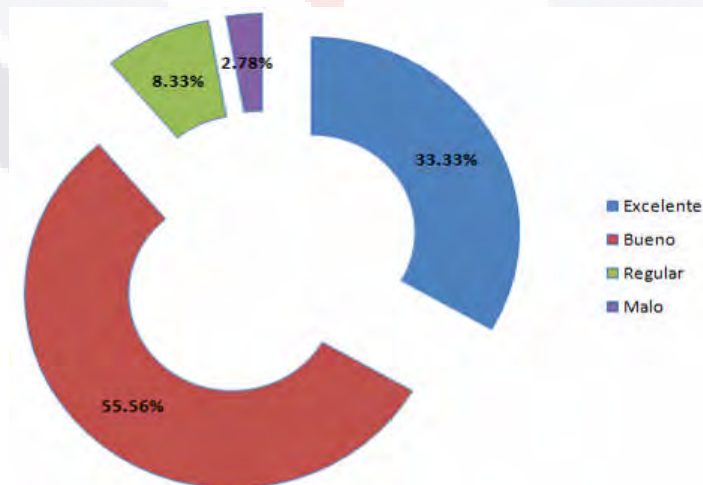
2) Sabe que incluye el proyecto Desarrollo Turístico y de Negocios “Isla San Marcos y Capital City”??

El 89% de los encuestados conoce que es lo que incluye el desarrollo Turístico y de Negocios Isla San Marcos y Capital City, lo cual a como, ya se mencionó previamente es debido a la vialidad Blvd. San Marcos.



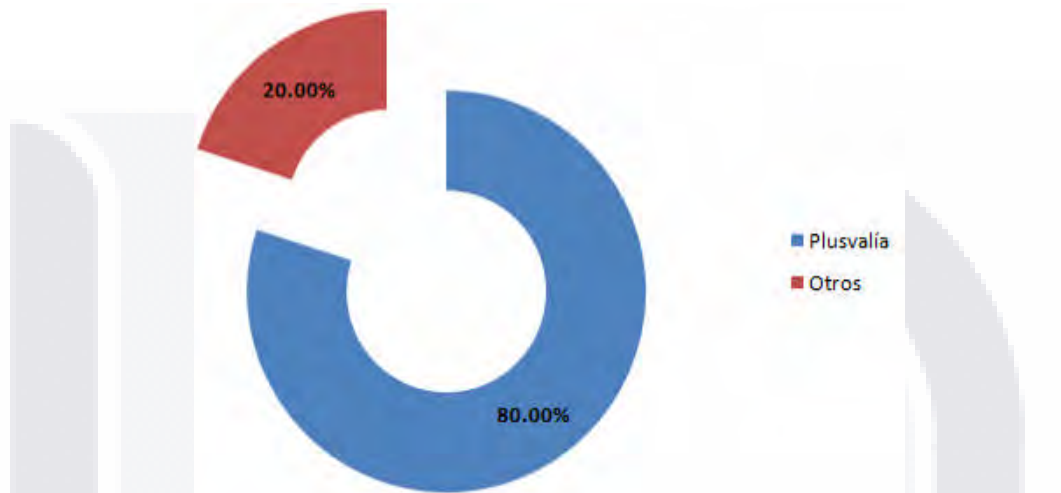
3) Para usted, ¿Qué le parece la construcción del Desarrollo Turístico y de Negocios “Isla San Marcos y Capital City” a la zona?

El 56% de los encuestados piensan ese desarrollo es bueno para la zona, y se beneficiará, ya que generará, a lo comentado por ellos mismos, más empleos y mejoras a la zona.



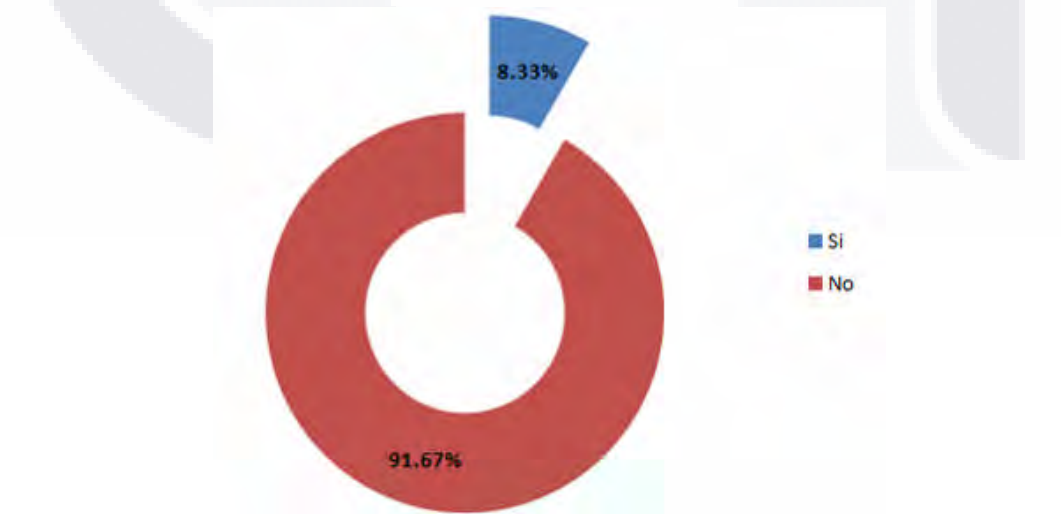
4) ¿Cómo considera que afectará la construcción del Desarrollo Turístico y de Negocios “Isla San Marcos y Capital City” a la zona?

El 80% de los encuestados comentan que la mayor afectación en la zona es que habrá plusvalía en los terrenos cercanos a este desarrollo. Cabe mencionar esta pregunta fué abierta, por lo que esta respuesta de los encuestados no fue encaminada hacia la misma sino que es de acuerdo a su reflexión.



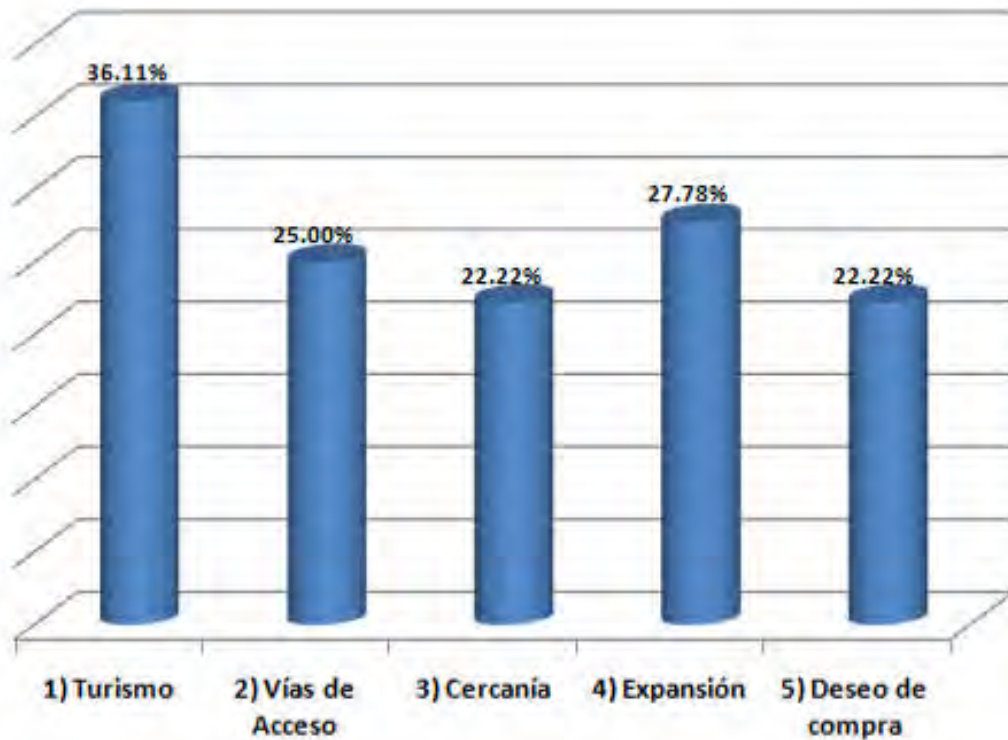
5) ¿Conoce usted alguna persona que después de saber del proyecto de Desarrollo, haya decidido comprar en la zona?

A pesar de que la mayoría de los encuestados consideran que el Desarrollo genera plusvalía en la zona, solamente el 8.33% de los encuestados han invertido en un terreno cerca del mismo; cabe mencionar que esto puede deberse a que actualmente el mercado inmobiliario se encuentra hasta cierto punto estacionario generado esto a diversas causas.



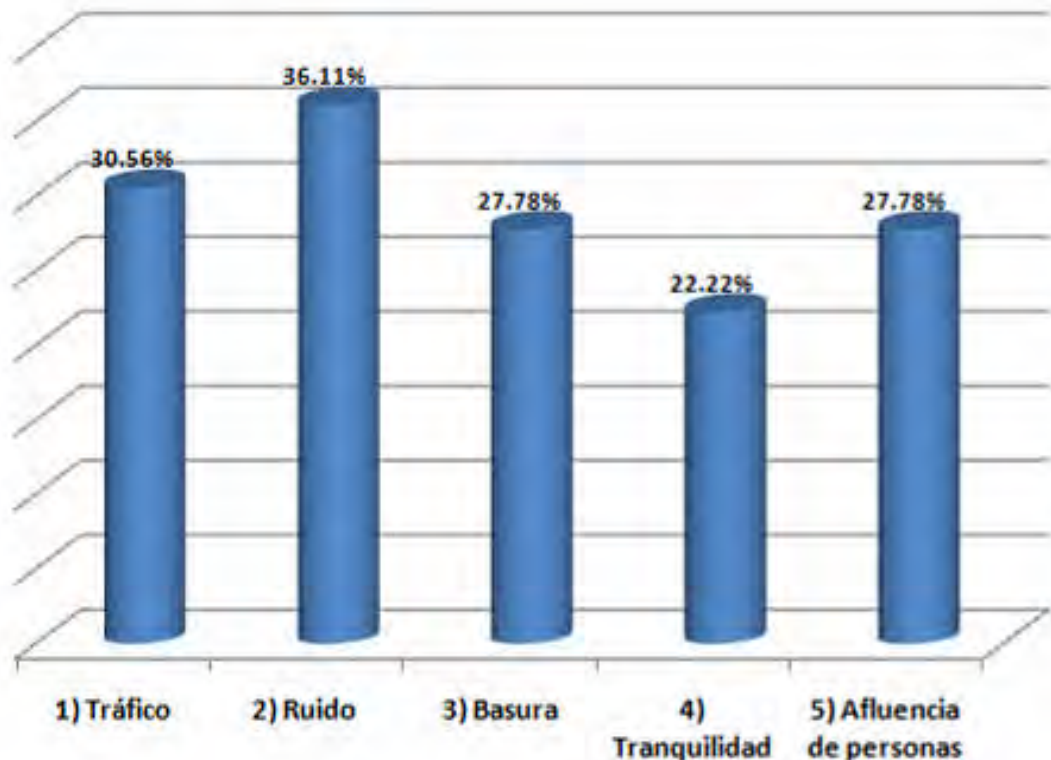
6) Para usted ¿cuál es la mayor ventaja para un propietario de terreno que colinda con el desarrollo Turístico y de Negocios “Isla San Marcos y Capital City”

De acuerdo a lo que comentaron los encuestados. las personas piensan que la mayor ventaja de la construcción del Desarrollo es el turismo que generará derrama económica a la zona y a la ciudad en general, en segundo lugar colocan a la calidad de las vías de acceso, es decir que partir del proyecto turístico y financiero se crean mejores vialidades de acceso a la zona, posteriormente los encuestados opinan que la cercanía al desarrollo es bueno para la zona ya que mejora la seguridad de la misma, y genera plusvalía a la misma, en cuarta posición colocan a la expansión de la zona y finalmente sitúan el deseo de compra que generará el desarrollo en la zona; conviene mencionar que este último punto es lo que nos estima el deseo de compra en la zona generada a partir de la plusvalía que se generará en la misma.



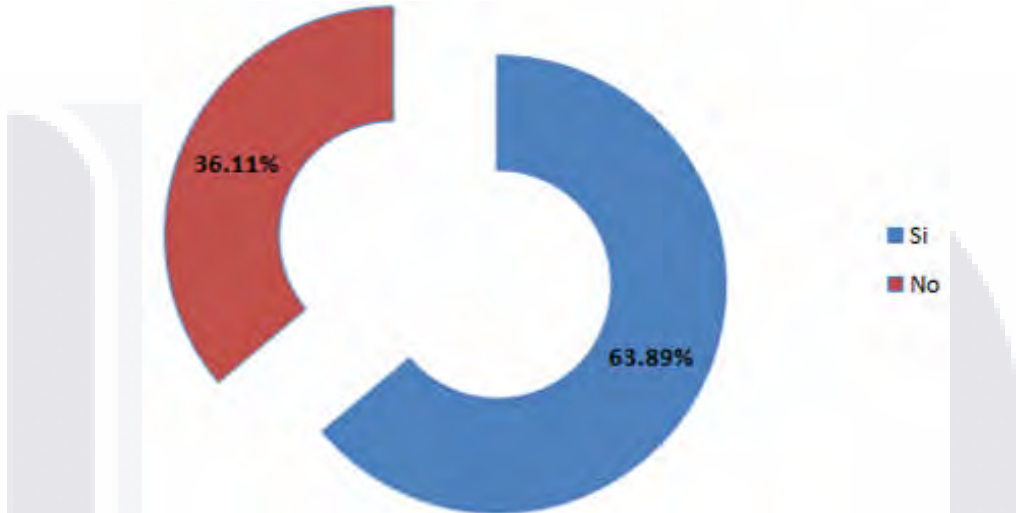
7) Para usted ¿cuál es la mayor desventaja para un propietario de terreno que colinda con Desarrollo Turístico y de Negocios “Isla San Marcos y Capital City”

Los encuestados mencionan que existen desventajas en la zona debidas a la construcción del desarrollo; estas desventajas las colocan de la siguiente manera: en primera posición opinan que el tráfico es la principal desventaja en la zona, esto debido principalmente a la falta de estacionamiento en la misma, lo cual es apreciable actualmente ya que en tiempos de la Feria de San Marcos el Boulevard de acceso al desarrollo turístico se encuentra con estacionamiento sobre ambas aceras; en segundo lugar creen que el desarrollo generará ruido en la zona en tiempos de eventos lo cual también es una desventaja para ellos, es tercer lugar creen que la basura generada a partir de la afluencia de personas a la zona afectará su estilo de vida; posteriormente suponen que esta misma afluencia de personas afectara su paz y tranquilidad finalizando con la afluencia de personas generará inseguridad en la zona.



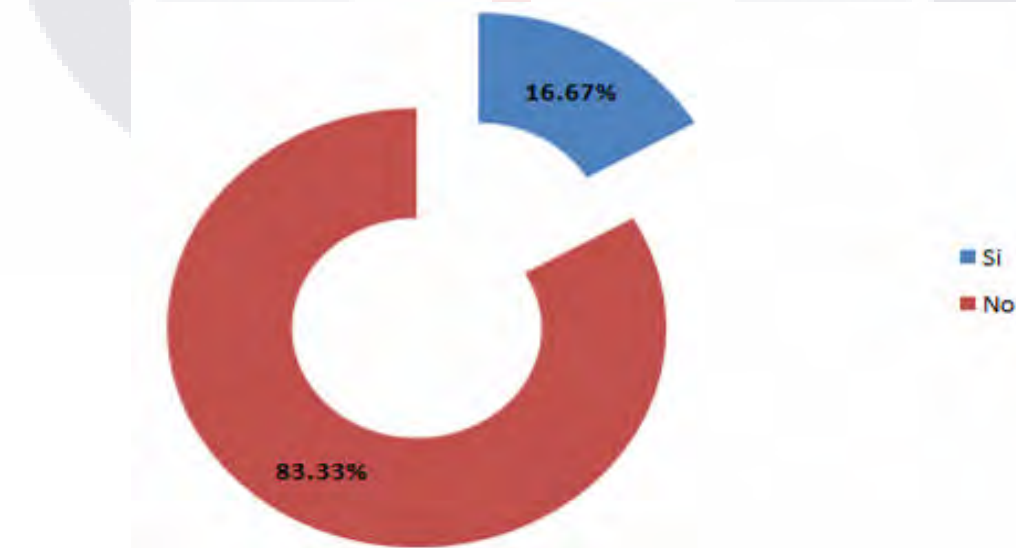
8) Tomando en cuenta la posible construcción del Desarrollo Turístico y de Negocios “Isla San Marcos y Capital City” ¿Invertiría en algún terreno comercial y/o habitacional en la zona?

El 64% de los encuestados dicen que si invertirían en un terreno cercano al desarrollo actualmente, esto principalmente generado por la especulación que se crea en la zona cercana al desarrollo turístico y/o financiero.



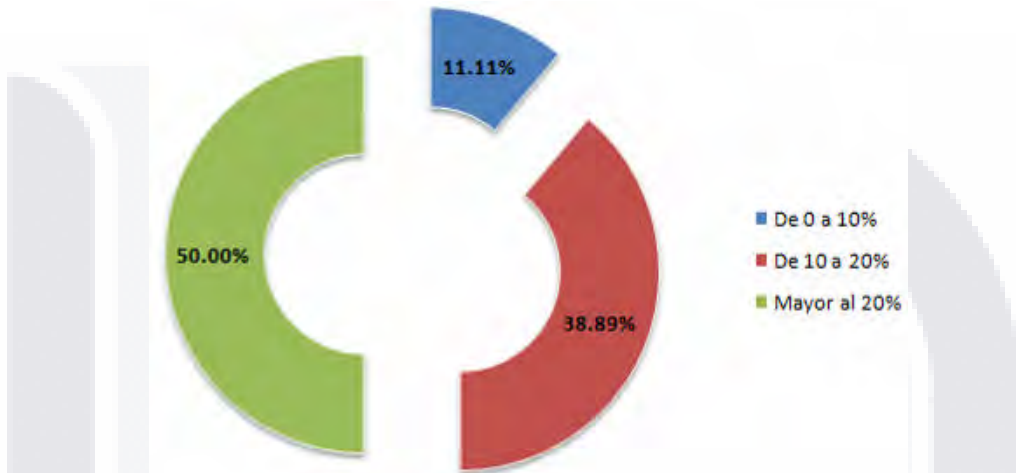
9) ¿Cambiaría de lugar residencia debido a la construcción del Desarrollo Turístico y de Negocios “Isla San Marcos y Capital City”??

De acuerdo a los encuestados el 17% si cambiaría su lugar de residencia debido a la construcción del desarrollo; esto debido a la plusvalía que se generará en la zona, principalmente, posteriormente a la construcción del desarrollo turístico y/o financiero.



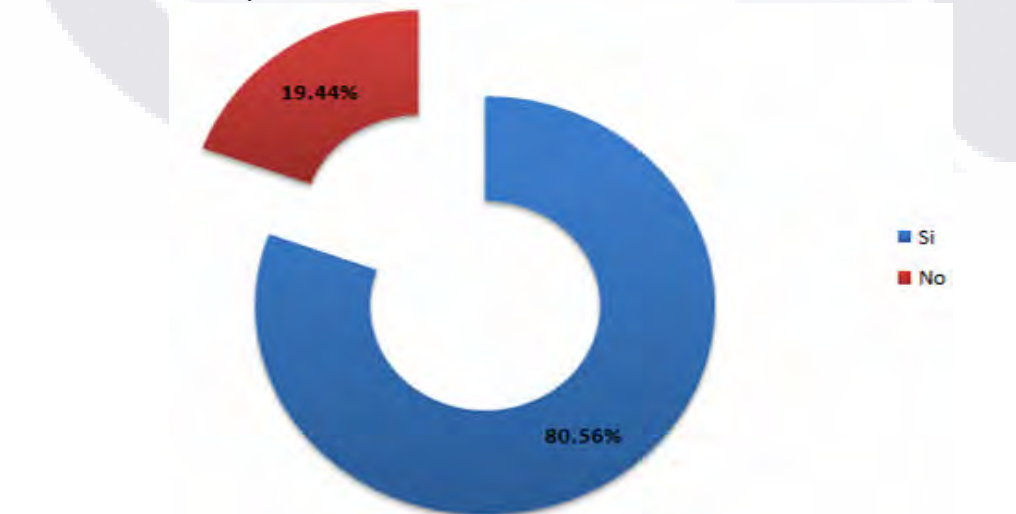
10) Piensa usted a partir de la construcción del Desarrollo Turístico y de Negocios “Isla San Marcos y Capital City” ¿se incrementarán o disminuirán los valores en la zona?

El 100% de los encuestados consideran que el valor de los terrenos cercanos al desarrollo incrementará; de este total, el 50% considera que el valor de los terrenos acrecentarán en un porcentaje mayor al 20% por lo que puede presumirse que la especulación de los terrenos cercanos al desarrollo; es de este porcentaje mencionado.



11) En caso de tener el recurso ¿Considera una buena inversión la compra de un terreno cercano al Desarrollo Turístico y de Negocios “Isla San Marcos y Capital City”?

La deseabilidad en la zona de acuerdo a las encuestas es de un 81% ya que los encuestados nos comentan que en caso de tener los recursos si invertirían en la zona a partir del desarrollo turístico y/o financiero.



4.4. ANÁLISIS DEL VALOR DE LA TIERRA EN LA ZONA

De acuerdo a los valores históricos de la zona, el valor de los fraccionamientos cercanos ha fluctuado con una variación desde \$950.00 hasta \$2200.00 con un incremento del 25% en promedio.

En la próxima tabla se evalúan los valores históricos de los fraccionamientos que son influenciados por el desarrollo turístico y en los cuales se aprecia la tendencia que se ha venido generando en la zona en los 6 años anteriores.

Cabe mencionar que los valores presentados son un promedio de la información obtenida de los valores en la zona. Dicha información fue proporcionada por profesionales de la valuación, la cual fue clasificada para obtener la tabla siguiente:

Tabla IV) Tabulación de los valores históricos de los terrenos en la zona. (Propia, 2011)

| No. | Fraccionamiento | Valor \$/m ² en 2006 | Valor \$/m ² en 2007 | Valor \$/m ² en 2008 | Valor \$/m ² en 2009 | Valor \$/m ² en 2010 | Valor \$/m ² en 2011 |
|------------|---------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
| 1 | Fracc. Canteras de San José | \$ 1,200.00 | \$ 1,400.00 | \$ 1,450.00 | \$ 1,480.00 | \$ 1,600.00 | \$ 1,700.00 |
| 2 | Fracc. Canteras de San Javier | \$ 950.00 | \$ 1,075.00 | \$ 1,100.00 | \$ 1,150.00 | \$ 1,200.00 | \$ 1,300.00 |
| 3 | Fracc. Rinconada San José | \$ 1,200.00 | \$ 1,400.00 | \$ 1,450.00 | \$ 1,480.00 | \$ 1,600.00 | \$ 1,700.00 |
| 4 | Cond. Los Eucaliptos I | \$ 1,200.00 | \$ 1,300.00 | \$ 1,600.00 | \$ 1,700.00 | \$ 1,800.00 | \$ 1,900.00 |
| 5 | Cond. Los Eucaliptos II | \$ 1,200.00 | \$ 1,300.00 | \$ 1,600.00 | \$ 1,700.00 | \$ 1,850.00 | \$ 1,900.00 |
| 6 | Fracc. Santa Imelda | \$ 1,600.00 | \$ 1,600.00 | \$ 1,700.00 | \$ 1,800.00 | \$ 1,900.00 | \$ 2,000.00 |
| 7 | Fracc. Canteras de Santa Imelda | \$ 1,600.00 | \$ 1,600.00 | \$ 1,700.00 | \$ 1,800.00 | \$ 1,900.00 | \$ 2,000.00 |
| 8 | Fracc. Canteras de San Agustín | \$ 1,400.00 | \$ 1,500.00 | \$ 1,500.00 | \$ 1,600.00 | \$ 1,800.00 | \$ 2,200.00 |
| 9 | Fracc. Villas de la Cantera | \$ 1,200.00 | \$ 1,200.00 | \$ 1,500.00 | \$ 1,600.00 | \$ 1,750.00 | \$ 1,900.00 |
| 10 | Fracc. Jardines del Lago | \$ 900.00 | \$ 1,000.00 | \$ 1,200.00 | \$ 1,500.00 | \$ 1,600.00 | \$ 1,750.00 |
| Promedio | | \$1,245.00 | \$1,337.50 | \$1,480.00 | \$1,581.00 | \$1,700.00 | \$1,835.00 |
| Incremento | | -- | 7% | 11% | 7% | 8% | 8% |

Al analizar los valores anteriores se aprecia que estos cuentan con una tendencia a la alza, principalmente entre el año 2007 y hasta el año 2009, que fue en el período en que comenzaron los trabajos de construcción del desarrollo turístico Isla San Marcos, además del Boulevard San Marcos; que es realizado como un proyecto estratégico a partir de la construcción del desarrollo mencionado. Esta alza es lógicamente al incremento normal del valor debido a la inflación, sin embargo también existe un incremento de valor principalmente entre el año 2007 y 2008 del 11.00% que es mayor en un 7% a la inflación del año 2007 (3.76%), por lo que se puede considerar este impacto, causado por la construcción del Desarrollo Turístico y el Desarrollo Financiero Capital City.

Graficando los valores históricos de cada uno de los fraccionamientos; se aprecia la tendencia que se ha venido generando en el mercado de terrenos en la zona.

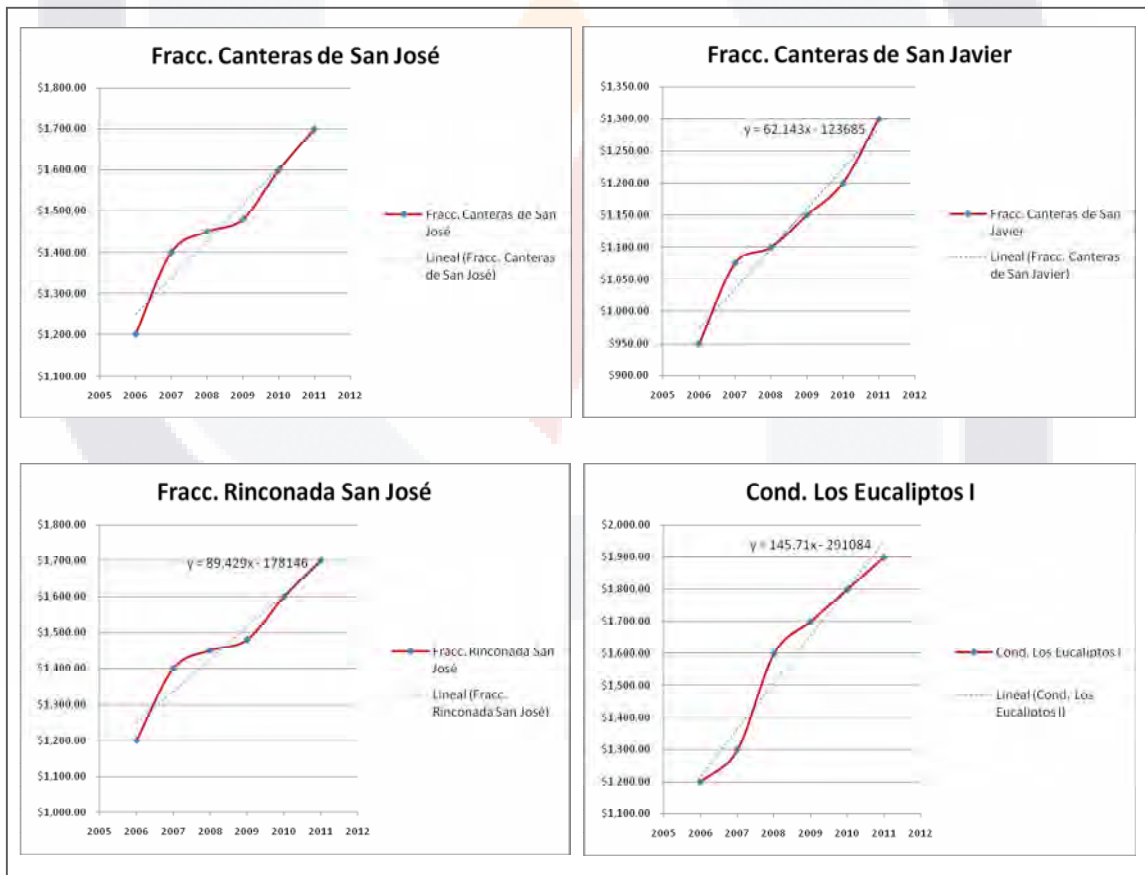


Imagen 11) Graficas de los valores unitarios históricos de los terrenos en la zona y tendencia de los mismos. (Propia, 2011)



Imagen 12) Graficas de los valores unitarios históricos de los terrenos en la zona y tendencia de los mismos. (Propia, 2011)

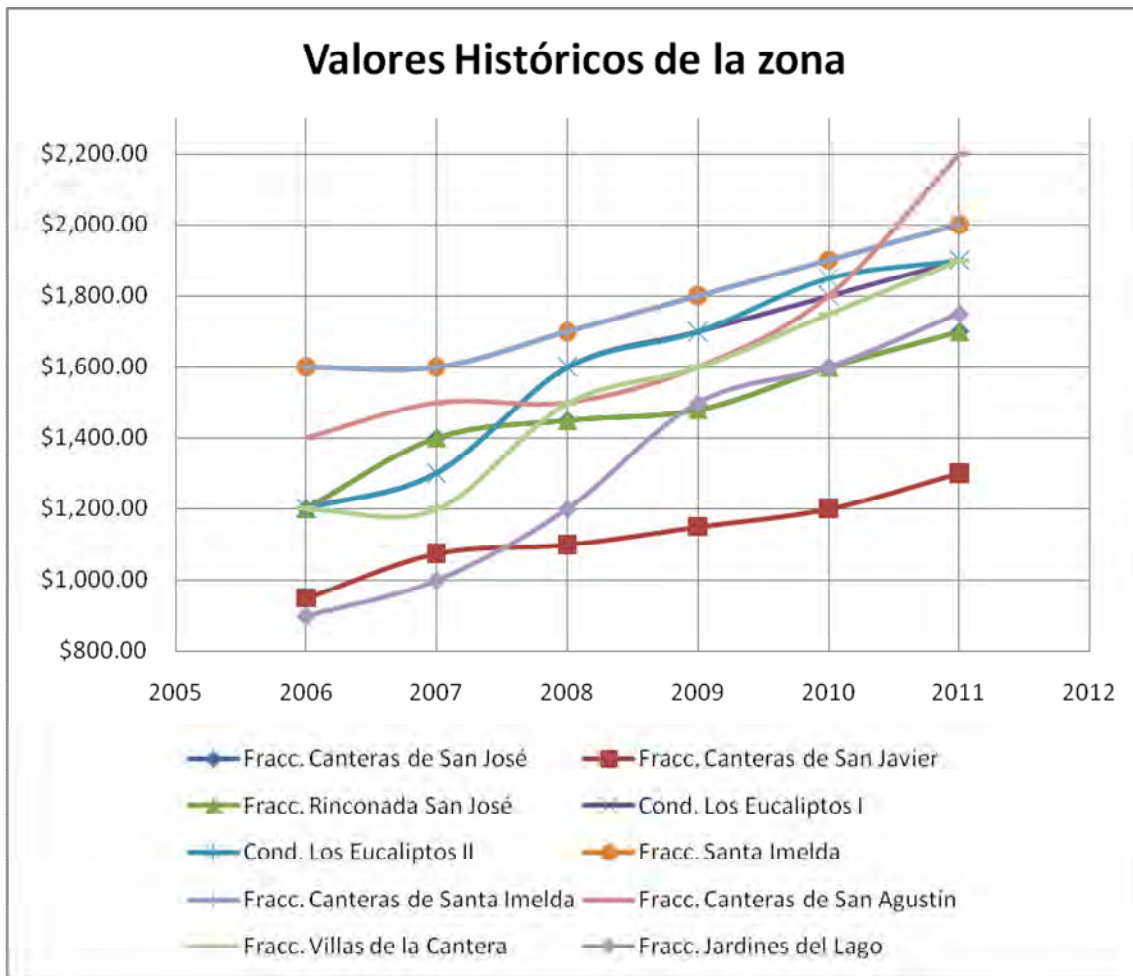


Imagen 13) Valores históricos en conjunto de los fraccionamiento aledaños al desarrollo turístico y/o financiero. (Propia, 2011)

Como se puede observar, y a lo comentado previamente; a partir del año 2007 y hasta el año 2009, surgieron incrementos relativamente más notables que en los años anteriores; esto es principalmente notable de acuerdo a lo apreciado en los fraccionamientos: Villas de la Cantera, Canteras de San José, Los Eucaliptos II, Los Eucaliptos I, Jardines del Lago y Canteras de San Agustín, cabe mencionar que este incremento es, de la misma forma, más representativo que lo generado por la inflación propia del mercado, por lo que es factible mencionar que sus incrementos son debido a la influencia generada por el Desarrollo Turístico y principalmente, al proyecto estratégico de la vialidad para el acceso al desarrollo denominada, Boulevard San Marcos.

Para ejemplificar claramente el incremento en la zona de acuerdo a los valores históricos de la misma; se anexa la Tabla V, donde, por medio de regresión lineal se obtienen las tendencias de cada uno de los fraccionamientos aledaños al desarrollo, así como los porcentajes de incremento del valor de la tierra. En la cual se aprecia los incrementos que han sucedido en la zona a partir del año 2006 y hasta la fecha.

Tabla V) Análisis de los valores históricos para determinar el porcentaje del incremento del valor de la tierra en la zona (Propia, 2011)

| <u>No.</u> | <u>Fraccionamiento</u> | <u>Tendencia</u> | <u>Porcentaje de incremento del valor/m2 del tiempo analizado</u> | <u>Promedio incremento de valores históricos</u> |
|------------|---------------------------------|------------------|---|--|
| 1 | Fracc. Canteras de San José | \$ 1,784.67 | 41.667% | 23.6111% |
| 2 | Fracc. Canteras de San Javier | \$ 1,346.67 | 36.842% | 22.8070% |
| 3 | Fracc. Rinconada San José | \$ 1,784.67 | 41.667% | 23.6111% |
| 4 | Cond. Los Eucaliptos I | \$ 2,093.33 | 58.333% | 26.3889% |
| 5 | Cond. Los Eucaliptos II | \$ 2,116.67 | 58.333% | 26.3889% |
| 6 | Fracc. Santa Imelda | \$ 2,066.67 | 25.000% | 20.8333% |
| 7 | Fracc. Canteras de Santa Imelda | \$ 2,066.67 | 25.000% | 20.8333% |
| 8 | Fracc. Canteras de San Agustín | \$ 2,166.67 | 57.143% | 26.1905% |
| 9 | Fracc. Villas de la Canteras | \$ 2,050.00 | 58.333% | 26.3889% |
| 10 | Fracc. Jardines del Lago | \$ 1,960.00 | 94.444% | 32.4074% |
| | | | PROMEDIO | 24.9460% |

Para determinar el factor de influencia a los terrenos cercanos al desarrollo turístico y de negocios, se deberá de aplicar un valor cuantitativo a los indicadores cualitativos mencionados en la Tabla II; estos valores se mencionan en la siguiente tabla:

Tabla VI) Calificaciones del Indicador cualitativos (Consolidación, Disponibilidad de Terrenos, Posibilidad de cambio de uso de suelo)

| CALIFICACIONES DEL TERRENO | |
|----------------------------|-------|
| Alta | 1.000 |
| Media Alta | 0.975 |
| Media | 0.950 |
| Media Baja | 0.925 |
| Baja | 0.900 |
| Nula | 0.850 |

De acuerdo a esto, se considera que el factor de influencia que acrecienta el valor de los terrenos será a partir de la distancia del terreno al desarrollo por lo que para determinar el factor de influencia máximo; se considera una distancia de traslado de 3,500m.

Por lo tanto obteniendo el factor de influencia a los terrenos, considerando la distancia más lejana del mismo, se obtiene el factor siguiente:

Tabla VII) Factor de influencia de los terrenos cercanos al desarrollo turístico y/o financiero. (Propia, 2011)

| No. | Fraccionamiento | F Incremento de valor/m2 | F Dist | F Consol | F Dispon | F cam de uso suelo | F Especul | F Result |
|-----------------------|---------------------------------|--------------------------|--------|----------|----------|--------------------|---------------|----------|
| 1 | Fracc. Canteras de San José | 0.946 | 1.00 | 0.975 | 0.950 | 0.975 | 1.200 | 1.0252 |
| 2 | Fracc. Canteras de San Javier | 0.914 | 1.01 | 0.975 | 0.950 | 0.975 | 1.200 | 1.0004 |
| 3 | Fracc. Rinconada San José | 0.946 | 1.03 | 1.000 | 0.950 | 0.950 | 1.200 | 1.0553 |
| 4 | Condominio Los Eucaliptos I | 1.058 | 1.06 | 0.975 | 0.900 | 1.000 | 1.200 | 1.1809 |
| 5 | Condominio Los Eucaliptos II | 1.058 | 1.08 | 0.975 | 0.950 | 1.000 | 1.200 | 1.2700 |
| 6 | Fracc. Santa Imelda | 0.835 | 1.12 | 0.950 | 0.950 | 1.000 | 1.200 | 1.0128 |
| 7 | Fracc. Canteras de Santa Imelda | 0.835 | 1.33 | 0.950 | 0.900 | 0.900 | 1.200 | 1.0255 |
| 8 | Fracc. Canteras de San Agustín | 1.050 | 1.09 | 0.925 | 0.950 | 0.925 | 1.200 | 1.1164 |
| 9 | Fracc. Villas de la Cantera | 1.058 | 0.94 | 0.975 | 0.950 | 0.975 | 1.200 | 1.0778 |
| 10 | Fracc. Jardines del Lago | 1.299 | 1.04 | 0.975 | 0.900 | 0.900 | 1.200 | 1.2803 |
| Factor de zona | | | | | | | 1.1045 | |

Donde:

- **F Incremento de Valor:** es el factor obtenido a partir de la relación entre el promedio de incremento del valor de la tierra del fraccionamiento y el valor de incremento del valor en la zona.
- **F Dist:** Es el factor de distancia de traslado obtenida de la relación que tiene el fraccionamiento con respecto a la distancia de traslado máxima comentada previamente.
- **F Consol:** Es el factor de consolidación del terreno obtenida a partir de la tabla VI de este instrumento considerando la aceptación del mismo.
- **F Dispon:** Es el factor de consolidación del terreno obtenida a partir de la tabla VI de este instrumento considerando su disponibilidad de terrenos en el mismo.
- **F Cam de uso de suelo:** Es el factor de factibilidad de cambio de uso de suelo a partir de la tabla IV de este instrumento.
- **F Especul:** Es el factor de especulación obtenido a partir de los resultados de la encuesta presentados previamente en este instrumento.

Cabe mencionar que este factor aplicable a los terrenos es obteniendo el “factor distancia” a partir de la distancia máxima de lejanía al desarrollo, por lo que el valor de influencia a los terrenos cercanos al desarrollo turístico y/o financiero puede variar desde este factor obtenido hasta el factor máximo de 1.2376 correspondiente al desarrollo Los Eucaliptos I; ya que como se aprecia en las Tablas I a IV previas, son los terrenos que cuentan con las indicadores más favorables para el acrecentamiento de su valor por metro cuadrado.

5. CONCLUSIONES

A partir de los resultados de la encuesta y de la investigación documental y persona sobre el desarrollo en la zona, además teniendo como referencia la hipótesis “El valor de los terrenos en breña y fraccionados cercanos a Desarrollos Turísticos y/o Negocios tienen un aumento de valor; asimismo estimo que éste, se puede medir para establecer un valor de incremento y es factible delimitar su zona de influencia en los mismos así como determinar su incremento dependiendo de su lejanía con el desarrollo”; se puede concluir que:

- ⇒ La transformación que se está llevando a cabo en la zona hará posible que se puedan desarrollar actividades económicas comerciales; ocasionando una mayor demanda de los terrenos en la zona con el consecuente incremento en el valor de la tierra ocasionado por la mayor demanda por ese bien y finalmente ese incremento presiona el Valor Comercial del mismo a la alza.
- ⇒ Los terrenos en breña y fraccionados cercanos a Desarrollos Turísticos y/o Negocios tienen un incremento de valor, el cual se ve reflejado en el Valor Comercial de los terrenos en la zona en un factor de 1.10 en promedio y con un valor máximo de 1.27, es dependiendo de su cercanía o lejanía del desarrollo; además de los indicadores mencionados en apartados anteriores.
- ⇒ La zona de delimitación de la zona de influencia de los desarrollos turísticos se presenta en la siguiente imagen. Comprendiendo los fraccionamientos mencionados en la Tabla III además de los terrenos que aún no se encuentran fraccionados sino solamente en breña.
- ⇒ Par ejemplificar estas conclusiones y se aplicará esta información en un avalúo de un terreno de la zona ubicado en la Av. Juan Pablo Segundo Número 1010 Fraccionamiento Los Eucaliptos; el cual se anexa al presente en el apartado de anexos.

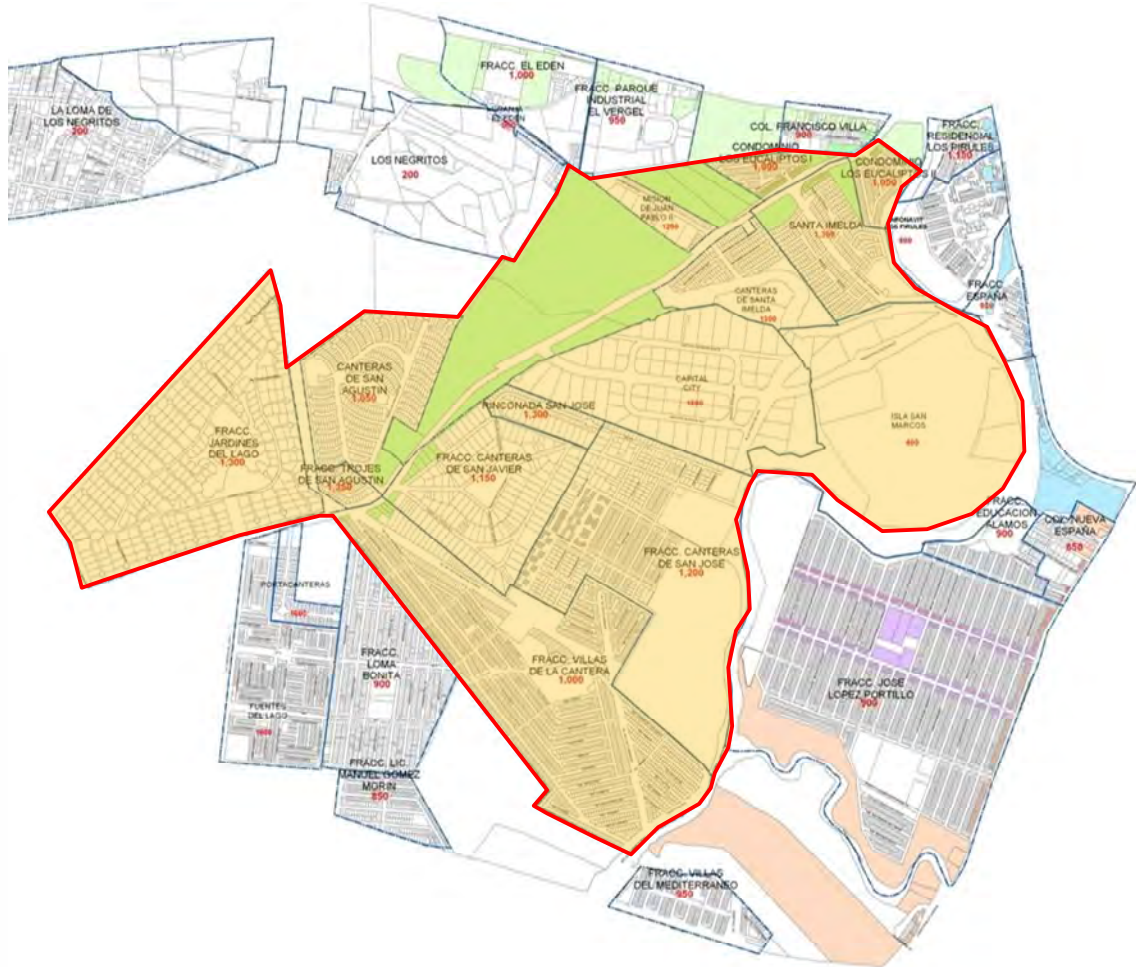


Imagen 14) Zona de Influencia del Desarrollo Turístico y Financiero al valor de la tierra. (Dirección de Catastro del Estado de Aguascalientes, 2011)

- ⇒ Los terrenos de la zona actualmente principalmente cuentan con un uso de suelo habitacional, no obstante la inversión que se está llevando en la infraestructura del desarrollo, brindará mejores oportunidades de progreso; ya que los terrenos disponibles podrán cambiar de uso de suelo a comercial y de servicios permitiendo la generación de empleos y la expansión de la zona.
- ⇒ Es de esperarse que en el futuro cercano, esa zona de la ciudad de Aguascalientes pase de ser una zona habitacional a una zona comercial; siempre y cuando los inversionistas, la economía, el gobierno y los comerciantes en general permitan la continuidad a los proyectos mencionados previamente.

6. RECOMENDACIONES

Tomando en cuenta que la construcción del desarrollo Turístico Isla San Marcos y El Desarrollo Financiero Capital City que se han venido construyendo paulatinamente a partir del año 2004, y que a la fecha se encuentran diversos terrenos en proceso de transición en donde existen superficies que aún no han sido beneficiados con estos desarrollos mencionados ya que aún se consideran para uso habitacional y no así comercial que en determinado momento serán usados para uso de suelo comercial debido a su ubicación; se consideraron solamente los predios como de uso habitacional.

Como se puede observar en el presente trabajo una inversión estratégica y de gran magnitud como la que se está llevando a cabo en la Ciudad de Aguascalientes, influye en directamente en las condiciones de vida de la población de la zona, ya que modifica en general su futuro y sus expectativas de vida.

La valuación de este tipo de situaciones es de suma importancia ya que el Valor Comercial de los bienes puede verse afectado, abatiendo o beneficiando el patrimonio de los inversionistas.

Por todo lo anterior se recomienda llevar a cabo un segundo análisis de los efectos que haya generado el Desarrollo Turístico y Financiero Isla San Marcos y Capital City” una vez que se encuentre concluido y en funcionamiento para de esta forma medir el impacto real en el valor comercial de los terrenos de la zona.

Por su parte el mercado inmobiliario cambia constantemente ya que de acuerdo a las expectativas de crecimiento, desarrollo, uso de suelo y plusvalía en general que pueda mostrar cualquier zona en estudio, se origina que la demanda de este tipo de bienes crezca o se reduzca, es así que el presente estudio presenta las conclusiones de acuerdo a la tendencia que existe en la zona actualmente.

7. ANEXOS

DESARROLLO CAPITAL CITY

El desarrollo Capital City es un complejo de lotes comerciales, de servicios y equipamientos que poseen una gran proyección económica y dinámica la cual proporcionará la solución ideal a sus necesidades de inversión desarrollo, y crecimiento empresarial.

Para comenzar en capital City se planea construir tres magníficos edificios de siete, nueve y once pisos respectivamente, de diseño vanguardista, minimalista, con corte aerodinámico y con los requerimientos ecológicos para poder nombrarlos como arquitectura verde.

Este Desarrollo Turístico y de Negocios “Isla San Marcos y Capital City” se encuentra ubicado como se aprecia en la siguiente imagen.



Imagen 15) Ubicación del Desarrollo Turístico y de Negocios “Isla San Marcos y Capital City” (www.capitalcityyags.com, 2010)

EDIFICIOS CORPORATIVOS:

Cada edificio tiene una amplia plaza de acceso con motor lobby, un lujoso vestíbulo interior de acceso con ocho metros de altura, tres elevadores panorámicos, plantas de 800 metros cuadrados útiles promedio, con una eficiencia del 80 por ciento, lujosos servicios sanitarios, escalera de emergencia presurizada, cocineta en cada piso, una terraza para fumadores en cada nivel. Y amplio estacionamiento, cada torre posee 109 cajones exteriores y un sótano con 29 lugares más.

La fachada se encuentra elaborada con cortasoles, los cuales protegen el 100% de la incidencia de luz solar a la orientación este.

Posee una alta eficiencia en iluminación, ya que esta es inferior a 7.5 watts por metro cuadrado. También otorga alta eficiencia en aire acondicionado por su excelente orientación norte-sur. Cuenta con la posibilidad de ventilar naturalmente cada nivel contarán con cristales especializados para la protección de la carga térmica. Cada edificio tendrá una explanada de estacionamiento con 109 cajones cada uno.

En cada edificio existe un Penthouse con mezanine, así como un estacionamiento para corporativos en sótano con 29 cajones.

Estos edificios cuentan con la siguiente infraestructura:

- .Una escalera de emergencia presurizada
- .Dos elevadores principales panorámicos, de 15 personas cada uno.
- .Un montacargas
- .Siete amplios ductos de instalaciones
- .Sistema contra incendios
- .Amplio y lujoso lobby de 8 mts. de altura
- .Control y seguridad en accesos.
- .Cada nivel posee:
 - Cocineta
 - Elegantes servicios Sanitarios
 - Cuarto de aire acondicionado
 - Terraza para fumadores

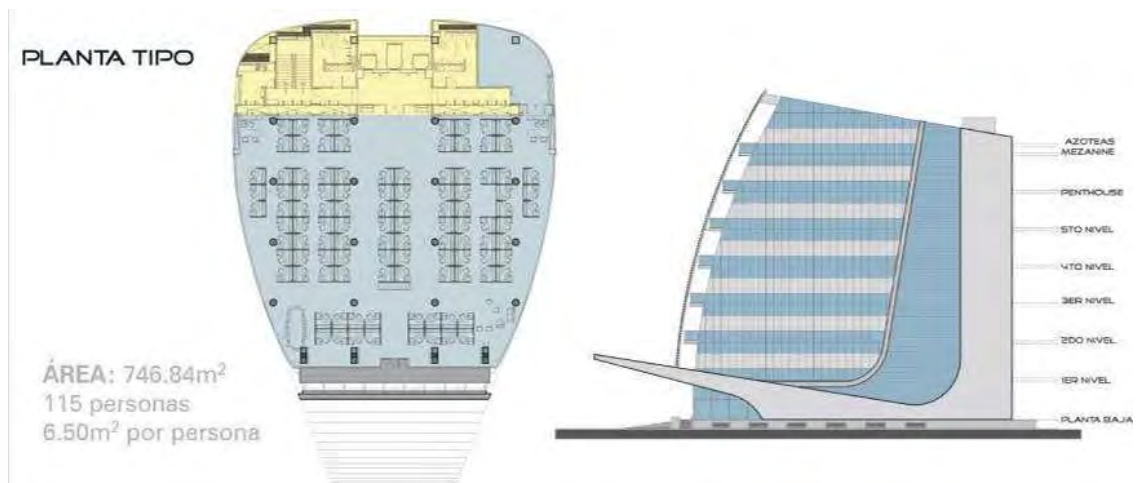


Imagen 16) Planta tipo de los edificios corporativos del Distrito Financiero Capital City (www.capitalcityags.com, 2010)

HOTELES Y RESTAURANTES:

Este proyecto contempla la construcción de hoteles y restaurantes. La afluencia creciente de turistas hacia el estado de Aguascalientes, nos impone el reto de incrementar una mayor infraestructura hotelera.

Es por esto que Capital City se propone brindar espacios destinados a esta área, en apoyo de la economía de la ciudad.

HOSPITALES

Nuestro estado en la actualidad carece de un hospital privado, que pueda competir a nivel nacional. Como lo es el hospital de los Ángeles, en León Guanajuato.

Por lo que esto se convierte en una gran fortaleza y oportunidad para los inversionistas, ya que serían pioneros en el estado, al desarrollar un hospital privado con impacto a nivel nacional.

CENTROS COMERCIALES

Capital City, cuenta con dos grandes lotes, ideales para la construcción de Centros Comerciales.

Estos son:

Lote C que cuenta con 33,791.9 mts²

Lote D que cuenta con 35,349.73 mts²

Los terrenos se encuentran ubicados sobre la avenida principal, lo que los hace muy atractivos, debido a la gran afluencia que presenta durante todo el año y en especial en periodo ferial.

CENTRO DE CONVENCIONES

Dentro del Centro Financiero Capital City se construye el Centro de Convenciones más dinámico, versátil e importante del país.

Tendrá 42,500 M² construidos, 10,800 M² de exposiciones con 4 subdivisiones y 4000 M² de congresos con 16 subdivisiones en una reserva de 11 hectáreas, donde además opera una megavelaria para exposiciones exteriores de 1.7 hectáreas.

Por su infraestructura, sistemas operativos y de servicios, le ofrece al expositor la atención acorde a sus necesidades.

Para que la Zona Metropolitana se encuentre mejor capacitada para dotar de mejores servicios tanto a la población local como a la regional se define como proyecto Estratégico, la construcción de un centro de convenciones con instalaciones de primer nivel que establezca al estado como uno de los centros de negocios de mayor jerarquía en el país.



Imagen 17) Vista panorámica de Poniente a Oriente del complejo Financiero Capital City donde se aprecian los nuevos desarrollos de Turismo de Negocios. (www.capitalcityags.com, 2010)



Imagen 18) Vista general proyectada del distrito Financiero de oriente a poniente (www.capitalcityags.com, 2010)



**Imagen 19) Vista general proyectada del distrito Financiero de poniente a oriente.
(www.capitalcityags.com, 2010)**



**Imagen 20) Vista general proyectada del distrito Financiero de poniente a oriente.
(www.capitalcityags.com, 2010)**



**Imagen 21) Vista general proyectada del distrito Financiero de poniente a oriente
(www.capitalcityags.com, 2010)**



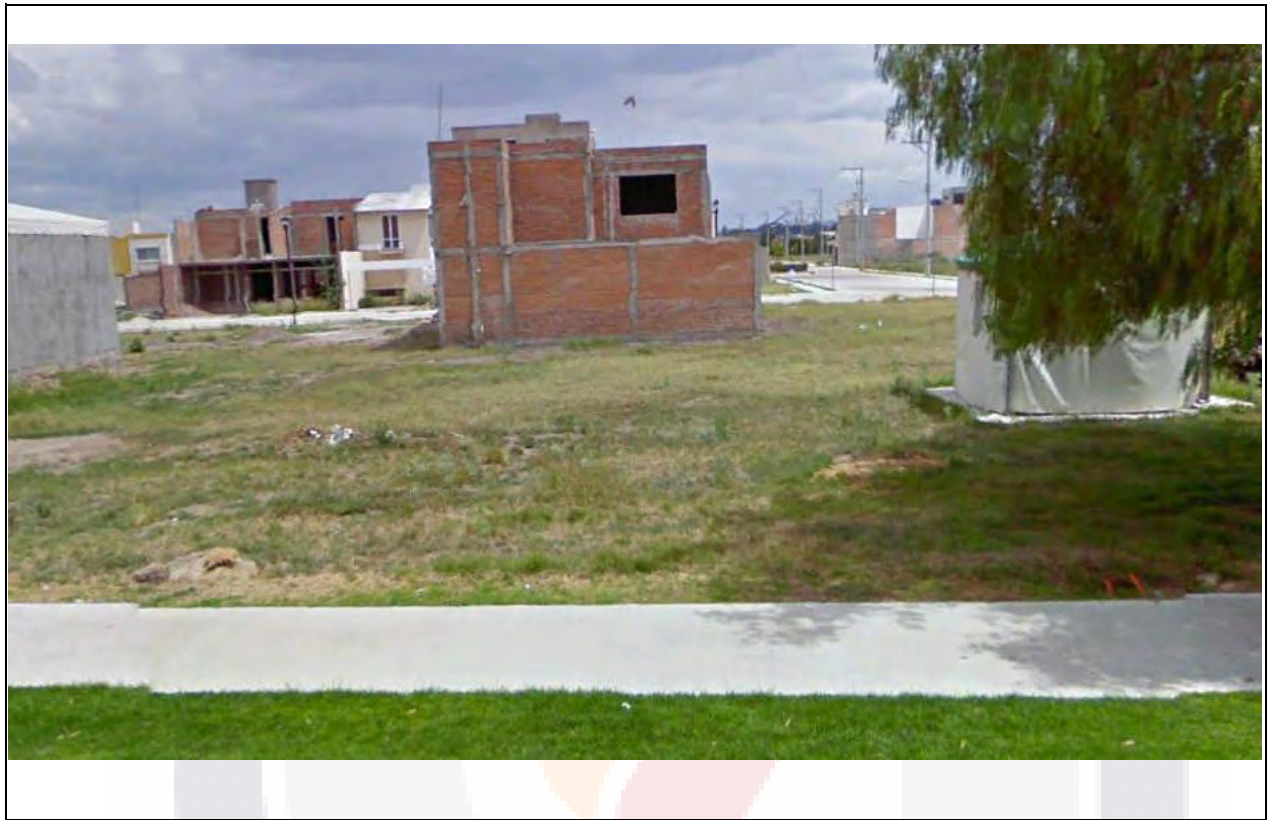
**Imagen 22) Vista general proyectada del distrito Financiero de poniente a oriente.
(www.capitalcityags.com, 2010)**



Imagen 23) Distribución del distrito financiero denominado “Capital City”.
(www.capitalcityags.com, 2010)

Avalúo No.

AVALUO COMERCIAL DE INMUEBLE



AVALÚO DE INMUEBLE

| | | | |
|--|---|--|---|
| SOLICITANTE: | <input type="text" value="Ejemplo"/> | | |
| PROPIETARIO: | <input type="text" value="Ejemplo"/> | | |
| UBICACIÓN DEL INMUEBLE: | | | |
| Calle | <input type="text" value="Av Juan Pablo Segundo No. 1210"/> | Código Postal | <input type="text" value="20218"/> |
| Colonia o Frcto. | <input type="text" value="Los Eucaliptos"/> | Municipio | <input type="text" value="Aguascalientes"/> |
| Ciudad | <input type="text" value="Aguascalientes"/> | Estado | <input type="text" value="Aguascalientes"/> |
| VALOR FÍSICO | | | <input type="text" value="\$ 540,000.00"/> |
| VALOR DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS | | | <input type="text" value="No aplica"/> |
| VALOR DE MERCADO | | | <input type="text"/> |
| CONCLUSIÓN: | | | |
| VALOR COMERCIAL | | <input type="text" value="\$ 540,000.00"/> | |
| <small>QUINIENTOS CUARENTA MIL PESOS 00/100 M.N.</small> | | | |

Aguascalientes, Ags 10 de Octubre de 2011

Ing. Civil Tarsicio Edel Parga Montoya

Avalúo No. II-VI-2011

AVALUO COMERCIAL DE INMUEBLE

I ANTECEDENTES

| | | | |
|---|--|--|--|
| SOLICITANTE: Ejemplo | | | |
| DOMICILIO: | Calle -- | Código Postal -- | |
| | Colonia o Frccto. -- | Municipio - | |
| | Ciudad Aguascalientes | Estado - | |
| PROPIETARIO: Ejemplo | | | |
| DOMICILIO: | Calle -- | Código Postal - | |
| | Colonia o Frccto. -- | Municipio - | |
| | Ciudad Aguascalientes | Estado - | |
| VALUADOR: | Nombre Ing. Tarsicio Edel Parga Montoya | Ced. Profesional 3940475 | |
| | Especialidad Ingeniero Civil | Cel 4491119796 | |
| FECHA DEL AVALÚO: | 10 de Octubre de 2011 | | |
| INMUEBLE QUE SE VALÚA: | Terreno Baldío | | |
| REGIMEN DE PROPIEDAD: | Privado | | |
| OBJETO DEL AVALÚO: | Estimar el valor comercial | | |
| PRÓPOSITO DEL AVALÚO: | Cono | | |
| UBICACIÓN DEL INMUEBLE: | | | |
| Calle | Av Juan Pablo Segundo No. 1210 | Código Postal | 20218 |
| Colonia | Los Eucaliptos | Municipio | Aguascalientes |
| Ciudad | Aguascalientes | Estado | Aguascalientes |
| CLAVE CATASTRAL: | No Proporcionada | | |
| DATOS DE LA ESCRITURA: | | | |
| Número - | Volumen - | Inscripción No prop | Volúmen No prop |
| Fecha - | Notario - | Sección No prop | Folio No prop |
| | | Fecha No prop | R.P.P. |

II CARACTERÍSTICAS URBANAS

| | | |
|---|--|---|
| CLASIFICACIÓN DE LA ZONA: | Habitacional | |
| TIPO DE CONSTRUCCIÓN DOMINANTE: | Casas habitación de 1 a 2 niveles, predominantemente de mediana calidad. | |
| ÍNDICE DE SATURACIÓN DE LA ZONA: | 80% | |
| NIVEL SOCIECONÓMICO POBLACIÓN: | Medio bajo | |
| CONTAMINACIÓN AMBIENTAL: | No se registra | |
| USO DE SUELO: | Se supone Habitacional | |
| VÍAS DE ACCESO E IMPORTANCIA: | Av. Adolfo López Mateos, vialidad primaria de flujo vehicular alto, Blvd. Juan Pablo II Vialidad secundaria de flujo vehicular medio, y Blvd. San Marcos vialidad secundaria secundaria de flujo vehicular medio | |
| SERVICIOS PÚBLICOS: | | |
| Energía Eléctrica: Red aérea | Agua Potable: Continuo | Drenaje Sanitario: Adecuado |
| Alumbrado Publico: Red aérea p/metálicos | Pavimento: Concreto hidráulico | Banquetas: Concreto |
| Guarniciones: Concreto P/Paloma | Transporte: Continuo | Teléfono: Red aérea |
| EQUIPAMIENTO URBANO: | | |
| Preescolar: 850 m | Primaria: 200 m | T. Autoservicio: 1100 m |
| Secundaria: 250 m | Preparatoria: 300 m | Bancos: No existe |
| Profesional: 1750 m | Parques: 150 mts | Des. Turístico financiero 3050 m |

Avalúo No. II-VI-2011

AVALUO COMERCIAL DE INMUEBLE

III TERRENO

TRAMOS DE CALLES Y CALLES TRANSVERSALES

Calle Transversal: Av Juan Pablo Segundo al Norte, Calle Limitrofes: Al Sur Cerrada de los Olivos Pte. Al Oriente Palma Washingtona, Al Poniente Av Paseo del Porvenir.

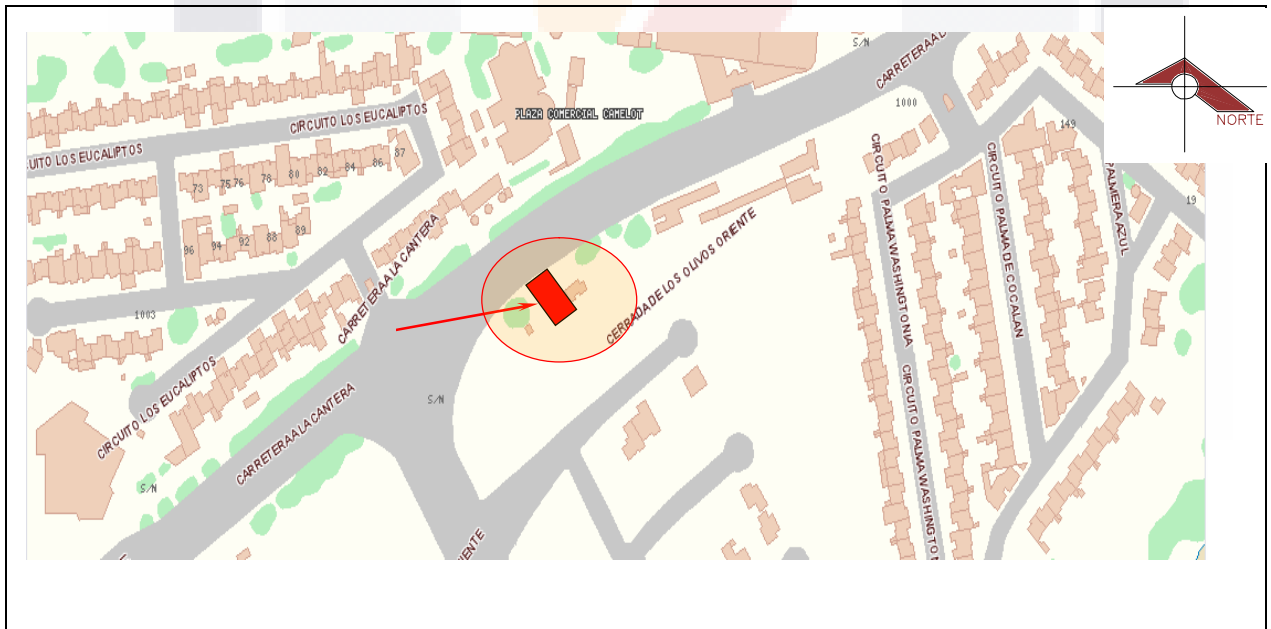
MEDIDAS Y COLINDANCIAS DEL TERRENO Según datos de escritura Indicados en pagina 2 de este avalúo

- AL NORTE:** 10.00 Metros colinda con Blvd. Juan Pablo II
- AL SUR:** 10.00 Metros colinda con Nmueble Posterior
- AL ORIENTE:** 26.00 Metros colinda con Inmueble No. Oficial 1208
- AL PONIENTE:** 28.00 Metros colinda con Inmueble No. Oficial 1212

| | | | | |
|-------------|-------------------------------|--------|----------------|--|
| ST | Superficie del Terreno | 270.00 | m ² | Según: Medida en campo |
| %IND | Porcentaje de Indiviso | 100% | | No se encuentra en régimen de condominio |

- TOPOGRAFÍA** Plana
- CONFIGURACIÓN** Irregular
- NÚMERO DE FRENTES** 1
- CARACTERÍSTICAS PANORÁMICAS** Sin trascendencia, propias de un predio en zona habitacional
- SERVIDUMBRE Y/O RESTRICCIONES** No se registran
- DENSIDAD HABITACIONAL PERMITIDA** 250.00 Hab/Ha Según apreciación del valuador
- INTENSIDAD DE CONSTRUCCIÓN PERMITIDA** No se registran restricciones
- CONSIDERACIONES ADICIONALES**

CROQUIS DEL TERRENO



Aguascalientes, Ags 10 de Octubre de 2011

Ing. Civil Tarsicio Edel Parga Montoya

Avalúo No. II-VI-2011

AVALUO COMERCIAL DE INMUEBLE

IV DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

USO ACTUAL: Terreno baldío con todos los servicios, con potencial uso comercial

Mayor y Mejor Uso

TIPO DE CONSTRUCCIÓN:

| Tipo | Calidad | Área | Unidad |
|------|---------|-----------------------------------|---------------------|
| I | | | m ² |
| II | | | m ² |
| | | Superficie de construcción | 0.00 m ² |

NÚMERO DE NIVELES

| | | |
|---|-----|------|
| | Dos | |
| EDAD APROXIMADA DE LA CONSTRUCCIÓN | I | Años |
| | II | Años |

VIDA ÚTIL TOTAL

| | | |
|--|----|------|
| | I | |
| | I | Años |
| | II | Años |

VIDA ÚTIL REMANENTE APROXIMADA

| | | | |
|--|----|---|------|
| | I | 0 | |
| | I | | Años |
| | II | | Años |

ESTADO DE CONSERVACIÓN

| | | |
|--|----|-----------|
| | I | Muy Bueno |
| | II | |

CALIDAD DEL PROYECTO

| | | |
|--|----|----------|
| | C1 | Adecuado |
| | C2 | |

UNIDADES RENTABLES

| | |
|--|-----|
| | Una |
|--|-----|

SEMBRADO DE LAS CONSTRUCCIONES



Avalúo No. II-VI-2011

AVALUO COMERCIAL DE INMUEBLE

V

ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN

A. OBRA NEGRA O GRUESA:

CIMENTACIÓN: No tiene
 ESTRUCTURA: No tiene
 MUROS: No tiene
 ENTREPISOS: No tiene
 TECHOS: No tiene
 AZOTEA: No tiene
 BARDAS: No tiene

B. REVESTIMIENTOS Y ACABADOS INTERIORES

APLANADOS INTERIORES: No tiene
 APLANADOS EXTERIORES: No tiene
 PLAFONES: No tiene
 LAMBRINES: No tiene
 PISOS: No tiene
 ZOCLOS: No tiene
 ESCALERAS: No tiene

PINTURA: No tiene
 RECUBRIMIENTOS ESPECIALES: No tiene

C. CARPINTERÍA

PUERTAS: No tiene

GUARDARROPA: No tiene

LAMBRINES O PLAFONES: No tiene

PISOS: No tiene

D. INSTALACIONES HIDRÚLICAS Y SANITARIAS:

MUEBLES DE BAÑO: No tiene

REDES DE ALIMENTACIÓN: No tiene

REDES DE DESAGÜE: No tiene

MUEBLES DE COCINA: No tiene

E. INSTALACIONES ELÉCTRICAS

F. PUERTAS Y VENTANERÍA METÁLICA No tiene

VIDRIERÍA No tiene

CERRAJERÍA No tiene

G. HERRERÍA

H. FACHADAS No tiene

INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS

Avalúo No. II-VI-2011

AVALUO COMERCIAL DE INMUEBLE

VI CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALÚO

a).- OBJETIVO DEL PRESENTE AVALUÓ

1.- En todos los casos se entenderá que el objetivo del avalúo será el de estimar el valor comercial del bien a menos que se indique otro. Para ello se incluirán y desarrollaran sin excepción los tres métodos o enfoques de valuación exigidos por la normatividad vigente, a saber; 1) El método físico directo o de costos, 2) El de capitalización de rentas o de los ingresos y 3) El comparativo o de mercado.

b).-DEFINICIÓN DE TÉRMINOS Y CONCEPTOS BÁSICOS

2.- Método Comparativo o de Mercado:

Es el desarrollo analítico a través del cual se obtiene un valor que resulta de comparar el bien que se valúa, sujeto, con el precio de oferta o venta de bienes similares, comparables, ajustados por diferentes factores, homologación.

3.- Método Físico o Directo o enfoque de Costos:

Es el desarrollo analítico a través del cual se obtiene el costo de reproducción o reemplazo de un bien similar al que se valúa, afectado por la depreciación atribuible a los factores de edad y estado de conservación.

4.- Método de Capitalización de Rentas o enfoque de Rentas

Es el desarrollo analítico a través del cual se estima el valor presente o capitalizado de los ingresos netos anuales que produce o es capaz de producir un inmueble a la fecha del avalúo durante un periodo de tiempo o ha perpetuidad.

5.- Valor de Reposición Nuevo VRN

Es el costo actual de reproducir un bien similar, el cual resulta de sumar los costos directos e indirectos

6.- Valor de Neto de Reposición VNR

Es el resultado de afectar al valor de reposición nuevo con el demérito por factores de edad y estado de conservación

Formula $VNR = VRN \times FEC$

7.- Vida Útil Total VUT

Es la vida que se estima tendrá el bien considerando la eficiencia económica

Avalúo No. II-VI-2011

AVALUO COMERCIAL DE INMUEBLE

8.- Edad Efectiva EE

Es la edad que tiene el bien considerando las remodelaciones importantes que haya tenido en su vida cronológica

9.- Estado de Conservación EC

Es el estado de conservación observado que tiene el bien durante la visita física

10.- Porcentaje de Demérito %D

Es la pérdida de valor que tiene el bien por efectos de edad y estado de conservación

Formula $%D = (1 - (1 - (E/VUT)^{1.4}) * (EC/10)^{0.2})$ Ross Heidecke ajustada

11.- Factor por edad y conservación FEC

Es el factor resultante de valor que le resta al inmueble por efecto de la edad y el estado conservación

Formula $FEC = (1 - (%D))$

12.- Vida Útil Remanente VUR

Es la vida esperada que se estima tendrá el bien, en el momento de la inspección

Formula $VUR = VUT \times FEC$

13.- Tasa de Capitalización TC

Es la tasa de rendimiento real que debe tener una inversión en activos y fijos y se obtiene de dos maneras

- a).- Tasa de mercado, resulta de dividir el valor de mercado entre el ingreso neto anual
- b).- Tasa financiera, resulta de sumar la tasa real de instrumentos a largo plazo, la tasa de liquidez y la tasa de riesgo o de recuperación

c).-CONDICIONES DEL AVALUÓ

14.- La información y antecedentes de propiedad asentados en el presente avalúo, es la proporcionada por el cliente la cual la asumimos como correcta, entre la que podemos mencionar la siguiente:

- a).- Escritura de propiedad (NO)
- c).- Boleta predial (NO)
- d).- Boleta de agua (NO)
- e).- Plano de la construcción (NO)

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

16.- Quienes intervenimos en el presente avalúo declaramos bajo protesta de decir verdad que no guardamos ningún tipo de relación o nexo de parentesco o de negocios con el cliente o propietario del bien que se valúa.

17.- En la inspección ocular del bien motivo del presente avalúo, no es posible detectar todos los vicios ocultos que pudieran existir en la propiedad, los considerados son el resultado de la observación o por informe expreso del cliente

Avalúo No. II-VI-2011

AVALUO COMERCIAL DE INMUEBLE

18.- Toda vez que el objetivo del presente avalúo no es verificar deslindes de propiedad, ni de ocupación irregular o cualquier otra restricción legal, el valor comercial estimado al que se concluye solo considera las expresadas en el propio avalúo, porque se observaron durante la inspección ocular al bien.

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

20.- La vigencia de este avalúo es a la fecha de su emisión y podrá ampliarse en tanto se mantengan sin cambio las características, condiciones y factores físicos, económicos, sociales y políticos actuales con los cuales fue estimado su valor a la fecha indicada.

21.- Se da como verdadera la superficie del terreno según documentación proporcionada, escrituras, certificado de libertad de gravamen o información catastral, ya en este avalúo no se realiza levantamiento topográfico para verificar libertad de gravamen o información catastral.

d).- SALVEDADES DEL AVALUÓ

22.- Sobre la documentación del terreno
No se presentó el registro público de la propiedad

23.- Sobre la inspección del terreno
Ninguna salvedad

24.- Sobre la documentación de la construcción
Ninguna salvedad

25.- Sobre la inspección de la construcción
Ninguna salvedad

e).- EXCLUSIONES DEL AVALUÓ

26.- Sobre la valuación del terreno
Ninguna excepción, ya que en este avalúo se esta valuando el terreno

27.- Sobre la valuación de la construcción
Ninguna salvedad

| | |
|-------------------------------------|------------------|
| 28.- Sobre los métodos de valuación | |
| Método Mercado | Ninguna salvedad |
| Método Físico | Ninguna salvedad |
| Método Ingreso | Ninguna salvedad |

Avalúo No II-VI-2011

AVALUO COMERCIAL DE INMUEBLE

VII ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO

| OFERTAS VENTA DE TERRENOS | | | | | | | |
|---------------------------|----------|------------|------------|--------------------------------|-------------------------|--------------|------------|
| REFER | FECHA | FUENTE | TEL | CALLE | COLONIA | V. TOTAL | V. U. |
| OBJETO | | | | Av Juan Pablo Segundo No. 1210 | Los Eucaliptos | | |
| 1T | 22/06/11 | Particular | 4499170832 | KAROL WOJTYLA 123 | MISIÓN DE JUAN PABLO II | \$462,500.00 | \$1,850.00 |
| 2T | 16/06/11 | Particular | 4491260020 | ZAOPAN No. 211 | CANTERAS DE SAN JOSÉ | \$310,000.00 | \$1,377.78 |
| 3T | 16/06/11 | Particular | 4499123043 | DE LA LADERA ESQ C. NIEBLA | VILLAS DE LA CANTERA | \$300,000.00 | \$1,875.00 |

| INMUEBLE SUJETO | ÁREA 270.00 | FACTORES HOMOLOGACIÓN | | | | | | | | | | VALOR HOMOLOGADO |
|--------------------|----------------|---|-------|-------|-------|-------|-------------------------|------|-------|-------|-------|---------------------|
| | | ZONA | UBIC | FORMA | ÁREA | NEG | TOPOGRAFÍA | | | OTRO | RESUL | |
| | | | | | | | M | PEND | FACT | | | |
| 1T | 250.00 | 0.950 | 1.150 | 0.970 | 0.994 | 0.950 | 0.000 | - | 1.000 | 1.212 | 1.21 | \$ 2,242.32 |
| 2T | 225.00 | 1.100 | 1.150 | 0.970 | 0.985 | 0.950 | 0.000 | + | 1.000 | 1.030 | 1.18 | \$ 1,629.31 |
| 3T | 160.00 | 1.070 | 1.150 | 0.970 | 0.957 | 0.950 | 0.000 | + | 1.000 | 1.050 | 1.14 | \$ 2,137.13 |
| 4T | | | | | | | | | | | | |
| F otro: | | Cercanía a desarrollo turístico y/o financiero | | | | | VALOR HOMOLOGADO | | | | | \$ 2,000.00 |

| OFERTAS DE INMUEBLES EN RENTA | | | | | | | |
|-------------------------------|-------|--------|-----|---|----------------|----------|-------|
| REFER | FECHA | FUENTE | TEL | CALLE | COLONIA | V. RENTA | V. U. |
| OBJETO | | | | Av Juan Pablo Segundo No. 1210 | Los Eucaliptos | | |
| 1T | | | | No Aplica | | | |
| 2T | | | | Ya que no existen inmuebles similares en la el mercado de la zona | | | |
| 3T | | | | | | | |
| 4T | | | | | | | |

| INMUEBLE SUJETO | ÁREA 0.00 | FACTORES HOLOGACIÓN | | | | | | | | | | VALOR HOMOLOGADO |
|--------------------|--------------|---------------------|--------|---|-------|------|-------------------------|---------|-----|------|-----------|---------------------|
| | | ZONA | U.D.M. | EDAD Y EDO DE CONSERVACIÓN | | | | CALIDAD | NEG | OTRO | RESULTADO | |
| | | | | EDO CONS | CALIF | EDAD | FACTOR | | | | | |
| 1R | | | | | | | | | | | | |
| 2R | | | | No Aplica | | | | | | | | |
| 3R | | | | Ya que no existen inmuebles similares en la el mercado de la zona | | | | | | | | |
| | | | | | | | VALOR HOMOLOGADO | | | | | |

Avalúo No II-VI-2011

AVALUO COMERCIAL DE INMUEBLE

VII ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO

| OFERTAS DE INMUEBLES EN VENTA | | | | | | | |
|-------------------------------|-------|--------|-----|-------------------------------|----------------|----------|-------|
| REFER | FECHA | FUENTE | TEL | CALLE | COLONIA | V. VENTA | V. U. |
| OBJETO | | | | Av Juan Pablo Segundo No. 121 | Los Eucaliptos | | |
| 1T | | | | | | | |
| 2T | | | | | | | |
| 3T | | | | | | | |
| 4T | | | | | | | |
| 5T | | | | | | | |

| INMUEBLE | ÁREA | FACTORES HOLOGACIÓN | | | | | | | | | | VALOR HOMOLOGADO |
|------------------|------|---------------------|--------|-----------------------------|-------|------|--------|---------|-------|-------|-----------|------------------|
| | | ZONA | U.D.M. | EDAD Y EDO. DE CONSERVACIÓN | | | | CALIDAD | NEG | OTRO | RESULTADO | |
| | | | | EDO CONS | CALIF | EDAD | FACTOR | | | | | |
| SUJETO | 0.00 | | | | | | | | | | | |
| 1R | | 1.00 | 1.000 | 0.00 | | | | | 1.000 | 1.000 | 0.00 | |
| 2R | | 1.00 | 1.000 | 0.00 | | | | | 1.000 | 1.000 | 0.00 | |
| 3R | | 1.00 | 1.000 | 0.00 | | | 0.50 | | 1.000 | 1.100 | 0.00 | |
| 4R | | 1.00 | 1.000 | 0.00 | | | 0.50 | | 1.000 | 1.050 | 0.00 | |
| 5R | | 1.00 | 1.000 | 0.00 | | | 1.000 | | 1.000 | 1.050 | 0.00 | |
| VALOR HOMOLOGADO | | | | | | | | | | | | 2,000.00 |

VIII ENFOQUE DE COSTOS

TERRENO

| FRACCION | AREA | VALOR | COEF. | VALOR DE REPOSICIÓN | |
|--------------|----------------|---------------|-------|---------------------|-------------------|
| | m ² | UNITARIO | | UNITARIO | TOTAL |
| Única | 270.00 | \$ 2,000.00 | 1.00 | 2,000.00 | \$ 540,000 |
| TOTAL | | 270.00 | | SUB TOTAL | \$ 540,000 |

CONSTRUCCIONES

| TIPO | CANTIDAD | UNIDAD MEDICIÓN | VALOR DE REPOSICION NUEVO | | FACT DEM | VALOR NETO DE REPOSICIÓN TOTAL |
|-------------|----------|-----------------|---------------------------|-------|----------|--------------------------------|
| | | | UNITARIO | TOTAL | | |
| I | 0.00 | m ² | \$ 3,600 | | 0.000 | 0.00 |
| II | | m ² | | | | 0.00 |
| | | | | | | 0.00 |
| 0.00 | | | \$ - | | | 0.00 |

INSTALACIONES ESPECIALES, OBRAS COMPLEMENTARIAS Y ELEMENTOS ACCESORIOS

| TIPO | CANTIDAD | UNIDAD MEDICIÓN | VALOR DE REPOSICION NUEVO | | FACT DEM | VALOR NETO DE REPOSICIÓN TOTAL |
|------------------|----------|-----------------|---------------------------|-------|-------------|--------------------------------|
| | | | UNITARIO | TOTAL | | |
| 0 | | | | | 0.00 | 0.00 |
| 0 | | | | | 0.00 | 0.00 |
| 0 | | | | | 0.00 | 0.00 |
| SUB TOTAL | | | | | 0.00 | 0.00 |
| TOTAL | | | | | | 0.00 |

RESULTADO DE LA APLICACIÓN DEL ENFOQUE DE COSTOS (VALOR FÍSICO O DIRECTO) **\$ 540,000.00**

Avalúo No. II-VI-2011

AVALUO COMERCIAL DE INMUEBLE

IX ENFOQUE DE INGRESOS

CALCULO DE DEDUCCIONES

1) Renta Mensual Potencial (RMP)

| TIPO | USO | SUPERFICIE | UNID | RENTA UNITARIA | AJUSTE | RENTA UNIT.NETA | VALOR PARCIAL |
|------------------|------|-------------|------|----------------|--------|-----------------------------|---------------|
| 1 | 0.00 | 0.00 | m2 | \$ - | 1.00 | \$ - | \$ - |
| 2 | | | | | | | |
| SUB TOTAL | | 0.00 | | | | SUMA DE RENTAS (RPM) | \$ - |

| CÁLCULO DE DEDUCCIONES | | | | |
|------------------------------|------------|------------------------|--------------------------|------------|
| Vacios (V) | 1 | meses @ | 2 | años |
| Renta Mensual Efectiva (RME) | \$ - | - | \$ - | \$ - |
| Predial | Base Valor | Valor Límite Inferior | Tarifa | Cuota Fija |
| | 30 | | | |
| Mantenimiento | Por ciento | años | Valor de la construcción | |
| | 1.00% | @ 5 | \$ - | |
| Depreciación Fiscal Mensual | Por ciento | meses | Valor de la construcción | |
| | 5.00% | @ 12 | \$ - | |
| Seguros | Por ciento | meses | Valor de la construcción | |
| | 1.00% | @ 12 | \$ - | |
| Administración | Por ciento | Renta Mensual Efectiva | | |
| | 10.00% | de la | \$ - | |

| IMPORTE DE DEDUCCIONES | |
|------------------------|---------|
| 4.17% | \$ - |
| #DIV/0! | \$30.00 |
| #DIV/0! | \$0.00 |
| #DIV/0! | \$ - |
| #DIV/0! | \$ - |
| #DIV/0! | \$ - |

| Suma de Deducciones Fiscales | |
|------------------------------|----------------|
| Predial | \$30.00 |
| Mantenimiento | \$0.00 |
| Depreciación Fiscal | \$0.00 |
| Seguro | \$0.00 |
| Administración | \$0.00 |
| Total de Deducciones | \$30.00 |

| | | | | |
|---------------------------|------------|-----------|------|-----------|
| Base Gravable 1 | | | | |
| RME | | TD | | BG1 |
| \$ - | - | \$30.00 | = | -\$ 30.00 |
| Base Gravable 2 | | | | |
| RME | | RME | | BG2 |
| \$ - | - | 35% | \$ - | = \$ - |
| ISR | Por ciento | BG Menor | | |
| | 28% | -\$ 30.00 | | -\$ 8.40 |
| PTU | | % RBE | | |
| No procede/Persona física | | \$ - | | \$ - |

Deducciones Totales **#DIV/0!** **\$21.60**

Avalúo No. II-VI-2011

AVALUO COMERCIAL DE INMUEBLE

b).- CALCULO DE LA TASA:

| CONCEPTO | T A S A S | | | | | |
|--|---------------------------|---------------------------|---------------------------|----------------------------|---------------------------|---------------------------|
| | 7% | 8% | 9% | 10% | 11% | 12% |
| EDAD (años) calificación | 0-5 | 5-20 | 20-40 | 40-50 | 50-60 | MAS DE 60 |
| VIDA UTIL REMANENTE calificación | MAS DE 60 | 50-60 | 40-50 | 20-40 | 5-20 | TERMINADA |
| ESTADO DE CONSERV. calificación | NUEVA | MUY BUENO | BUENO | REGULAR | MALO | RUINOSO |
| PROYECTO calificación | MUY BUENO | BUENO | ADECUADO | REGULAR | DEFICIENTE | MALO |
| REL. SUP. (TERR/CONST) #iDIV/0! calificación | Const > Terr MAYOR 3-1 | Const > Terr HASTA 3-1 | Const > Terr MAYOR 2-1 | Terr > Const. HASTA 2-1 | Terr > Const HASTA 3-1 | Terr > Const MAYOR 3-1 |
| USO DEL INMUEBLE calificación | CASA UNIF. | EDIF. PROD. HAB-COM. | DEPTO/CASA CONDOMINIO | OFNA/LOCAL CONDOMINIO | OFNA/LOCAL UNIF. | BODEGA/ INDUSTRIA |
| CLASIF. ZONA calificación | LUJO | 1er ORDEN | 2o. ORDEN | 3er ORDEN | ROL. SERV.COP | PROL.SERV/INC |
| SUMA CALIF. | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| CAPITALIZACION | 1.0000 | 1.1429 | 1.2857 | 1.4286 | 1.5714 | 1.7143 |
| TASAS PARCIALES | 0.0000 | 0.0000 | 0.0000 | 0.0000 | 0.0000 | 0.0000 |

TASA RESULTANTE **0.00%**

DETERMINACIÓN DEL VALOR POR CAPITALIZACIÓN DE RENTAS:

AREA CONSTRUIDA 0.00
 RENTA BRUTA MENSUAL \$0.00/m2

A) RENTA REAL O EFECTIVA
 B) RENTA ESTIMADA O DE MERCADO

RENTA BRUTA TOTAL MENSUAL (Efecta o estimada) \$0.00
 IMPORTE DE DEDUCCION \$0.00 **0.00%**
 RENTA NETA MENSUAL \$0.00
 RENTA NETA ANUAL \$0.00

CAPITALIZANDO LA RENTA ANUAL AL **0.00%**
 TASA DE CAPITALIZACIÓN APLICABLE AL CASO,
 RESULTA UN VALOR DE CAPITALIZACIÓN DE: **No aplica**

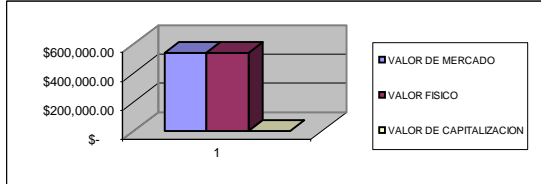
XI. RESUMEN DE VALORES

| | |
|---|----------------------|
| <i>Enfoque comparativo de mercado (Valor comparativo de mercado)</i> | \$ 540,000.00 |
| <i>Enfoque de costos (Valor físico o directo, neto de reposición)</i> | \$ 540,000.00 |
| <i>Enfoque de ingresos (Valor de capitalización de rentas)</i> | No aplica |

Avalúo No. II-VI-2011

AVALUO COMERCIAL DE INMUEBLE

X RESUMEN DE VALORES



| | | |
|--------------------------------|----|------------|
| Valor de Mercado | \$ | 540,000.00 |
| Valor Físico | \$ | 540,000.00 |
| Valor de Capitalización | | No aplica |

XI CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSIÓN

1. Los datos y hechos proporcionados en el presente estudio son verdaderos y correctos a nuestro saber y entender.
2. Son análisis, opiniones y conclusiones de tipo profesional y están solamente limitadas por los supuestos y condiciones limitantes.
3. Los análisis, opiniones y conclusiones reportados corresponden a un estudio profesional totalmente imparcial.
4. No existe por nuestra parte ningún interés presente o futuro en la propiedad valuada.
5. Los honorarios no están relacionados con el hecho de determinar un valor predeterminado o en la dirección que favorezca la causa del cliente, el monto del valor estimado, la obtención de un resultado estipulado o la ocurrencia de un evento subsecuente.
6. Personalmente hice la inspección de los bienes objeto de este avalúo y manifestamos que los resultados serán guardados con absoluta confidencialidad
7. El valor comercial del inmueble será en base al valor de mercado del mismo, al comparar con los inmueble similares

XII CONCLUSIÓN

El valor comercial será igual al enfoque de mercado redondeado a miles

El Valor Comercial a la fecha del presente avalúo asciende a la cantidad de :

| | |
|---|----------------------|
| VALOR COMERCIAL | \$ 540,000.00 |
| QUINIENTOS CUARENTA MIL PESOS 00/100 M.N. | |

Este valor esta calculado con cifras al día **10 de Octubre de 2011**

VALUADOR

Ing. Tarsicio Edel Parga Montoya

Cédula Profesional **3940475**
Ingeniero Civil

XIII VALOR REFERIDO

| | | |
|------------------------------|--------------------|------------------|
| INPC (MAY 1995)= | INPC (ABRIL 2006)= | FACTOR: |
| VALOR REFERIDO AL MES | | no aplica |

Aguascalientes, Ags 10 de Octubre de 2011 *Ing. Civil Tarsicio Edel Parga Montoya*

Avalúo No. II-VI-2011

AVALUO COMERCIAL DE INMUEBLE

XIV REPORTE GRÁFICO DEL INMUEBLE QUE SE VALÚA



ENTORNO

8. BIBLIOGRAFÍA Y REFERENCIAS

- CANTÚ, M. I. (2009). Terrenos de uso comercial con Alto Valor Potencial. *Terrenos de uso comercial con Alto Valor Potencial*. Cancún Quintana Roo.
- Capital City.com. (2009). *Capital City.com*. Recuperado el Enero de 2011, de <http://www.capitalcityags.com/conceptoh.html>
- Carpintero, O. (2002). *Boom inmobiliario y especulación urbanística*. Madrid.
- Colegio de Valuadores del Estado de Aguascalientes. (Junio de 2011). *Colegio de Valuadores del Estado de Aguascalientes*. Recuperado el Julio de 2011, de <http://www.covea.valuaa.net/>
- Dirección de Catastro del Estado de Aguascalientes. (2011). *Valores Catastrales*. Aguascalientes.
- Elaboración Propia. (Julio de 2011). *Elaboración Propia*. Ing. Tarsicio Edel Parga Montoya . Aguascalientes, Aguascalientes, México.
- Encuesta.com. (2010). *Encuesta.com*. Recuperado el junio de 2011, de <http://www.e-encuesta.com/tipos-de-encuestas.do>
- Gobierno del Estado de Aguascalientes. (Diciembre de 2010). *Gobierno del Estado de Aguascalientes*. Recuperado el Abril de 2011, de <http://www.aguascalientes.gob.mx>
- Gobierno del Estado de Aguascalietes. (Marzo de 2011). *Gobierno del Estado de Aguascalietes*. Recuperado el junio de 2011, de <http://www.aguascalientes.gob.mx/transparencia/economico/turismo/turismo.aspx>
- Hernández, I. J. (2008). *Impacto de la modernización del distrito de riego No. 1 de Pabellón de Arteaga en el Valor Comercial de los Terrenos Agrícolas*. Aguascalientes: Tesis.
- knol beta.com. (2009). *knol beta.com*. Recuperado el Junio de 2011, de <http://knol.google.com/k/breve-historia-del-turismo-en-m%C3%A9xico#>

- Lider Empresarial.com. (abril de 2010). *Lider Empresarial.com*. Recuperado el Marzo de 2011, de <http://www.liderempresarial.com/num181/5.php>
- Piso de Exhibición.com. (2010). *Piso de Exhibición.com*. Recuperado el Julio de 2011, de <http://www.pisodeexhibicion.com.mx/Pub/0804B/Not-IslaSanMarcos0804B.php>
- Programa de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Aguascalientes 2030. (2006). *Programa de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Aguascalientes 2030*. Aguascalientes: H. Ayuntamiento de Aguascalientes.
- Quintana, I. V. (02 de Junio de 2011). Indicadores que influcían los terrenos en la zona del Desarrollo Turístico. (I. T. Montoya, Entrevistador)
- Secretaría de Turismo. (2010). *Sectur.gob*. Recuperado el Mayo de 2011, de http://www.sectur.gob.mx/wb/sectur/sect_1605_entidades_federativa
- Valdivia, A. M. (20 de Abril de 2011). Indicadores que influcían los terrenos en la zona del Desarrollo Turístico. (I. T. Montoya, Entrevistador)
- Visiting México.com. (2010). *Visiting México.com*. Recuperado el Marzo de 2011, de <http://www.visitingmexico.com.mx/aguascalientes/destino-aguascalientes-aguascalientes-ecoturismo.php>
- Visor IDE, Implan H. Ayuntamiento de Ags. (Abril de 2009). *Visor IDE, Implan H. Ayuntamiento de Ags*. Recuperado el Abril de 2011, de <http://visor.implan.grafcan.com/visorweb/>
- Wikipedia.com. (1 de Marzo de 2011). *Wikipedia.com*. Recuperado el Junio de 2011, de http://es.wikipedia.org/wiki/Especulaci%C3%B3n_inmobiliaria
- www.capitalcityags.com. (2010). *www.capitalcityags.com*. Recuperado el abril de 2011, de [www.capitalcityags.com: http://www.capitalcityags.com/emporiumh.html](http://www.capitalcityags.com/emporiumh.html)
- Zamora, A. J. (18 de Julio de 2011). Continuidad del Plan 2030 en la ciudad de Aguascalientes. (I. T. Montoya, Entrevistador)