



UNIVERSIDAD AUTÓNOMA  
DE AGUASCALIENTES

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

**TRABAJO PRÁCTICO:**

*“Crecimiento Urbano y Dinámica del Mercado Inmobiliario en la Zona  
Metropolitana de Aguascalientes 2010-2020”*

**PRESENTA:**

Gloria Margarita Gómez Ramos

**PARA OBTENER EL GRADO DE MAESTRA EN PLANEACIÓN  
URBANA**

**TUTOR:**

Dr. Netzahualcóyotl López Flores

**INTEGRANTES DEL COMITÉ TUTORIAL:**

Mtro. Juan José Orozco López

Mtra. Ma. Guadalupe Ruvalcaba Sandoval

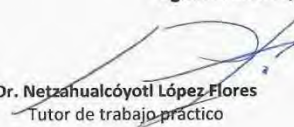
Aguascalientes, Ags., México a martes 6 de junio de 2023


M. en ING. AMB. MA. GUADALUPE LIRA PERALTA  
DECANA DEL CENTRO DE CIENCIAS DEL DISEÑO Y DE LA CONSTRUCCIÓN  
P R E S E N T E

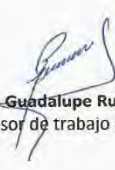
Por medio del presente como **Miembros del Comité Tutorial** designado del estudiante **GLORIA MARGARITA GÓMEZ RAMOS** con ID 147980 quien realizó el trabajo práctico titulado: **"CRECIMIENTO URBANO Y DINÁMICA DEL MERCADO INMOBILIARIO EN LA ZONA METROPOLITANA DE AGUASCALIENTES 2010-2020"**, un trabajo propio, innovador, relevante e inédito y con fundamento en el Artículo 175, Apartado II del Reglamento General de Docencia damos nuestro consentimiento de que la versión final del documento ha sido revisada y las correcciones se han incorporado apropiadamente, por lo que nos permitimos emitir el **VOTO APROBATORIO**, para que ella pueda proceder a imprimirlo así como continuar con el procedimiento administrativo para la obtención del grado.

Ponemos lo anterior a su digna consideración y sin otro particular por el momento, le enviamos un cordial saludo.

**ATENTAMENTE**  
**"Se Lumen Proferre"**  
Aguascalientes, Ags., a 31 de mayo de 2023.

  
Dr. Netzahualcóyotl López Flores  
Tutor de trabajo práctico

  
M.D.U. Juan José Orozco López  
Co-Tutor de trabajo práctico

  
M.D.P.R. Ma. Guadalupe Ruvalcaba Sandoval  
Asesor de trabajo práctico

c.c.p.- GLORIA MARGARITA GÓMEZ RAMOS. Alumna de la Maestría en Planeación Urbana.  
c.c.p.- DR. NETZAHUALCÓYOTL LÓPEZ FLORES. Coordinador de la Maestría en Planeación Urbana.

Elaborado por: Depto. Apoyo al Posgrado.  
Revisado por: Depto. Control Escolar/Depto. Gestión de Calidad.  
Aprobado por: Depto. Control Escolar/ Depto. Apoyo al Posgrado.

Código: DO-SEE-FO-16  
Actualización: 00  
Emisión: 17/05/19



**DICTAMEN DE LIBERACION ACADEMICA PARA INICIAR LOS TRÁMITES DEL EXAMEN DE GRADO**



Fecha de dictaminación dd/mm/aaaa: 01/06/2023

**NOMBRE:** Gloria Margarita Gómez Ramos **ID** 147980

**PROGRAMA:** Maestría en Planeación Urbana **LGAC (del posgrado):** Estudios Urbanos

**TIPO DE TRABAJO:** ( ) Tesis (  ) Trabajo Práctico

**TITULO:** Crecimiento Urbano y Dinámica del Mercado Inmobiliario en la Zona Metropolitana de Aguascalientes 2010-2020

**IMPACTO SOCIAL (señalar el impacto logrado):** CANAVEI Aguascalientes fue el usuario del trabajo rectoral, que sirvió de sustento para proponer cambios y ajustes al Código Urbano de Aguascalientes, así mismo, fue referencia para los estudios de mercado que los agremiados efectúan para el diseño, desarrollo y promoción de desarrollos habitacionales

INDICAR	SI	NO	N.A.	(NO APLICA)	SEGÚN	CORRESPONDA:
<i>Elementos para la revisión académica del trabajo de tesis o trabajo práctico:</i>						
SI						El trabajo es congruente con las LGAC del programa de posgrado
SI						La problemática fue abordada desde un enfoque multidisciplinario
SI						Existe coherencia, continuidad y orden lógico del tema central con cada apartado
SI						Los resultados del trabajo dan respuesta a las preguntas de investigación o a la problemática que aborda
SI						Los resultados presentados en el trabajo son de gran relevancia científica, tecnológica o profesional según el área
SI						El trabajo demuestra más de una aportación original al conocimiento de su área
SI						Las aportaciones responden a los problemas prioritarios del país
N.A.						Generó transferencia del conocimiento o tecnológica
SI						Cumple con la ética para la investigación (reporte de la herramienta antiplagio)
<i>El egresado cumple con lo siguiente:</i>						
SI						Cumple con lo señalado por el Reglamento General de Docencia
SI						Cumple con los requisitos señalados en el plan de estudios (créditos curriculares, optativos, actividades complementarias, estancia, predoctoral, etc)
SI						Cuenta con los votos aprobatorios del comité tutorial, en caso de los posgrados profesionales si tiene solo tutor podrá liberar solo el tutor
SI						Cuenta con la carta de satisfacción del Usuario
SI						Coincide con el título y objetivo registrado
SI						Tiene congruencia con cuerpos académicos
SI						Tiene el CVU del Conacyt actualizado
N.A.						Tiene el artículo aceptado o publicado y cumple con los requisitos institucionales (en caso que proceda)
<i>En caso de Tesis por artículos científicos publicados</i>						
N.A.						Aceptación o Publicación de los artículos según el nivel del programa
N.A.						El estudiante es el primer autor
N.A.						El autor de correspondencia es el Tutor del Núcleo Académico Básico
N.A.						En los artículos se ven reflejados los objetivos de la tesis, ya que son producto de este trabajo de investigación.
N.A.						Los artículos integran los capítulos de la tesis y se presentan en el idioma en que fueron publicados
N.A.						La aceptación o publicación de los artículos en revistas indexadas de alto impacto

Con base a estos criterios, se autoriza se continúen con los trámites de titulación y programación del examen de grado: SI   
No

**Elaboró:** **FIRMAS**  
 \* NOMBRE Y FIRMA DEL CONSEJERO SEGÚN LA LGAC DE ADSCRIPCIÓN: DR. EN AMB. ANT. MARIO ERNESTO ESPARZA DÍAZ DE LEÓN  
 NOMBRE Y FIRMA DEL SECRETARIO TÉCNICO: DR. EN URB. NETZAHUALCOYOTL LÓPEZ FLORES  
 \* En caso de conflicto de intereses, firmará un revisor miembro del NAB de la LGAC correspondiente distinto al tutor o miembro del Comité tutorial, asignado por el Decano  
**Revisó:**  
 NOMBRE Y FIRMA DEL SECRETARIO DE INVESTIGACIÓN Y POSGRADO: DR. EN AMB. ANT. MARIO ERNESTO ESPARZA DÍAZ DE LEÓN  
**Autorizó:**  
 NOMBRE Y FIRMA DEL DECANO: MTRA. EN ING. AMB. MA. GUADALUPE LIRA PERALTA

**Nota: procede el trámite para el Depto. de Apoyo al Posgrado**  
 En cumplimiento con el Art. 105C del Reglamento General de Docencia que a la letra señala entre las funciones del Consejo Académico: ... Cuidar la eficiencia terminal del programa de posgrado y el Art. 105F las funciones del Secretario Técnico. Llevar el seguimiento de los alumnos.

## **AGRADECIMIENTOS**

Quiero agradecer al Consejo Nacional de Ciencia y Tecnología (CONACYT), por el apoyo económico que otorga a universidades para realizar estudios de nivel posgrado y hacer posible el desarrollo y crecimiento profesional de estudiantes. En particular gracias por el apoyo que me brindó en estos dos años.

Gracias a la Universidad Autónoma de Aguascalientes (UAA) por generar conocimiento y darme la oportunidad de forjar una parte de mi preparación académica y profesional. Así como al Consejo de la Maestría en Planeación Urbana, profesores y personal administrativo.

Agradezco enormemente a mi Tutor el Doctor Netzahualcóyotl López Flores por su disposición, asesoría, y por compartir su conocimiento; a mis cotutores la Maestra Ma. Guadalupe Ruvalcaba Sandoval y el Maestro Juan José Orozco López por su guía y acompañamiento.

A mis compañeras de la maestría Pily y Emilia por su apoyo y aportes.

En especial GRACIAS a mi Madre e Hijo por su comprensión, paciencia y apoyo incondicional en estos tres años los cuales estuvieron llenos de muchos momentos de ausencia y angustia para poder cumplir esta meta en mi vida.

## **DEDICATORIAS**

A todas a aquellas personas que desde el inicio y hasta el término de la maestría sin duda conté con su apoyo de manera directa e indirectamente e hicieron posible que pudiera llegar hasta el final.

En particular este logro para dedicado a mi Madre quien siempre me ha apoyado y motivado a cumplir mis metas, deseos y propósitos en mi vida, y a mi hijo Rafael quien es mi fuerza y motivación para continuar.



## ÍNDICE GENERAL

RESUMEN EN ESPAÑOL .....	8
RESUMEN EN INGLÉS (ABSTRACT).....	9
INTRODUCCIÓN .....	11
CAPITULO 1 .....	13
1 PLANTEAMIENTO DE LA PROBLEMÁTICA .....	13
1.1 Antecedentes de la Planeación en Aguascalientes .....	14
1.2 Estructura Urbana y Modelo de Crecimiento .....	23
1.3 Localización y delimitación del área de estudio .....	44
1.4 Planteamiento .....	48
1.5 Justificación .....	49
1.6 Sector, población o grupo afectado por la problemática .....	50
CAPÍTULO 2 .....	55
2 OBJETIVOS DE LA INTERVENCIÓN .....	55
2.1 Objetivo General .....	55
2.2 Objetivos particulares.....	55
CAPITULO 3 .....	56
3 FUNDAMENTACIÓN TEÓRICA Y EMPÍRICA .....	56
3.1 Código de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Vivienda (COTEDUVI).....	56
3.2 Teoría del Valor del Suelo.....	61
3.3 Oferta y Demanda de Vivienda .....	63
CAPITULO 4 .....	65
4 DISEÑO DE LA INTERVENCIÓN O APLICACIÓN .....	65
4.1 Descripción de la intervención .....	65
4.2 Estudios Realizados.....	67

CAPITULO 5 ..... 103

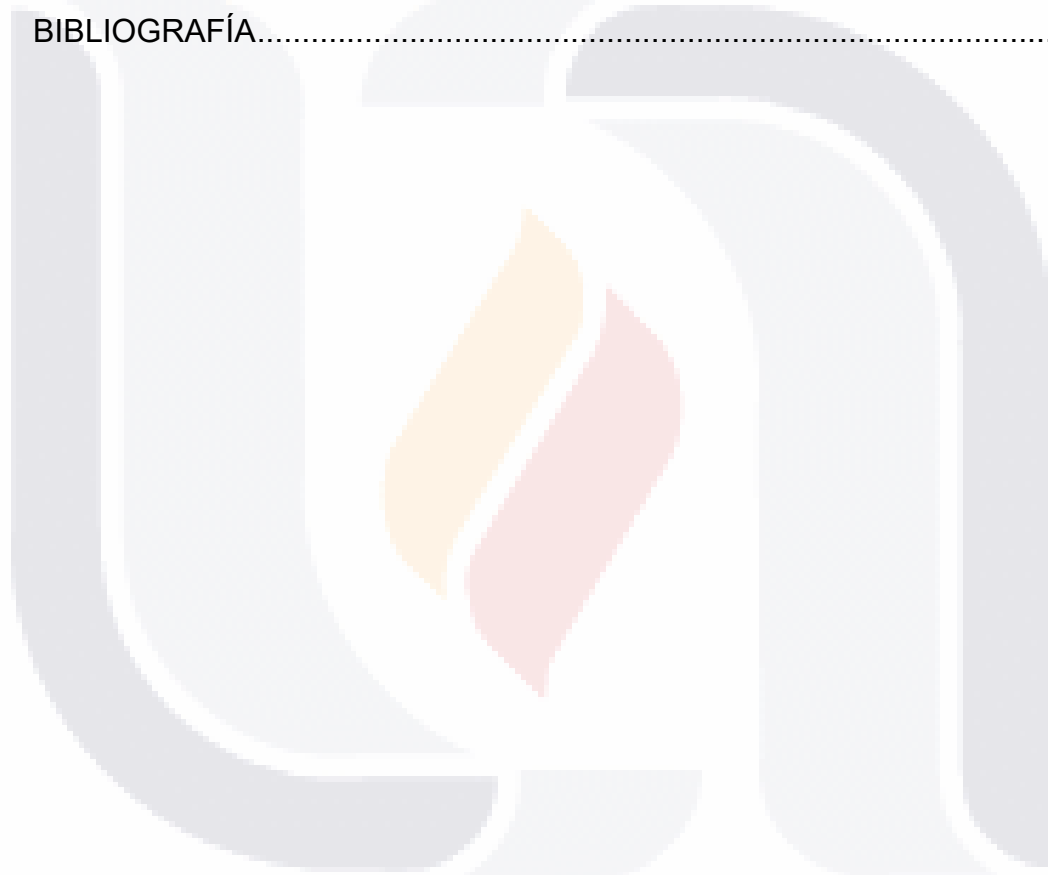
5 COMPARATIVA Y RESULTADOS ..... 103

5.1 Comparativa de Código de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Vivienda (COTEDUVI) 2015 y Código Urbano para el Estado de Aguascalientes 2022. 103

5.2 Evaluación de la pertinencia y viabilidad de la intervención..... 107

6 CONCLUSIONES..... 109

7 BIBLIOGRAFÍA..... 115





**ÍNDICE DE MAPAS**

Mapa 1 Zonificación Primaria (PDUCA2040)..... 20

Mapa 2 Zonificación Secundaria (PEDUCA2040)..... 22

Mapa 3 Ruta de la Plata..... 24

Mapa 4 Primeros Asentamientos Mineros y la Villa ..... 25

Mapa 5 Asentamientos Humanos ..... 28

Mapa 6 Zona Metropolitana ..... 29

Mapa 7 Conurbación con Jesús María..... 30

Mapa 8 Conurbación con San Francisco de los Romo ..... 31

Mapa 9 Área de Conurbación ..... 32

Mapa 10 Valores ..... 33

Mapa 11 Estructura de Núcleos de Equipamiento ..... 38

Mapa 12 Etapas de Crecimiento de la Ciudad de Aguascalientes 1575-2021..... 43

Mapa 13 Localización Nivel Región Centro-Occidente ..... 44

Mapa 14 Localización Nivel Estado ..... 46

Mapa 15 Localización Nivel Estado ..... 47

Mapa 16 Desarrollos Habitacionales Autorizados 2010..... 75

Mapa 17 Desarrollos Habitacionales Autorizados 2011 ..... 75

Mapa 18 Desarrollos Habitacionales Autorizados 2012..... 76

Mapa 19 Desarrollos Habitacionales Autorizados 2013..... 76

Mapa 20 Desarrollos Habitacionales Autorizados 2014..... 77

Mapa 21 Desarrollos Habitacionales Autorizados 2015..... 77

Mapa 22 Desarrollos Habitacionales Autorizados 2016..... 78

Mapa 23 Desarrollos Habitacionales Autorizados 2017 ..... 78

Mapa 24 Desarrollos Habitacionales Autorizados 2018..... 79

Mapa 25 Desarrollos Habitacionales Autorizados 2019..... 79

Mapa 26 Desarrollos Habitacionales Autorizados 2020..... 80

Mapa 27 Desarrollos Habitacionales Autorizados 2010-2020..... 80



**ÍNDICE DE TABLAS**

Tabla 1 Valorización del Suelo..... 34

Tabla 2 Desarrollos Autorizados Periodo de Estudio 2010-2020 ..... 41

Tabla 3 Número de acciones para créditos hipotecarios en la Zona Metropolitana de Aguascalientes..... 50

Tabla 4 Número de Acciones para Crédito Hipotecario en el Municipio de Aguascalientes 2010-2020..... 51

Tabla 5 Número de Acciones para Crédito Hipotecario en el Municipio de San Fco. De los Romo 2010-2020 ..... 52

Tabla 6 Número de Acciones para Crédito Hipotecario en el Municipio de Jesús María 2010-2020..... 53

Tabla 7 Tipos de Fraccionamientos ..... 58

Tabla 8 Características por Tipo de Fraccionamiento..... 59

Tabla 9 Clasificación de Vivienda según el artículo 771 ..... 60

Tabla 10 Desarrollos Autorizados 2010-2020 ..... 67

Tabla 11 Población en la Zona Metropolitana de Aguascalientes..... 81

Tabla 12 Concentrado Desarrollos Autorizados 2010-2020..... 82

Tabla 13 Número de Condominios y Fraccionamientos 2010-2020..... 83

Tabla 14 Tipo de Desarrollos Habitacionales por Zona 2010-2020 ..... 84

Tabla 15 Crecimiento Territorial Zona Metropolitana 2010-2020 ..... 86

Tabla 16 Características de Fraccionamientos COTEDUVI..... 87

Tabla 17 Valores Vivienda por tipo COTEDUVI ..... 87

Tabla 18 Incremento de Valores Catastrales 2010-2020 ..... 89

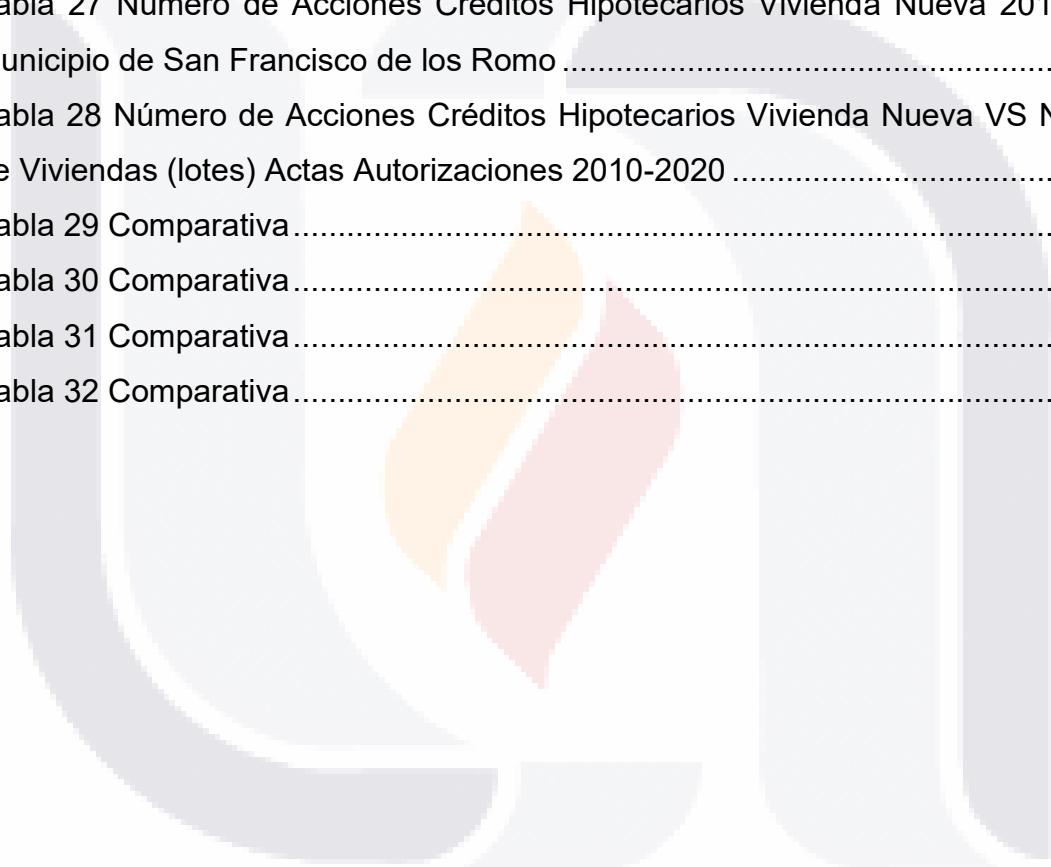
Tabla 19 Muestreo Incremento de Valores Catastrales 2010-2020 ..... 90

Tabla 20 Clasificación y Valores de Vivienda (SNIIV) Municipio de Aguascalientes 2010-2020 ..... 92

Tabla 21 Clasificación y Valores de Vivienda (SNIIV) Municipio de Jesús María 2010-2020 ..... 94

Tabla 22 Clasificación y Valores de Vivienda (SNIIV) Municipio de San Francisco de los Romo 2010-2020..... 96

Tabla 23 Incremento en los Valores de Vivienda (SNIIV) 2010-2020 .....	97
Tabla 24 Número de Acciones Créditos Hipotecarios Vivienda Nueva 2010-2020 en la Zona Metropolitana de Aguascalientes .....	99
Tabla 25 Número de Acciones Créditos Hipotecarios Vivienda Nueva 2010-2020 Municipio de Aguascalientes.....	99
Tabla 26 Número de Acciones Créditos Hipotecarios Vivienda Nueva 2010-2020 Municipio de Jesús María .....	100
Tabla 27 Número de Acciones Créditos Hipotecarios Vivienda Nueva 2010-2020 Municipio de San Francisco de los Romo .....	101
Tabla 28 Número de Acciones Créditos Hipotecarios Vivienda Nueva VS Número de Viviendas (lotes) Actas Autorizaciones 2010-2020 .....	102
Tabla 29 Comparativa.....	103
Tabla 30 Comparativa.....	104
Tabla 31 Comparativa.....	105
Tabla 32 Comparativa.....	106



**ÍNDICE DE GRÁFICAS**

Gráfica 1 Desarrollos Autorizados 2010-2020 ..... 42

Gráfica 2 Número acciones para créditos hipotecarios en la Zona Metropolitana de Aguascalientes..... 50

Gráfica 3 Número de Acciones para Crédito Hipotecario en el Municipio de Aguascalientes 2010-2020..... 52

Gráfica 4 Número de Acciones para Crédito Hipotecario en el Municipio de San Fco. De los Romo 2010-2020 ..... 53

Gráfica 5 Número de Acciones para Crédito Hipotecario en el Municipio de Jesús María 2010-2020..... 54

Gráfica 6 Concentrado Desarrollos Autorizados 2010-2020 ..... 82

Gráfica 7 Número de Condominios y Fraccionamientos 2010-2020 ..... 84

Gráfica 8 Tipo de Desarrollos Habitacionales por zona 2010-2020 ..... 85

Gráfica 9 Zona de Crecimiento 2010-2020 ..... 85

Gráfica 10 Crecimiento Territorial Zona Metropolitana 2010-2020..... 86

Gráfica 11 Incremento de Valores Catastrales 2010-2020 ..... 89

Gráfica 12 Porcentaje Incremento Vivienda 2010-2020..... 98

**ÍNDICE DE FIGURAS**

Figura 1 Las Huertas..... 26

Figura 2 Plano Regulador de la Ciudad de Aguascalientes 1948 ..... 35

Figura 3 Esquema de Oferta y Demanda..... 63

**ÍNDICE DE FIGURAS**

Ilustración 1 Comparativa de autorizaciones por tipo de desarrollo habitacional y publicaciones de comercialización en el mercado inmobiliario ..... 88

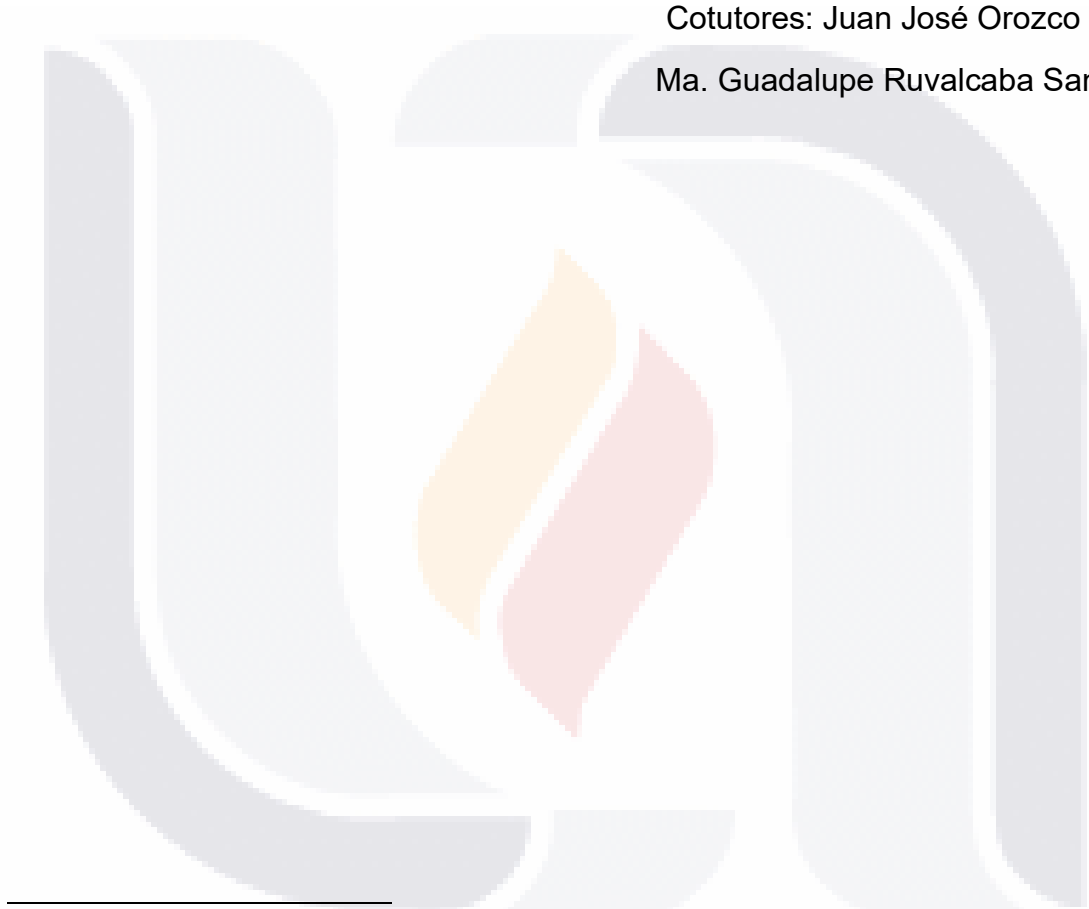
**“CRECIMIENTO URBANO Y DINÁMICA DEL MERCADO  
INMOBILIARIO EN LA ZONA METROPOLITANA DE  
AGUASCALIENTES 2010-2020”**

Alumna: Gloria Margarita Gómez Ramos<sup>1</sup>

Tutor: Netzahualcóyotl López Flores<sup>2</sup>

Cotutores: Juan José Orozco López<sup>3</sup>

Ma. Guadalupe Ruvalcaba Sandoval<sup>4</sup>



---

<sup>1</sup> Alumna de la Maestría en Planeación Urbana, Universidad Autónoma de Aguascalientes. Lic. en Arquitecta, por la Universidad Cuauhtémoc Aguascalientes. Mtra. En Valuación, por la Universidad San Marcos Tuxtla Gutiérrez, Chiapas.

<sup>2</sup> Profesor investigador del Centro de Ciencias del Diseño y de la Construcción, Coordinador y Tutor de la Maestría en Planeación Urbana. Licenciado en Sociología en la Universidad Autónoma de Aguascalientes, Maestría en Investigación en Ciencias del Hombre en la Universidad Autónoma de Aguascalientes, Doctorado en Urbanística en la Universidad Iberoamericana y la Universidad de Valladolid, España.

<sup>3</sup> Licenciado en Urbanismo por la Universidad Autónoma de Aguascalientes, Maestría en Diseño Urbano por la Universidad Autónoma de Aguascalientes, Perito especializado en Diseño Urbano.

<sup>4</sup> Licenciada en Urbanismo por la Universidad Autónoma de Aguascalientes, Maestría en Población y Desarrollo Regional por la Universidad Autónoma de Aguascalientes

## **RESUMEN EN ESPAÑOL**

En fechas recientes el crecimiento de la Ciudad de Aguascalientes y su Zona Metropolitana ha tenido una velocidad de expansión muy fuerte ya que para el año de 1940 de acuerdo con el VI censo de población y vivienda la ciudad contaba con 450 hectáreas y su tasa de crecimiento era de 82,834 habitantes y para el año 2015 el polígono de la zonificación urbana era de 10,637.18 hectáreas y 877,190 habitantes, veintitrés veces el tamaño del territorio.

La estructura urbana y su crecimiento está definido por múltiples variables estas variables se basan en satisfacer necesidades que la población demanda y que a su vez siempre irán en aumento.

Por lo que es importante comprender esta dinámica de la última década, así como sus efectos, causas y consecuencias que el mercado inmobiliario impacta en el proceso del crecimiento y desarrollo urbano que repercuten directamente en el valor de la tierra.

Contar con instrumentos rectores actualizados para la planeación urbana se convierte en una necesidad para la administración pública, que coadyuva a regular estos procesos y generan oportunidades de nuevos proyectos para cubrir las necesidades poblacionales.

La necesidad de vivienda para la creciente población en el ámbito urbano es para el gobierno una gran responsabilidad, ya que parten de investigaciones y evaluaciones para proponer y orientar modelos de crecimiento urbano. El mercado inmobiliario ha generado una gran dinámica de expansión hacia nuevas zonas habitables y desarrollo de infraestructura urbana y servicios.

Comprender la dinámica del Mercado Inmobiliario contribuirá a un mayor y mejor entendimiento de los procesos de urbanización, ya que permitirá planear de una manera más equitativa en cuanto a espacios sociales, identidad del estado y equilibrar el valor del suelo ya que actualmente el modelo de crecimiento urbano está resultando en ordenar los espacios por grupos socio económicos.

La excesiva demanda que provoca el incremento poblacional y crecimiento territorial hace que la vivienda y en particular el suelo se encarezca en alto grado, ya que el precio de la vivienda en la Ciudad de Aguascalientes de tipo medio para el año 2010 era de \$305,085.17 pesos y para el año 2020 el incremento fue del 158.87%, con un valor a la venta de \$789,777.31 pesos.

Concluyendo este apartado que en el estado de Aguascalientes es cada vez más evidente la dependencia del desarrollo urbano al mercado inmobiliario.

## **RESUMEN EN INGLÉS (ABSTRACT)**

In recent times, the growth of the City of Aguascalientes and its Metropolitan Area has had a very strong expansion speed since by the year 1940, according to the VI population and housing census, the city had 450 hectares and its growth rate It had 82,834 inhabitants and for the year 2015 the urban zoning polygon was 10,637.18 hectares and 877,190 inhabitants, twenty-three times the size of the territory.

The urban structure and its growth are defined by multiple variables, these variables are based on satisfying needs that the population demands and that in turn will always increase.

Therefore, it is important to understand this dynamic of the last decade, as well as its effects, causes and consequences that the real estate market impacts on the process of urban growth and development that directly affect the value of the land.

Having updated governing instruments for urban planning becomes a necessity for the public administration, which helps to regulate these processes and generate opportunities for new projects to cover population needs.

The need for housing for the growing population in the urban environment is a great responsibility for the government since they are based on research and evaluations to propose and guide models of urban growth. The real estate market has generated a great dynamic of expansion towards new habitable areas and development of urban infrastructure and services.

Understanding the dynamics of the Real Estate Market will contribute to a greater and better understanding of the urbanization processes, since it will allow planning in a more equitable way in terms of social spaces, state identity and balancing the value of the land since currently the growth model urban is resulting in ordering the spaces by socio-economic groups.

The excessive demand caused by the population increase and territorial growth makes housing and in particular land more expensive, since the average price of housing in the city of Aguascalientes for the year 2010 was \$305,085.17 pesos and for the year 2020 the increase was 158.87%, with a sale value of \$789,777.31 pesos.

Concluding this section that in the state of Aguascalientes the dependence of urban development on the real estate market is increasingly evident.



## **INTRODUCCIÓN**

El presente documento corresponde al trabajo recepcional de la Maestría en Planeación Urbana, el cual se efectuó a partir de enero del año 2020 a junio de 2023, mediante la recabación de información documental y asesorías de los integrantes del cuerpo tutorial de la Universidad Autónoma de Aguascalientes, mismo que se integra por cinco capítulos y conclusiones.

El primer capítulo denominado planteamiento de la problemática está enfocado en la estructura urbana, esto para conocer cómo se conforma el sistema de planeación en las diferentes escalas nacional, estatal y municipal y como se regula el modelo de crecimiento urbano. Se localiza y delimita el área de estudio que es la Zona Metropolitana del Estado de Aguascalientes.

En el capítulo dos se presenta el objetivo que guiará la intervención del presente trabajo práctico que es, conocer cómo ha influido el crecimiento urbano y la dinámica del mercado inmobiliario en la Zona Metropolitana de Aguascalientes, así como los objetivos particulares los cuales marcan la estructura y fundamentación para el análisis de resultados.

En el capítulo tres se describe la fundamentación teórica considerada para abordar el tema urbano e inmobiliario, y así poder conocer la legislación que tiene el Estado de Aguascalientes en el tema de ordenamiento territorial, desarrollo urbano y vivienda, así como los enfoques de valuación y las normas que permiten regular y analizar el mercado inmobiliario para poder establecer los valores del suelo y vivienda.

En el capítulo cuatro se establece el diseño de la intervención, aquí se describe la metodología del presente trabajo, basado en un análisis cualitativo de tipo documental por medio de fuentes primarias.

Se consideró un quinto capítulo en la estructura, ya que inicialmente la propuesta de intervención era modificar la legislación vigente en el estado, que controla y regula el ordenamiento territorial, desarrollo urbano y vivienda COTEDUVI<sup>5</sup>, con el propósito de contribuir en el desarrollo de una estrategia urbana que permita regular desde la constitución, autorización, promoción y venta de desarrollos habitacionales urbanos que partan de una congruencia en la legislación de su código urbano y normas básicas para que estos puedan ser llamados como lo que realmente son. Al reestructurar el código urbano contribuiría en la formación de una Política Pública con un enfoque dirigido al ordenamiento territorial, que permita normar la expansión urbana que se ha llevado a cabo, particularmente en la clasificación y tipo de desarrollos habitacionales, de tal manera que también se normaría el valor del suelo y esto encaminaría a volver a hacer de la planeación y la ordenación territorial una política de estado.

Sin embargo, a partir del 20 de diciembre del año 2022 se publica en el periódico Oficial del Estado de Aguascalientes el Nuevo Código Urbano que entra en vigor a partir de esta fecha, con el cual se anula el Código de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Vivienda para el Estado de Aguascalientes (COTEDUVI). Entre las diferentes reformas plasmadas se observan modificaciones en la clasificación y características de los desarrollos habitacional. Por lo que se determinó realizar un análisis comparativo entre estos códigos para poder determinar la viabilidad de la intervención inicialmente propuesta y establecer esta comparativa con un análisis extra para observar como la nueva legislación va a influir en la nueva estructura urbana y en el valor del suelo y vivienda.

Para el cierre del trabajo recepcional se concluye oficialmente ante el análisis y resultados encontrados, aportes y logros de los objetivos y como última etapa del documento es la bibliografía, donde se observan las fuentes de información, utilizadas para la elaboración del documento.

---

<sup>5</sup> Código de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Vivienda para el Estado de Aguascalientes

## **CAPITULO 1**

### **1 PLANTEAMIENTO DE LA PROBLEMÁTICA**

Este primer capítulo presenta los antecedentes de la planeación en el Estado de Aguascalientes en donde se establece la manera como el crecimiento urbano y la dinámica del mercado inmobiliario se asocian, para ello se subdivide en tres grandes apartados, en el primero se presenta como se conforma el Sistema Nacional de Planeación y se vinculan las entidades a nivel federal, estatal y municipal mediante ejes de política pública donde se plasman objetivos, metas y acciones que se llevaran a cabo en la administración pública. Así mismo, cuáles son los planes y programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano vigentes en el Estado de Aguascalientes.

El segundo apartado está enfocado a identificar la estructura urbana y modelo de crecimiento urbano trabajando tres escalas, la escala estatal, la escala metropolitana y la escala de ciudad. Para ello se hizo un análisis histórico en los asentamientos urbanos con el propósito de saber qué factores inciden en el valor del suelo y así poder definir la línea del trabajo de la maestría en planeación urbana.

Y por último el tercer apartado localiza y delimita el área de estudio que es la Zona Metropolitana de Aguascalientes.

## **1.1 Antecedentes de la Planeación en Aguascalientes**

Nuestro país actualmente cuenta con un sistema nacional de planeación urbana el cual se compone por documentos rectores en diferentes escalas políticas llamados Planes y Programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, como primer instrumento rector está el Plan Nacional de Desarrollo 2019-2024, instrumento cuyo propósito es dar a conocer la problemática nacional y enumerar las posibles soluciones establecidas para el sexenio, y se basa en los siguientes principios rectores:

- Honradez y honestidad
- No al gobierno rico con pueblo pobre
- Al margen de la ley, nada; por encima de la ley, nadie
- Economía para el bienestar
- El mercado no sustituye al Estado
- Por el bien de todos, primero los pobres
- No dejar a nadie atrás, no dejar a nadie fuera
- No puede haber paz sin justicia
- El respeto al derecho ajeno es la paz
- No más migración por hambre o por violencia
- Democracia significa el poder del pueblo
- Ética, libertad, confianza

Articulado en tres apartados, Política y Gobierno, Política Social y Economía. (PND, 2019-2024).

Posteriormente deriva el Programa Nacional de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano (PNOTDU), el cual tiene como objetivo promover e impulsar el desarrollo territorial con un modelo urbano donde las ciudades estén orientadas en el bienestar de la población en un entorno sostenible, equitativo, justo y económicamente viable. (PNOTDU, 2019-2024).

Cada entidad federativa formula un Plan Estatal de Desarrollo cuyos lineamientos estatales hacen referencia al modelo de crecimiento urbano y la situación actual de

cada entidad, los cuales deberán estar alineados y ser congruentes con el PNOTDU<sup>6</sup>. En la tercer escala aborda el Programa las Zonas Conurbadas y Metropolitanas en estos programas también se consideran factores de ordenamiento territorial así como los aspectos sociales, económicos y políticos que engloban los asentamiento humanos en la escala metropolitana, el cuarto instrumento es a nivel municipal con el Plan Municipal de Desarrollo y en una quinta escala entrarían los Programas Parciales de Desarrollo Urbano cuyo objetivo principal de estos instrumentos es resolver la problemática de áreas más específicas de la ciudad orientados de igual manera que todos los anteriores en el desarrollo territorial y urbano.

Actualmente el Estado de Aguascalientes cuenta con un Plan de Desarrollo del Estado (PDE, 2022-2027) en donde se establecen cinco ejes y líneas de trabajo:

1. Estado Seguro y Justo. - se establece como prioridad la seguridad del estado y la meta es reducir la violencia en todos los aspectos.
2. Estado Humano e Incluyente. - La inclusión será la base para el desarrollo orientado a las necesidades de la ciudadanía, las cuales formaran parte en las estrategias del programa, mediante el análisis de datos poblacionales en el tema de salud, educación, oportunidades de crecimiento, cultura, deporte, desarrollo social, integración familiar, entre otras.
3. Estado Competitivo e Innovador. – propone elevar la competitividad del estado mediante el desarrollo de infraestructura, atracción de inversiones, desarrollo empresarial y emprendimiento de los sectores económicos como lo es el sector industrial, turístico, comercio, agropecuario y agroindustria.

---

<sup>6</sup> Programa Nacional de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano 2019-2024.

4. Estado Ordenado y Sostenible. -propone fortalecer el ordenamiento territorial mediante una correcta distribución de la población, construyendo redes de comunicación y transporte, promueve el cuidado del agua, medio ambiente y biodiversidad del territorio.
5. Estado Inteligente y Abierto. – promueve la construcción de una plataforma innovadora digital inclinada hacia los procesos de servicios de los ciudadanos, administrativos y financieros, que permita reducir costos y el gobierno pueda ser competitivo, eficiente y transparente.

Considerando tres ejes transversales:

1. Igualdad de género, no discriminación e inclusión. – integrar un modelo con perspectiva de género y no violencia contra las mujeres, con un enfoque de igualdad y no discriminación.
2. Combate a la corrupción y mejora de la gestión pública. – propone integrar el Comité Coordinador del Sistema Estatal Anticorrupción con las dependencias y entidades del Poder Ejecutivo del Estado para la detección de faltas administrativas y hechos de corrupción; así como en el control y fiscalización de los recursos públicos.
3. Territorio y desarrollo sostenible. – propone una congruencia con los Objetivos de Desarrollo Sostenible plasmados en la Agenda 2030 de la ONU.

Plan Estatal de Desarrollo (2016-2022) el cual promueve la coordinación de los tres órdenes de gobierno, considerando los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) y la participación ciudadana. El Plan Estatal de Desarrollo está conformado por cinco ejes rectores, cada eje cuenta con un objetivo general que parte de un diagnóstico de la situación actual que engloba el desarrollo del estado para poder estructurar

los objetivos particulares los cuales siguen líneas de acción que conllevan a una meta programada, de acuerdo con cada tema y subsistema a atacar.

1. El objetivo del Primer Eje rector es la articulación de una política social que contenga estrategias para responder a las necesidades prioritarias de la población de Aguascalientes en tema de educación, salud, cultura y deporte.
2. El Segundo Eje fortalece la democracia en el tema de gobernabilidad impulsando una política incluyente, transparente, estable y segura, y así poder brindar bienestar y paz social.
3. Promover una administración pública honesta, transparente, eficiente y con finanzas abiertas es el objetivo del Tercer Eje.
4. El objetivo general del Cuarto Eje es propiciar el crecimiento económico del estado mediante la consolidación de actividades productivas de los diferentes sectores que mueven la economía del estado como son la industria, comercio, turismo, agricultura y ganadería.
5. Por último, el Quinto Eje promueve y coordina una política pública de planeación y desarrollo urbano en el tema de la sostenibilidad y medio ambiente. (PED, 2016-2022).

Aguascalientes también cuenta con un Programa de Ordenación de la Zona Conurbada y Metropolitana correspondiente al periodo 2013-2035, que comprende los municipios de Aguascalientes, Jesús María y San Francisco de los Romo, el objetivo de este programa es planear y regular el ordenamiento territorial de asentamientos humanos. En el programa se analizan y se proyectan las zonas de crecimiento, así como la conectividad vial para poder crear la infraestructura y equipamiento urbano necesario para la población. La estructura del programa parte de un diagnóstico del territorio por cada municipio así como del análisis de cada uno



de sus indicadores, contemplando esquemas de uso de suelo, para poder determinar la potencialidad urbana y zona de crecimiento partiendo de un sistema de interacción entre la ciudad principal que en este caso es Aguascalientes con el resto de las localidades y poder determinar el flujo y demanda de la población que requiere acceder o hacer uso de servicios para poder satisfacer sus necesidades económicas, sociales, administrativas y de vivienda. Esta tendencia de interacción poblacional va unificando el área urbana e integrando los municipios, dando pie a la conurbación. (POZCM, 2013-2035).

Aguascalientes cuenta con un Plan de Desarrollo Municipal por cada municipio del estado. Así como un Programa de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Aguascalientes (PDUCA2040) que es un instrumento normativo de política urbana, en el cual se implementan lineamientos para lograr un desarrollo urbano, seguro, sostenible e inteligente.

Para este programa es muy importante generar una congruencia con los lineamientos ya establecidos por los tres órdenes de gobierno en materia del ordenamiento territorial y urbano, por lo que sintoniza sus enfoques y objetivos en ellos.

La metodología de este programa es atender y equilibrar las necesidades de cada zona existente, para ello se dividió la ciudad en nueve zonas urbanas llamadas ZUFOS<sup>7</sup>, que a través de su focalización territorial se hace un análisis y estudio, acorde a sus circunstancias históricas y futuras de la comunidad, y se plantean estrategias que impulsen la potencialidad conforme a la capacidad de cada zona de la ciudad.

El objetivo estratégico es establecer marcos normativos y participativos para el control y gestión del uso y destino del suelo, por medio de la zonificación de estos.

---

<sup>7</sup> Zona Urbana de Focalización

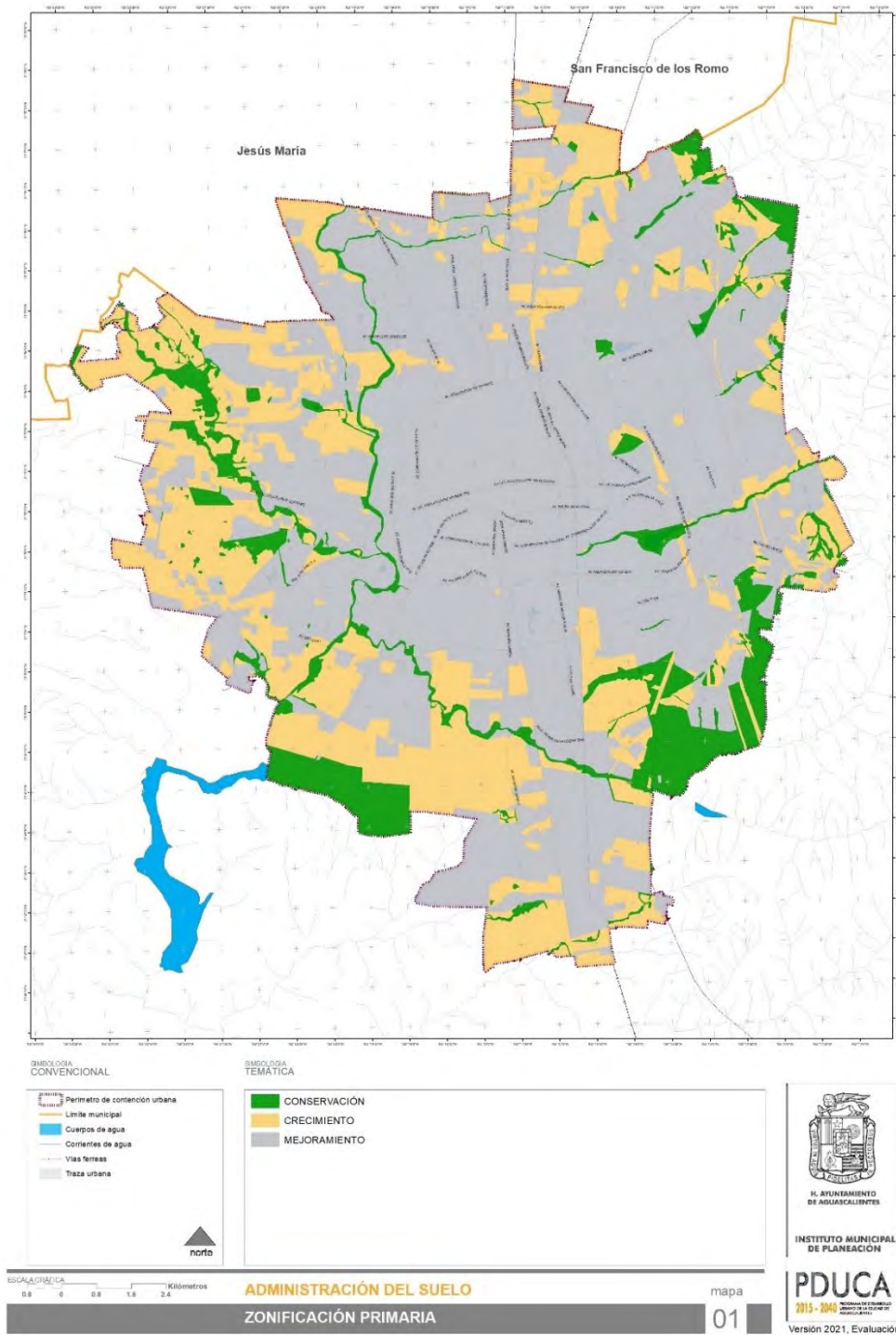
Y como objetivos específicos es establecer políticas urbanas que establezcan el respeto a las personas y al medio ambiente, promoviendo la inclusión social y priorizando la movilidad no motorizada de las personas, facilitando el desarrollo de actividades económicas, sociales y ambientales para un desarrollo sustentable e incluyente. Contempla también la dinámica de intercambio de las funciones y relaciones sociales, políticas y administrativas entre los municipios de Jesús María y San Francisco de los Romo, por lo que implementa instrumentos normativos de política pública para el control y gestión del uso y destino del suelo en la zona conurbada.

Delimita el polígono de contención urbana con el objetivo de impulsar el desarrollo de ciudades compactas donde se aprovechen los servicios existentes con una adecuada densidad habitacional, esto permite bajar los costos de vida de la población y mantener los costos que representa la administración de una ciudad.

Se establece el perímetro de la Zonificación Primaria (*Mapa 1*) correspondiente a la ciudad de Aguascalientes que cuenta con los siguientes usos de suelo:

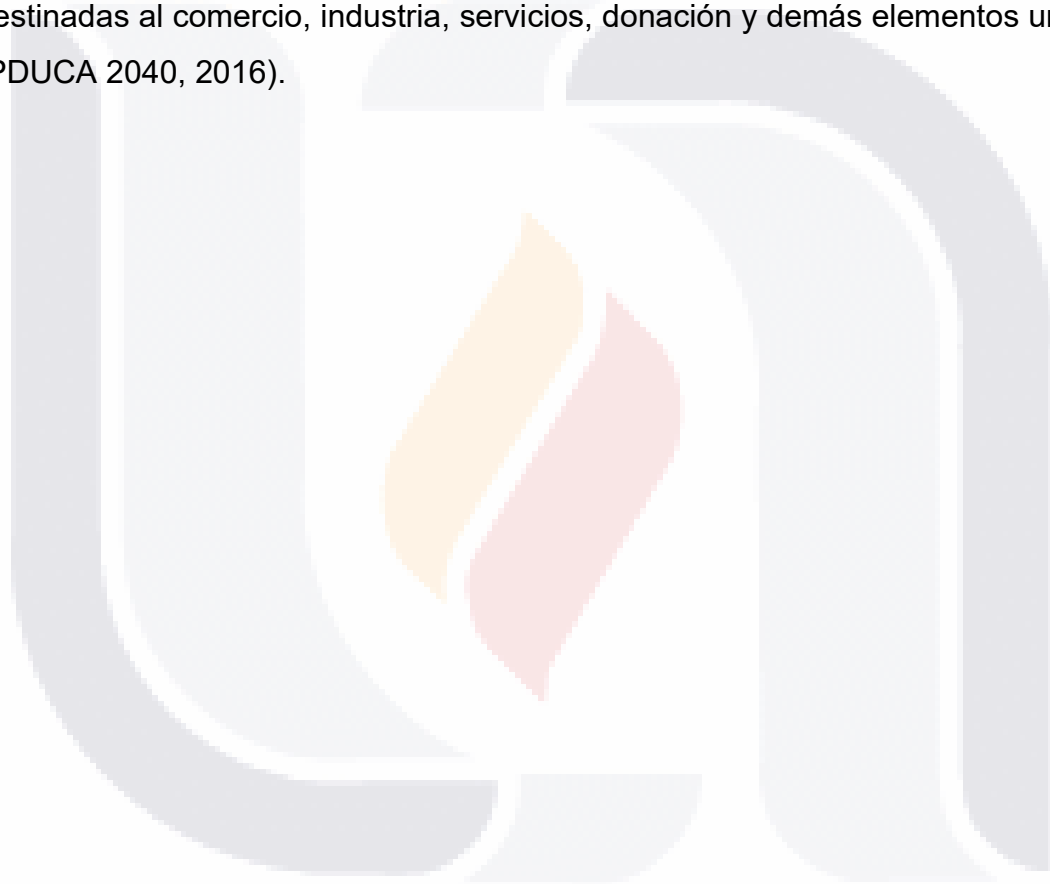
- *Zona Urbana a Consolidar y Densificar*: es la zona ocupada por fraccionamientos, condominios, colonias, calle, banquetas, equipamientos, áreas con o sin servicios, además de elementos urbanos que dan forma y estructura a la ciudad actual.
- *Crecimiento (reservas de suelo)*: es el área destinada al crecimiento urbano de la ciudad.
- *Conservación*: usos destinados a la conservación del patrimonio ambiental y cultural. Se condicionan los usos urbanos dentro de estas áreas y se prohíbe el uso industrial.
- *Mejoramiento*: zonas que presentan cambios irreversibles en corto plazo, pero pueden ser rescatadas en mediano y largo plazo.

Mapa 1 Zonificación Primaria (PDUCA2040)



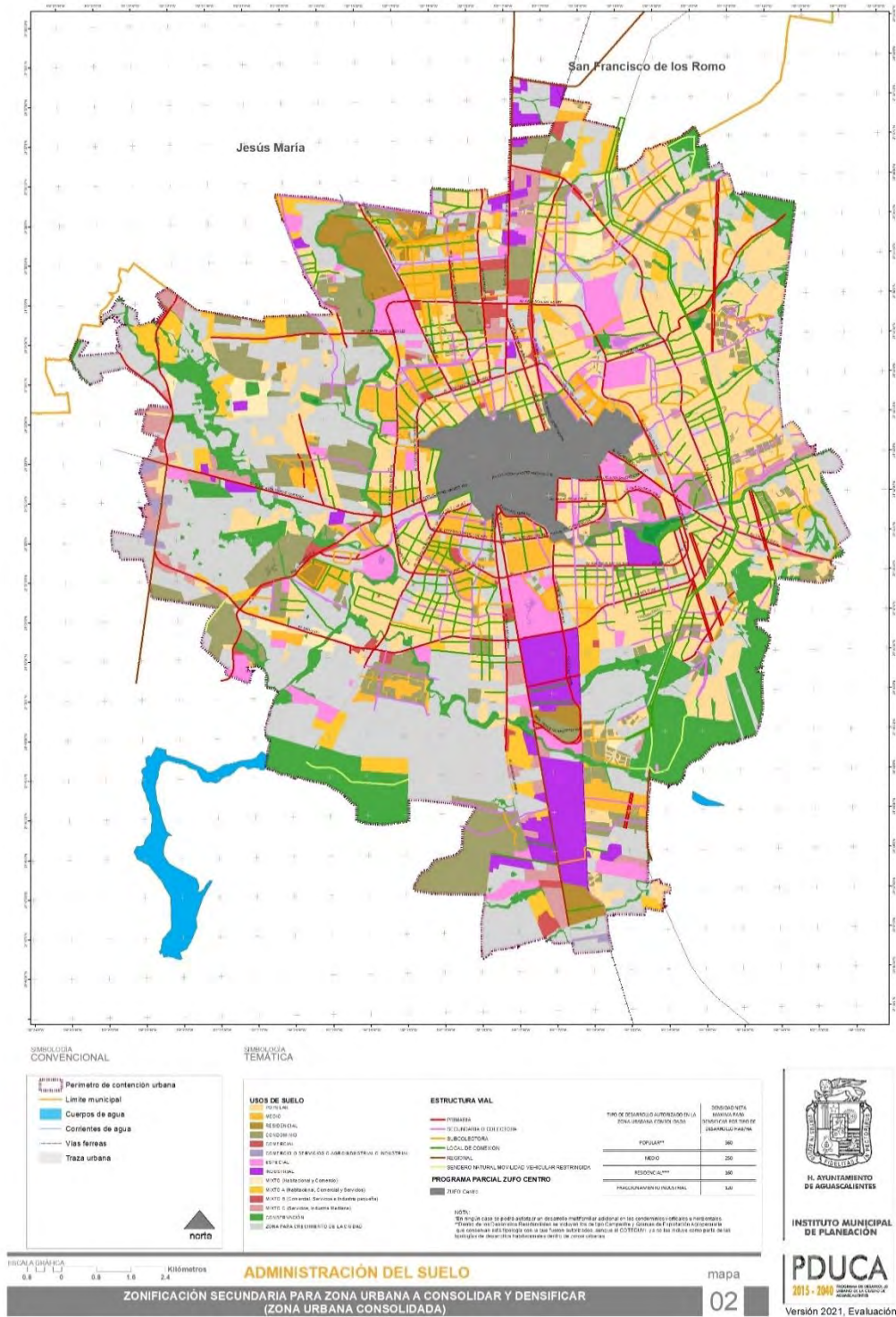
Fuente: Programa de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Aguascalientes 2040. (PDUCA 2040, 2016)

De igual manera establece el perímetro que comprende la Zonificación Secundaria (*Mapa 2*) que de acuerdo al Código de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Vivienda (COTEDUVI) define como zonificación secundaria la que “comprende los usos y destinos en que podrán utilizarse las áreas, lotes y predios públicos y privados, respectivamente, así como la determinación de las reservas territoriales para la expansión física de los centros de población”, determina el Coeficiente de Uso de Suelo (COS) y el Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS), áreas destinadas al comercio, industria, servicios, donación y demás elementos urbanos. (PDUCA 2040, 2016).



"Crecimiento Urbano y Dinámica del Mercado Inmobiliario en la Zona Metropolitana de Aguascalientes 2010-2020"

Mapa 2 Zonificación Secundaria (PEDUCA2040)



Fuente: Programa de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Aguascalientes 2040. (PDUCA 2040, 2016)



## 1.2 Estructura Urbana y Modelo de Crecimiento

### Nivel Estado:

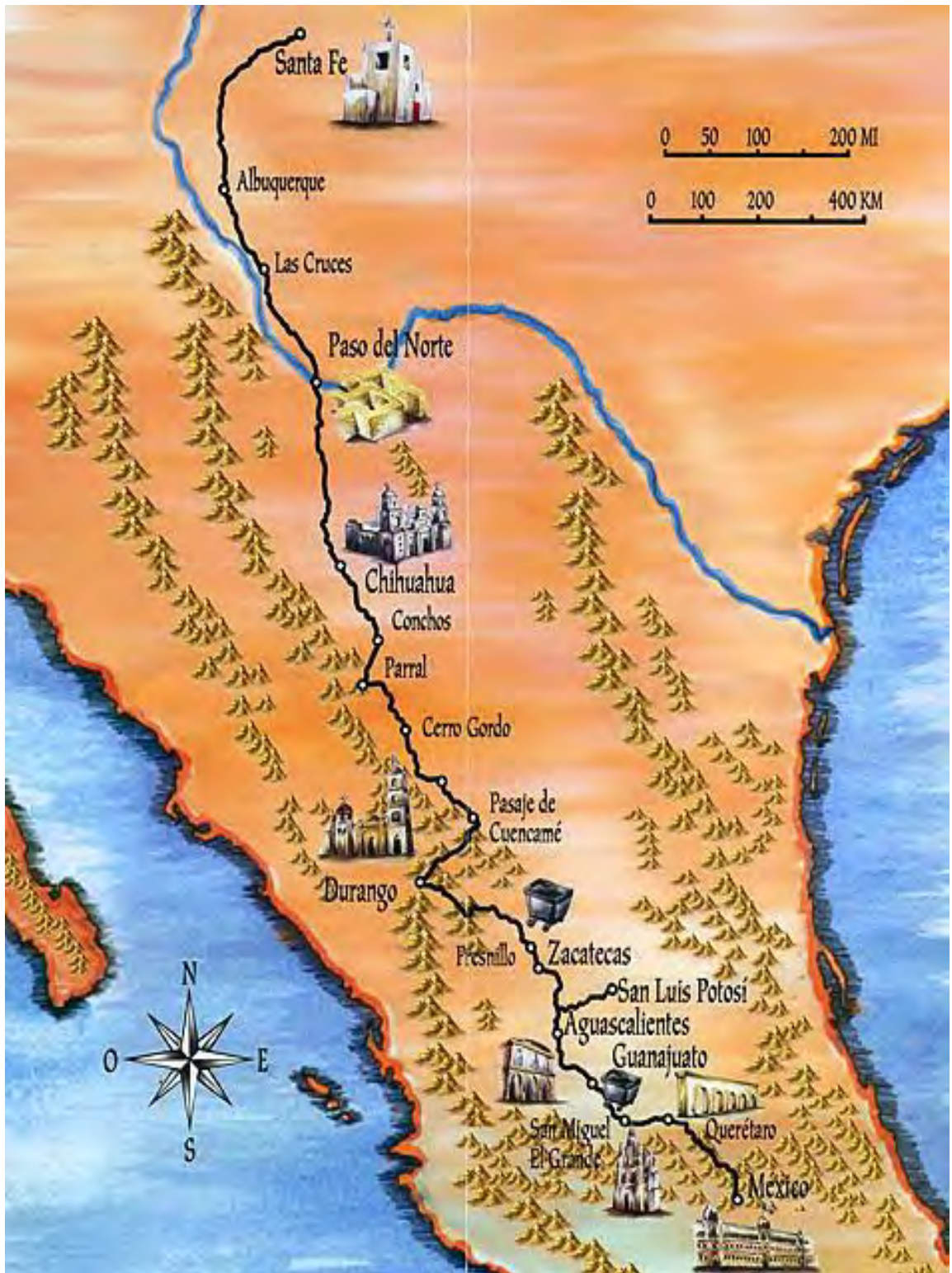
El estado de Aguascalientes se conforma por once municipios, los cuales a lo largo de su historia han representado cierta importancia de acuerdo con su población, economía y factores políticos, la ciudad de Aguascalientes no siempre fue la ciudad más importante del estado.

Según Agustín R. González en su libro Historia del Estado de Aguascalientes (1881) nos relata los sucesos de cómo se fundó la ciudad.

La Villa de Asientos fue fundada en 1548, veintisiete años antes que la capital del estado, esta región en particular comenzó a poblarse a la par con Tepezalá, siendo los primeros asentamientos humanos en fundarse debido a la existencia de yacimientos de plata y otros metales, situación que generó se creara un red de comunicación y de intercambio comercial, social, y cultural entre los diferentes habitantes de los estados colindantes y principales productores de este mineral los cuales son Zacatecas, Guanajuato y San Luis Potosí, constituyéndose así “la ruta de la plata” que unía estos principales centros mineros.

La población fue creciendo y el trayecto de la ruta hacia otros estados también, recorriendo la Sierra Madre Occidental desde Sonora hasta el territorio de Tehuantepec, en Oaxaca. (*Mapa 3*)

Mapa 3 Ruta de la Plata



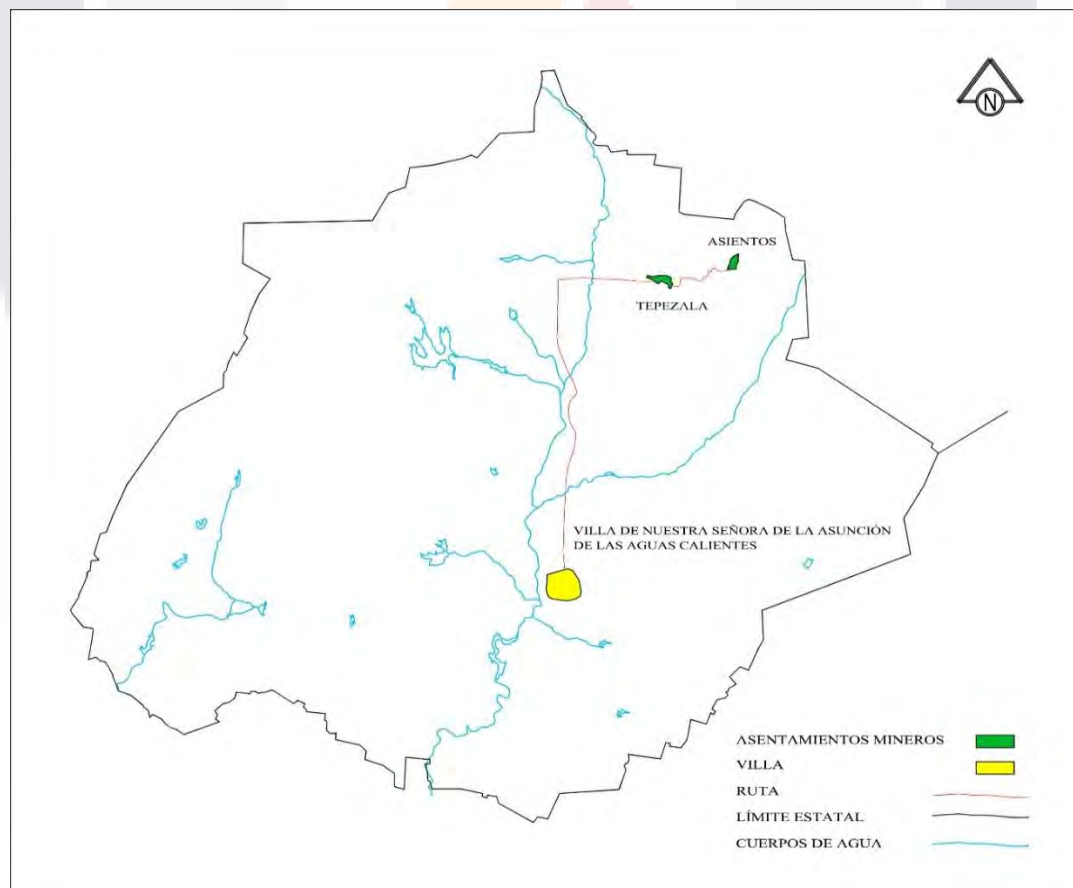
Fuente: Camino Real de Tierra Adentro y Ruta de la Plata, Ruta-México.  
(<https://www.facebook.com/losviajeroscom>, 2022)



Los pobladores, comerciantes y viajeros por razones de seguridad buscaban el centro o la cercanía a estos estados para descansar y protegerse de los ataques que ocurrían en ese tiempo, sobre una extensión de terreno plano con atractivos pastos y abundante agua se funda oficialmente una villa de protección en el año de 1575 con el nombre de Villa de Nuestra Señora de la Asunción de las Aguas Calientes.

Es en este momento es cuando se marca una diferencia muy clara en los usos del suelo ya que mientras Asientos y Tepezalá eran asentamientos poblacionales cuya función era la explotación de las minas, el territorio de la Villa se estructura con una dinámica de política urbana, valorizando el suelo de manera distinta. (Mapa 4)

Mapa 4 Primeros Asentamientos Mineros y la Villa



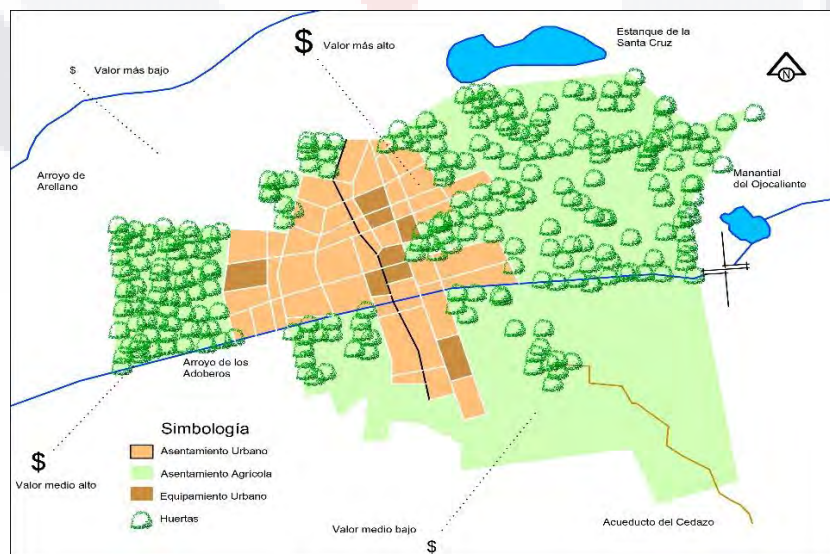
Fuente: Elaboración propia a partir de los relatos del libro Historia del Estado de Aguascalientes de Agustín R. (González, 1881)

Para el año de 1604 el territorio de la Villa fue poblándose cada vez más, una gran masa de inmigrantes se establece y se funda un poblado al cual le llaman San Marcos en donde comienzan a plantar viñas y árboles frutales lo que permite a la región dedicarse a la agricultura, abasteciendo el consumo local y de los estados aledaños como San Luis Potosí y Zacatecas.

Es así como la producción agrícola de las huertas y el trabajo que estas van generando hace que aumente la población de tal manera que para el año de 1647 continua la traza de calles y plazas, edificando inmuebles habitacionales y de equipamiento urbano. Observemos el inicio de una planeación territorial que determina el uso y destino del suelo, así como el valor de este

En la siguiente figura se observa de manera esquemática que en un mismo territorio se pueden tener distintos valores dependiendo del uso o producción que se genere, el valor más alto corresponde al asentamiento urbano, le sigue un valor medio alto al asentamiento de producción agrícola, el valor medio bajo para la zona de crecimiento y el valor más bajo representa el suelo que no tiene uso. (Figura 1)

Figura 1 Las Huertas



Fuente: Elaboración propia a partir del artículo Los orígenes del sistema de huertas en Aguascalientes. (Secretaría de Desarrollo Urbano, 2011)

Con esto se puede determinar la primera lógica:

Que a través de los asentamientos mineros se forman los asentamientos poblacionales, sin intención de valorizar el suelo. Entonces ante la pregunta:

*¿Qué hace valer el territorio?*

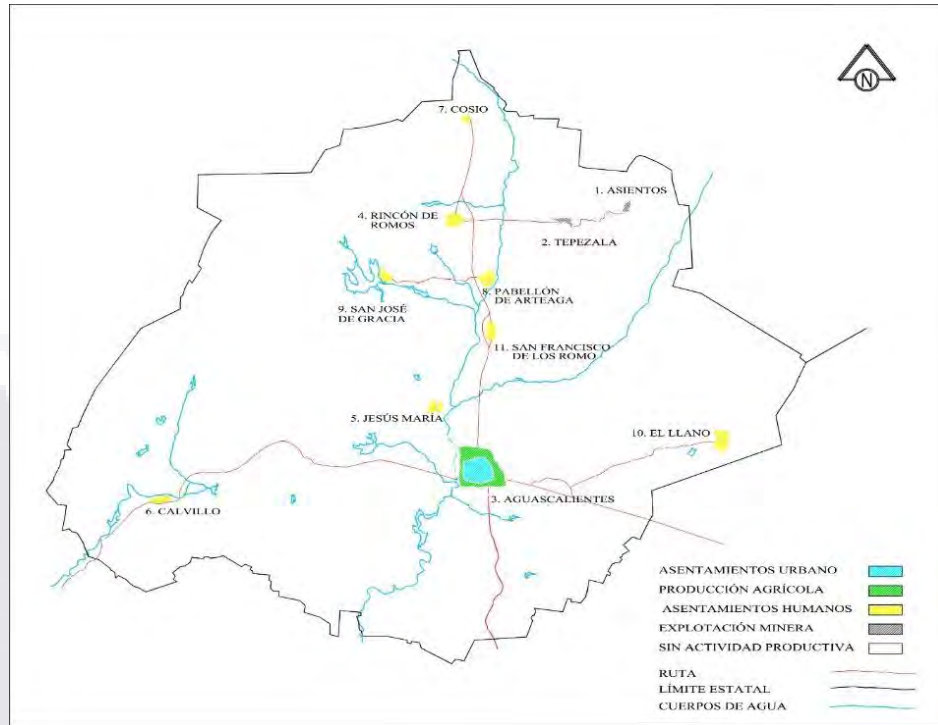
La respuesta sería:

*El proceso de urbanización, ya que existe una política de poblamiento y por lo tanto de uso de suelo.*

Observemos que existe una lógica en la planeación del territorio estatal misma que está sujeta a un proceso de valorización del suelo a partir de un mecanismo de urbanización.

La villa es una manera de valorizar el territorio en función al uso urbano y al uso productivo en donde la comercialización genera una vía de comunicación en línea recta, la cual permite continuar con la expansión de asentamientos poblacionales y utilización del territorio aprovechando los recursos naturales de este. *(Mapa 5)*

Mapa 5 Asentamientos Humanos



Fuente: Elaboración propia.

Se puede concluir este apartado indicando que al crecer las regiones o ciudades la legislación va controlando la propiedad territorial y las zonas van teniendo importancia de acuerdo con el uso que se le da, esa jerarquía también determina el valor del suelo, ya que mientras el suelo agrícola se vende por hectárea, el urbano se vende por metro cuadrado.

## Nivel Metropolitano:

La zona metropolitana de Aguascalientes se integra por tres municipios, Aguascalientes, Jesús María y San Francisco de los Romo, ante ello nos podemos preguntar:

¿Siempre fue zona metropolitana?

La respuesta a esta pregunta es: “No”

Había una gran ciudad donde la dinámica de crecimiento fue absorbiendo comunidades y áreas rurales, hasta formar la conurbación. (Mapa 6)

Mapa 6 Zona Metropolitana



Fuente: Elaboración propia.

Primero con Jesús María y posteriormente con San Francisco de los Romo. (Mapa 7 y 8)

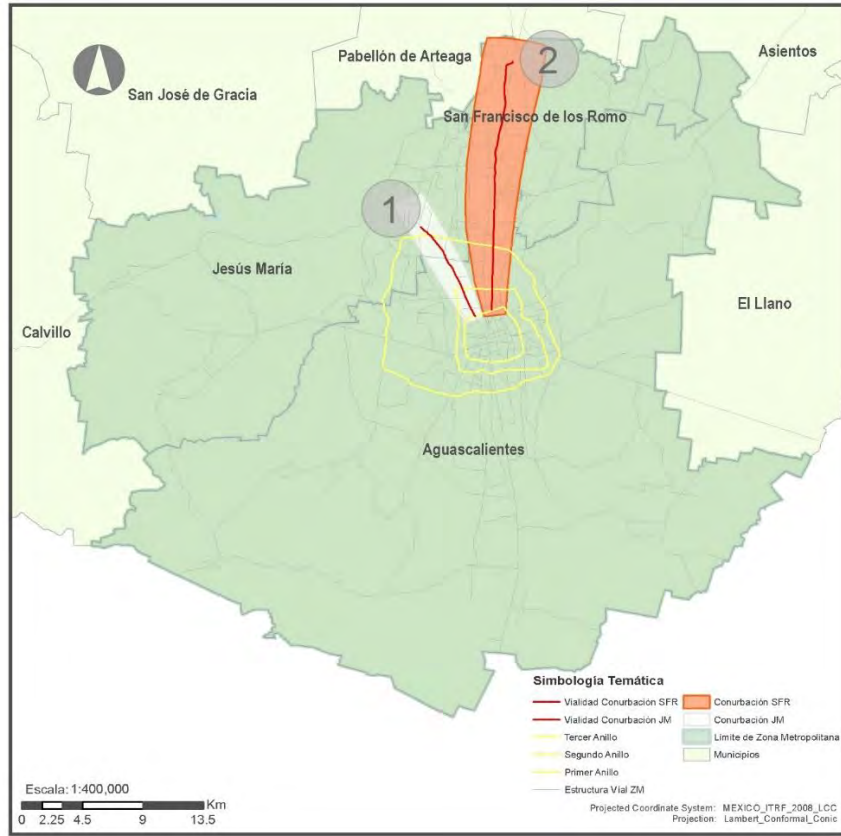
Mapa 7 Conurbación con Jesús María



Fuente: Elaboración propia.



Mapa 8 Conurbación con San Francisco de los Romo



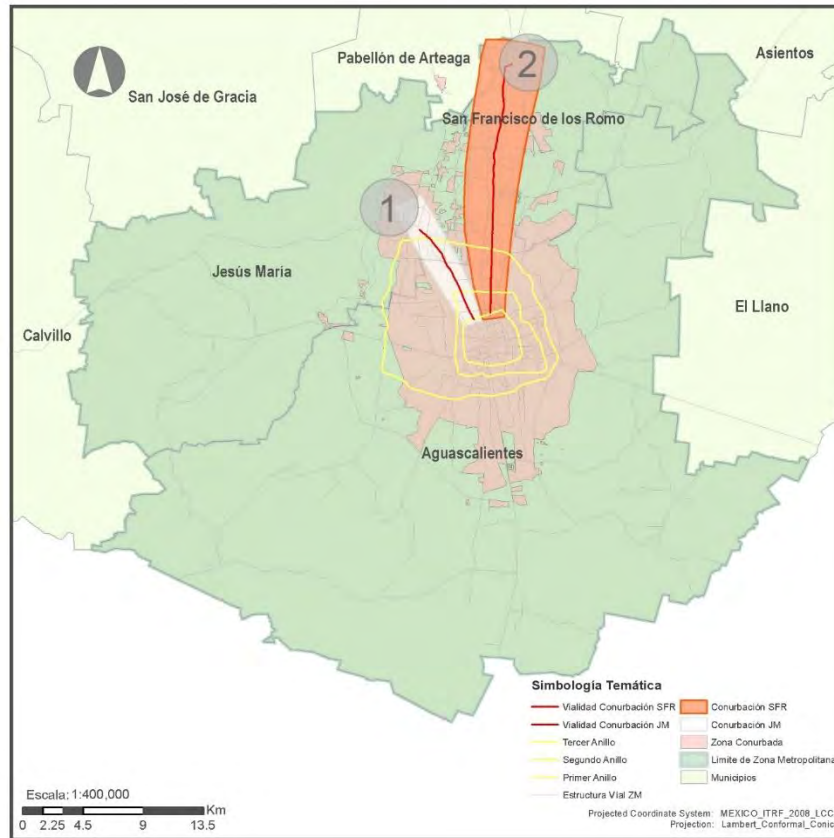
Fuente: Elaboración propia.

En la ciudad de Aguascalientes se concentra el mayor número de servicios, comercio y equipamiento urbano que la población requiere, así como empresas que son la fuente de trabajo de la población, en cuestión de servicios el sector salud es sin duda el más importante y también está concentrado en la ciudad, por lo tanto la conurbación se dio principalmente por la existencia de vías de comunicación las cuales facilitaron el traslado de la población de las comunidades aledañas a la ciudad, ya sea por cuestiones laborales, abastecimiento o por atención médica.

(Mapa 9)



Mapa 9 Área de Conurbación



Fuente: Elaboración propia.

Al momento de conurbar, la estructura urbana y el modelo de crecimiento van determinando diferentes usos de suelo, y es aquí donde surge una segunda pregunta; de acuerdo con la jerarquía de los usos de suelo de estos tres municipios:

¿Existen diferentes valores del suelo entre ellos?

La respuesta es “Si”

Ya que existen variables que determinan estos valores, como la ubicación, infraestructura vial, equipamiento y servicios. Aguascalientes tiene valores de suelo comercial, de servicios, habitacional, industrial y agrícola diferentes al municipio de Jesús María y a San Francisco de los Romo. (Mapa 10)

Mapa 10 Valores



Fuente: Elaboración propia.

Como se observa en el mapa anterior se presentan varios valores, en la zona conurbada el valor más alto está en el centro de la ciudad de Aguascalientes, le sigue el valor de zonas conurbadas (franja blanca y naranja), y el valor del área metropolitana sin actividad productiva.

Sin embargo, actualmente un fraccionamiento que se encuentra en la zona conurbada puede valer igual o más que un fraccionamiento ubicado en la zona céntrica popular de la ciudad.

Este apartado se puede concluir indicando que la ciudad y área metropolitana tiene distintos valores en un mismo uso de suelo, como es la vivienda y esta depende del lugar donde se localiza.

Que el área conurbada tiene diferentes valores de igual manera porque tiene distintos usos de suelo como son:

1. Vivienda: que puede ser de tipo popular, media y residencial.
2. Comercio.
3. Industria
4. Servicios

Estos valores cambian de acuerdo con el uso de suelo, como ciudad, como zona conurbada y como zona metropolitana, en medio hay una constante del valor de uso urbano y el valor de uso puede ser habitacional, comercial, industrial o productivo.

La valorización del suelo se da en función a la zona y uso que se le da, y el uso está determinado por la política metropolitana.

*Tabla 1 Valorización del Suelo*

Uso del Suelo	Tipo		
	Residencial	Medio	Popular
<b>Vivienda</b>	Valor Alto	Valor Medio	Valor Bajo

Uso del Suelo	Tipo		
	Comercial de 1°	Comercial de 2°	Comercial Popular
<b>Comercio</b>	Valor Alto	Valor Medio	Valor Bajo

*Fuente: Elaboración propia.*

## Nivel Ciudad:

Hay una causalidad y lógica entre la urbanización y el valor del suelo, ya que en el momento en que se elabora un Plan de Desarrollo y en este se dirige el desarrollo de la ciudad hacia las zonas más adecuadas para el crecimiento urbano, en función del uso potencial del suelo, los recursos naturales existentes y la infraestructura disponible, también se determina el valor de esta zona. Ya que empiezan a surgir valores en base al tipo de vivienda, comercio, de industria y de servicios.

Se retoma un poco de historia del crecimiento urbano en Aguascalientes para comprender como se ha dado el proceso de crecimiento en la ciudad, mediante el análisis de los esquemas, planes y programas de desarrollo urbano. El primer intento que se realiza para estructurar la ciudad fue en 1948. El Arquitecto Carlos Contreras presenta el primer Plano Regulador de la ciudad de Aguascalientes, el cual es un esquema de planificación de la zona urbana de Aguascalientes, donde delimita las áreas industriales y habitacionales por medio de importantes y amplias vialidades, plasma el centro histórico, determina la zona de crecimiento y plantea la conservación de las áreas de verdes existentes en la ciudad. (Figura 2)

Figura 2 Plano Regulador de la Ciudad de Aguascalientes 1948



Fuente: Elaboración propia a partir del artículo El Arquitecto Carlos Contreras y el Plano Regulador de Aguascalientes de 1948. Planificación moderna, industrial y sus efectos en la morfología urbana (Acosta & Parga, 2013).

En 1980 se proyecta el Plan Director Urbano de la Ciudad de Aguascalientes, fue el primero que contempló el proceso de urbanización sujeto al Plan Nacional de Desarrollo Urbano, cuyo objetivo es la planificación del espacio urbano a partir de zonificaciones, delimitando y regulando usos de suelo y estableciendo áreas de expansión. (PEDUCA, 1994-2010)

Al delimitar los usos de suelo hay valores de uso urbano y dentro de cada uso urbano hay otra valorización específica. Por lo tanto, los programas de desarrollo urbano son los que le dan valor al suelo y el capital inmobiliario urbaniza donde le permite el plan de desarrollo urbano.

Debido a la gran dinámica industrial y social en el año 1980 se hace frente a una amplia demanda de vivienda. Las etapas de crecimiento y las reservas territoriales de la zona fueron totalmente rebasadas, el estado debía responder a una política de construcción de vivienda popular y la reglamentación de los programas de desarrollo urbano en México indicaban que el estado solo podía urbanizar en propiedad social o ejidal, mediante su expropiación, para que esta fuera subsidiada. Por lo tanto, la vivienda popular se estructura al oriente de la ciudad sobre los ejidos. Y el norte se fue urbanizando como zona media residencial debido a que esta zona era propiedad privada y los fraccionamientos habitacionales se desarrollaron mediante la inversión de capital privado.

Esta fue la realidad por lo cual se orientó el crecimiento hacia el oriente debido a la fuerte demanda de vivienda popular que tenía Aguascalientes y teniendo como referente la tenencia de la tierra.

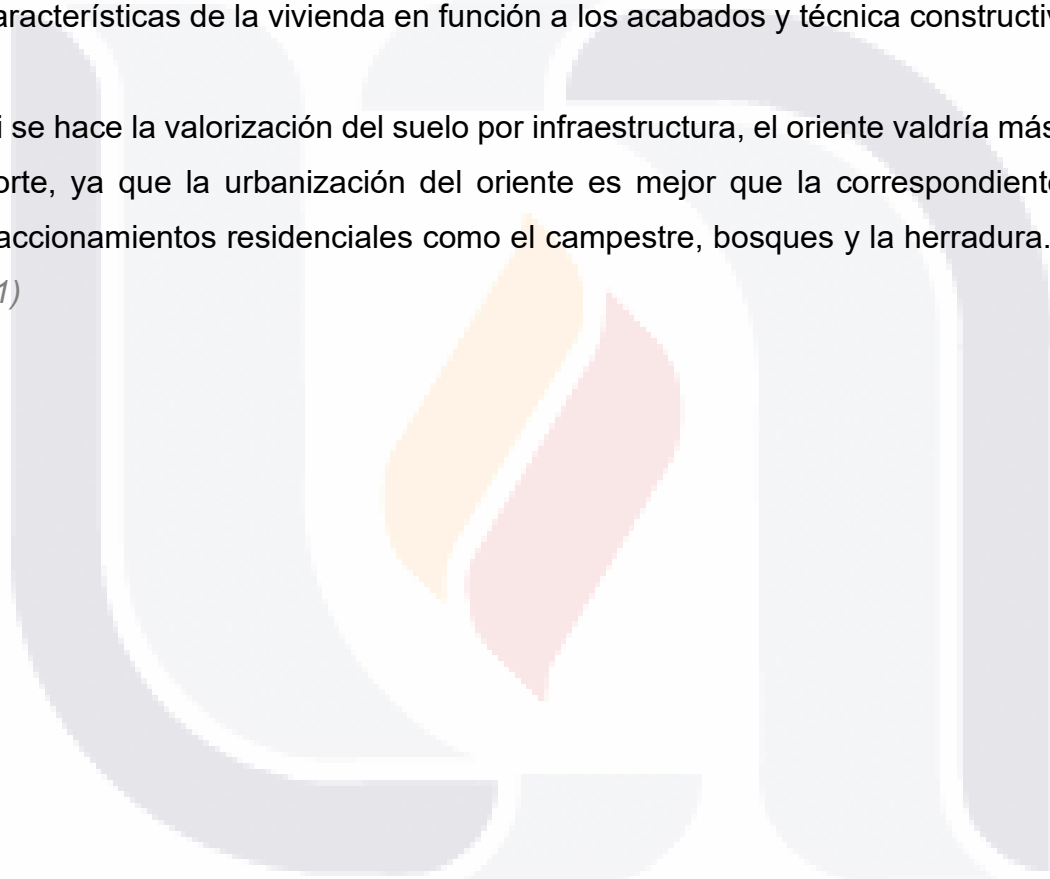
Aquí se formula la siguiente pregunta:

¿En Aguascalientes el valor del suelo está en función a la urbanización?

La respuesta es "No"

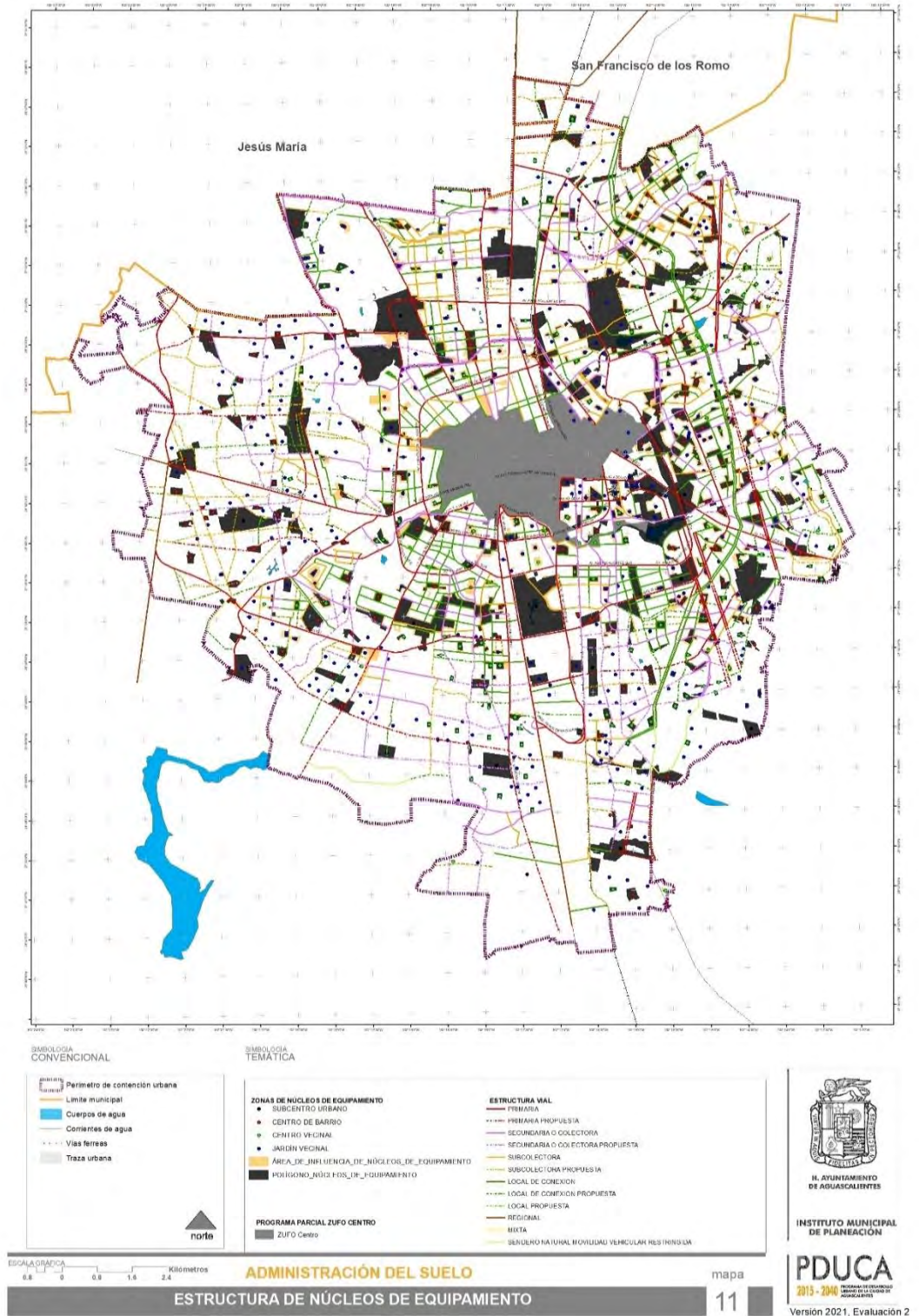
Se le da valor de acuerdo con el estrato social que adquiere la zona conforme a las características de la vivienda en función a los acabados y técnica constructiva.

Si se hace la valorización del suelo por infraestructura, el oriente valdría más que el norte, ya que la urbanización del oriente es mejor que la correspondiente a los fraccionamientos residenciales como el campestre, bosques y la herradura. (*Mapa 11*)





Mapa 11 Estructura de Núcleos de Equipamiento



Fuente: Programa de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Aguascalientes 2040. (PDUCA 2040, 2016)

Entre los años de 1971 a 1984, el crecimiento urbano se da hacia el norte donde se construyen 68 fraccionamientos residenciales dentro del primer y segundo anillo, se ubican las zonas industriales al norte y sur de la ciudad fuera de la mancha urbana y se edifican numerosos inmuebles de equipamiento urbano. (Franco Muñoz, 2016).

Para el año de 1990 la población en la ciudad aumenta a 506,274 habitantes (INEGI) continuando con el impulso del proceso de urbanización de la ciudad, se construye nuevo equipamiento urbano de recreación, comercio, servicios, entre otros, teniendo mayor impacto el sector inmobiliario con un amplio desarrollo de vivienda con mayor concentración al oriente y sur de la ciudad.

Por lo que para el año de 1993 se contabilizan ya 110 desarrollos habitacionales la mayoría ubicados al suroriente de la ciudad entre el segundo anillo y tercer semianillo. De entre los cuales destacan ya los desarrollos habitacionales construidos bajo el régimen en condominio segregando el espacio urbano por medio de bardas perimetrales y accesos controlados pertenecientes a un nivel socioeconómico alto, así como la vivienda en serie generalizando los espacios y el diseño arquitectónico dirigido a la población de nivel medio. Y para la población de bajos recursos se proyectaron desarrollos habitacionales en un entorno básico desde la urbanización hasta el tamaño de lote y metros cuadrados de construcción. Se sectoriza la ciudad según el estrato social ya que la vivienda popular se ubica al oriente, y al norponiente se ubica el nivel medio y alto. (Franco Muñoz, 2016).

El paradigma del valor del suelo empieza a predominar en la política urbana, ya que el suelo no vale por su producción si no por el nivel socioeconómico, y quien lo determina es el Código de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Vivienda para el Estado de Aguascalientes (COTEDUVI) clasifica los fraccionamientos en tipo popular, medio y residencial.

¿La población así lo quiso? No, es el plan de desarrollo urbano que así lo determina. Sin embargo, el código se puede cambiar si se modifica la política.

El Programa Estatal de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Aguascalientes 1994-2010, es el segundo instrumento realizado para mejorar la calidad de vida de la población y por ende continua con la política de normar el crecimiento físico urbano y su zonificación, marca una tendencia de crecimiento hacia el norte y al poniente por la presencia de nuevos asentamientos irregulares y por la continuación de la Av. Siglo XXI.

En 1995 tras un acelerado crecimiento poblacional y urbano se derivan necesidades y problemas diversos como la falta de equipamiento urbano y la presencia de asentamientos irregulares. Por lo tanto, uno de los objetivos del programa es analizar los usos del suelo y contar con reservas territoriales bien delimitadas, así como atender la problemática derivada en la vivienda, equipamiento e industria.

Al no detenerse el sector inmobiliario y el crecimiento poblacional, entre los años 1994 y 2007 se construyen 148 desarrollos habitacionales y avenidas importantes que permiten el inicio de la conurbación con Jesús María. (Franco Muñoz, 2016).

Esta conurbación se da por la producción industrial, la comercialización y los servicios. En base a una política de crecimiento, desarrollo económico y social.

El Programa de Desarrollo Urbano de la Ciudad 2000-2020, es el tercer documento que se pone en marcha en el tema de la planeación urbana y considera como parte fundamental la participación social. Enfatiza el control de los usos de suelo, y se centra en definir las áreas de reserva de crecimiento, así como controlar la ubicación territorial de la población en las zonas factibles de conurbación con los municipios de Jesús María y San Francisco de los Romo para valorizar y potencializar la unión física de localidades de estos municipios. Derivándose el objetivo general que es:

“Consolidar, moderar y controlar el crecimiento de la ciudad, propiciando en ella una clara diferenciación en los valores del suelo”.

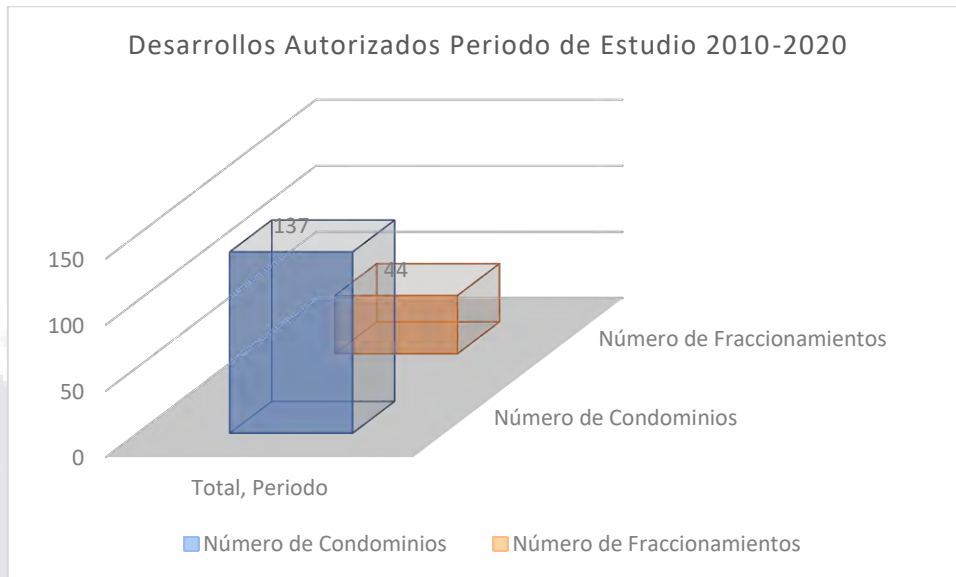
El crecimiento urbano dentro de este periodo de tiempo impacta los cuatro puntos cardinales de la zona conurbada y metropolitana, siendo más notable el poniente y el sur. De acuerdo con las sesiones y actas de la Comisión Estatal de Desarrollo Urbano se autorizan 181 desarrollos habitacionales dentro de la zona de estudio comprendido en el periodo 2010-2020 de los cuales 137 están bajo el régimen de condominio tipo horizontal y 44 son tipo fraccionamiento, con estos números y de acuerdo con la categoría del desarrollo se permite observar la segregación del espacio urbano. (Tabla 1 y Gráfica 1)

Tabla 2 Desarrollos Autorizados Periodo de Estudio 2010-2020

Año de Autorización	Número de Condominios	Número de Fraccionamientos	Total, por Año
2010	19	9	28
2011	24	1	25
2012	3	1	4
2013	12	2	14
2014	9	3	12
2015	6	4	10
2016	17	9	26
2017	7	0	7
2018	12	5	17
2019	16	7	23
2020	12	3	15
<b>Total, Período</b>	<b>137</b>	<b>44</b>	<b>181</b>

Fuente: Elaboración propia a partir de las publicaciones del Periódico Oficial periodo 2010-2020 correspondiente a cada año. (Secretaría de Planeación y Desarrollo Regional, 2010), (Secretaría de Planeación y Desarrollo Regional, 2011), (Secretaría de Planeación y Desarrollo Regional, 2012), (Secretaría de Planeación y Desarrollo Regional, 2013), (Secretaría de Planeación y Desarrollo Regional, 2014), (Secretaría de Planeación y Desarrollo Regional, 2015), (Secretaría de Planeación y Desarrollo Regional, 2016), (Secretaría de Planeación y Desarrollo Regional, 2017), (Secretaría de Planeación y Desarrollo Regional, 2018), (Secretaría de Planeación y Desarrollo Regional, 2019), (Secretaría de Planeación y Desarrollo Regional, 2020)

Gráfica 1 Desarrollos Autorizados 2010-2020



Fuente: Elaboración propia a partir de las publicaciones del Periódico Oficial periodo 2010-2020 correspondiente a cada año.

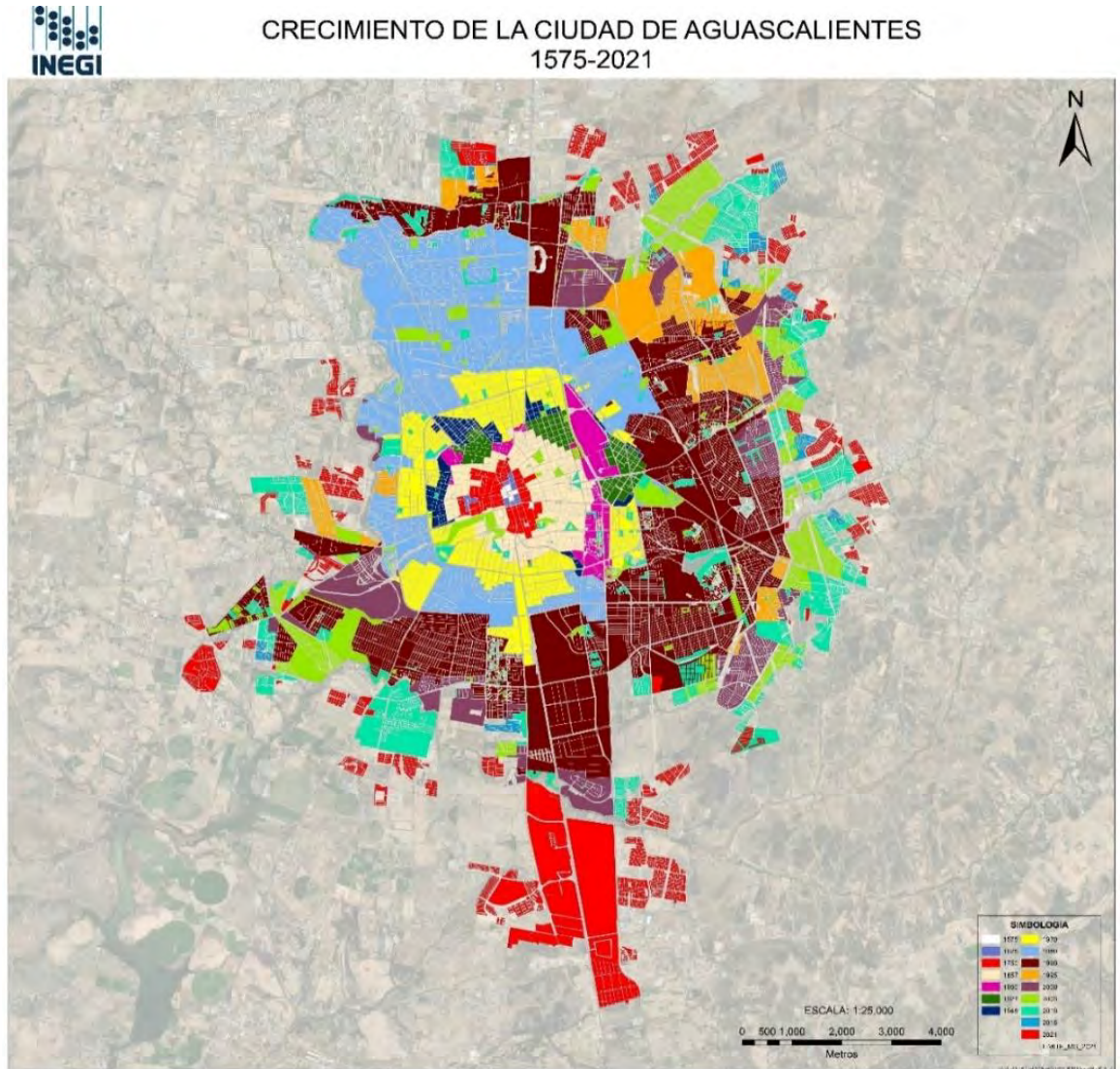
Explicar el proceso de crecimiento que ha tenido la ciudad hasta llegar a la conurbación de la zona, enfatizando el número de desarrollos habitacionales y determinando la zona impactada por el crecimiento, por periodos de tiempo, permite comprender como se ha dado la dinámica dentro del sector inmobiliario y ser el parteaguas del análisis para poder determinar, que la forma de urbanización determina los valores del suelo.

Como se vio anteriormente Aguascalientes tiene una estructura y modelo de crecimiento a nivel estado, metrópoli y de ciudad, y que al interior de cada nivel existen diferentes usos de suelo, segregando el espacio en urbano, agrícola, industrial, comercio y servicios y la dinámica de valores también es diferentes entre ellos, ya que el valor urbano es diferente al valor agrícola, y el valor habitacional diferente al valor del uso comercial.

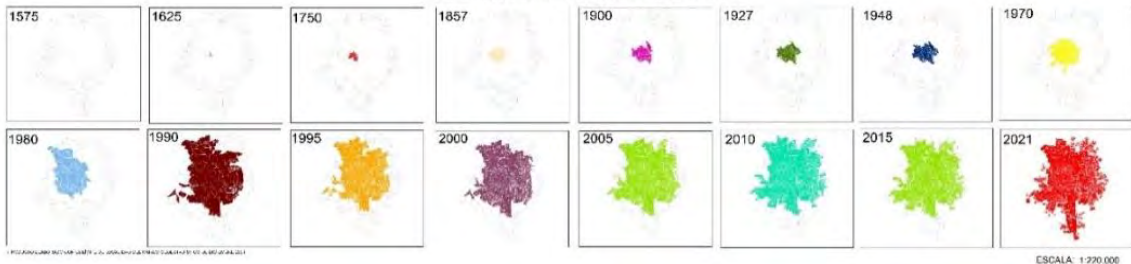
A continuación, se muestra de manera gráfica la estructura urbana por medio de las etapas de crecimiento que ha tenido la ciudad de Aguascalientes. (Mapa 12)



Mapa 12 Etapas de Crecimiento de la Ciudad de Aguascalientes 1575-2021



CRECIMIENTO POR PERIODO



Fuente: El Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI)



### 1.3 Localización y delimitación del área de estudio

#### a) Regional

El área de estudio se encuentra dentro de la Región Centro-Occidente de México, conformada por los estados de Aguascalientes, Colima, Guanajuato, Jalisco, Michoacán, Nayarit, Querétaro, San Luis Potosí y Zacatecas. (Mapa 13)

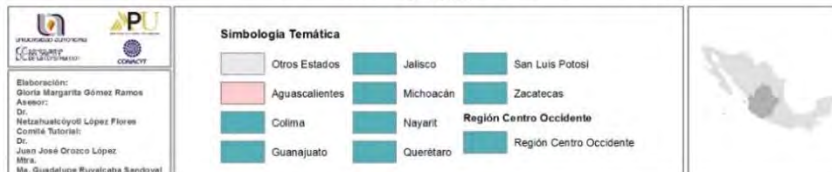
Mapa 13 Localización Nivel Región Centro-Occidente



Universidad Autónoma de Aguascalientes | Centro de Ciencias del Diseño y la Construcción | Maestría en Planeación Urbana  
 Crecimiento Urbano y Dinámica del Mercado Inmobiliario en la Zona Metropolitana de Aguascalientes 2010-2020

#### LOCALIZACIÓN NIVEL REGIÓN CENTRO-OCCIDENTE

Fuente: INEGI

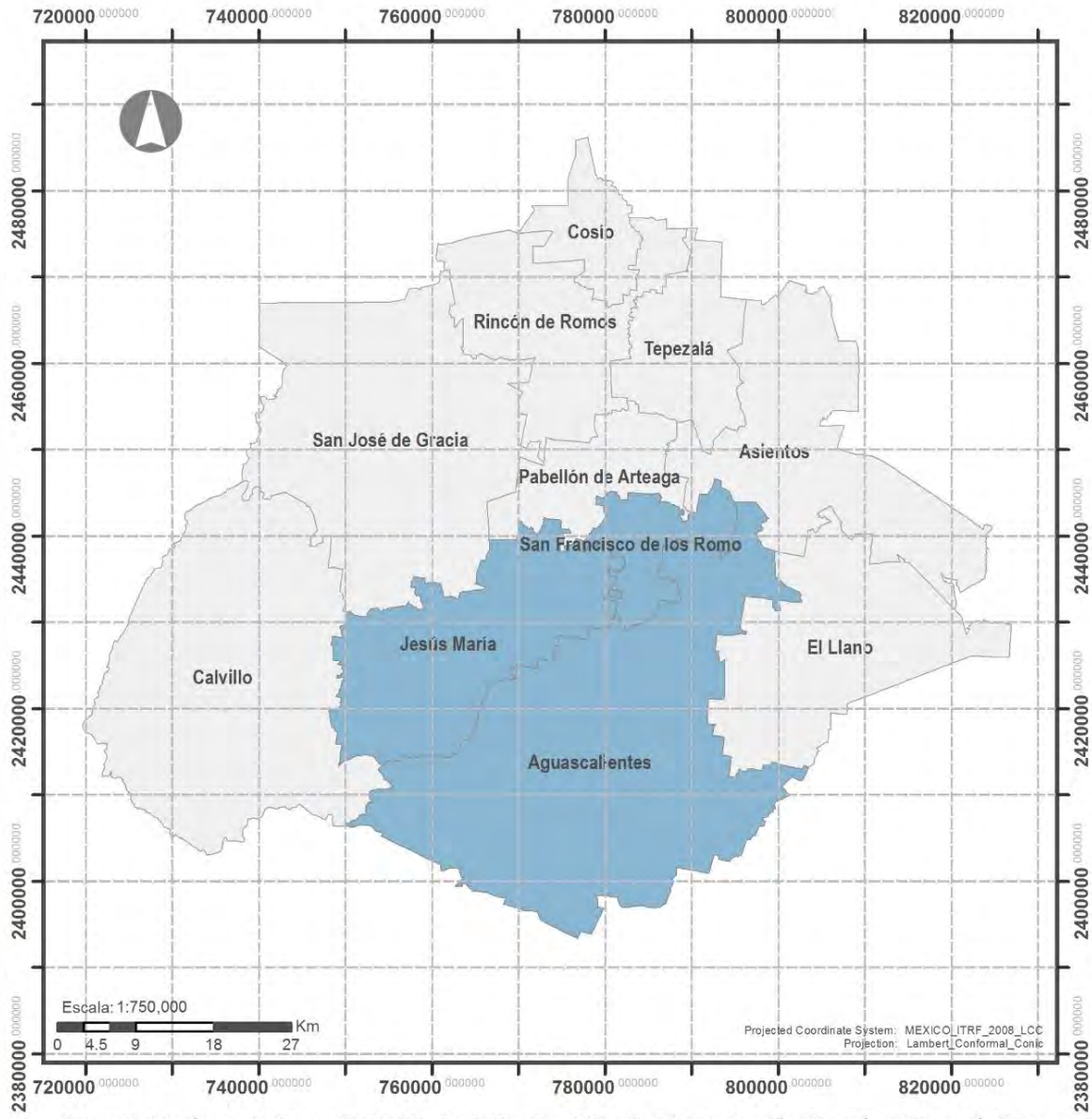


Fuente: Elaboración propia en base a datos de INEGI, 2020

b) Estatal

El polígono de estudio comprende tres municipios situados en el centro y sur del estado de Aguascalientes, actualmente la Zona Metropolitana de Aguascalientes cuenta con una extensión territorial de 1,903.37 km<sup>2</sup> conformada por los límites administrativos de los municipios de Aguascalientes, Jesús María y San Francisco de los Romo representa el 33.84% de la superficie total del estado, su población es de 1, 140,916 habitantes, representando el 80% de la población total del estado. La Zona Conurbada de Aguascalientes presenta una extensión territorial de 268.69 km<sup>2</sup> es decir 26,868.90 has., representando el 4.77% de la superficie del territorio estatal, conformada por la expansión de las manchas urbanas, zonas de crecimiento y consolidación urbana de los municipios de Aguascalientes, Jesús María y San Francisco de los Romo. (POZCM, 2013), (INEGI, 2020). *(Mapa 4 y 5)*

Mapa 14 Localización de la Zona Metropolitana Nivel Estado



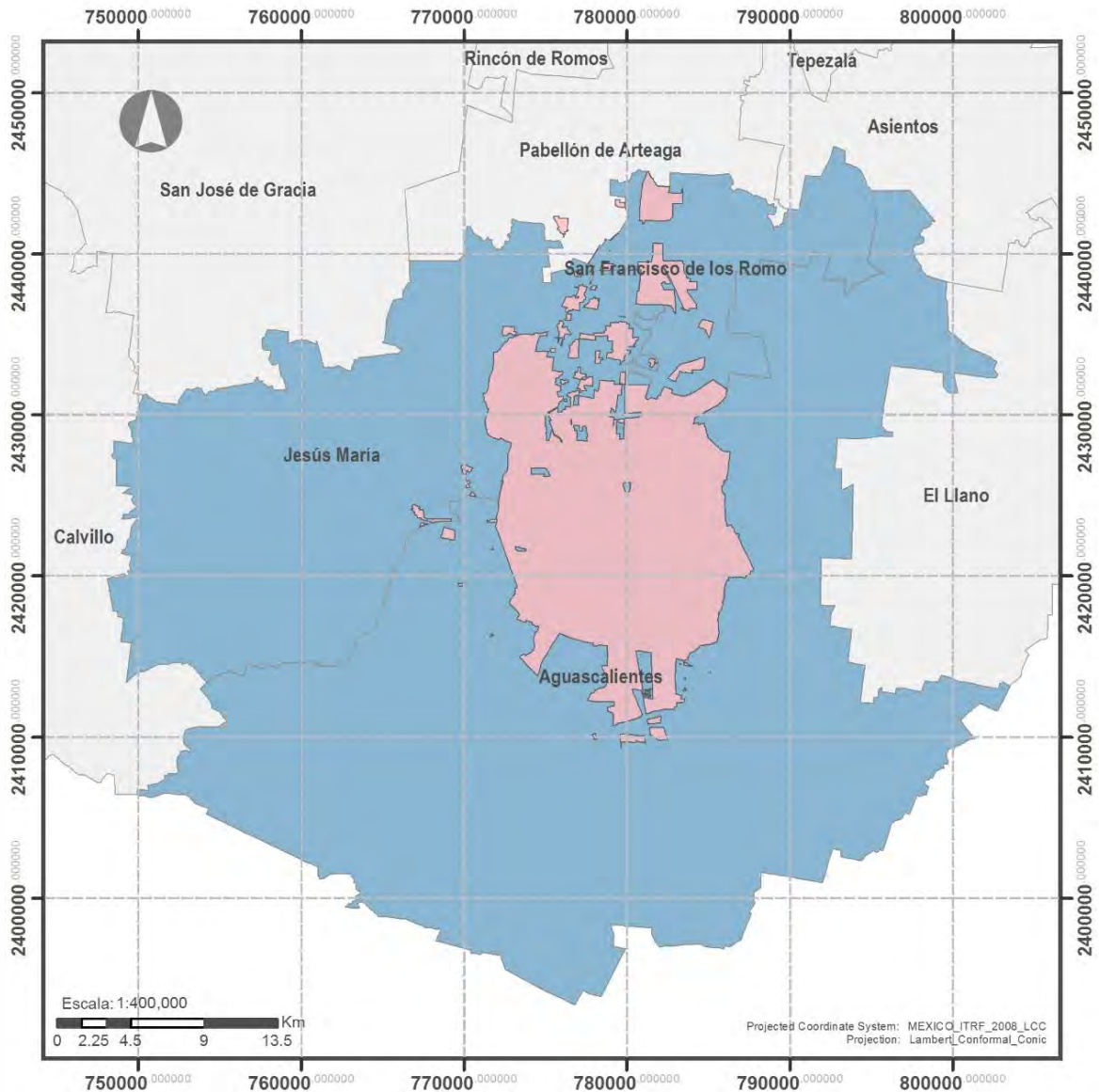
Universidad Autónoma de Aguascalientes | Centro de Ciencias del Diseño y la Construcción | Maestría en Planeación Urbana  
 Crecimiento Urbano y Dinámica del Mercado Inmobiliario en la Zona Metropolitana de Aguascalientes  
 2010-2020

**DELIMITACIÓN ZONA METROPOLITANA**  
 Fuente: INEGI

<p>Elaboración:                  Gloria Margarita Gómez Ramos                  Asesor:                  Dr. Netzahualcóyotl López Flores                  Comité Tutorial:                  Dr. Juan José Orozco López                  Mtra. Ma. Guadalupe Ruvalcaba Sandoval</p>	<p><b>Simbología Temática</b></p> <p>Límite de Zona Metropolitana  </p> <p>Municipios  </p>	
--	---	--

Fuente: Elaboración propia en base a datos de INEGI, 2020

Mapa 15 Ampliación de la Zona Metropolitana Nivel Estado



Universidad Autónoma de Aguascalientes | Centro de Ciencias del Diseño y la Construcción | Maestría en Planeación Urbana  
 Crecimiento Urbano y Dinámica del Mercado Inmobiliario en la Zona Metropolitana de Aguascalientes  
 2010-2020

**DELIMITACIÓN ZONA CONURBADA**

Fuente: INEGI

<p>Elaboración:                  Gloria Margarita Gómez Ramos                  Asesor:                  Dr. Netzahualcóyotl López Flores                  Comité Tutorial:                  Dr. Juan José Orozco López                  Mtra. Ma. Guadalupe Ruvalcaba Sandoval</p>	<p><b>Simbología Temática</b></p> <p>Límite de Zona Metropolitana  </p> <p>Municipios  </p> <p>Zona Conurbada  </p>	
--	---	--

Fuente: Elaboración propia en base a datos de INEGI, 2020

## **1.4 Planteamiento**

En base al contexto planteado en el capítulo uno, el cual permite identificar claramente como se ha dado el proceso de crecimiento en la ciudad y Zona Metropolitana de Aguascalientes, se identificaron las situaciones que actualmente influyen en valor del suelo y la vivienda:

1. Existe un precio diferencial en el suelo por dos motivos:
  - a) Proceso de planeación, (los instrumentos de planeación, planes y programas los cuales asignan usos de suelo, por lo tanto, al clasificarlos también están determinando su valor).
  - b) Mercado Inmobiliario, a partir de los estudios socioeconómicos, y analizando la oferta y demanda, se asocia el valor del suelo habitacional al estatus social de las personas y por medio de estos factores se sobrevalúa el suelo, porque la clasificación de la vivienda no corresponde al valor y promoción de esta, (solo es mercadotecnia) y no se aplica de manera correcta la normativa en la autorización de los desarrollos habitacionales.

En base al contexto anterior y debido a que mi trabajo de intervención originalmente era fundamentar adecuaciones en el Código Urbano que afectan o limitan el valor del suelo y la vivienda en relación con el crecimiento de la Zona Metropolitana en Aguascalientes en el periodo 2010-2020. Propuesta que a partir de diciembre del 2022 ya se aplicó en la legislación, en este estudio se analizarán los cambios realizados al código urbano vigente y se hará una comparación entre ellos, para ver qué posibles ajustes de precisión se hacen con el nuevo código urbano.



## **1.5 Justificación**

El valor del suelo en la Zona Metropolitana de Aguascalientes se ha incrementado en la última década, se considera a estudio como se ha dado el crecimiento de la ciudad y zona conurbada para determinar los factores que han incidido y como se determinan los valores, así como que impactos sociales y urbanos se pudieran presentar si esto continúa. Actualmente la demanda inmobiliaria está concentrada en los municipios de Aguascalientes, Jesús María y San Francisco de los Romo, y se inclina hacia el subsector residencial.

El planteamiento del problema me permite establecer como realidad, que la Zona Metropolitana de Aguascalientes está en un proceso de rápida expansión y es evidente una dependencia entre el crecimiento urbano y el mercado inmobiliario, ya que el proceso de planeación determina y clasifica los usos de suelo mientras que el mercado inmobiliario clasifica la vivienda y genera una tendencia de construcción de la misma ofertando solo estatus social maquillando lotes de tipo popular con acabados y detalles constructivos, además segregan el espacio urbano con cerradas y condominios, patrones que solo incrementan el valor de suelo y la vivienda.

El incremento en los valores inmobiliarios está desplazando a la población con ingresos medios o bajos de la posibilidad de adquirir vivienda. El incremento en el valor de los inmuebles es sin duda una problemática social que impactará en mediano y largo plazo, situación que desencadena una pérdida de identidad en el uso y tipo de vivienda desarrollada en el estado.



## 1.6 Sector, población o grupo afectado por la problemática

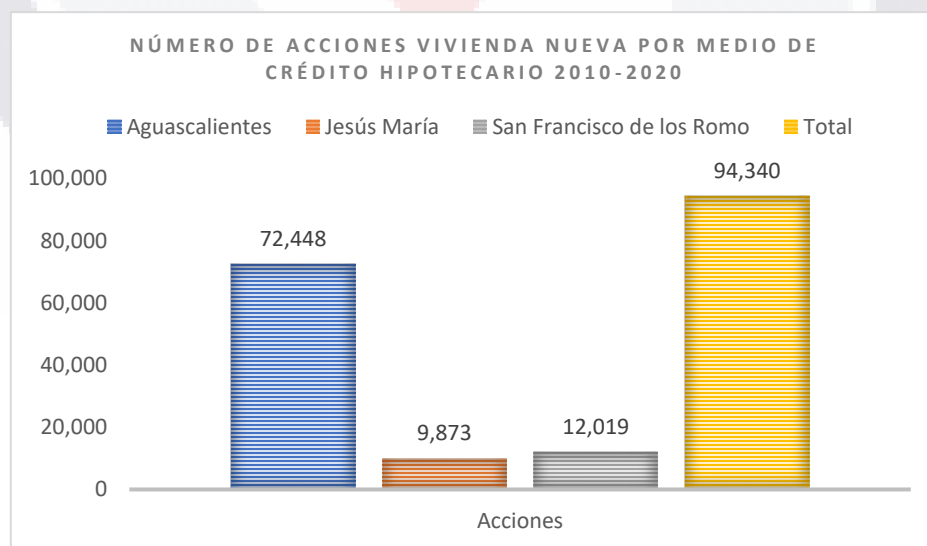
Se realizó un concentrado para obtener el número de la población que tramita algún tipo de crédito hipotecario para adquirir vivienda nueva en la Zona Metropolitana de Aguascalientes, el impacto fue de 94,340 acciones en el periodo 2010-2020, cifras del Sistema Nacional de Información e Indicadores de Vivienda.

Tabla 3 Número de acciones para créditos hipotecarios en la Zona Metropolitana de Aguascalientes

Número de Acciones para Crédito Hipotecario en la Zona Metropolitana de Aguascalientes 2010-2020	
Municipio	Acciones
Aguascalientes	72,448
Jesús María	9,873
San Francisco de los Romo	12,019
<b>Total</b>	<b>94,340</b>

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos estadísticos del Sistema Nacional de Información e Indicadores de Vivienda (SNIIV) periodo 2010-2020. (Acerca de - SNIIV, s. f.)

Gráfica 2 Número acciones para créditos hipotecarios en la Zona Metropolitana de Aguascalientes



Fuente: Elaboración propia a partir de los datos estadísticos del Sistema Nacional de Información e Indicadores de Vivienda (SNIIV) periodo 2010-2020. (Acerca de - SNIIV, s. f.)

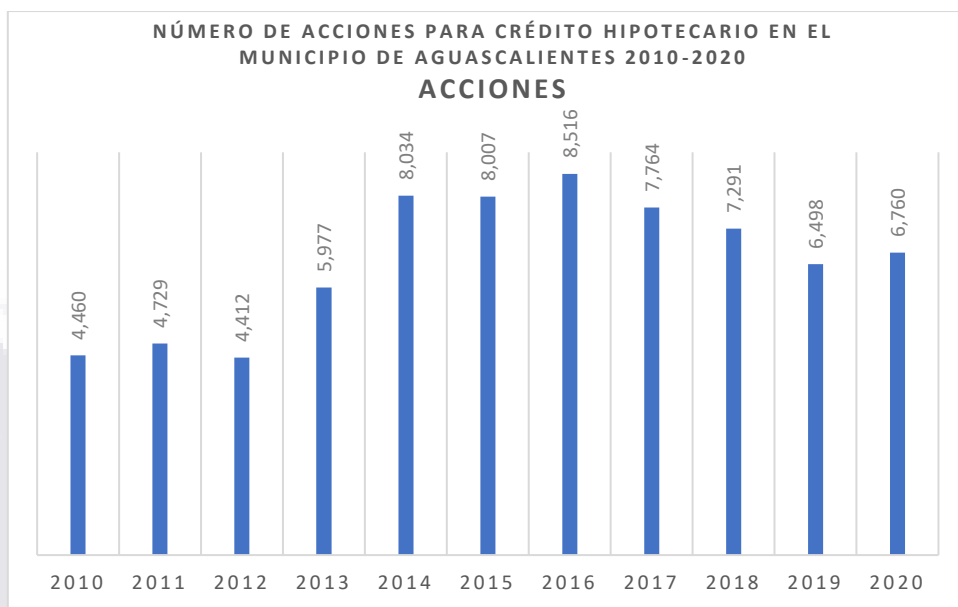
Si vemos el análisis por cada municipio que integra la Zona Metropolitana sería el mayor impacto para el municipio de Aguascalientes con 72,448 acciones y se observa que entre los años 2014 al 2016 se realizaron más trámites para obtener algún tipo de crédito hipotecario para adquirir vivienda nueva. Le sigue el municipio de San Francisco de los Romo ya que se reportan 12,019 acciones de las cuales el mayor número se reportan en los años 2010 y 2011 y por último en el municipio de Jesús María se reportan 9,873 acciones siendo el 2004 el año donde se reportaron más.

*Tabla 4 Número de Acciones para Crédito Hipotecario en el Municipio de Aguascalientes 2010-2020*

<b>NÚMERO DE ACCIONES PARA CRÉDITO HIPOTECARIO EN EL MUNICIPIO DE AGUASCALIENTES 2010-2020</b>	
<b>AÑO</b>	<b>Acciones</b>
<b>2010</b>	4,460
<b>2011</b>	4,729
<b>2012</b>	4,412
<b>2013</b>	5,977
<b>2014</b>	8,034
<b>2015</b>	8,007
<b>2016</b>	8,516
<b>2017</b>	7,764
<b>2018</b>	7,291
<b>2019</b>	6,498
<b>2020</b>	6,760

*Fuente: Elaboración propia a partir de los datos estadísticos del Sistema Nacional de Información e Indicadores de Vivienda (SNIIV) periodo 2010-2020. (Acercas de - SNIIV, s. f.)*

Gráfica 3 Número de Acciones para Crédito Hipotecario en el Municipio de Aguascalientes 2010-2020



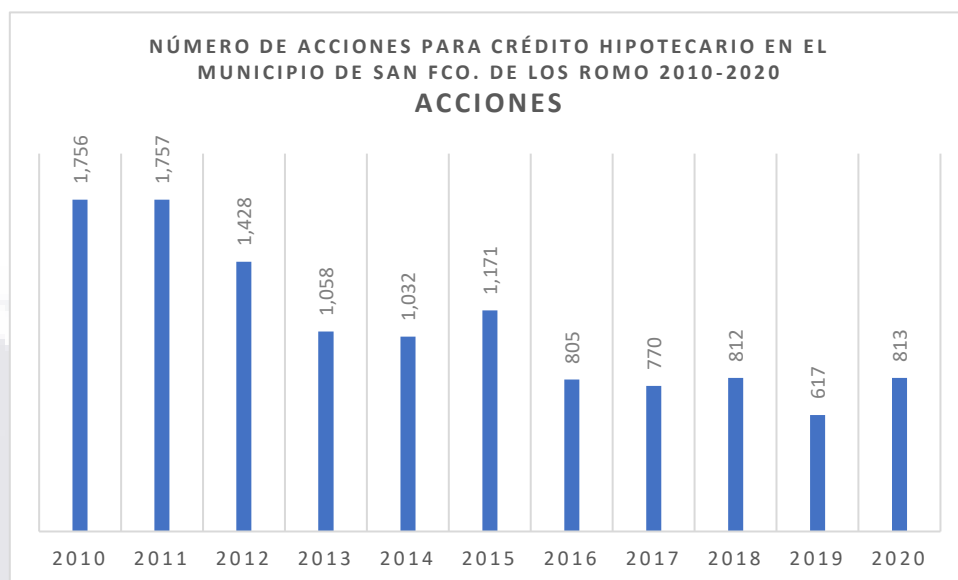
Fuente: Elaboración propia a partir de los datos estadísticos del Sistema Nacional de Información e Indicadores de Vivienda (SNIIV) periodo 2010-2020. (Acerca de - SNIIV, s. f.)

Tabla 5 Número de Acciones para Crédito Hipotecario en el Municipio de San Fco. De los Romo 2010-2020

Número de Acciones para Crédito Hipotecario en el Municipio de San Fco. De los Romo 2010-2020	
Año	Acciones
2010	1,756
2011	1,757
2012	1,428
2013	1,058
2014	1,032
2015	1,171
2016	805
2017	770
2018	812
2019	617
2020	813

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos estadísticos del Sistema Nacional de Información e Indicadores de Vivienda (SNIIV) periodo 2010-2020. (Acerca de - SNIIV, s. f.)

Gráfica 4 Número de Acciones para Crédito Hipotecario en el Municipio de San Fco. De los Romo 2010-2020



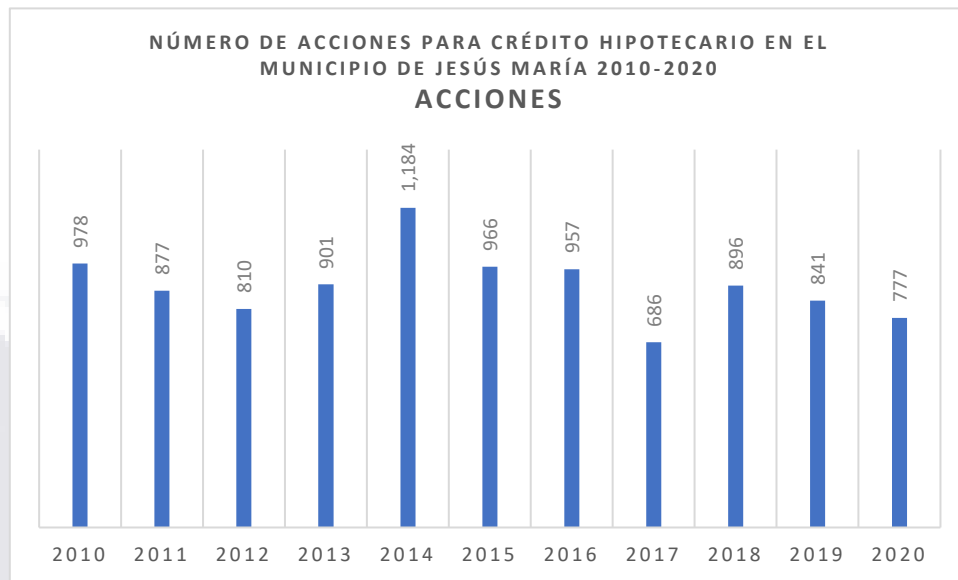
Fuente: Elaboración propia a partir de los datos estadísticos del Sistema Nacional de Información e Indicadores de Vivienda (SNIIV) periodo 2010-2020. (Acerca de - SNIIV, s. f.)

Tabla 6 Número de Acciones para Crédito Hipotecario en el Municipio de Jesús María 2010-2020

<b>Número de Acciones para Crédito Hipotecario en el Municipio de Jesús María 2010-2020</b>	
<b>Año</b>	<b>Acciones</b>
2010	978
2011	877
2012	810
2013	901
2014	1,184
2015	966
2016	957
2017	686
2018	896
2019	841
2020	777

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos estadísticos del Sistema Nacional de Información e Indicadores de Vivienda (SNIIV) periodo 2010-2020. (Acerca de - SNIIV, s. f.)

Gráfica 5 Número de Acciones para Crédito Hipotecario en el Municipio de Jesús María 2010-2020



Fuente: Elaboración propia a partir de los datos estadísticos del Sistema Nacional de Información e Indicadores de Vivienda (SNIIV) periodo 2010-2020. (Acerca de - SNIIV, s. f.)

Podemos determinar con estos datos el número de transacciones que se realizan por año en la Zona Metropolitana de Aguascalientes por medio de algún tipo de crédito hipotecario para adquirir vivienda nueva, esto sin considerar las acciones privadas realizadas por medio de pagos de contado para adquisición viviendas las cuales no se tienen contabilizadas.

Por lo tanto, el sector, población o grupo afectado son los compradores de predios y viviendas.

## **CAPÍTULO 2**

### **2 OBJETIVOS DE LA INTERVENCIÓN**

#### **2.1 Objetivo General**

Conocer cómo ha influido el crecimiento urbano y la dinámica del mercado inmobiliario en la zona metropolitana de Aguascalientes, y así conocer la relación de las dos variables a estudio.

#### **2.2 Objetivos particulares**

1. Identificar los desarrollos habitacionales autorizados en el periodo 2010-2020, por medio de las actas de autorizaciones que expide la Secretaría de Gestión Urbanística y Ordenamiento Territorial (SEGUOT), publicadas en el Periódico Oficial del Estado de Aguascalientes.
2. Conocer la dinámica de crecimiento y estructura urbana de la Zona Metropolitana de Aguascalientes mediante la identificación del tipo de desarrollo habitacional y su localización.
3. Conocer si existen aspectos legales que limiten el valor del suelo.
4. Identificar las variables físicas que establece la legislación en la clasificación de los desarrollos habitacionales.
5. Analizar el mercado inmobiliario mediante las características físicas de los lotes y viviendas en relación con su valor.
6. Establecer el incremento del suelo y la vivienda en el periodo de estudio 2010-20200 en la zona metropolitana de Aguascalientes.



## **CAPITULO 3**

### **3 FUNDAMENTACIÓN TEÓRICA Y EMPÍRICA**

Para abordar el tema del crecimiento urbano y el mercado inmobiliario, es importante conocer la legislación que tiene el estado de Aguascalientes en el tema de ordenamiento territorial, desarrollo urbano y vivienda, así como también es importante conocer el tipo de valores existentes en el sistema administrativo y comercial del suelo y vivienda y como se determinan.

#### **3.1 Código de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Vivienda (COTEDUVI).**

El COTEDUVI<sup>8</sup> es un instrumento regulador que tiene por objeto fijar normas básicas para planear, controlar y regular el ordenamiento territorial, desarrollo e impacto urbano, así como de la edificación y clasificación de la vivienda en coordinación con las autoridades competentes, vigente en el estado de Aguascalientes publicado en el periódico oficial con última reforma el 27 de julio de 2015.

Este instrumento engloba temas generales como el aprovechamiento y zonificación del territorio, uso y destino del suelo, reservas territoriales, urbanización, infraestructura, espacios públicos, tenencia de la tierra, constitución de fraccionamientos y condominios habitacionales, licencias y permisos, movilidad, índices de densidad, compatibilidad urbanística, coeficientes de ocupación y utilización del suelo, alineamiento oficial, contexto de la traza urbana, sustentabilidad, todo esto con el propósito de mejorar la calidad de vida de la población urbana y rural.

---

<sup>8</sup> Código de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Vivienda

En este apartado se hace referencia al artículo 287, en el uso, destino, reserva y aprovechamiento del suelo, el cual se clasifica en:

1. Habitacional
2. Comercial
3. Servicios
4. Industrial
5. Comercial
6. Agropecuario
7. Forestal
8. Acuíferos
9. Patrimonio cultural y natural
10. Infraestructura y equipamiento urbano privado
11. Mixto (habitacional, comercial y servicios)

Correspondiente al uso habitacional el suelo se clasifica en:

1. Vivienda aislada o individual en predios agropecuarios, forestales o similares.
2. Vivienda unifamiliar en lotes individuales urbanos o urbanizables
3. Vivienda multifamiliar en lotes individuales urbanos o urbanizables
4. Vivienda multifamiliar de dos o más viviendas por lote o predio:
  - a) Multifamiliar horizontal
  - b) Multifamiliar vertical
  - c) Multifamiliar mixto (horizontal y vertical)

En el título sexto, capítulo uno de los fraccionamientos, sección primera bases generales, clasificación y tipos; el artículo 360 establece los tipos de fraccionamientos así como la densidad de población y construcción, coeficientes de utilización y ocupación del suelo, superficie mínima del lote y sus frentes, ubicación, compatibilidad urbanística, especificaciones de construcción, infraestructura,

equipamiento y servicios que se requieren de acuerdo al uso y destino del suelo asentado en la legislación de ordenamiento territorial.

Los fraccionamientos habitacionales urbanos del Estado se clasifican en:

1. Residenciales
2. Medio
3. Popular
4. Interés Social
5. Mixtos

Y deberán contar con las siguientes características:

*Tabla 7 Tipos de Fraccionamientos*

COTEDUVI 2015					
Tipo de Fraccionamiento	Frente	Superficie	COS	CUS	Donación
Residencial	No menor a 10.00 m	No menor a 300.00 m <sup>2</sup>	Construcción máxima al 80% de la superficie del lote, el resto será de espacios abiertos	1,5	13% de la superficie neta del fraccionamiento urbanizada
Medio	No menor a 8.00 m	No menor a 160.00 m <sup>2</sup>	Construcción máxima al 85% de la superficie del lote, el resto será de espacios abiertos	1,5	15% de la superficie neta del fraccionamiento urbanizada
Popular	No menor a 5.00 m	No menor a 75.00 m <sup>2</sup>	Construcción máxima al 85% de la superficie del lote, el resto será de espacios abiertos	2	15% de la superficie neta del fraccionamiento urbanizada

*Fuente: Elaboración propia con información del Código de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Vivienda. (COTEDUVI, 2015)*

El ayuntamiento deberá destinar el 50% del área de donación para infraestructura, equipamiento y servicios y el 30% por lo menos para áreas verdes, sin considerar camellones, banquetas, glorietas e isletas, el resto de la superficie debe estar limpia y nivelada con una pendiente del 7%, de acuerdo con el artículo 524 y 525 respectivamente.

Tabla 8 Características por Tipo de Fraccionamiento

Vialidades COTEDUVI 2015				
Tipo de Fraccionamiento	Colectoras	Subcolectoras	Locales	Cerradas
Residencial	Anchura mínima de 27 m, con derecho de vía para una ciclovía. Banquetas 3 m de ancho.	Anchura mínima de 21 m, con derecho de vía para una ciclovía. Banquetas 3 m de ancho.	Anchura mínima de 15 m. Banquetas 2 m de ancho.	La longitud máxima será en proporción de 1 a 3 con respecto a la cabecera de la manzana y el radio mínimo de retorno será del doble del ancho de la vialidad más la superficie de banqueta.
Medio	Anchura mínima de 27 m, con derecho de vía para una ciclovía. Banquetas 3 m de ancho.	Anchura mínima de 21 m, con derecho de vía para una ciclovía. Banquetas 3 m de ancho.	Anchura mínima de 12 m. Banquetas 2 m de ancho.	
Popular	Anchura mínima de 27 m, con derecho de vía para una ciclovía. Banquetas 3 m de ancho.	Anchura mínima de 21 m, con derecho de vía para una ciclovía. Banquetas 3 m de ancho.	Anchura mínima de 12 m. Banquetas 2 m de ancho.	

Fuente: Elaboración propia con información del Código de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Vivienda. (COTEDUVI, 2015)

Referente al tema de los condominios el COTEDUVI los clasifica en: habitacional, comercial, de servicios, de mercados, de cementerios, industriales, campestres, agropecuarios y especiales, y pueden ser horizontales, verticales o mixtos. Se pueden desarrollar en etapas y deben ser diferentes entre ellas, deberán contar con todos los servicios, infraestructura y equipamiento, así como el área en común debidamente requisitada.

El artículo 517 señala que los proyectos de condominios horizontales habitacionales de tipo unifamiliar y especiales deberán tener las mismas características de lotificación y coeficientes de ocupación y utilización del suelo de los fraccionamientos habitacionales urbanos y especiales. Y los condominios verticales y mixtos habitacionales de tipo dúplex y otros análogos no se podrán desplantar individualmente en predios o viviendas con superficies total menor exclusiva a 75 metros cuadrados y con un frente de 5 metros. Respecto a la sección vial en

cualquier clasificación de condominio de igual manera serán las mismas establecidas en los fraccionamientos habitacionales urbanos y especiales, salvo si cuenta con un circuito interno en un sentido deberá tener una sección mínima de 10 metros de alineamiento a alineamiento, con una banqueta de 2 metros a cada lado de la vialidad, deberá contar con cajones de estacionamiento para visitantes.

Tratándose de condominios verticales habitacionales que se compongan de 50 o más viviendas o departamentos el desarrollador deberá donar al ayuntamiento lo equivalente a 10 metros cuadrados por cada departamento vivienda, esta superficie deberá estar urbanizada. Para condominios horizontales habitacionales y mixtos con superficie mayor a 10,000 metros cuadrados o se compongan de 50 o más predios o viviendas el desarrollador deberá donar al ayuntamiento el 10 % del área total del terreno, esto es de acuerdo con el artículo 640 del código.

Tabla 9 Clasificación de Vivienda según el artículo 771

COTEDUVI 2015						
Tipo de Vivienda	Residencial Plus	Residencial	Medio	Interés Social		
				Económica	Popular	Tradicional
Valor	El valor al término de la edificación no exceda de la suma que resulte de multiplicar sea mayor a 1500 veces el salario mínimo mensual vigente en el área geográfica A.	El valor al término de la edificación no exceda de la suma que resulte de multiplicar de 751 a 1500 veces el salario mínimo mensual vigente en el área geográfica A.	El valor al término de la edificación no exceda de la suma que resulte de multiplicar de 351 a 750 veces el salario mínimo mensual vigente en el área geográfica A.	El valor al término de la edificación no exceda de la suma que resulte de multiplicar de 201 a 350 veces el salario mínimo mensual vigente en el área geográfica A.	El valor al término de la edificación no exceda de la suma que resulte de multiplicar de 128 a 200 veces el salario mínimo mensual vigente en el área geográfica A.	El valor al término de la edificación no exceda de la suma que resulte de multiplicar hasta por 128 veces el salario mínimo mensual vigente en el área geográfica A.
M2 de Construcción	Superficie mínima construida de 225 m2.	Superficie mínima construida de 145.00 m2.	Superficie mínima construida de 97.50 m2.	Superficie mínima construida de 62.50 m2.	Superficie mínima construida de 42.50 m2.	Superficie mínima construida de 38.00 m2.

Fuente: Elaboración propia con información del Código de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Vivienda. (COTEDUVI, 2015)

### **3.2 Teoría del Valor del Suelo**

El valor del suelo se establece por las actividades económicas realizadas en este, en base a su producción y el entorno relacionado con su ubicación (equipamiento urbano, seguridad, conectividad, acceso, infraestructura, etc.) que lo hacen más o menos atractivo.

Tratándose de bienes raíces existen dos tipos de valores, el valor catastral y el valor de mercado, el primero lo determina el instituto catastral de uso prácticamente administrativo puesto que se otorga en base a tablas de valores unitarios del suelo y/o construcciones vigentes dados por el mismo instituto, generalmente este dato se usa como referencia para pagos de impuestos y el segundo se establece mediante un análisis del mercado actual, a través de los procedimientos o enfoques de valuación vigentes, cuyo uso principal es para realizar algún trámite relacionado con la compraventa del lote o inmueble.

Los enfoques de valuación vigentes los determina el Consejo de las Normas Internacionales de Valuación (IVSC, siglas en inglés) es una organización privada cuyo objetivo es fomentar la credibilidad pública en la materia de la valuación por medio de la realización y aplicación de normas y enfoques universales para la valuación, que son una parte fundamental del sistema financiero. En las Normas Internacionales de Valuación (IVS) también se aplican conceptos relacionados con el código de ética para los valuadores profesionales. (International Valuation Standards Council IVSC, 2022).

De acuerdo con estas normas se plantean enfoques y métodos valuatorios, que mediante el proceso y desarrollo de cada uno se logra obtener el valor analizado. Actualmente existen tres principales enfoques utilizados en valuación que se basan en los principios económicos de equilibrio y regulación del precio, así como en el principio del mayor y mejor uso y sustitución.



Los principales enfoques de valuación son: enfoque de mercado, enfoque de costos y enfoque basado en el ingreso. Cada uno de ellos cuenta con diferentes métodos de aplicación. Para poder seleccionar el más apropiado se debe considerar como primer paso el propósito del encargo valuatorio y se aconseja usar dos o los tres enfoques en el documento.

El enfoque de mercado es una estimación de valor mediante el análisis comparativo del sujeto con activos mejor conocidos como comparables cuyas características deben ser similares y que estén anunciados u ofertados para su venta. El valuador debe considerar precios y cerciorar siempre que la información sea claramente establecida, críticamente analizada y oficialmente documentada.

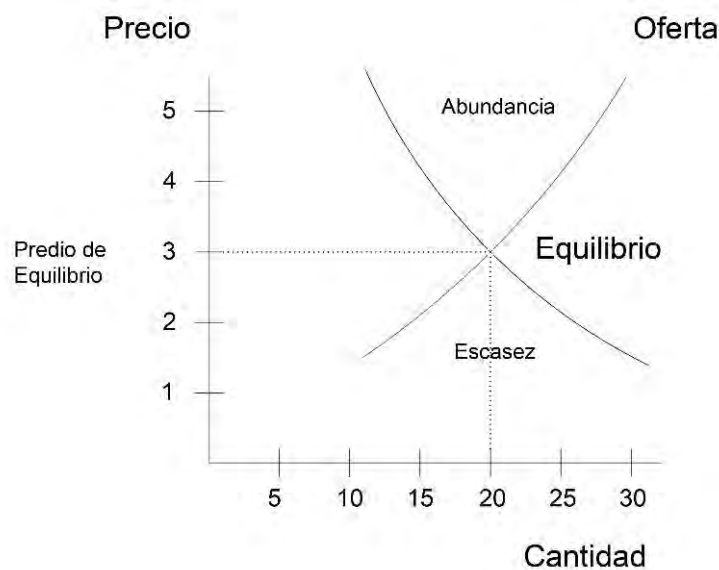
El enfoque de costos es una estimación de valor calculando el costo de reposición o reproducción de un activo considerando la mano de obra y materiales, así como el transporte, impuestos, honorarios profesionales, entre otros; haciendo deducciones o deméritos por deterioro físico, edad, falta de mantenimiento, tipo de proyecto, calidad y función. Este principio económico es usado como referente a que un comprador no pagaría por un activo más del costo que representa al obtener un activo de igual utilidad, ya sea mediante la compra o la construcción.

Y por último el otro método basado en el ingreso (o enfoque de renta) consiste en la estimación de valor basado en el ingreso convirtiendo un flujo futuro de efectivo al valor presente en un único valor capital. La base fundamental para el enfoque basado en el ingreso es que los inversores esperan recibir un retorno sobre sus inversiones y que tal retorno debería reflejar el nivel de riesgo de la inversión. Generalmente, los inversores sólo pueden esperar ser compensados por el riesgo sistémico (también conocido como "riesgo de mercado" o "riesgo no diversificable").

### 3.3 Oferta y Demanda de Vivienda

Si partimos del principio básico sobre el que se basa una economía de mercado la sería la ley de la oferta y la demanda. Donde se refleja la relación que existe entre la demanda de un producto y la cantidad ofrecida del mismo, teniendo en cuenta el precio al que se vende.

Figura 3 Esquema de Oferta y Demanda



Fuente: Elaboración propia

Si se analiza la figura anterior correspondiente al esquema de la ley de oferta y demanda, el equilibrio del mercado es el punto donde se cruzan las curvas de oferta y demanda, de tal manera que, al equilibrarse la cantidad ofrecida con la cantidad demandada, el precio del mercado coincide en el punto de equilibrio.

Ortiz de Andrés, 2018 en su artículo "Entorno Habitable" refiere el principio de oferta y demanda de la vivienda indicando que existen varios factores que la determinan:

1. Para la variable Oferta existen dos factores en el mercado:

El tipo de vivienda ofertada:

- Vivienda Usada
- Vivienda Nueva

En el caso de vivienda nueva se deben considerar aproximadamente tres años para la entrega de esta, ya que es el tiempo que tarda en consolidarse el proyecto y desarrollo de vivienda.

2. En el caso de la variable demanda existen cuatro factores principales que influyen en la demanda de la vivienda que son:

- Demográficos. - referenciado al incremento de la población.
- Económicos. - Estabilidad económica de la zona o región.
- Financieros. - Variedad y alcance de créditos hipotecarios.
- Sociales y Culturales. – Aspectos socioeconómicos de la población en general.

Antuñano (2013, 22-24) refiere el valor desde el punto de vista de la demanda, supone que todo artículo tiene el poder de exigir a cambio otro u otros artículos o bienes, basándose dicho intercambio en las leyes de la oferta y demanda efectivas.

La demanda tiene influencia sobre el costo y la oferta, porque al aumentar la producción de artículos o bienes se reducen los costos, y al reducirse los costos aumenta la demanda.

Un ejemplo de la oferta y demanda en la actividad inmobiliaria es que el valor del suelo se incrementa conforme aumenta la demanda de vivienda, repercutiendo también el precio del suelo colindante. Pero si, el valor de la vivienda supera el poder adquisitivo de la población o la disposición de pagar, el fenómeno a ocurrir sería el ajuste del valor. Por lo tanto, la oferta y demanda sería la variable que más influye en el valor del suelo y la vivienda.

## **CAPITULO 4**

### **4 DISEÑO DE LA INTERVENCIÓN O APLICACIÓN**

#### **4.1 Descripción de la intervención**

La metodología de la presente intervención se basa en el análisis cualitativo de tipo documental por medio de fuentes primarias, como lo es el Diario Oficial y Ley de Ingresos del Estado de Aguascalientes, así como de los indicadores que el Sistema Nacional de Información e Indicadores de Vivienda (SNIIV) proporciona para conocer la dinámica del crecimiento urbano en la Zona Metropolitana de Aguascalientes y así poder establecer el incremento del valor en la vivienda en el periodo 2010-2020.

Esta cuantificación y análisis, se realizaron durante el periodo de estudio de la maestría a partir de enero 2020 y junio de 2023, recurriendo a diferentes dependencias de gobierno e instituciones privadas como la Secretaría de Gestión Urbanística, Ordenamiento Territorial, Registral y Catastral (SEGUOT) del Gobierno del Estado de Aguascalientes, Secretaria de Desarrollo Urbano Municipal (SEDUM) y la Cámara Nacional de la Industria de Desarrollo de Promoción de Vivienda Aguascalientes (CANADEVI), obteniendo los siguientes datos los cuales permitirán sustentar estadísticamente el propósito de este estudio en cuestión de crecimiento urbano y valores de suelo y vivienda:

1. Cuantificación de desarrollos habitacionales autorizados en las actas oficiales publicados en el Diario Oficial del Estado de Aguascalientes en el periodo 2010-2020 y así poder conocer como se ha dado el crecimiento urbano en la zona metropolitana. En este mismo concentrado se especifica el tipo y clasificación de cada desarrollo, y en base a los datos obtenidos se determinó el porcentaje de desarrollos habitacionales que se comercializan

de manera diferente a su prototipo de acuerdo con las características marcadas por el COTEDUVI, sobrevaluando la zona de su ubicación.

2. Se determino el incremento de Valores Catastrales de las construcciones establecidas por Instituto Catastral del Estado de Aguascalientes y de acuerdo con un muestreo por zonas se establece el incremento del Valor Catastral, obtenidos de la Ley de Ingresos del Estado de Aguascalientes publicados en el periodo 2010-2020, ya que a partir del 10 enero de 2011 se publicaron de manera oficial las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y de Construcciones lo que permite conocer que zona ha tenido el mayor incremento y en base a factores como son la zonificación, conectividad, equipamiento urbano e infraestructura marca este incremento.
3. En materia de vivienda se genera un análisis del valor de acuerdo con su clasificación y se establece el incremento en el periodo de estudio 2010-2020, en los municipios de Aguascalientes, Jesús María y san Francisco de los Romo. Estos datos son obtenidos del Sistema Nacional de Información e Indicadores de Vivienda (SNIIV) el cual es una herramienta que reúne datos del sector público, social y privado en el mercado habitacional (vivienda).
4. Se analizó el comportamiento de la oferta y demanda en la Zona Metropolitana en el periodo de estudio 2010-2020 en relación con el número de acciones realizadas por medio de algún tipo de crédito hipotecario para adquirir vivienda nueva, determinando el tipo de vivienda que más adquiere la población en los municipios de la zona.

## 4.2 Estudios Realizados

1. Cuantificación de desarrollos habitacionales autorizados en la Zona Metropolitana de Aguascalientes en el periodo 2010-2020.

Tabla 10 Desarrollos Autorizados 2010-2020

Régimen	Desarrollos Autorizados	Fecha De Autorización	Código Postal	Punto Cardinal	Municipio	Tipo	Medidas De Lote
Fraccionamiento	Olinda	26/02/2010	20200	Sur	Aguascalientes	Popular	8.00x15.00= 120.00 m <sup>2</sup>
Condominio	La Hojarasca	26/02/2010	20175	Oriente	Aguascalientes	Popular	7.00x 12.90= 90.30m <sup>2</sup>
Condominio	Privanza de Cantabria	26/02/2010	20329	Poniente	Aguascalientes	Popular y Medio	8.00x20.00= 160.00m <sup>2</sup>
Condominio	Punta del Cielo Habitacional	28/06/2010	20326	Poniente	Aguascalientes	Medio	7.00x19.00= 133.00m <sup>2</sup>
Fraccionamiento	Ruiseñores II	28/06/2010	20923	Oriente	Jesús María	Popular	6.00x15.00= 90.00m <sup>2</sup> y 12.00x15.00 =180.00m <sup>2</sup>
Fraccionamiento	La Florida I Y II	29/09/2010	20172	Oriente	Aguascalientes	Popular	6.00x15.00= 90.00m <sup>2</sup>
Condominio	6 condominios Habitacionales Fracc. Rancho Santa Mónica ("Belieu", "Burdeos", "La Rochelle", "San Quintín", "Marsella", "Valence"	29/09/2010	20286	Sur	Aguascalientes	Medio	6.60x16.00= 99.60m <sup>2</sup>
Condominio	Rinconada del Puertecito	29/09/2010	20126	Oriente	Aguascalientes	Popular	Unifamiliar 5.10x 15.00= 76.50m <sup>2</sup> Multifamiliar 12.00x15.00= 180.00m <sup>2</sup>
Fraccionamiento	Villas del Río II	29/09/2010	20126	Oriente	Aguascalientes	Popular	Unifamiliar 6.00x15.00= 90.00m <sup>2</sup> Multifamiliar Cuádruplex 12.00x15.00= 180.00m <sup>2</sup>
Fraccionamiento	Rinconada de Jesús María	29/09/2010	20905	Oriente	Jesús María	Popular	6.00x15.00= 90.00 m <sup>2</sup>
Condominio	Tapias de San Cristóbal	29/09/2010	20908	Oriente	Jesús María		Unifamiliar 7.50x16.00= 120.00m <sup>2</sup>
Condominio	Sendero de los Quetzales	29/09/2010	20358	Sur	San Francisco De Los Romo	Popular	6.00x17.00= 102.00m <sup>2</sup>

Continua



*"Crecimiento Urbano y Dinámica del Mercado Inmobiliario en la Zona Metropolitana de Aguascalientes 2010-2020"*

Régimen	Desarrollos Autorizados	Fecha De Autorización	Código Postal	Punto Cardinal	Municipio	Tipo	Medidas De Lote
Fraccionamiento	Villas de las Norias	05/11/2010	20196	Oriente	Aguascalientes	Popular	Unifamiliar 6.00x15.00= 90.00m <sup>2</sup> Multifamiliar Dúplex 9.00x15.00= 135.00m <sup>2</sup>
Fraccionamiento	Balcones del Valle	05/11/2010	20196	Oriente	Aguascalientes	Popular	6.00x15.00= 90.00m <sup>2</sup>
Fraccionamiento	Villas de San Alonso	05/11/2010	20116	Norte	Aguascalientes	Popular	7.00x17.97= 125.80m <sup>2</sup>
Condominio	Los Lares	05/11/2010	20344	Oriente	Aguascalientes	Popular	9.00x10.00= 90.00m <sup>2</sup>
Condominio	La Aurora	05/11/2010	20326	Poniente	Aguascalientes	Popular Y Medio	Unifamiliar 6.50x16.00= 104.00m <sup>2</sup> Multifamiliar Variable
Condominio	Paseos del Río	05/11/2010	20326	Poniente	Aguascalientes	Medio	7.00x16.00= 112.00m <sup>2</sup>
Condominio	La Trinidad	05/11/2010	20326	Poniente	Aguascalientes	Medio	Unifamiliar 18.50x7.00= 129.50m <sup>2</sup> Multifamiliar Variable
Condominio	Rincón del Pilar	05/11/2010	20926	Sur	Jesús María	Medio	Unifamiliar 5.10x15.00= 76.50m <sup>2</sup> Multifamiliar 12.00x15.00 =180.00m <sup>2</sup>
Condominio	Alborada	05/11/2010	20908	Oriente	Jesús María	Medio	Unifamiliar 6.50x18.00= 117.00m <sup>2</sup>
Condominio	Catania Spazio	05/11/2010	20908	Oriente	Jesús María	Popular	Unifamiliar 7.00x20.00= 140.00m <sup>2</sup>
Fraccionamiento	Hacienda San Martín	12/05/2011	20298	Sur	Aguascalientes	Popular	Sin Dato Especifico
Condominio	16 Condominios Habitacionales Hacienda San Martín	12/05/2011	20298	Sur	Aguascalientes	Popular	4.50x15.00= 67.50m <sup>2</sup>
Condominio	Granja Lizzy	12/05/2011	20908	Oriente	Jesús María	Residencial	15.00x25.00 =375.00m <sup>2</sup>
Condominio	Dellaterra	12/05/2011	20126	Oriente	Aguascalientes	Medio	10.00x22.00 = 220.00m <sup>2</sup>
Condominio	Los Fresnos	12/05/2011	20328	Poniente	Aguascalientes	Medio	10.00x20.00 =200.00m <sup>2</sup>
Condominio	Portón San Ignacio	12/05/2011	20326	Poniente	Aguascalientes	Medio	10.00x20.00 =200.00m <sup>2</sup>
Condominio	Quinta Los Olivos	15/12/2011	20326	Poniente	Aguascalientes	Medio	10.00x20.00 =200.00m <sup>2</sup>
Condominio	Xenia	15/12/2011	20200	Poniente	Aguascalientes	Medio	8.00x20.00= 160.00m <sup>2</sup>

Continua

*"Crecimiento Urbano y Dinámica del Mercado Inmobiliario en la Zona Metropolitana de Aguascalientes 2010-2020"*

Régimen	Desarrollos Autorizados	Fecha De Autorización	Código Postal	Punto Cardinal	Municipio	Tipo	Medidas De Lote
Condominio	Rinconada del Puertecito II	15/12/2011	20126	Oriente	Aguascalientes	Popular	Unifamiliar 5.00x15.00= 75.00m <sup>2</sup> Multifamiliar 6.00x15.00= 90.00m <sup>2</sup> Cuádruplex 10.00x12.00 =120.00m <sup>2</sup>
Condominio	Guadalupe, Rancho Santa Mónica	15/12/2011	20286	Sur	Aguascalientes	Medio	9.00x18.00= 162.00m <sup>2</sup>
Condominio	La Vista Poniente, Rancho Santa Mónica	13/04/2012	20286	Sur	Aguascalientes	Medio	9.00x18.00 = 162.00m <sup>2</sup>
Condominio	Sendero de los Quetzales II	13/04/2012	20358	Sur	San Francisco De Los Romo	Popular	6.00x17.00= 102.00m <sup>2</sup>
Fraccionamiento	Bonafortuna	08/11/2012	20126	Oriente	Aguascalientes	Popular	7.00x15.00= 105.00m <sup>2</sup>
Condominio	Privanza de Liébana	08/11/2012	20329	Poniente	Aguascalientes	Popular	6.00x16.00= 96.00m <sup>2</sup>
Fraccionamiento	El Puertecito Manzana 11	23/05/2013	20126	Oriente	Aguascalientes	Popular	6.00x15.00= 90.00m <sup>2</sup>
Condominio	Coto Andaluz	23/05/2013	20329	Poniente	Aguascalientes	Medio	9.00x19.00= 171.00m <sup>2</sup>
Condominio	Providencia 212, Rancho Santa Mónica	23/05/2013	20286	Sur	Aguascalientes	Popular	6.00x15.00= 90.00m <sup>2</sup> ; 6.00x17.00= 102.00m <sup>2</sup> ; 7.00x19.00= 133.00m <sup>2</sup>
Condominio	Punta Norte	23/05/2013	20908	Sur	Jesús María	Medio	8.00x19.50= 56.00m <sup>2</sup>
Condominio	Ruiseñores III	23/05/2013	20923	Oriente	Jesús María	Popular	6.00x15.00= 90.00m <sup>2</sup> Multifamiliar Dúplex 10.00x13.50 =135.00m <sup>2</sup> ; 10.00x14.50 =145.00m <sup>2</sup>
Condominio	San Telmo Norte	23/05/2013	20116	Norte	Aguascalientes	Popular	8.00x18.00= 144.00m <sup>2</sup>
Condominio	Terranza Residence	23/05/2013	20328	Poniente	Aguascalientes	Medio	10.00x21.50 =144.00m <sup>2</sup>
Condominio	Nueva Andalucía	20/11/2013	20150	Oriente	Aguascalientes	Popular	6.00x16.00= 96.00m <sup>2</sup>
Condominio	Australis	20/11/2013	20280	Sur	Aguascalientes	Popular	6.00x17.00= 102.00m <sup>2</sup>
Condominio	Loretta	20/11/2013	20326	Poniente	Aguascalientes	Medio	9.00x20.00= 180.00m <sup>2</sup> ; 10.00x20.00 =200.00m <sup>2</sup>
Condominio	Cantorela Parque Habitacional	20/11/2013	20908	Oriente	Jesús María	Popular	7.00x17.00= 119.00m <sup>2</sup>

Continua

*"Crecimiento Urbano y Dinámica del Mercado Inmobiliario en la Zona Metropolitana de Aguascalientes 2010-2020"*

Régimen	Desarrollos Autorizados	Fecha De Autorización	Código Postal	Punto Cardinal	Municipio	Tipo	Medidas De Lote
Fraccionamiento	Sol Naciente	20/11/2013	20196	Oriente	Aguascalientes	Interés Social	6.00x15.00=90.00m <sup>2</sup> Multifamiliar Cuádruplex 12.00x15.00=180.00m <sup>2</sup>
Condominio	Nura	20/11/2013	20908	Sur	Jesús María	Popular	7.50x18.00=135.00m <sup>2</sup>
Condominio	Sendero de los Quetzales III	20/11/2013	20358	Sur	San Francisco De Los Romo	Popular	6.00x17.00=102.00m <sup>2</sup>
Condominio	Alberi	11/04/2014	20218	Poniente	Aguascalientes	Medio	De 118.01 a 1,421.42m <sup>2</sup>
Condominio	Barlovento	11/04/2014	20286	Sur	Aguascalientes	Popular	7.00x18.00=126.00m <sup>2</sup>
Condominio	Bosques de los Ciprés	11/04/2014	20908	Sureste	Jesús María	Medio	6.50x18.24=118.56m <sup>2</sup>
Condominio	Camino de Santiago, Rancho Santa Mónica	11/04/2014	20286	Sur	Aguascalientes	Medio	7.00x17.00=119.00m <sup>2</sup>
Condominio	San Mateo	11/04/2014	20908	Oriente	Jesús María	Medio	7.00x17.00=119.00m <sup>2</sup>
Fraccionamiento	Vistas del Valle	11/04/2014	20174	Nororient e	Aguascalientes	Popular	Unifamiliar 6.00x15.00=90.00m <sup>2</sup> Multifamiliar Dúplex Vertical 8.50x15.00=127.50m <sup>2</sup>
Fraccionamiento	Lomas de las Fuentes	11/04/2014	20174	Noreste	Aguascalientes	Popular	6.00x15.00=90.00m <sup>2</sup>
Fraccionamiento	Vergel de la Cantera	11/04/2014	20200	Poniente	Aguascalientes	Medio	12.00x15.0=180.00m <sup>2</sup>
Condominio	Desierto de los Leones, Sacromonte, Los Remedios, Molino de Flores Dentro del Fracc. Vergel de la Cantera	11/04/2014	20200	Poniente	Aguascalientes	Medio	144.00m <sup>2</sup>
Condominio	Arroyo del Bosque Sur	09/04/2015	20925	Sur	Jesús María	Medio	Unifamiliar 8.00x15.00=120.00m <sup>2</sup> Multifamiliar 11.00x15.00=165.00m <sup>2</sup>
Condominio	Bosques de los Ciprés II	09/04/2015	20908	Oriente	Jesús María	Medio	6.50x19.00=123.50m <sup>2</sup>
Condominio	Reserva San Nicolás	01/10/2015	20200	Surponiente	Aguascalientes	Medio	10.00x20.00=200.00m <sup>2</sup>
Fraccionamiento	Gran Diamante	01/10/2015	20367	Oriente	Aguascalientes	Popular	6.50x15.00=97.50m <sup>2</sup>
Condominio	Misión paraíso	01/10/2015	20118	Norte	Aguascalientes	Medio	10.00x27.0=270.00m <sup>2</sup>
Condominio	Reserva Residencial	01/10/2015	20313	Norponiente	Aguascalientes	Residencial	370.00 a 695.00m <sup>2</sup>

Continua

*"Crecimiento Urbano y Dinámica del Mercado Inmobiliario en la Zona Metropolitana de Aguascalientes 2010-2020"*

Régimen	Desarrollos Autorizados	Fecha De Autorización	Código Postal	Punto Cardinal	Municipio	Tipo	Medidas De Lote
Fraccionamiento	Santa Regina	01/10/2015	20179	Oriente	Aguascalientes	Popular	6.00x15.00= 90.00m <sup>2</sup>
Condominio	Flor de Noche Buena 78	01/10/2015	20296	Surorient e	Aguascalientes	Popular	7.00x16.50= 115.50m <sup>2</sup>
Fraccionamiento	Quintas San Román	28/10/2015	20908	Oriente	Jesús María	Popular	8.00x17.00= 136.00m <sup>2</sup>
Fraccionamiento	La Misión	28/10/2015	20923	Oriente	Jesús María	Popular	6.00x15.00= 90.00m <sup>2</sup>
Condominio	Vista Magna, Rancho Santa Mónica	22/03/2016	20286	Sur	Aguascalientes	Medio	8.00x20.00= 160.00m <sup>2</sup>
Condominio	Av. San Antonio 104, Rancho Santa Mónica	22/03/2016	20286	Sur	Aguascalientes	Medio	9.00x20.00= 180.00m <sup>2</sup>
Condominio	Rancho Paraíso I	22/03/2016	20326	Poniente	Aguascalientes	Reside ncial	12.00x25.00 =300m <sup>2</sup>
Condominio	Rancho Paraíso II	22/03/2016	20326	Poniente	Aguascalientes	Medio	160.00 a 353.22m <sup>2</sup>
Condominio	El Rincón I Y II	22/03/2016	20340	Poniente	Aguascalientes	Medio	8.00x20.00= 160.00m <sup>2</sup>
Fraccionamiento	Viñedos del Sur	22/03/2016	20298	Sur	Aguascalientes	Popular	5.00x15.00= 75.00m <sup>2</sup> y 12.00x15.00 =180.00m <sup>2</sup>
Fraccionamiento	Los Conos	31/08/2016	20298	Sur	Aguascalientes	Popular	7.00x15.00= 105.00m <sup>2</sup>
Fraccionamiento	Ribera del Sol	31/08/2016	20196	Surorient e	Aguascalientes	Interés Social	5.00x15.00= 75.00m <sup>2</sup> ; 12.00x15.00 =180.00m <sup>2</sup> ; 15.50x15.00 =232.50m <sup>2</sup>
Condominio	Cavalia	31/08/2016	20326	Poniente	Aguascalientes	Medio	180.00m <sup>2</sup>
Condominio	San Telmo Sur, Rancho Santa Mónica	31/08/2016	20286	Sur	Aguascalientes	Medio	160.00 y 236.00m <sup>2</sup>
Condominio	Alcázar II	31/08/2016	20908	Oriente	Jesús María	Popular	6.50x19.00= 123.50m <sup>2</sup>
Fraccionamiento	Villas del Encino	31/08/2016	20284	Sur	Aguascalientes	Popular	6.00x15.00= 90.00m <sup>2</sup> y 7.00x16.00= 112.00m <sup>2</sup>
Fraccionamiento	Villa Montaña	31/08/2016	20126	Nororient e	Aguascalientes	Popular	Unifamiliar 6.00x15.00= 90.00m <sup>2</sup> Multifamiliar 12.00x15.00 =180.00m <sup>2</sup>
Fraccionamiento	Colinas de San Patricio	31/08/2016	20196	Oriente	Aguascalientes	Popular	Sin Dato Específico
Condominio	Cedrela	01/11/2016	20329	Norte	Aguascalientes	Medio	Variable 170.00 a 300.00m <sup>2</sup>
Condominio	Bosques del Paraíso I Y II	01/11/2016	20908	Oriente	Jesús María	Popular	120.00m <sup>2</sup>
Condominio	Reserva Santa Mónica	01/11/2016	20286	Sur	Aguascalientes	Medio	180.00m <sup>2</sup>

Continua

*"Crecimiento Urbano y Dinámica del Mercado Inmobiliario en la Zona Metropolitana de Aguascalientes 2010-2020"*

Régimen	Desarrollos Autorizados	Fecha De Autorización	Código Postal	Punto Cardinal	Municipio	Tipo	Medidas De Lote
Condominio	Jardines de Alejandría	01/11/2016	20276	Sur	Aguascalientes	Popular	Sin Dato Especifico
Condominio	Muralia	01/11/2016	20130	Norte	Aguascalientes	Medio	Sin Dato Especifico
Condominio	Tamarindos	01/11/2016	20326	Poniente	Aguascalientes	Medio	Sin Dato Especifico
Fraccionamiento	Monteverde	01/11/2016	20358	Oriente	San Francisco De Los Romo	Popular	6.00x15.00=90.00m2
Fraccionamiento	Paseos del Sol II	22/11/2016	20190	Oriente	Aguascalientes	Popular	6.00x15.00=90.00m2
Condominio	Privada Andaluz	22/11/2016	20329	Poniente	Aguascalientes	Medio	Sin Dato Especifico
Fraccionamiento	Lomas Altas	22/11/2016	20299	Sureste	Aguascalientes	Popular	6.00x15.00=90.00m2
Condominio	Flor de Noche Buena Número 83	21/09/2017	20296	Sureste	Aguascalientes	Popular	7.00x16.35=114.45m2
Condominio	Flor de Noche Buena Número 85	21/09/2017	20296	Sureste	Aguascalientes	Popular	7.00x16.35=114.45m2
Condominio	Tahona	14/12/2017	20218	Surponiente	Aguascalientes	Medio	Sin Dato Especifico
Condominio	St. Angelo Residence	14/12/2017	20329	Sur	Jesús María	Popular	Sin Dato Especifico
Condominio	Nueva Castilla	14/12/2017	20200	Surponiente	Aguascalientes	Popular	6.00x15.00=90.00m2
Condominio	Bosques del Paraíso V, VI	14/12/2017	20908	Sureste	Jesús María	Popular	Sin Dato Especifico
Fraccionamiento	Villa de las Norias II	01/02/2018	20196	Surorient e	Aguascalientes	Popular	6.00x15.00=90.00m2
Condominio	La Perla Norte	01/02/2018	20123	Norte	Aguascalientes	Popular	7.00x18.00=126.00m2
Condominio	Carmel	07/06/2018	20200	Surponiente	Aguascalientes	Medio	10.00x20.00=200.00m2
Condominio	Closter 10, Rancho Santa Mónica	07/06/2018	20286	Surponiente	Aguascalientes	Popular	6.00x15.00=90.00m2
Condominio	Cantelli	26/07/2018	20208	Poniente	Aguascalientes	Popular	6.00x16.00=96.00m2 y 7.00x16.00=112.00m2
Condominio	Xaramá	26/07/2018	20326	Poniente	Aguascalientes	Medio	8.00x20.00=160.00m2
Condominio	Zona Loretta	26/07/2018	20326	Poniente	Aguascalientes	Medio	10.00x25.00=250.00m2
Condominio	Bosques del Paraíso III Y IV	26/07/2018	20908	Oriente	Jesús María	Popular	6.50x19.00=123.50m2
Condominio	Ronda Flor de Noche Buena No. 87	04/10/2018	20296	Sur	Aguascalientes	Popular	7.00x16.35=114.45m2, 115.50m2, 162.27m2
Condominio	José María Escrivá de Balaguer No. 128	04/10/2018	20196	Sur	Aguascalientes	Popular	7.00x16.50=115.50m2, 115.50 a 365.43m2

Continua

*"Crecimiento Urbano y Dinámica del Mercado Inmobiliario en la Zona Metropolitana de Aguascalientes 2010-2020"*

Régimen	Desarrollos Autorizados	Fecha De Autorización	Código Postal	Punto Cardinal	Municipio	Tipo	Medidas De Lote
Condominio	Trento	04/10/2018	20150	Nororient e	Aguascalientes	Popular	6.70x19.50= 130.50 m2, 125.13 a 253.82m2
Condominio	Capittala	04/10/2018	20126	Nororient e	Aguascalientes	Popular	6.00x17.50= 105.00m2 y 6.00x18.50= 111.00m2
Fraccionamiento	San Antonio Los Cuartos	04/10/2018	20910	Norte	Jesús María	Popular	7.00x16.00= 112.00m2
Fraccionamiento	Las Arboledas	04/10/2018	20994	Surponie nte	Jesús María	Campe stre	Variable 1,000m2
Fraccionamiento	Jardines de las Palmas	06/12/2018	20263	Oriente	Aguascalientes	Popular	6.00x15.00= 90.00m2
Fraccionamiento	Juan Antonio Muñoz Gutiérrez	06/12/2018	20328	Sur	Jesús María	Medio	Sin Dato Específico
Condominio	San Charbel	28/03/2019	20326	Sur	Aguascalientes	Popular	9.00x16.00= 144.00m2
Condominio	Mangata	28/03/2019	20286	Sur	Aguascalientes	Popular	6.00x17.00= 102.00m2, 101.66 a 326.36m2
Condominio	San Nicolás Premier	28/03/2019	20200	Surponie nte	Aguascalientes	Medio	Sin Dato Específico
Condominio	Reserva Quetzales	28/03/2019	20358	Sur	San Francisco De Los Romo	Popular	Sin Dato Específico
Condominio	Santa Bárbara	11/04/2019	20218	Poniente	Aguascalientes	Popular	7.00x18.00= 126.00m2, 126.09 a 317.39m2
Condominio	Abadía	11/04/2019	20286	Sur	Aguascalientes	Medio	171.90 a 301.66m2
Fraccionamiento	Villas de San José	11/04/2019	20280	Sur	Aguascalientes	Popular	Sin Dato Específico
Fraccionamiento	Villas de Santa Teresita	11/04/2019	20174	Nororient e	Aguascalientes	Popular	6.00x15.00= 90.00m2
Fraccionamiento	Ambrosía	11/04/2019	20196	Oriente	Aguascalientes	Popular	5.00x15.00= 75.00m2
Fraccionamiento	Villa Loma Dorada II	11/04/2019	20196	Oriente	Aguascalientes	Popular	6.00x15.00= 90.00m2, 78.99 a 200.47m2
Condominio	Privanza Lucerna	11/07/2019	20218	Poniente	Aguascalientes	Popular	6.70x17.00= 113.90m2
Condominio	Porta Vitta	11/07/2019	20908	Surorient e	Jesús María	Popular	8.00x16.00= 128.00m2
Condominio	Privadas Caranday	07/08/2019	20286	Surorient e	Aguascalientes	Popular	102.00m2
Condominio	Belago Residence	07/08/2019	20326	Nororient e	Aguascalientes	Medio	Sin Dato Específico
Fraccionamiento	Villa Fontana	07/08/2019	20298	Sur	Aguascalientes	Popular	6.00x15.00= 90.00m2
Condominio	Arroyo San Emilión	07/08/2019	20925	Surorient e	Jesús María	Medio	Sin Dato Específico

Continua

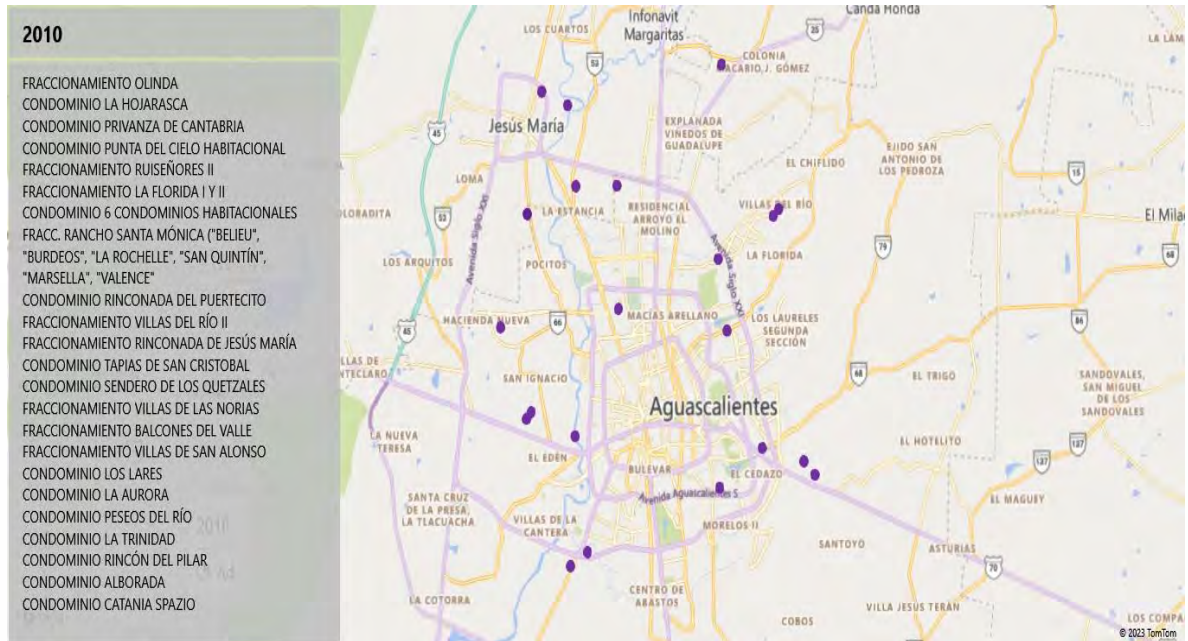


*"Crecimiento Urbano y Dinámica del Mercado Inmobiliario en la Zona Metropolitana de Aguascalientes 2010-2020"*

Régimen	Desarrollos Autorizados	Fecha De Autorización	Código Postal	Punto Cardinal	Municipio	Tipo	Medidas De Lote
Fraccionamiento	Recinto de la Macarena	05/09/2019	20126	Nororient e	Aguascalientes	Popular	6.00x15.00=90.00m2, 131.19 a 155.09m2
Condominio	Lucerna	05/09/2019	20218	Sur	Aguascalientes	Popular	6.00x17.00=102.00m2
Condominio	Abondanza	05/09/2019	20923	Surorient e	Jesús María	Popular	7.00x18.60=130.20m2
Condominio	Mara Bella	05/09/2019	20983	Surorient e	Jesús María	Popular	9.00x18.00=162.00m2
Fraccionamiento	Balcones del Valle II	20/11/2019	20384	Oriente	Aguascalientes	Popular	6.00x15.00=90.00m2
Condominio	Cadaqués	20/11/2019	20116	Norponie nte	Aguascalientes	Medio	10.00x18.00=180.00m2, 141.78 a 352.41m2
Condominio	Castelo San Francisco	20/11/2019	20300	Surorient e	San Francisco De Los Romo	Popular	Sin Dato Especifico
Condominio	La Joya Norte	13/02/2020	20329	Norponie nte	Aguascalientes	Medio	10.00x18.00=180.00m2
Condominio	Reserva Bosque Sereno	13/02/2020	20326	Surponie nte	Aguascalientes	Popular	6.50x18.00=117.00m2
Fraccionamiento	Alexa II	13/02/2020	20983	Norponie nte	Jesús María	Popular	160.15 a 191.84m2
Condominio	Montevista	13/02/2020	20350	Oriente	San Francisco De Los Romo	Popular	6.00x15.00=90.00m2
Condominio	Imperia	11/06/2020	20218	Surponie nte	Aguascalientes	Popular	7.00x18.00=126.00m2, 126.27 a 271.18m2
Condominio	Reserva Bosque Sereno	11/06/2020	20326	Surponie nte	Aguascalientes	Popular	6.50x18.00=117.00m2
Condominio	Montevista	11/06/2020	20350	Oriente	San Francisco De Los Romo	Popular	6.00x15.00=90.00m2
Condominio	Amura	30/07/2020	20286	Sur	Aguascalientes	Popular	7.00x18.00=126.00m2
Condominio	Trento 2	30/07/2020	20150	Nororient e	Aguascalientes	Popular	6.70x19.50=130.50 M2
Condominio	Prados del Vergel	30/07/2020	20326	Poniente	Aguascalientes	Popular	8.00x15.00=120.00m2
Condominio	San Bernardino	30/07/2020	20286	Surponie nte	Aguascalientes	Popular	6.00x15.00=90.00m2, 10.00x11.00=110.00m2 109.31 a 275.00m2
Condominio	Grand Natura	30/07/2020	20200	Surponie nte	Aguascalientes	Medio	10.00x20.00=200.00m2
Fraccionamiento	Molino del Rey	30/07/2020	20196	Oriente	Aguascalientes	Popular	5.00x15.00=75.00m2
Condominio	Vivanta	30/07/2020	20116	Surorient e	Jesús María	Popular	7.50x16.00=120.00m2
Fraccionamiento	Verona	30/07/2020	20900	Oriente	Jesús María	Popular	7.00x17.50=122.50m2

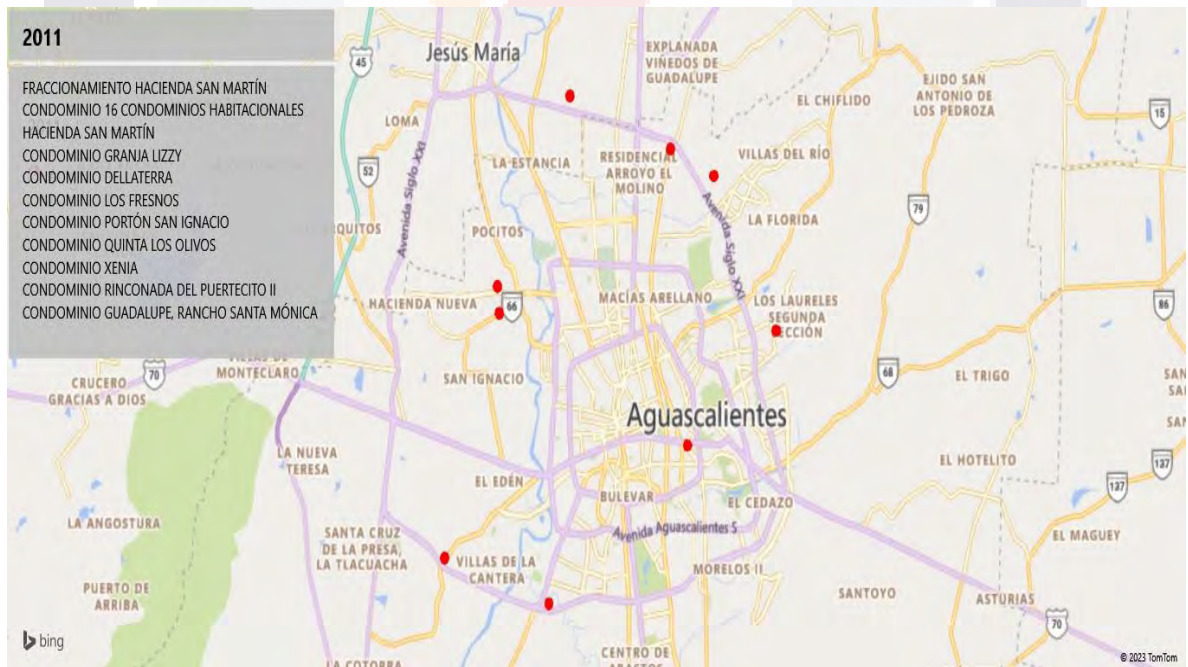
*Fuente: Elaboración propia con información obtenida del Periódico Oficial del Estado de Aguascalientes 2010-2020 (Periódico Oficial - Gobierno del Estado de Aguascalientes, s. f.)*

Mapa 16 Desarrollos Habitacionales Autorizados 2010



Fuente: Elaboración propia con información obtenida del Periódico Oficial del Estado de Aguascalientes 2010-2020 (Periódico Oficial - Gobierno del Estado de Aguascalientes, s. f.)

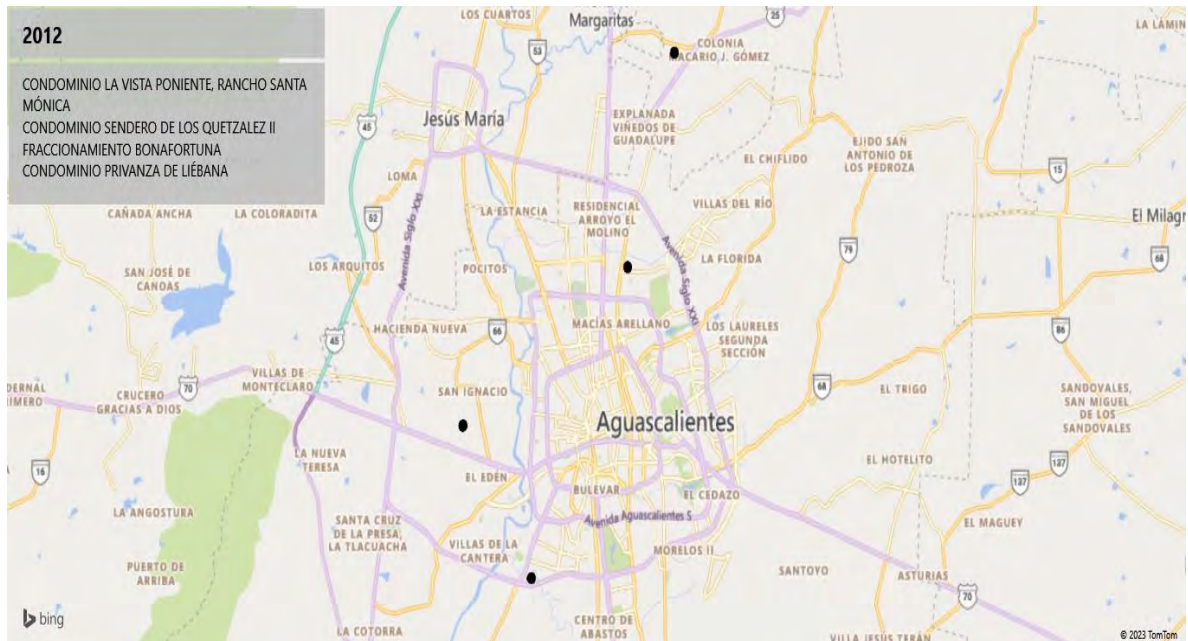
Mapa 17 Desarrollos Habitacionales Autorizados 2011



Fuente: Elaboración propia con información obtenida del Periódico Oficial del Estado de Aguascalientes 2010-2020 (Periódico Oficial - Gobierno del Estado de Aguascalientes, s. f.)

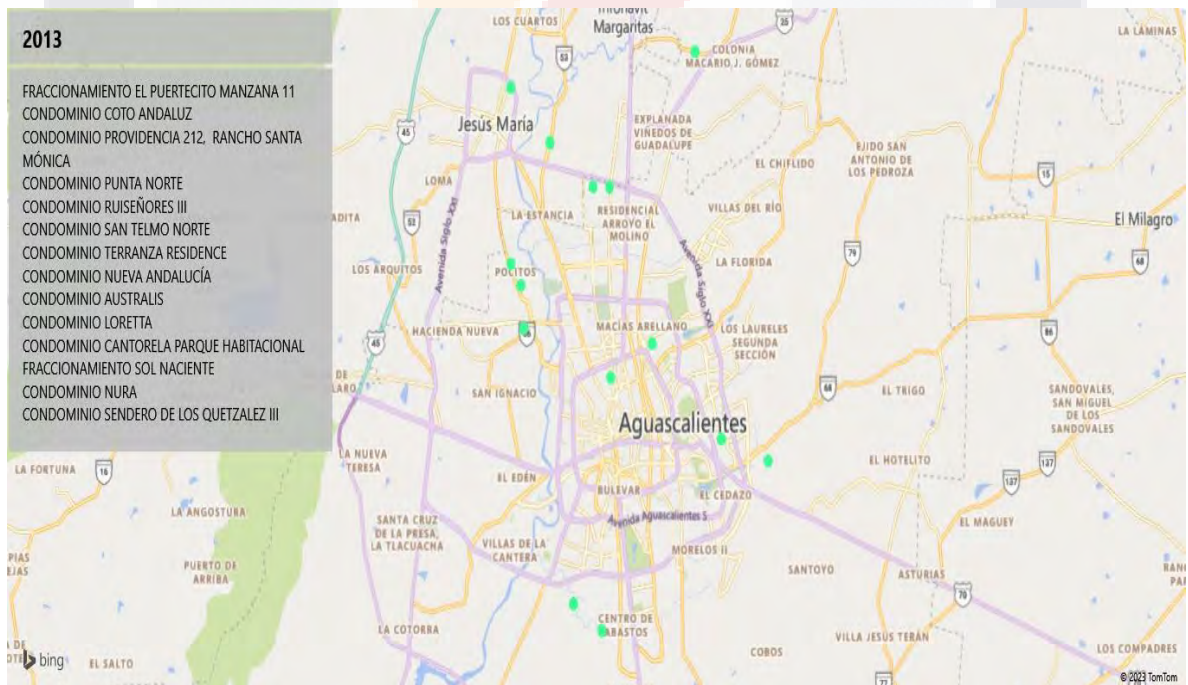


Mapa 18 Desarrollos Habitacionales Autorizados 2012



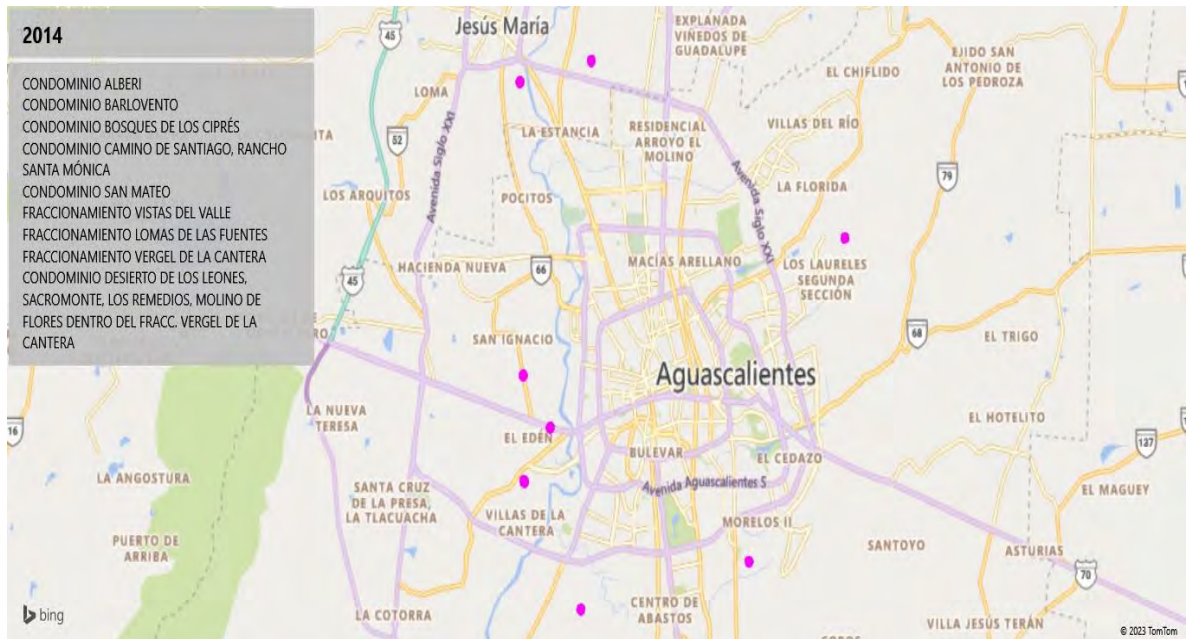
Fuente: Elaboración propia con información obtenida del Periódico Oficial del Estado de Aguascalientes 2010-2020 (Periódico Oficial - Gobierno del Estado de Aguascalientes, s. f.)

Mapa 19 Desarrollos Habitacionales Autorizados 2013



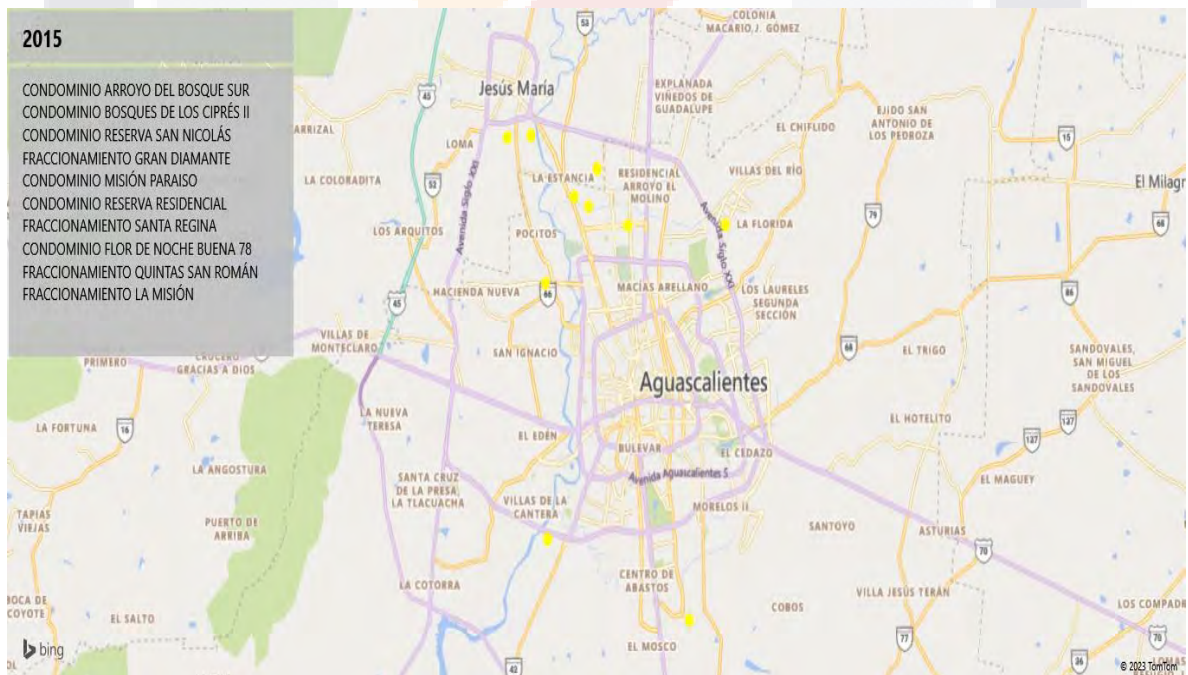
Fuente: Elaboración propia con información obtenida del Periódico Oficial del Estado de Aguascalientes 2010-2020 (Periódico Oficial - Gobierno del Estado de Aguascalientes, s. f.)

Mapa 20 Desarrollos Habitacionales Autorizados 2014



Fuente: Elaboración propia con información obtenida del Periódico Oficial del Estado de Aguascalientes 2010-2020 (Periódico Oficial - Gobierno del Estado de Aguascalientes, s. f.)

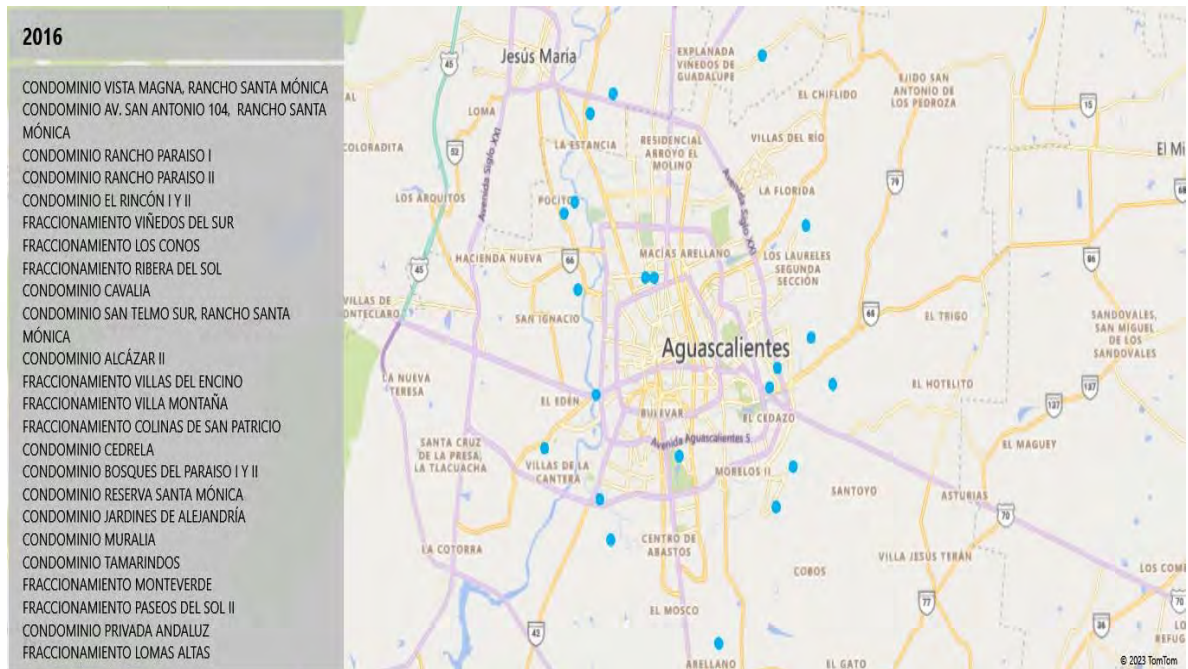
Mapa 21 Desarrollos Habitacionales Autorizados 2015



Fuente: Elaboración propia con información obtenida del Periódico Oficial del Estado de Aguascalientes 2010-2020 (Periódico Oficial - Gobierno del Estado de Aguascalientes, s. f.)

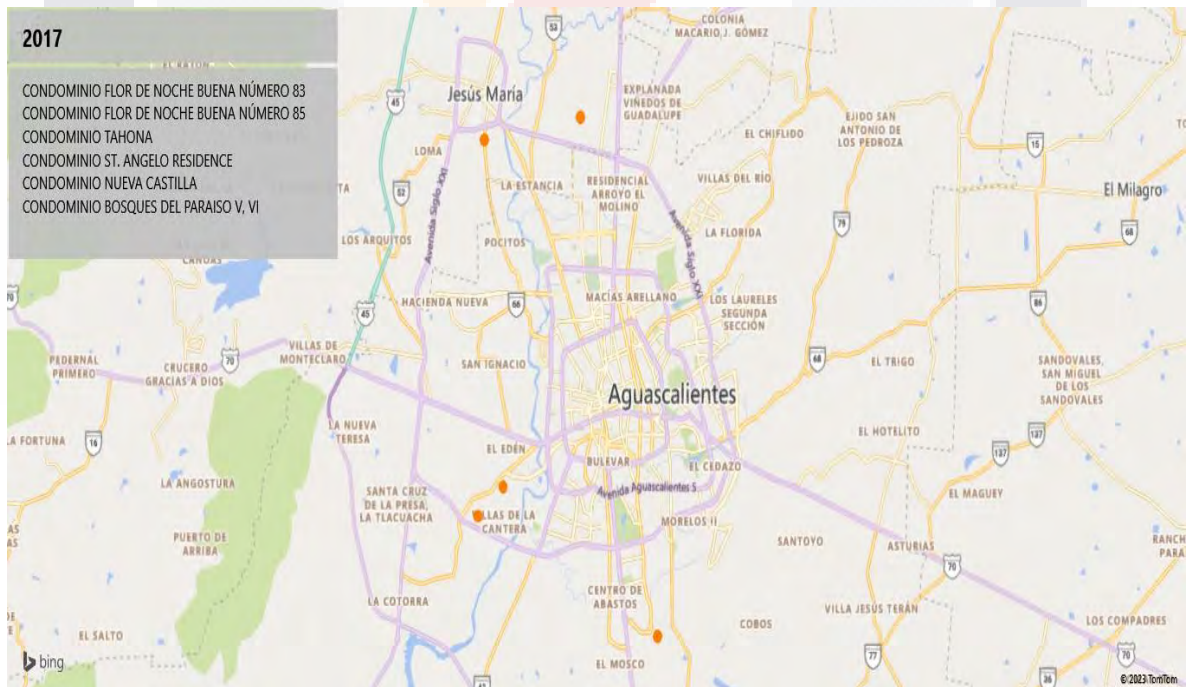


Mapa 22 Desarrollos Habitacionales Autorizados 2016



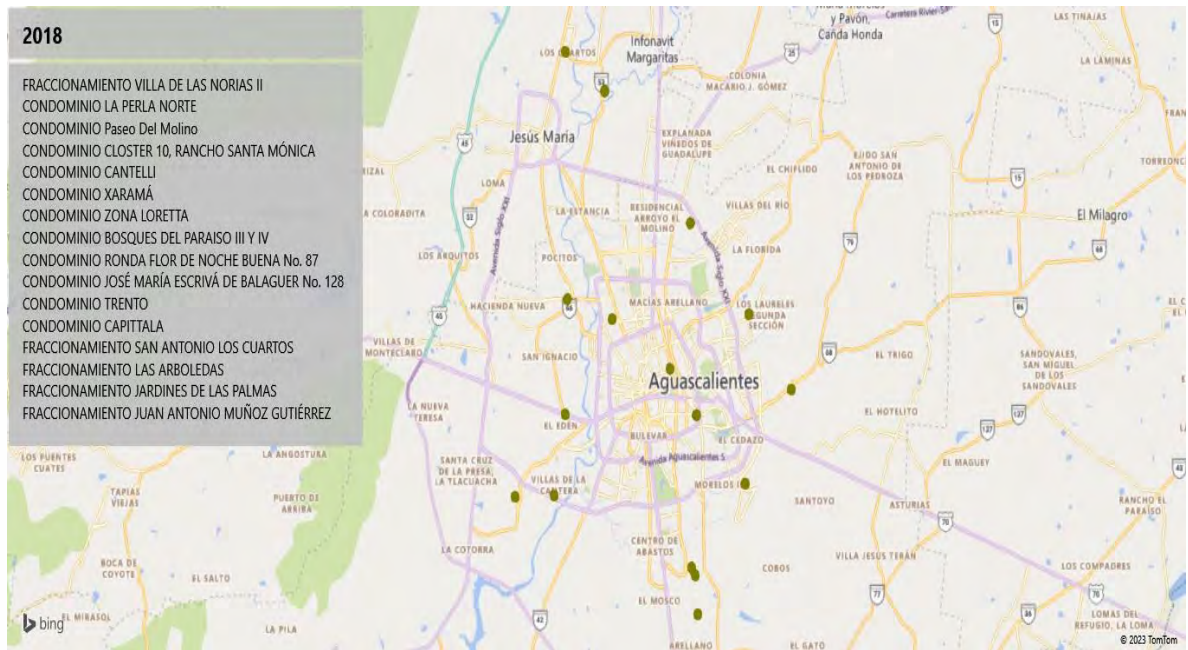
Fuente: Elaboración propia con información obtenida del Periódico Oficial del Estado de Aguascalientes 2010-2020 (Periódico Oficial - Gobierno del Estado de Aguascalientes, s. f.)

Mapa 23 Desarrollos Habitacionales Autorizados 2017



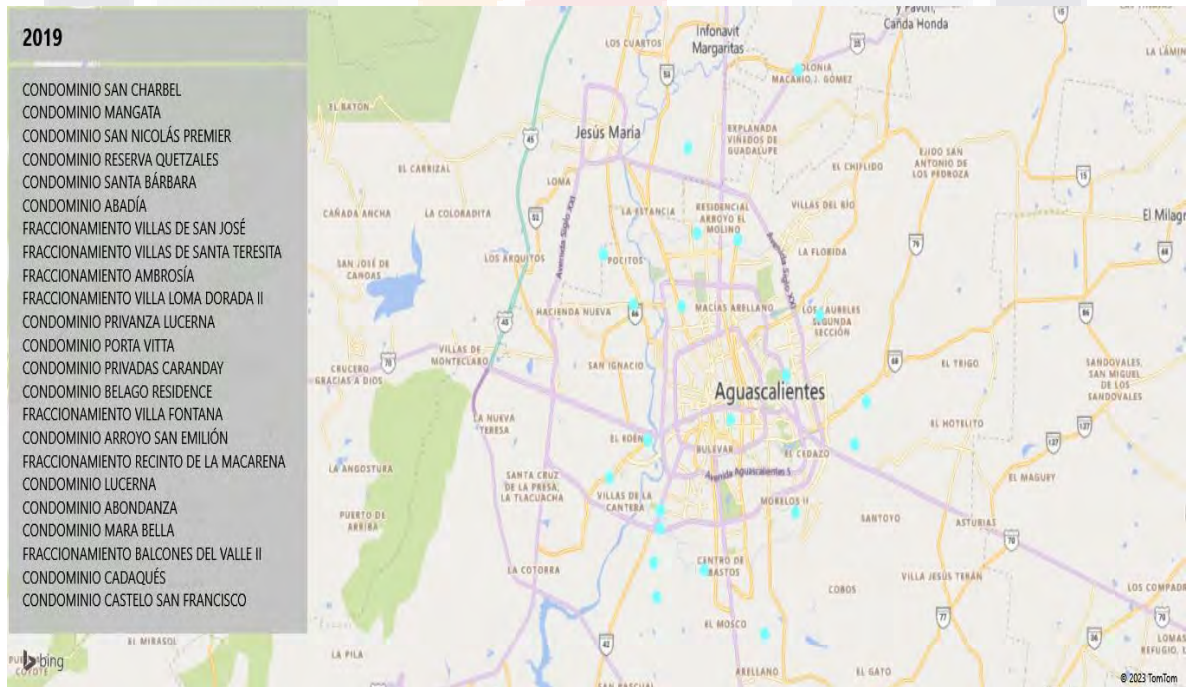
Fuente: Elaboración propia con información obtenida del Periódico Oficial del Estado de Aguascalientes 2010-2020 (Periódico Oficial - Gobierno del Estado de Aguascalientes, s. f.)

Mapa 24 Desarrollos Habitacionales Autorizados 2018



Fuente: Elaboración propia con información obtenida del Periódico Oficial del Estado de Aguascalientes 2010-2020 (Periódico Oficial - Gobierno del Estado de Aguascalientes, s. f.)

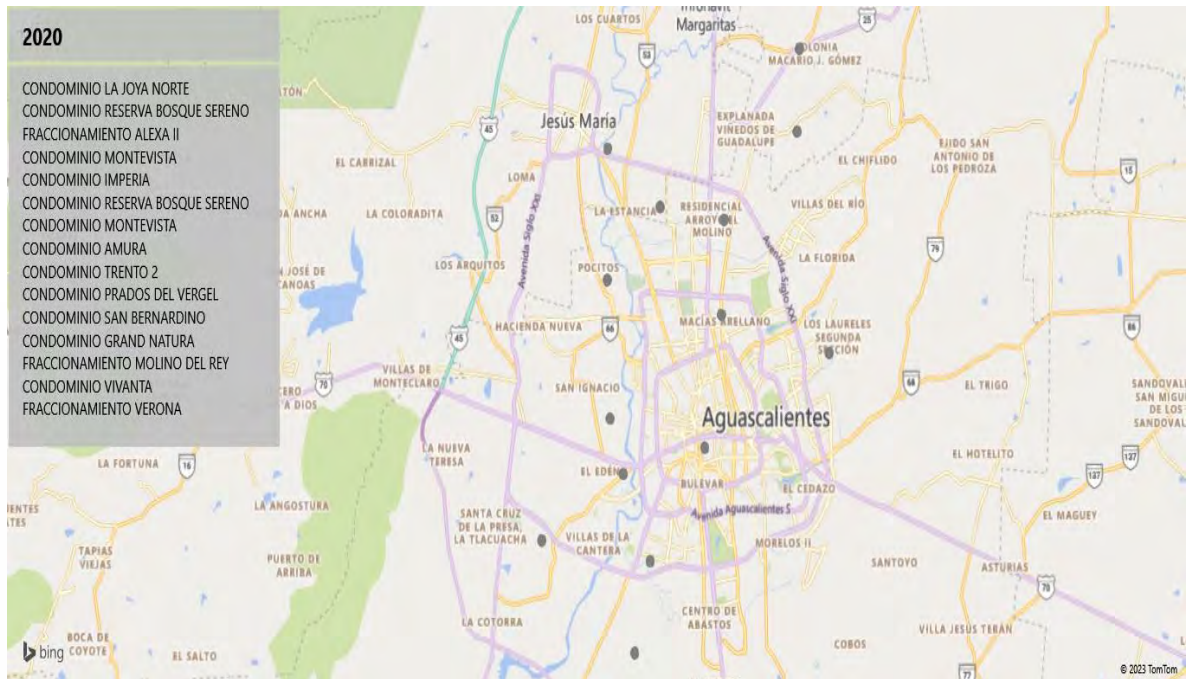
Mapa 25 Desarrollos Habitacionales Autorizados 2019



Fuente: Elaboración propia con información obtenida del Periódico Oficial del Estado de Aguascalientes 2010-2020 (Periódico Oficial - Gobierno del Estado de Aguascalientes, s. f.)

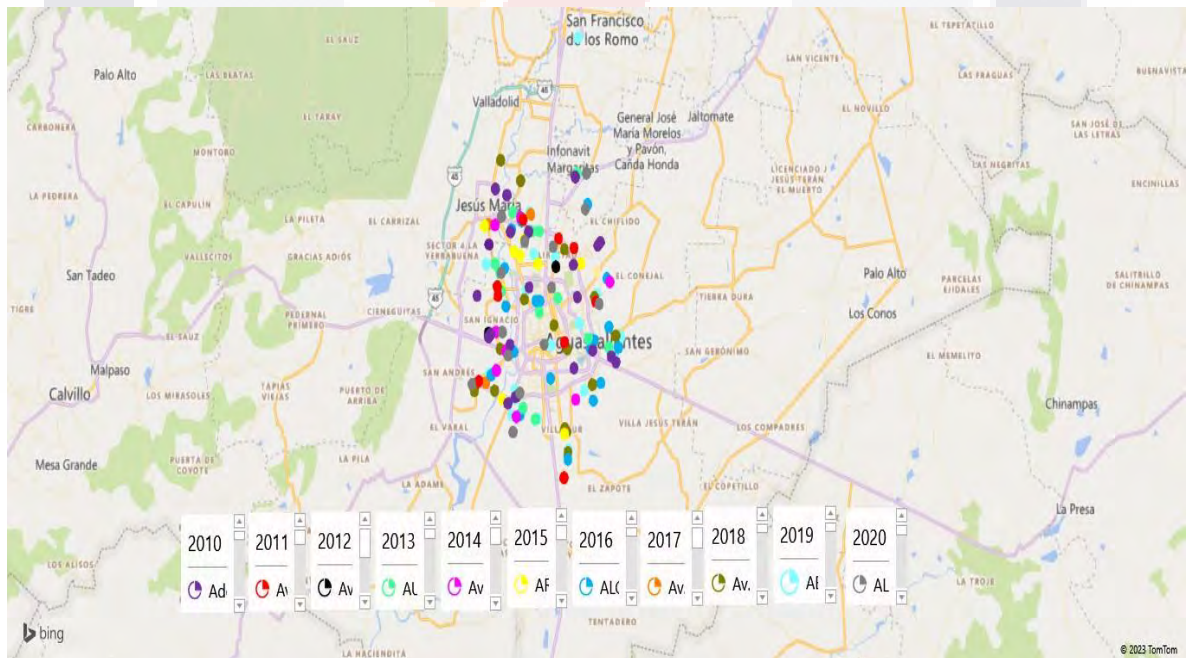


Mapa 26 Desarrollos Habitacionales Autorizados 2020



Fuente: Elaboración propia con información obtenida del Periódico Oficial del Estado de Aguascalientes 2010-2020 (Periódico Oficial - Gobierno del Estado de Aguascalientes, s. f.)

Mapa 27 Desarrollos Habitacionales Autorizados 2010-2020



Fuente: Elaboración propia con información obtenida del Periódico Oficial del Estado de Aguascalientes 2010-2020 (Periódico Oficial - Gobierno del Estado de Aguascalientes, s. f.)

Se realizó el concentrado de desarrollos habitacionales de los cuales 137 fueron condominios y 44 fraccionamientos, y se observa que el mayor impacto de autorizaciones de desarrollos habitacionales fue en los años de 2010 y 2011, le siguen los años de 2016 y 2019, (Tabla 12 y Gráfica 6) esto debido al incremento poblacional ocurrido durante en esta década en la Zona Metropolitana, tras un acelerado incremento económico en territorio hidrocálido por la presencia de múltiples empresas extranjeras que deciden invertir en el territorio particularmente en el sector industrial, como referencia se tiene que la planta A2 de la empresa Nissan<sup>9</sup> que empieza su producción a finales del año 2013.

Tabla 11 Población en la Zona Metropolitana de Aguascalientes

Población en el Estado en Aguascalientes y Municipios de la Zona Metropolitana				
Año	Población en Aguascalientes	Población en Jesús María	Población en San Francisco de los Romo	Población Total
1950	118,434	10,020		188,075
1960	154,211	11,994		243,363
1970	224,535	16,675		338,142
1980	359,454	25,147		519,439
1990	506,274	41,092		719,659
1995	582,827	54,476	17,836	862,720
2000	643,419	64,097	20,066	944,285
2005	723,043	82,623	28,832	1,065,416
2010	797,010	99,590	35,769	1,184,996
2020	948,990	129,929	61,997	1,425,607

Fuente: Elaboración propia a partir del Censo de Población INEGI. (Censo de Población y Vivienda 2020, s. f.)

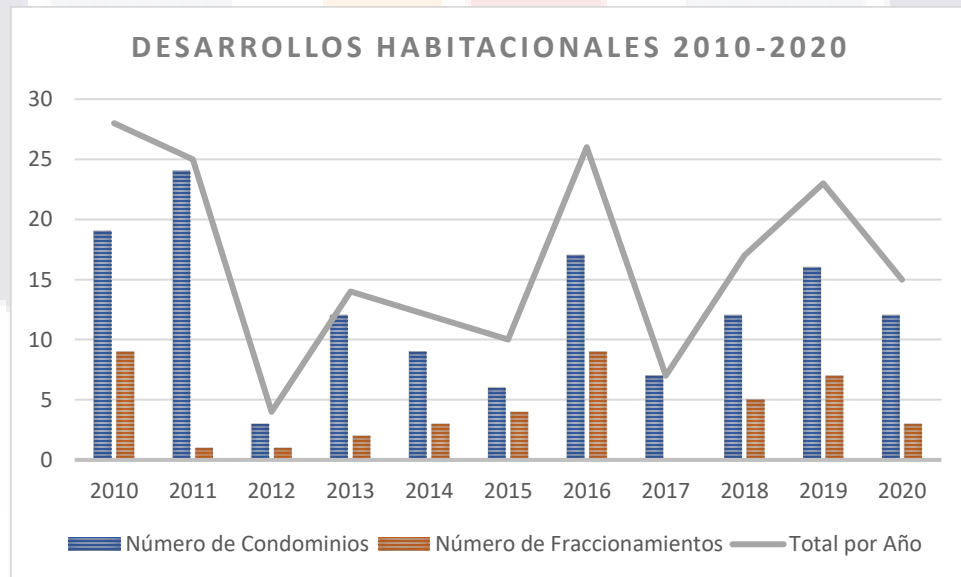
<sup>9</sup> Empresa japonesa fabricante de automóviles, la cual se establece en Aguascalientes y comienza su operación con la planta A1 en el año 1982.

Tabla 12 Concentrado Desarrollos Autorizados 2010-2020

Año de Autorización	Número de Condominios	Número de Fraccionamientos	Total, por Año
2010	19	9	28
2011	24	1	25
2012	3	1	4
2013	12	2	14
2014	9	3	12
2015	6	4	10
2016	17	9	26
2017	7	0	7
2018	12	5	17
2019	16	7	23
2020	12	3	15
<b>Total, Periodo</b>	<b>137</b>	<b>44</b>	<b>181</b>

Fuente: Elaboración propia a partir de las publicaciones del Periódico Oficial, periodo 2010-2020.

Gráfica 6 Concentrado Desarrollos Autorizados 2010-2020



Fuente: Elaboración propia a partir de las publicaciones del Periódico Oficial, periodo 2010-2020.

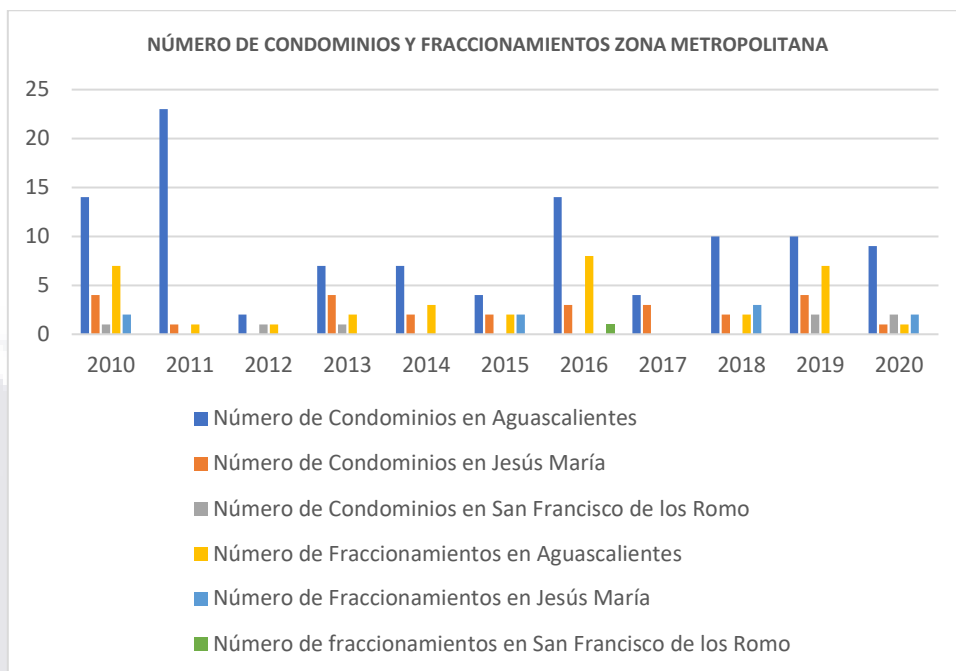
Siguiendo con el análisis podemos observar (*Tabla 13 y Gráfica 7*) que el 76% del crecimiento urbano se concentró en el municipio de Aguascalientes ya que se presentó el mayor número de desarrollos habitacionales autorizados con 104 en régimen de condominio y 34 fraccionamientos, le continúa en un 20% el municipio de Jesús María con 26 condominios y 9 fraccionamientos y solamente el 4% del crecimiento urbano se presentó en el municipio de San Francisco de los Romo con 7 condominio y 1 fraccionamiento.

*Tabla 13 Número de Condominios y Fraccionamientos 2010-2020*

Año de Autorización	Número de Condominios en Aguascalientes	Número de Condominios en Jesús María	Número de Condominios en San Francisco de los Romo	Número de Fraccionamientos en Aguascalientes	Número de Fraccionamientos en Jesús María	Número de Fraccionamientos en San Francisco de los Romo
<b>2010</b>	14	4	1	7	2	0
<b>2011</b>	23	1	0	1	0	0
<b>2012</b>	2	0	1	1	0	0
<b>2013</b>	7	4	1	2	0	0
<b>2014</b>	7	2	0	3	0	0
<b>2015</b>	4	2	0	2	2	0
<b>2016</b>	14	3	0	8	0	1
<b>2017</b>	4	3	0	0	0	0
<b>2018</b>	10	2	0	2	3	0
<b>2019</b>	10	4	2	7	0	0
<b>2020</b>	9	1	2	1	2	0
<b>Total, Periodo</b>	<b>104</b>	<b>26</b>	<b>7</b>	<b>34</b>	<b>9</b>	<b>1</b>

*Fuente: Elaboración propia a partir de las publicaciones del Periódico Oficial, periodo 2010-2020.*

Gráfica 7 Número de Condominios y Fraccionamientos 2010-2020



Fuente: Elaboración propia a partir de las publicaciones del Periódico Oficial, periodo 2010-2020.

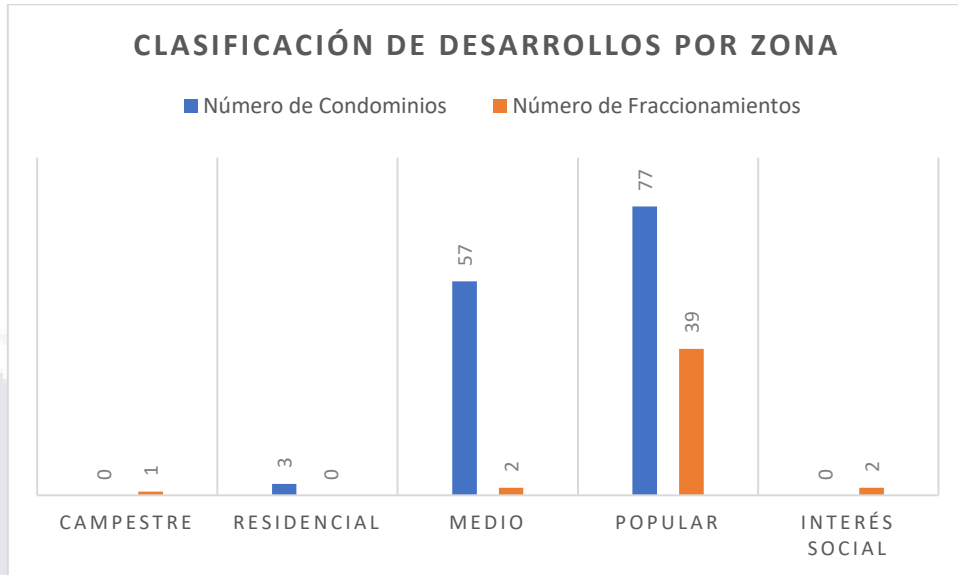
Con este análisis se logró determinar que el sur de la Zona Metropolitana tuvo el mayor crecimiento, con desarrollos habitacionales de tipo popular y el poniente con desarrollos habitacionales de tipo medio. (Tabla 14, Gráfica 8 y 9)

Tabla 14 Tipo de Desarrollos Habitacionales por Zona 2010-2020

Tipo	Al Norte	Al Sur	Al Oriente	Al Poniente
<b>Campestre</b>	1	0	0	0
<b>Residencial</b>	1	0	0	2
<b>Medio</b>	12	16	1	30
<b>Popular</b>	34	42	30	10
<b>Interés Social</b>	0	0	2	0

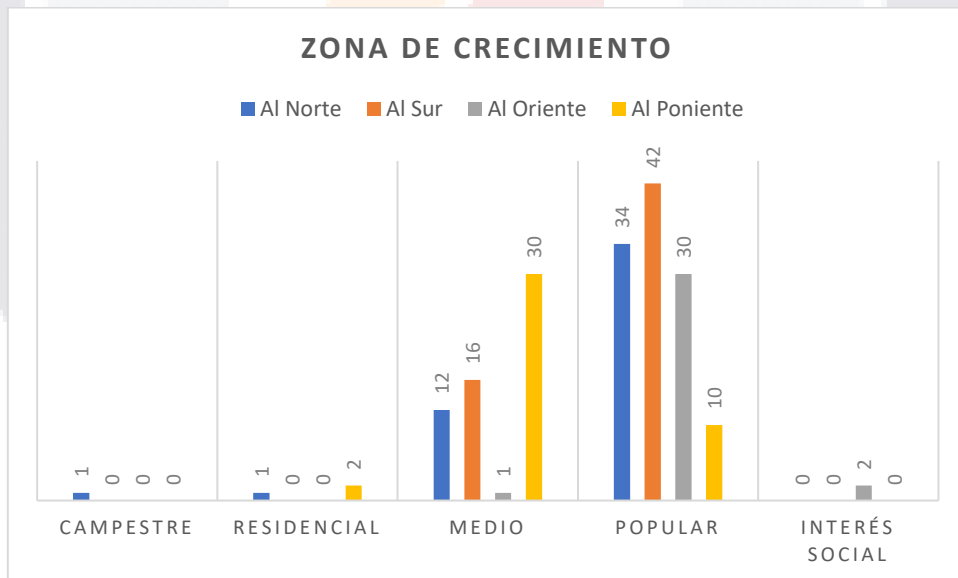
Fuente: Elaboración propia a partir de las publicaciones del Periódico Oficial, periodo 2010-2020.

Gráfica 8 Tipo de Desarrollos Habitacionales por zona 2010-2020



Fuente: Elaboración propia a partir de las publicaciones del Periódico Oficial, periodo 2010-2020.

Gráfica 9 Zona de Crecimiento 2010-2020



Fuente: Elaboración propia a partir de las publicaciones del Periódico Oficial, periodo 2010-2020.



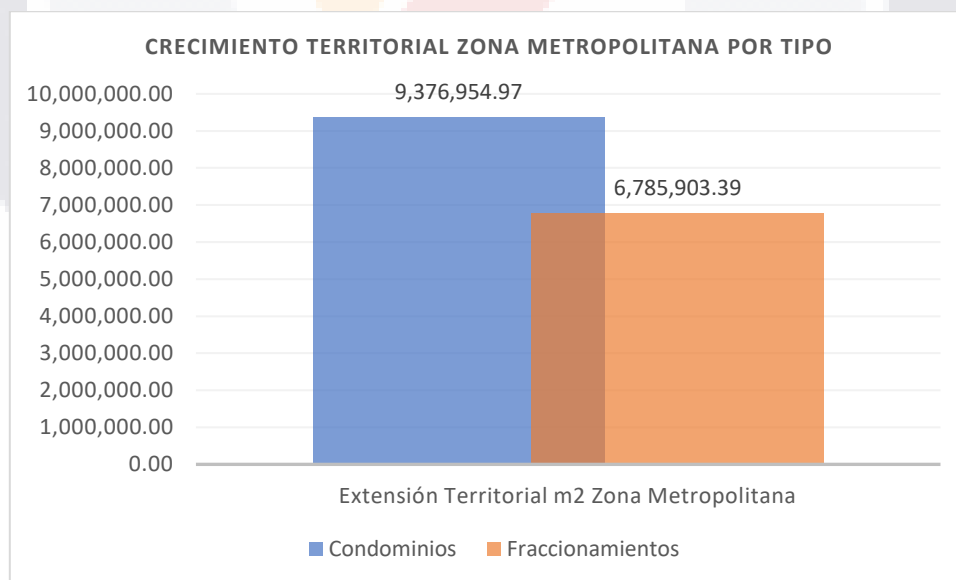
Partiendo de la extensión territorial de la Zona Metropolitana en el periodo 2010-2020 fue de 16,162,858.45 m<sup>2</sup>, de los cuales 9,376,954.97 m<sup>2</sup> fueron desarrollos habitacionales autorizados bajo el régimen en condominio y 6,785,903.39 m<sup>2</sup> de tipo fraccionamiento, nuevamente se puede observar que en el municipio de Aguascalientes fue el que más presentó dinámica de crecimiento con 13,731,668.68 m<sup>2</sup>, en segundo lugar, le sigue el municipio de Jesús María con 1,701,839.74 m<sup>2</sup> y San Francisco de los Romo con 729,349.94 m<sup>2</sup>.

Tabla 15 Crecimiento Territorial Zona Metropolitana 2010-2020

Municipio	Extensión Territorial m <sup>2</sup>
Aguascalientes	13,731,668.68
Jesús María	1,701,839.74
San Francisco de los Romo	729,349.94

Fuente: Elaboración propia a partir de las publicaciones del Periódico Oficial, periodo 2010-2020.

Gráfica 10 Crecimiento Territorial Zona Metropolitana 2010-2020



Fuente: Elaboración propia a partir de las publicaciones del Periódico Oficial, periodo 2010-2020.

Sin embargo, el 70% de los desarrollos habitacionales autorizados como popular se comercializan como residenciales incrementando el valor de las viviendas por encima de lo estipulado de acuerdo con COTEDUVI el cual hace referencia con el salario mínimo en la zona que pertenece el estado de Aguascalientes.

*Tabla 16 Características de Fraccionamientos COTEDUVI*

**Características de Fraccionamientos COTEDUVI**

Tipo de Fraccionamiento	Frente	Superficie
<b>Residencial</b>	No menor a 10.00 m	No menor a 300.00 m <sup>2</sup>
<b>Medio</b>	No menor a 8.00 m	No menor a 160.00 m <sup>2</sup>
<b>Popular</b>	No menor a 5.00 m	No menor a 75.00 m <sup>2</sup>

Fuente: Elaboración propia con información del Código de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Vivienda. (COTEDUVI, 2015)

*Tabla 17 Valores Vivienda por tipo COTEDUVI*

**Valores Vivienda por tipo COTEDUVI**

Tipo de Vivienda	Residencial Plus	Residencial	Medio	Popular
<b>Valor COTEDUVI</b>	No mayor a \$3,961,725.00	De \$1,983,503.65	De \$927,043.65 a \$1,980,862.50	De \$338,067.20 a \$528,230.00
<b>Salario Mínimo 2020</b>		De \$3,961,75.00		
<b>Fuente INEGI</b>				

Fuente: Elaboración propia con información del Código de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Vivienda. (COTEDUVI, 2015)

"Crecimiento Urbano y Dinámica del Mercado Inmobiliario en la Zona Metropolitana de Aguascalientes 2010-2020"

Se muestran las publicaciones del mercado donde se observa que los desarrollos habitacionales autorizados como tipo popular se comercializan como tipo residencial, repercutiendo considerablemente en el valor del suelo y la vivienda.

Ilustración 1 Comparativa de autorizaciones por tipo de desarrollo habitacional y publicaciones de comercialización en el mercado inmobiliario

### Incongruencia

USO	NUMERO DE PERCEPIS	SUPERFICIE	PORCENTAJE
HABITACIONAL	155	20,730.69	43.58%
AREA S VERDES	13	6,886.15	14.66%
VALIDAD	7	20,147.36	42.36%
TOTAL	168	47,664.22	100.00%

### Incongruencia

**\$21,740/M2**

Punta del cielo casa en...

**DESCRIPCIÓN**

CASA EN VENTA PUNTA DEL CIELO (PUNTA DEL CARMEN)  
VENTA HERMOSA CASA EN PUNTA DEL CIELO

**LIBRE GRAVAME. COSTO \$ 2,500,000.00**

Planta baja:  
Cochera para dos autos  
Cocina totalmente equipada  
Terrazo  
Cuarto de servicio

Planta Alta:  
Recámara principal con baño completo.  
2 recámaras (con closet)  
Baño completo

Terreno T19  
Construcción T15. Ver menos

**Información del**

### Incongruencia

**\$7,311/M2**

Terreno en Punta del Cielo Residencial

\$ 870,000

### Incongruencia

**\$12,000/m2**

Casas en Venta

\$2,250,000 MXN

Rancho Santa Mónica

\$6,500-\$7,000/M2 terreno

Fuente: Elaboración propia con información del Código de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Vivienda y publicaciones de mercado abierto. (COTEDUVI, 2015)

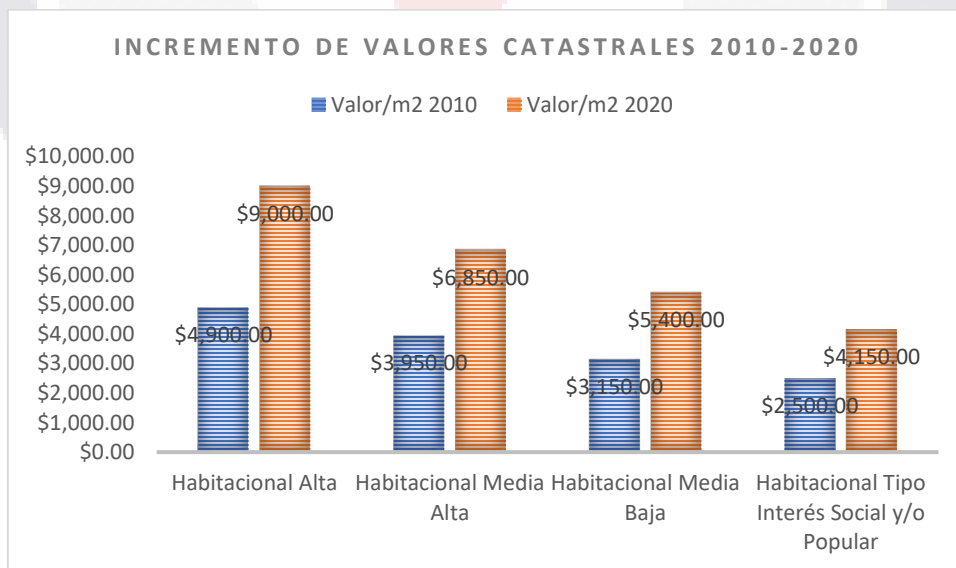
2. Se determinó el porcentaje del incremento de Valores Catastrales de las construcciones establecidas por Instituto Catastral del Estado de Aguascalientes del año 2010 al 2020, donde se observa que el mayor incremento fue en el tipo habitacional alto con un incremento del 83.67%, de tipo medio va entre el 71.43% y 73.42% y el tipo bajo considerando los términos de interés social y popular con un 66.00%.

Tabla 18 Incremento de Valores Catastrales 2010-2020

Incremento de Valores Catastrales 2010-2020			
Tipo	Valor/m2 2010	Valor/m2 2020	INCREMENTO %
Habitacional Alta	\$4,900.00	\$9,000.00	83.67
Habitacional Media Alta	\$3,950.00	\$6,850.00	73.42
Habitacional Media Baja	\$3,150.00	\$5,400.00	71.43
Habitacional Tipo Interés Social y/o Popular	\$2,500.00	\$4,150.00	66.00

Fuente: Elaboración propia a partir de las publicaciones del Periódico Oficial, periodo 2010-2020.

Gráfica 11 Incremento de Valores Catastrales 2010-2020



Fuente: Elaboración propia a partir de las publicaciones del Periódico Oficial, periodo 2010-2020.

Y de acuerdo con un muestreo por zonas se establece el incremento del Valor Catastral Muestreo de Valor de Suelo, datos obtenidos de la Ley de Ingresos del Estado de Aguascalientes publicados en el periodo 2010-2020.

*Tabla 19 Muestreo Incremento de Valores Catastrales 2010-2020*

Sector 3 Fraccionamiento Las Américas	Valor de Suelo \$ / m2	Incremento %
2010	\$ 1,000.00	190.00
2020	\$ 2,900.00	

Sector 4 Fraccionamiento Modelo	Valor de Suelo \$ / m2	Incremento %
2010	\$ 1,350.00	114.81
2020	\$ 2,900.00	

Sector 5 Fraccionamiento San José del Arenal	Valor de Suelo \$ / m2	Incremento %
2010	\$ 1,150.00	95.65
2020	\$ 2,250.00	

Sector 7 Fraccionamiento Ex Hacienda Ojocaliente	Valor de Suelo \$ / m2	Incremento %
2010	\$ 1,000.00	60.00
2020	\$ 1,600.00	

Sector 13 Fraccionamiento Ciudad Industrial	Valor de Suelo \$ / m2	Incremento %
2010	\$ 750.00	93.33
2020	\$ 1,450.00	

Sector 15 Desarrollo Especial INEGI	Valor de Suelo \$ / m2	Incremento %
2010	\$ 1,100.00	154.55
2020	\$ 2,800.00	

Sector 16 Fraccionamiento Villas del Pilar	Valor de Suelo \$ / m2	Incremento %
2010	\$ 900.00	83.33
2020	\$ 1,650.00	

Sector 17 Fraccionamiento Canteras de San José	Valor de Suelo \$ / m2	Incremento %
2010	\$ 1,200.00	108.33
2020	\$ 2,500.00	

Sector 20 Fraccionamiento Torre Norte Calicantos	Valor de Suelo \$ / m2	Incremento %
2010	\$ 1,800.00	102.78
2020	\$ 3,650.00	

Sector 23 Fraccionamiento Rancho Santa Mónica	Valor de Suelo \$ / m2	Incremento %
2010	\$ 1,500.00	73.33
2020	\$ 2,600.00	

Cañada Honda - Las Cañadas	Valor de Suelo \$ / m2	Incremento %
2010	\$ 650.00	23.08
2020	\$ 800.00	

Ejido San Antonio de Peñuelas	Valor de Suelo \$ / m2	Incremento %
2010	\$ 100.00	150.00
2020	\$ 250.00	

Localidad Calvillito	Valor de Suelo \$ / m2	Incremento %
2010	\$ 200.00	25.00
2020	\$ 250.00	

Fuente: Elaboración propia a partir de las publicaciones del Periódico Oficial, periodo 2010-2020.

3. Establecer el incremento en materia de vivienda en el periodo de estudio 2010-2020, en la Zona Metropolitana de Aguascalientes.

Para obtener este incremento se analizó en la página del Sistema Nacional de Información e Indicadores de Vivienda (SNIIV) en el apartado de financiamientos, el número de acciones acreditadas por tipo en la modalidad de vivienda nueva, en los municipios de Aguascalientes, Jesús María y San Francisco de los Romo, durante el periodo de estudio 2010-2020.

Las siguientes tablas se clasifican por municipio y en cada municipio se analiza el tipo de vivienda, así como el monto total de los financiamientos que se autorizaron por año, llamados acciones, obteniendo un promedio de valor de la vivienda según la clasificación, para que en base a este se considere el incremento durante el periodo de estudio. De acuerdo con el Sistema Nacional de Información e Indicadores de Vivienda (SNIIV) el municipio de Aguascalientes en el periodo comprendido 2010-2020 nos indica que se comercializaron cuatro tipos de vivienda, popular, media, residencial y residencial plus el cual este último no entra dentro de la clasificación que el código urbano plantea, "plus" es un término que en el mercado inmobiliario se utiliza para darle un estatus social mayor a la vivienda ofreciendo mejores acabados, tecnología, servicios, amenidades, entre otros y así incrementar el valor de la misma.

Este incremento va desde el 114.67% en la vivienda popular hasta el 322.22% en vivienda residencial plus, teniendo este último el mayor incremento, lo que nos demuestra como la mercadotecnia y promoción del sector inmobiliario es quien marca tendencias y determina los valores. Para el municipio de Jesús María en el año 2010 se comercializaban tres tipos de vivienda, popular, media y residencial lo que permite determinar que para el año 2020 el incremento de la vivienda se dio en un 68.39% para tipo popular, 190.37% para tipo medio y residencial 285.80%, sin embargo, a partir del año 2013 se introduce en el mercado la tendencia "plus" y se promueve el estatus social, dando más valor a la zona conurbada.

Con este análisis se determina que el mayor porcentaje de incremento se dio en el municipio de Aguascalientes y que el valor lo determinó el sector inmobiliario promoviendo estrato social con la tendencia "plus" y en una década la vivienda triplica su valor.

Sin embargo, el mayor impacto de crecimiento urbano y promoción para adquirir vivienda fue para el municipio de San Francisco de los Romo ya que en el año 2010 solo contaba con desarrollos y promoción de vivienda de tipo popular pero para el año 2020 se observa que el sector inmobiliario ya introdujo tres tipos más de vivienda medio, residencial y residencial plus, con precios desde \$411,415.58 popular, \$691,279.48 medio, \$1,221,133.20 residencial y \$2,337,500.00 residencial plus, lo que permite determinar que la mancha urbana rebasó el polígono de crecimiento y que la legislación debe estar en continua actualización con los usos de suelo para poder determinar la zonificación de la Zona Metropolitana.

Este análisis también nos demuestra como el crecimiento urbano y la dinámica del mercado inmobiliario se asocian, y como el mercado y promoción de desarrollos habitacionales son los que tienen mayor impacto en el valor del suelo y de vivienda y así poder considerar estos factores o variables para regular el valor mediante la legislación y políticas publica en relación con la vivienda considerando o regulando la comercialización de esta.

*Tabla 20 Clasificación y Valores de Vivienda (SNIIV) Municipio de Aguascalientes 2010-2020*

Aguascalientes Modalidad Viviendas Nuevas 2010				Aguascalientes Modalidad Viviendas Nuevas 2011			
Clasificación	Total	Acciones	Valor Vivienda	Clasificación	Total	Acciones	Valor Vivienda
Económica	\$49,749,528.25	291	\$170,960.58	Económica	\$48,633,918.04	676	\$71,943.67
Popular	\$575,096,141.35	3,127	\$183,913.06	Popular	\$580,315,534.44	3,282	\$176,817.65
Tradicional	\$203,101,003.30	729	\$278,602.20	Tradicional	\$132,976,337.75	463	\$287,205.91
Media	\$80,237,398.73	263	\$305,085.17	Media	\$73,085,064.17	265	\$275,792.69
Residencial	\$18,902,632.27	43	\$439,596.10	Residencial	\$24,308,016.28	43	\$565,302.70
Residencial Plus	\$6,385,540.59	7	\$912,220.08				

Continua



Aguascalientes Modalidad Viviendas Nuevas 2012			
Clasificación	Total	Acciones	Valor Vivienda
Económica	\$35,648,094.84	358	\$99,575.68
Popular	\$583,898,954.13	3,185	\$183,327.77
Tradicional	\$163,103,499.40	588	\$277,386.90
Media	\$71,153,902.05	253	\$281,240.72
Residencial	\$6,946,394.68	28	\$248,085.52

Aguascalientes Modalidad Viviendas Nuevas 2013			
Clasificación	Total	Acciones	Valor Vivienda
Económica	\$85,422,505.57	720	\$118,642.37
Popular	\$578,599,816.54	3,493	\$165,645.52
Tradicional	\$242,778,958.25	835	\$290,753.24
Media	\$324,140,051.17	691	\$469,088.35
Residencial	\$192,084,593.23	185	\$1,038,295.10
Residencial Plus	\$110,604,615.06	53	\$2,086,879.53

Aguascalientes Modalidad Viviendas Nuevas 2014			
Clasificación	Total	Acciones	Valor Vivienda
Económica	\$22,844,464.84	221	\$103,368.62
Popular	\$650,263,489.02	3,724	\$174,614.26
Tradicional	\$597,739,104.53	2,103	\$284,231.62
Media	\$766,646,939.82	1,622	\$472,655.33
Residencial	\$259,722,936.11	326	\$796,696.12
Residencial Plus	\$76,733,345.00	38	\$2,019,298.55

Aguascalientes Modalidad Viviendas Nuevas 2015			
Clasificación	Total	Acciones	Valor Vivienda
Económica	\$60,288,109.24	516	\$116,837.42
Popular	\$753,677,592.38	4,276	\$176,257.62
Tradicional	\$505,781,834.31	1443	\$350,507.16
Media	\$823,637,544.89	1,504	\$547,631.35
Residencial	\$253,507,906.64	227	\$1,116,774.92
Residencial Plus	\$120,006,558.00	41	\$2,926,989.22

Aguascalientes Modalidad Viviendas Nuevas 2016			
Clasificación	Total	Acciones	Valor Vivienda
Económica	\$45,920,772.19	265	\$173,285.93
Popular	\$865,058,327.34	4,562	\$189,622.61
Tradicional	\$619,960,230.24	1772	\$349,864.69
Media	\$891,480,871.80	1,597	\$558,222.21
Residencial	\$303,670,542.95	274	\$1,108,286.65
Residencial Plus	\$131,532,477.00	46	\$2,859,401.67

Aguascalientes Modalidad Viviendas Nuevas 2017			
Clasificación	Total	Acciones	Valor Vivienda
Económica	\$36,857,568.82	212	\$173,856.46
Popular	\$1,109,694,596.74	4,945	\$224,407.40
Tradicional	\$456,095,132.55	1165	\$391,497.97
Media	\$732,168,824.21	1,224	\$598,177.14
Residencial	\$177,953,651.53	167	\$1,065,590.73
Residencial Plus	\$149,646,625.34	51	\$2,934,247.56

Aguascalientes Modalidad Viviendas Nuevas 2018			
Clasificación	Total	Acciones	Valor Vivienda
Económica	\$25,482,647.73	193	\$132,034.44
Popular	\$988,157,018.84	3904	\$253,113.99
Tradicional	\$599,567,868.46	1399	\$428,568.88
Media	\$868,666,184.71	1,361	\$638,255.83
Residencial	\$463,768,168.67	379	\$1,223,662.71
Residencial Plus	\$193,141,235.75	55	\$3,511,658.83

Aguascalientes Modalidad Viviendas Nuevas 2019			
Clasificación	Total	Acciones	Valor Vivienda
Económica	\$44,334,363.48	223	\$198,808.80
Popular	\$886,156,829.81	2412	\$367,395.04
Tradicional	\$764,192,617.30	1684	\$453,796.09
Media	\$1,153,787,247.26	1,586	\$727,482.50
Residencial	\$713,822,793.23	495	\$1,442,066.25
Residencial Plus	\$309,828,517.77	98	\$3,161,515.49

Aguascalientes Modalidad Viviendas Nuevas 2020			
Clasificación	Total	Acciones	Valor Vivienda
Económica	\$7,976,668.31	30	\$265,888.94
Popular	\$926,991,206.43	2348	\$394,800.34
Tradicional	\$765,867,349.91	1665	\$459,980.39
Media	\$1,457,928,920.37	1846	\$789,777.31
Residencial	\$1,065,344,134.50	701	\$1,519,749.12
Residencial Plus	\$654,766,508.94	170	\$3,851,567.70

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos estadísticos del Sistema Nacional de Información e Indicadores de Vivienda (SNIIV) periodo 2010-2020. (Acerca de - SNIIV, s. f.)

Tabla 21 Clasificación y Valores de Vivienda (SNIIV) Municipio de Jesús María 2010-2020

Jesús María Modalidad Viviendas Nuevas 2010			
Clasificación	Total	Acciones	Valor Vivienda
Económica	\$12,267,431.80	69	\$177,788.87
Popular	\$100,373,876.93	521	\$192,656.19
Tradicional	\$64,280,934.01	232	\$277,072.99
Media	\$38,570,505.71	142	\$271,623.28
Residencial	\$3,693,276.84	14	\$263,805.49

Jesús María Modalidad Viviendas Nuevas 2011			
Clasificación	Total	Acciones	Valor Vivienda
Económica	\$2,164,030.95	33	\$65,576.70
Popular	\$96,708,672.43	527	\$183,507.92
Tradicional	\$42,832,198.31	150	\$285,547.99
Media	\$47,311,719.23	148	\$319,673.78
Residencial	\$7,085,940.69	19	\$372,944.25

Jesús María Modalidad Viviendas Nuevas 2012			
Clasificación	Total	Acciones	Valor Vivienda
Económica	\$4,156,532.39	60	\$69,275.54
Popular	\$71,163,478.16	471	\$151,090.19
Tradicional	\$18,477,454.62	67	\$275,782.90
Media	\$57,439,900.77	187	\$307,165.24
Residencial	\$8,843,269.97	25	\$353,730.80

Jesús María Modalidad Viviendas Nuevas 2013			
Clasificación	Total	Acciones	Valor Vivienda
Económica	\$14,406,443.71	114	\$126,372.31
Popular	\$41,462,716.15	253	\$163,884.25
Tradicional	\$26,703,024.93	89	\$300,033.99
Media	\$167,065,959.84	370	\$451,529.62
Residencial	\$63,848,303.77	65	\$982,281.60
Residencial plus	\$12,315,370.00	10	\$1,231,537.00

Continúa

Jesús María Modalidad Viviendas Nuevas 2014			
Clasificación	Total	Acciones	Valor Vivienda
Económica	\$126,289.93	2	\$63,144.97
Popular	\$77,449,323.25	453	\$170,969.81
Tradicional	\$99,873,152.32	271	\$368,535.62
Media	\$199,267,007.89	390	\$510,941.05
Residencial	\$55,231,594.59	68	\$812,229.33

Jesús María Modalidad Viviendas Nuevas 2015			
Clasificación	Total	Acciones	Valor Vivienda
Económica	\$678,204.16	9	\$75,356.02
Popular	\$46,966,703.75	261	\$179,949.06
Tradicional	\$82,763,433.01	204	\$405,703.10
Media	\$233,476,273.95	391	\$597,126.02
Residencial	\$96,536,170.80	95	\$1,016,170.22
Residencial plus	\$26,171,500.00	6	\$4,361,916.67

Jesús María Modalidad Viviendas Nuevas 2016			
Clasificación	Total	Acciones	Total
Económica	\$321,960.29	5	\$64,392.06
Popular	\$15,136,208.31	82	\$184,587.91
Tradicional	\$46,062,283.67	111	\$414,975.53
Media	\$384,538,890.28	614	\$626,284.84
Residencial	\$149,633,661.41	134	\$1,116,669.12
Residencial plus	\$24,156,833.31	11	\$2,196,075.76

Jesús María Modalidad Viviendas Nuevas 2017			
Clasificación	Total	Acciones	Valor Vivienda
Económica	\$1,321,516.60	18	\$73,417.59
Popular	\$13,537,689.12	42	\$322,325.93
Tradicional	\$58,287,803.60	139	\$419,336.72
Media	\$240,208,929.64	392	\$612,777.88
Residencial	\$88,036,708.05	89	\$989,176.49
Residencial plus	\$23,281,980.31	6	\$3,880,330.05

Jesús María Modalidad Viviendas Nuevas 2018			
Clasificación	Total	Acciones	Total
Económica	\$3,410,734.08	48	\$71,056.96
Popular	\$65,789,988.20	267	\$246,404.45
Tradicional	\$43,054,588.66	100	\$430,545.89
Media	\$253,944,068.57	392	\$647,816.50
Residencial	\$97,498,089.91	77	\$1,266,208.96
Residencial plus	\$35,596,277.00	12	\$2,966,356.42

Jesús María Modalidad Viviendas Nuevas 2019			
Clasificación	Total	Acciones	Valor Vivienda
Económica	\$2,956,496.06	43	\$68,755.72
Popular	\$59,278,430.79	166	\$357,098.98
Tradicional	\$24,326,762.86	56	\$434,406.48
Media	\$351,486,353.09	443	\$793,422.92
Residencial	\$146,781,066.84	120	\$1,223,175.56
Residencial plus	\$36,362,416.00	13	\$2,797,108.92

Jesús María Modalidad Viviendas Nuevas 2020			
Clasificación	Total	Acciones	Total
Popular	\$12,976,234.94	40	\$324,405.87
Tradicional	\$20,671,416.51	42	\$492,176.58
Media	\$343,088,889.77	435	\$788,710.09
Residencial	\$342,436,367.49	238	\$1,438,808.27
Residencial plus	\$88,016,625.59	22	\$4,000,755.71

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos estadísticos del Sistema Nacional de Información e Indicadores de Vivienda (SNIIV) periodo 2010-2020. (Acerca de - SNIIV, s. f.)

Tabla 22 Clasificación y Valores de Vivienda (SNIV) Municipio de San Francisco de los Romo 2010-2020

San Fco. De los Romo Modalidad Viviendas Nuevas 2010			
Clasificación	Total	Acciones	Valor Vivienda
Económica	\$36,027,719.60	335	\$107,545.43
Popular	\$236,797,697.86	1,399	\$169,262.11
Tradicional	\$5,880,369.98	22	\$267,289.54

San Fco. De los Romo Modalidad Viviendas Nuevas 2011			
Clasificación	Total	Acciones	Valor Vivienda
Económica	\$11,203,331.43	152	\$73,706.13
Popular	\$259,744,571.00	1,542	\$168,446.54
Tradicional	\$17,295,483.38	62	\$278,959.41
Media	\$126,636.22	1	\$126,636.22

San Fco. De los Romo Modalidad Viviendas Nuevas 2012			
Clasificación	Total	Acciones	Valor Vivienda
Económica	\$22,601,659.94	171	\$132,173.45
Popular	\$186,848,651.46	1,123	\$166,383.48
Tradicional	\$39,726,989.49	133	\$298,699.17
Media	\$136,476.25	1	\$136,476.25

San Fco. De los Romo Modalidad Viviendas Nuevas 2013			
Clasificación	Total	Acciones	Valor Vivienda
Económica	\$6,821,735.75	51	\$133,759.52
Popular	\$116,457,559.15	788	\$147,788.78
Tradicional	\$57,065,178.69	209	\$273,039.13
Media	\$3,281,778.91	9	\$364,642.10
Residencial	\$1,475,000.00	1	\$1,475,000.00

San Fco. De los Romo Modalidad Viviendas Nuevas 2014			
Clasificación	Total	Acciones	Valor Vivienda
Económica	\$15,320,587.31	136	\$112,651.38
Popular	\$102,831,192.86	715	\$143,819.85
Tradicional	\$60,660,930.76	179	\$338,887.88
Media	\$612,053.45	2	\$306,026.73

San Fco. De los Romo Modalidad Viviendas Nuevas 2015			
Clasificación	Total	Acciones	Valor Vivienda
Económica	\$11,550,169.57	98	\$117,858.87
Popular	\$153,665,299.68	984	\$156,163.92
Tradicional	\$31,280,731.73	86	\$363,729.44
Media	\$2,106,900.00	3	\$702,300.00

San Fco. De los Romo Modalidad Viviendas Nuevas 2016			
Clasificación	Total	Acciones	Valor Vivienda
Popular	\$130,077,384.20	792	\$164,239.12
Tradicional	\$4,148,652.73	12	\$345,721.06
Media	\$396,000.00	1	\$396,000.00

San Fco. De los Romo Modalidad Viviendas Nuevas 2017			
Clasificación	Total	Acciones	Valor Vivienda
Económica	\$3,596,382.81	38	\$94,641.65
Popular	\$126,583,494.16	729	\$173,639.91
Tradicional	\$987,972.75	3	\$329,324.25

San Fco. De los Romo Modalidad Viviendas Nuevas 2018			
Clasificación	Total	Acciones	Valor Vivienda
Económica	\$14,880,206.91	99	\$150,305.12
Popular	\$157,705,865.47	692	\$227,898.65
Tradicional	\$7,491,536.95	20	\$374,576.85
Media	\$676,445.00	1	\$676,445.00

San Fco. De los Romo Modalidad Viviendas Nuevas 2019			
Clasificación	Total	Acciones	Valor Vivienda
Económica	\$4,023,460.49	31	\$129,789.05
Popular	\$212,997,492.68	549	\$387,973.58
Tradicional	\$13,482,354.95	31	\$434,914.68
Media	\$5,583,373.00	6	\$930,562.17

Continúa

San Fco. De los Romo Modalidad Viviendas Nuevas 2020			
Clasificación	Total	Acciones	Valor Vivienda
Económica	\$858,763.05	3	\$286,254.35
Popular	\$232,449,803.92	565	\$411,415.58
Tradicional	\$28,373,708.96	57	\$497,784.37
Media	\$125,812,864.72	182	\$691,279.48
Residencial	\$6,105,666.00	5	\$1,221,133.20
Residencial plus	\$2,337,500.00	1	\$2,337,500.00

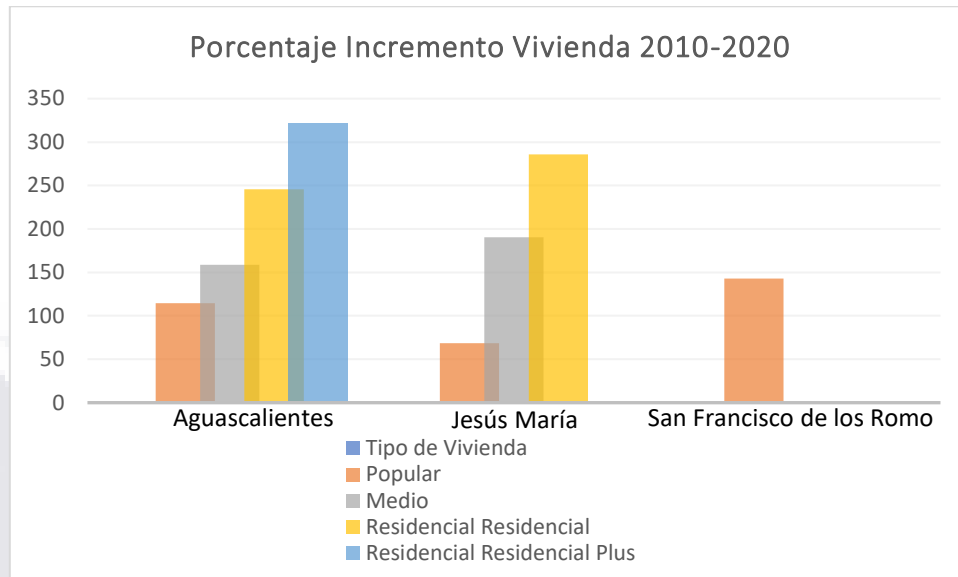
Fuente: Elaboración propia a partir de los datos estadísticos del Sistema Nacional de Información e Indicadores de Vivienda (SNIIV) periodo 2010-2020. (Acercas de - SNIIV, s. f.)

Tabla 23 Incremento en los Valores de Vivienda (SNIIV) 2010-2020

Incremento De Valores De Vivienda Aguascalientes						
Año	Tipo De Vivienda	Valor	Año	Tipo De Vivienda	Valor	Incremento %
2010	Popular	\$183,913.06	2020	Popular	\$394,800.34	114.67
	Medio	\$305,085.17		Medio	\$789,777.31	158.87
	Residencial	\$439,596.10		Residencial	\$1,519,749.12	245.71
	Residencial Plus	\$912,220.08		Residencial Plus	\$3,851,567.70	322.22
Incremento De Valores De Vivienda Jesús María						
Año	Tipo De Vivienda	Valor	Año	Tipo De Vivienda	Valor	Incremento %
2010	Popular	\$192,656.19	2020	Popular	\$324,405.87	68.39
	Medio	\$271,623.28		Medio	\$788,710.09	190.37
	Residencial	\$372,944.25		Residencial	\$1,438,808.27	285.80
	Residencial Plus			Residencial Plus	\$4,000,755.71	
Incremento De Valores De Vivienda San Francisco De Los Romo						
Año	Tipo De Vivienda	Valor	Año	Tipo De Vivienda	Valor	Incremento %
2010	Popular	\$169,262.11	2020	Popular	\$411,415.58	143.06
2011	Medio	\$126,636.22	2020	Medio	\$691,279.48	445.88
2013	Residencial	\$1,475,000.00	2020	Residencial	\$1,221,133.20	-17.21
			2020	Residencial Plus	\$2,337,500.00	

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos estadísticos del Sistema Nacional de Información e Indicadores de Vivienda (SNIIV) periodo 2010-2020. (Acercas de - SNIIV, s. f.)

Gráfica 12 Porcentaje Incremento Vivienda 2010-2020



Fuente: Elaboración propia a partir de los datos estadísticos del Sistema Nacional de Información e Indicadores de Vivienda (SNIIV) periodo 2010-2020. (Acercas de - SNIIV, s. f.)

- Para conocer el comportamiento de la oferta de demanda en la Zona Metropolitana de Aguascalientes en el periodo 2010-2020 en relación con el número de acciones ejecutadas para obtener un crédito hipotecario para adquirir vivienda nueva.

En las siguientes tablas se muestra el número de acciones realizadas para vivienda nueva por medio de créditos hipotecarios en la Zona Metropolitana periodo 2010-2020. En el municipio de Aguascalientes se reportaron 72,448 acciones representando el 76.79% del total ejecutadas en la ZM<sup>10</sup>, equivalente a \$26,487,842,227.05 pesos, el municipio de Jesús María reportó solamente el 10.47% equivalente a 9,873 acciones por un monto de \$4,791,909,965.81 pesos, mientras que el municipio de San Francisco de los Romo reportó un monto de \$2,328,010,249.02 pesos con 12,019 acciones representando el 12.74%.

<sup>10</sup> Zona Metropolitana

En estos últimos dos municipios se observa que, aunque San Francisco de los Romo reportó más acciones que el municipio de Jesús María el monto de las operaciones fue menor, esto indica que el valor de vivienda en el municipio de San Francisco de los Romo es más económico que en Jesús María.

*Tabla 24 Número de Acciones Créditos Hipotecarios Vivienda Nueva 2010-2020 en la Zona Metropolitana de Aguascalientes*

Número de Acciones Créditos Hipotecarios Vivienda Nueva 2010-2020		
Municipio	Acciones	Monto
<b>Aguascalientes</b>	72,448	\$26,487,842,227.05
<b>Jesús María</b>	9,873	\$4,791,909,965.81
<b>San Francisco de los Romo</b>	12,019	\$2,328,010,249.02
<b>Total</b>	<b>94,340</b>	<b>\$33,607,762,441.88</b>

*Fuente: Elaboración propia a partir de los datos estadísticos del Sistema Nacional de Información e Indicadores de Vivienda (SNIIV) periodo 2010-2020. (Acercas de - SNIIV, s. f.)*

Los datos obtenidos para el municipio de Aguascalientes nos indican que la vivienda nueva de tipo popular es la que más se comercializa, ya que representa el 54.19% del total de las acciones registradas en el municipio, este tipo de vivienda se reporta que en el año 2010 su valor era de aproximadamente \$305,085.17 pesos y para el año 2020 su valor fue de \$789,777.31 pesos, reportando un incremento en su valor del 158.87% del año 2010 al 2020.

*Tabla 25 Número de Acciones Créditos Hipotecarios Vivienda Nueva 2010-2020 Municipio de Aguascalientes*

Aguascalientes 2010-2020			
Viviendas nuevas	Total	Acciones	Valor de la Vivienda 2010-2020
<b>Económica</b>	\$463,158,641.31	3705	\$170,960.58 a \$265,88.94
<b>Popular</b>	\$8,497,909,507.02	39,258	\$183,913.06 a \$394,800.34
<b>Tradicional</b>	\$5,051,163,936.00	13,846	\$278,602 a \$459,980.39
<b>Media</b>	\$7,242,932,949.18	12,212	\$305,085.17 a \$789,777.31
<b>Residencial</b>	\$3,480,031,770.09	2,868	\$439,596.10 a \$1,519,749.12
<b>Residencial plus</b>	\$1,752,645,423.45	559	\$912,220.08 a \$3,851,567.7
<b>Total</b>	<b>\$26,487,842,227.05</b>	<b>72,448</b>	

*Fuente: Elaboración propia a partir de los datos estadísticos del Sistema Nacional de Información e Indicadores de Vivienda (SNIIV) periodo 2010-2020. (Acercas de - SNIIV, s. f.)*



Para el municipio de Jesús María se observa que la vivienda de tipo medio fue la que más acciones tuvo en el periodo 2010-2020 en créditos hipotecarios para adquisición de vivienda nueva, representando el 39.54% del total de las acciones, este tipo de vivienda en el año 2010 se comercializaba en \$271,623.28 pesos y para el año 2020 incrementó su valor en un 190.37% reportando un valor aproximado de venta de \$788,710.09 pesos.

*Tabla 26 Número de Acciones Créditos Hipotecarios Vivienda Nueva 2010-2020 Municipio de Jesús María*

<b>Jesús María 2010-2020</b>			
<b>Viviendas nuevas</b>	<b>Total</b>	<b>Acciones</b>	<b>Valor de la Vivienda 2010-2020</b>
<b>Económica</b>	\$41,809,639.97	401	\$177,788.87
<b>Popular</b>	\$600,843,322.03	3,083	\$192,656.19 a \$324,405.87
<b>Tradicional</b>	\$527,333,052.50	1,461	\$277,072.99 a \$492,176.58
<b>Media</b>	\$2,316,398,498.74	3,904	\$271,623.28 a \$788,710.09
<b>Residencial</b>	\$1,059,624,450.36	944	\$271,623.28 a \$1,438,808.27
<b>Residencial plus</b>	\$245,901,002.21	80	\$263,805.49 a \$4,000,755.71
<b>Total</b>	<b>\$4,791,909,965.81</b>	<b>9,873</b>	

*Fuente: Elaboración propia a partir de los datos estadísticos del Sistema Nacional de Información e Indicadores de Vivienda (SNIIV) periodo 2010-2020. (Acerca de - SNIIV, s. f.)*

La dinámica del municipio de San Francisco de los Romo en relación con el número de acciones ejecutadas y que representa sólo el 12.74%, del total de la Zona Metropolitana, se observa que la vivienda que más se comercializa en el municipio es la de tipo popular, su valor para el año del 2010 se reportó en \$169,262.11 pesos y para el año 2020 fue de \$411,415.58 pesos aproximadamente, el incremento fue del 143.06%.

Tabla 27 Número de Acciones Créditos Hipotecarios Vivienda Nueva 2010-2020 Municipio de San Francisco de los Romo

San Francisco de los Romo 2010-2020			
Viviendas nuevas	Total	Acciones	Valor de la Vivienda 2010-2020
Económica	\$126,884,016.86	1114	\$107,545.43 a \$286,254.35
Popular	\$1,786,081,628.24	9,878	\$169,262.11 a \$411,415.58
Tradicional	\$266,393,910.37	814	\$267,289.54 a \$497,784.37
Media	\$138,732,527.55	206	\$126,636.22 a \$691,279.48
Residencial	\$7,580,666.00	6	\$1,475,000.00 a \$1,221,133.20
Residencial plus	\$2,337,500.00	1	\$2,337,500.00
<b>Total</b>	<b>\$2,328,010,249.02</b>	<b>12,019</b>	

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos estadísticos del Sistema Nacional de Información e Indicadores de Vivienda (SNIIV) periodo 2010-2020. (Acerca de - SNIIV, s. f.)

Para concluir este apartado de análisis, se retoma el principio básico de la Ley de oferta y demanda descrito en el capítulo tres del presente trabajo que dice:

El precio de venta está relacionado entre la demanda de un producto y la cantidad ofrecida del mismo. Si basamos esta hipótesis con los datos obtenidos en los estudios analizados anteriormente el resultado sería el siguiente:

1. Se cuenta con el número de desarrollos autorizados en el periodo 2010-2020 en la Zona Metropolitana de Aguascalientes y de acuerdo con lo establecido con las actas oficiales publicadas en el Periódico Oficial se concentró el total de número de lotes que reportó cada fraccionamiento y condominio, y este fue de 55,956.
2. Por medio del el Sistema Nacional de Información e Indicadores de Vivienda (SNIIV) se obtuvo el total de acciones realizadas en créditos hipotecarios para la adquisición de vivienda nueva en el periodo de estudio 2010-2020 en la Zona Metropolitana de Aguascalientes, el cual fue de 94,340 acciones.

Estos datos nos indican que la demanda de vivienda nueva en la Zona Metropolitana de Aguascalientes es mayor a la producción de esta y el precio de venta está relacionado con la demanda y la cantidad ofrecida. Se concluye que el causante del incremento del valor del suelo y la vivienda es por este fenómeno.

*Tabla 28 Número de Acciones Créditos Hipotecarios Vivienda Nueva VS Número de Viviendas (lotes) Actas Autorizaciones 2010-2020*

<b>Número de Acciones Créditos Hipotecarios Vivienda Nueva VS Número de Viviendas (lotes) Actas Autorizaciones 2010-2020</b>		
	<b>No. De Acciones</b>	<b>No. de Viviendas (lotes) Actas Autorizaciones</b>
<i>Zona Metropolitana</i>	94,340	55,956

*Fuente: Elaboración propia a partir de los datos estadísticos del Sistema Nacional de Información e Indicadores de Vivienda (SNIIV) periodo 2010-2020. (Acerca de - SNIIV, s. f.) y del Periódico Oficial del Estado de Aguascalientes 2010-2020 (Periódico Oficial - Gobierno del Estado de Aguascalientes, s. f.)*

## CAPITULO 5

### 5 COMPARATIVA Y RESULTADOS

#### 5.1 Comparativa de Código de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Vivienda (COTEDUVI) 2015 y Código Urbano para el Estado de Aguascalientes 2022.

De los objetivos y clasificación del uso de suelo en este apartado ambos códigos mantienen la misma relación sin embargo en el artículo correspondiente a la clasificación de fraccionamientos habitacionales el nuevo código urbano suprime la categoría o tipos que el COTEDUVI señalaba como residencial, medio, popular e interés social.

*Tabla 29 Comparativa*

Código de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Vivienda (COTEDUVI) 2015	Código Urbano para el Estado de Aguascalientes 2022.
<b>Objetivo:</b> Fijar normas para planear, regular y controlar el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos, el desarrollo urbano, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población del Estado.	<b>Objetivo:</b> Establecer normas para regular procedimientos y bases en materia de ordenamiento del territorio, desarrollo urbano y asentamientos humanos.
<b>ARTÍCULO 287:</b> Clasificación del Uso de Suelo: Habitacional 1. Comercial 2. Servicios 3. Industrial 4. Comercial 5. Agropecuario 6. Forestal 7. Acuíferos 8. Patrimonio cultural y natural 9. Infraestructura y equipamiento urbano privado 10. Mixto (habitacional, comercial y servicios)	<b>ARTÍCULO 143:</b> Clasificación del Uso de Suelo: Habitacional 1. Comercial 2. Servicios 3. Industrial 4. Comercial 5. Agropecuario 6. Forestal 7. Acuíferos 8. Patrimonio cultural y natural 9. Infraestructura y equipamiento urbano privado 10. Mixto (habitacional, comercial y servicios)  <b>ARTÍCULO 146:</b> Los usos habitacionales del suelo se clasifican en: a) vivienda aislada o individual, en predios agropecuarios, forestales, o similares. b) Vivienda unifamiliar en lotes individuales urbanos o urbanizables. c) Vivienda multifamiliar de dos o más viviendas por lote o predio, horizontal, vertical o mixto.
<b>ARTÍCULO 361.-</b> De los fraccionamientos, se clasifican en:  I.- Habitacionales urbanos:  a) Residenciales; b) De tipo medio; c) De tipo popular; d) De interés social	<b>ARTÍCULO 302.-</b> Los fraccionamientos en el Estado, se clasifican en:  I.- Habitacionales urbanos.

*Fuente: Elaboración propia con información del Código de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Vivienda. (COTEDUVI, 2015) y Código Urbano para el Estado de Aguascalientes 2022 (Código Urbano para el Estado de Aguascalientes, 2022)*

De los fraccionamientos habitacionales urbanos y características en general. Debido a que en el nuevo código urbano se elimina la clasificación de fraccionamientos en este solo se limita a mencionar las características mínimas de m<sup>2</sup> del lote, construcción, donaciones y vialidades, en el nuevo código urbano baja el porcentaje de las áreas de donación y estipulan una medida mínima en vialidades.

Tabla 30 Comparativa

Código de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Vivienda (COTEDUVI) 2015						Código Urbano para el Estado de Aguascalientes 2022.
<b>ARTÍCULO 362.-</b> Los fraccionamientos habitacionales urbanos, deberán tener como mínimo, las siguientes características:						<b>ARTÍCULO 303.-</b> Los fraccionamientos habitacionales urbanos, deberán tener como mínimo, las siguientes características:
COTEDUVI						
Tipo de Fraccionamiento	Frete	Superficie	COS	CUS	Donación	
Residencial	No menor a 10.00 m	No menor a 300.00 m <sup>2</sup>	Construcción máxima al 80% de la superficie del lote, el resto será de espacios abiertos	1,5	13% de la superficie neta del fraccionamiento urbanizada	
Medio	No menor a 8.00 m	No menor a 160.00 m <sup>2</sup>	Construcción máxima al 85% de la superficie del lote, el resto será de espacios abiertos	1,5	15% de la superficie neta del fraccionamiento urbanizada	
Popular	No menor a 5.00 m	No menor a 75.00 m <sup>2</sup>	Construcción máxima al 85% de la superficie del lote, el resto será de espacios abiertos	2	15% de la superficie neta del fraccionamiento urbanizada	
<b>Vialidades COTEDUVI</b>						7. Sección vialidades: a) colectoras. - de 22 metros hasta 27 metros de derecho de vía; dicha sección incluye la sección para una ciclovía las banquetas serán de 3 metros de ancho. b) Subcolectoras: de 15 metros hasta 21 metros de derecho de vía, con 3 metros de ancho de banqueta. c) Locales: de 12 metros hasta 8 metros de derecho de vía y 2 metros de ancho de banqueta para cada lado.
Tipo de Fraccionamiento	Colectoras	Subcolectoras	Locales	Cerradas		
Residencial	Anchura mínima de 27 m, con derecho de vía para una ciclovía. Banquetas 3 m de ancho.	Anchura mínima de 21 m, con derecho de vía para una ciclovía. Banquetas 3 m de ancho.	Anchura mínima de 15 m. Banquetas 2 m de ancho.	La longitud máxima será en proporción de 1 a 3 con respecto a la cabecera de la manzana y el radio mínimo de retorno será del doble del ancho de la vialidad más la superficie de banqueta.		
Medio	Anchura mínima de 27 m, con derecho de vía para una ciclovía. Banquetas 3 m de ancho.	Anchura mínima de 21 m, con derecho de vía para una ciclovía. Banquetas 3 m de ancho.	Anchura mínima de 12 m. Banquetas 2 m de ancho.			
Popular	Anchura mínima de 27 m, con derecho de vía para una ciclovía. Banquetas 3 m de ancho.	Anchura mínima de 21 m, con derecho de vía para una ciclovía. Banquetas 3 m de ancho.	Anchura mínima de 12 m. Banquetas 2 m de ancho.			

Fuente: Elaboración propia con información del Código de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Vivienda. (COTEDUVI, 2015) y Código Urbano para el Estado de Aguascalientes 2022. (Código Urbano para el Estado de Aguascalientes, 2022)

De los condominios habitacionales horizontales y mixtos ambos mantienen los mismo criterios y características.

*Tabla 31 Comparativa*

Código de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Vivienda (COTEDUVI) 2015	Código Urbano para el Estado de Aguascalientes 2022.
<p><b>ARTÍCULO 517.-</b> Condominios horizontales habitacionales de tipo unifamiliar y especiales deberán tener las mismas características de lotificación y coeficientes de ocupación y utilización del suelo de los fraccionamientos habitacionales urbanos y especiales.</p> <p>Condominios verticales y mixtos habitacionales de tipo dúplex y otros análogos no se podrán desplantar individualmente en predios o viviendas con superficies total menor exclusiva a 75 metros cuadrados y con un frente de 5 metros.</p> <p>Vialidades. - deberán tener las mismas características de los fraccionamientos habitacionales urbanos. Si cuenta con un circuito interno en un sentido la sección mínima de 10 metros de alineamiento a alineamiento, y banquetta de 2 metros a cada lado de la vialidad, deberá contar con cajones de estacionamiento para visitantes.</p> <p><b>ARTÍCULO 640.-</b> condominios verticales habitacionales que se compongan de 50 o más viviendas o departamentos el desarrollador deberá donar al ayuntamiento lo equivalente a 10 metros cuadrados por cada departamento vivienda, esta superficie deberá estar urbanizada. Para condominios horizontales habitacionales y mixtos con superficie mayor a 10,000 metros cuadrados o se compongan de 50 o más predios o viviendas el desarrollador deberá donar al ayuntamiento el 10 % del área total del terreno.</p>	<p><b>ARTÍCULO 460.-</b> los condominios podrán ser horizontales, verticales, o mixtos.</p> <p><b>ARTÍCULO 465.-</b> El número máximo de bienes de propiedad exclusiva que podrán constituirse bajo el régimen de propiedad en condominio será de 50 en condominios verticales y 150 en condominios horizontales.</p> <p><b>ARTÍCULO 444.-</b> Las vialidades interiores de uso común de los condominios deberán tener las características, especificaciones y anchura de sus equivalentes en los fraccionamientos, si cuenta con un circuito interno en un sentido la sección mínima de 10 metros de alineamiento a alineamiento, y banquetta de 2 metros a cada lado de la vialidad.</p> <p><b>ARTÍCULO 545.-</b> condominios verticales habitacionales que se compongan de 50 o más viviendas o departamentos el desarrollador deberá donar al ayuntamiento lo equivalente a 10 metros cuadrados por cada departamento vivienda, esta superficie deberá estar urbanizada. Para condominios horizontales habitacionales y mixtos con superficie mayor a 10,000 metros cuadrados o se compongan de 50 o más predios o viviendas el desarrollador deberá donar al ayuntamiento el 10 % del área total del terreno.</p> <p><b>ARTÍCULO 565.-</b> La autorización de las subdivisiones de predios urbanos, deberá apegarse a los siguientes criterios:  <b>IV.-</b> En ningún caso, para uso habitacional, el frente será menor de 5 metros y la superficie menor de 75 metros cuadrados.</p>

Fuente: Elaboración propia con información del Código de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Vivienda. (COTEDUVI, 2015) y Código Urbano para el Estado de Aguascalientes 2022. (Código Urbano para el Estado de Aguascalientes, 2022)



En el artículo 771 del COTEDUVI se establecían valores al término de la edificación en relación con el salario mínimo correspondiente en el área geográfica del estado de Aguascalientes, y debido a que la clasificación de los desarrollos inmobiliarios en el nuevo código urbano se elimina este regula mediante el capítulo VIII relacionado a la promoción y venta de lotes, predio o áreas y obliga a los fraccionadores o promotores a solicitar la autorización de publicidad para la venta y comercialización "evitando que sea confusa y engañosa para la población".

Tabla 32 Comparativa

Código de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Vivienda (COTEDUVI) 2015							Código Urbano para el Estado de Aguascalientes 2022.
<b>ARTÍCULO 771.-</b> Clasificación de la vivienda en base a los siguientes criterios:							<p><b>CAPÍTULO VIII, De la Promoción y Venta de Lotes, Predios o Áreas.</b>  <b>ARTÍCULO 447.-</b> Una vez autorizado el fraccionamiento, condominio, desarrollo inmobiliario especial o subdivisión y cubiertas las obligaciones fiscales estatales y/o municipales correspondientes, los interesados podrán realizar su promoción de manera general, por lo que deberán presentar a la SEPLAPDE o al Municipio, según proceda, la propuesta de su publicidad, la cual proporcionará información de carácter general respecto del proyecto autorizado, <b>evitando que sea confusa y engañosa para la población.</b> La autorización de promoción y publicidad no incluye derecho a ejercer actos traslativos de dominio de los lotes predios o áreas, sino hasta que cuente con la autorización para venta correspondiente. En caso de no cumplir con lo señalado en el párrafo anterior, el fraccionador o promotor se hará acreedor a las sanciones que establece este Código. Una vez autorizada la publicidad por la SEPLAPDE o el Municipio, la misma no podrá ser modificada durante su difusión, a no ser que se autorice lo conducente.</p> <p><b>ARTÍCULO 448.-</b> Los fraccionadores y promotores previamente deberán solicitar a la SEPLAPDE o al Municipio, según proceda, que les autorice la venta de lotes, predios, viviendas, departamentos o áreas.</p> <p>Para efecto de expedir la autorización de venta deberá existir un avance de cuando menos del 30% en la ejecución de esas obras de urbanización del desarrollo correspondiente y que las mismas son compatibles con el proyecto autorizado.</p> <p><b>ARTÍCULO 450.-</b> El Instituto Catastral, las oficinas municipales y el Registro Público de la Propiedad, no realizarán ningún movimiento traslativo de dominio, hasta en tanto no se hubiera expedido la autorización de venta y se les haya notificado por la SEPLAPDE o el Municipio, según proceda.</p>
COTEDUVI							
Tipo de Vivienda	Residencial Plus	Residencial	Medio	Interés Social			
				Económica	Popular	Tradicional	
Valor	El valor al término de la edificación no exceda de la suma que resulte de multiplicar sea mayor a 1500 veces el salario mínimo mensual vigente en el área geográfica A.	El valor al término de la edificación no exceda de la suma que resulte de multiplicar de 751 a 1500 veces el salario mínimo mensual vigente en el área geográfica A.	El valor al término de la edificación no exceda de la suma que resulte de multiplicar de 351 a 750 veces el salario mínimo mensual vigente en el área geográfica A.	El valor al término de la edificación no exceda de la suma que resulte de multiplicar de 201 a 350 veces el salario mínimo mensual vigente en el área geográfica A.	El valor al término de la edificación no exceda de la suma que resulte de multiplicar de 128 a 200 veces el salario mínimo mensual vigente en el área geográfica A.	El valor al término de la edificación no exceda de la suma que resulte de multiplicar hasta por 128 veces el salario mínimo mensual vigente en el área geográfica A.	
M2 de Construcción	Superficie mínima construida de 225 m2.	Superficie mínima construida de 145.00 m2.	Superficie mínima construida de 97.50 m2.	Superficie mínima construida de 62.50 m2.	Superficie mínima construida de 42.50 m2.	Superficie mínima construida de 38.00 m2.	

Fuente: Elaboración propia con información del Código de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Vivienda. (COTEDUVI, 2015) y Código Urbano para el Estado de Aguascalientes 2022. (Código Urbano para el Estado de Aguascalientes, 2022)

## **5.2 Evaluación de la pertinencia y viabilidad de la intervención.**

Cumplir con los objetivos del presente trabajo aplicando la metodología se determina la viabilidad de la intervención.

1. Se pudo conocer cómo ha influido el crecimiento urbano y la dinámica del mercado inmobiliario en la zona metropolitana de Aguascalientes.

Los planes y programas de desarrollo son los que determinan la estructura urbana y dirigen el desarrollo de la ciudad hacia las zonas más adecuadas para el crecimiento urbano, en función del uso potencial del suelo, los recursos naturales existentes y la infraestructura disponible, por lo que también determinan el valor de esta zona.

Con esto se puede establecer la dependencia entre el crecimiento urbano y el mercado inmobiliario, ya que el proceso de planeación determina y clasifica los usos de suelo mientras que el mercado inmobiliario clasifica la vivienda y genera una tendencia de construcción de esta estableciendo valores de acuerdo con el uso y función.

2. Se Identificaron los desarrollos habitacionales autorizados en el periodo 2010-2020.
3. Se identificó el tipo de desarrollo habitacional y su localización para conocer la dinámica de crecimiento y estructura urbana de la Zona Metropolitana de Aguascalientes.
4. Se analizaron los instrumentos rectores de planeación para conocer si existen aspectos legales que limiten el valor del suelo, o de qué manera influyen.

5. Se Identificaron las variables físicas que establece la legislación en la clasificación de los desarrollos habitaciones.
6. Se analizó el mercado inmobiliario mediante las características físicas de los lotes y viviendas en relación con su valor.
7. Se estableció el incremento del suelo y la vivienda en el periodo de estudio 2010-20200 en la zona metropolitana de Aguascalientes.



## **6 CONCLUSIONES**

El presente estudio comenzó en el año 2020 con el objetivo de conocer cómo influye el crecimiento urbano y la dinámica del mercado inmobiliario en la Zona Metropolitana de Aguascalientes. Ya que actualmente la demanda inmobiliaria se concentra en la zona metropolitana conformada por los municipios de Aguascalientes, Jesús María y San Francisco de los Romo, inclinándose al subsector residencial.

El proceso de rápida expansión y el incremento de los valores inmobiliarios en la última década, se ha convertido en un tema de análisis debido a que la tendencia de los desarrolladores de vivienda se inclina a la segregación espacial y estratificar el suelo y vivienda. Teniendo como resultado un modelo de crecimiento urbano desigual que desplaza a la población local con ingresos medios o bajos de la posibilidad de adquirir una vivienda, esto debido a que no hay una regulación. Y se demuestra con los siguientes resultados.

Al conocer quién regula y cómo se dio el crecimiento de la ciudad y conurbación, se pudo determinar la guía de estudio para la intervención del presente trabajo práctico.

El cual consiste en cinco capítulos, el primer capítulo está basado en los antecedentes de la planeación del estado de Aguascalientes y permite conocer como es la estructura del sistema de planeación a nivel nacional, estatal y municipal, y cuáles son los documentos rectores que regulan el ordenamiento territorial y desarrollo urbano. Es importante mencionar dentro de los antecedentes como se ha dado el crecimiento urbano mediante un análisis histórico desde la conformación de los primeros asentamientos humanos, los cuales son el parteaguas de la distribución del territorio e inicio de una planeación territorial que determina el uso y destino del suelo, así como el valor de este.

En base al contexto planteado en el capítulo uno se identificaron las situaciones que actualmente influyen en valor del suelo y la vivienda:

1. Es el proceso de planeación, el cual mediante los planes y programas determina hacia donde se dará el crecimiento urbano, así como la clasificación y destino del suelo.
2. Como el mercado inmobiliario ha contribuido en segregar más el espacio urbano desarrollando y ofertando vivienda por niveles socioeconómicos.

Como conclusión del primer capítulo se permite establecer que el sector inmobiliario y la legislación clasifican los usos de suelo, vivienda y determina la estructura urbana y que esta a su vez influye por naturaleza propia en el valor del suelo.

En el capítulo dos se establece el objetivo del presente trabajo, que como se mencionó anteriormente es conocer la relación del crecimiento urbano con el mercado inmobiliario para establecer el incremento del suelo y la vivienda en el periodo de estudio 2010-2020 en la zona metropolitana de Aguascalientes y conocer que variables influyen en este proceso. Es importante mencionar que para identificar las variables se debe conocer la legislación que tiene el Estado y por medio de que instrumento planea, controla y regula el ordenamiento territorial y urbano, por lo que en el capítulo tres se aborda este tema y hace especial referencia a los lineamientos del Código de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Vivienda (COTEDUVI), el cual estaba vigente cuando se inició el análisis y estudio. Este instrumento trata todo lo relacionado con el aprovechamiento y zonificación del territorio, usos y destinos del suelo, con el propósito de ver por la calidad de vida de la población. Sin embargo, para este estudio solo se consideró lo concerniente al uso y destino del suelo, clasificación y tipo de vivienda, así como las características particulares que deben cumplir los desarrollos habitacionales de acuerdo con el tipo de fraccionamiento y condominio.

Al tratarse de un tema de bienes raíces y valores se integró en el capítulo tres una breve explicación sobre los enfoques y métodos de valuación, que se aplican de manera universal, ya que a estos enfoques también les impacta el uso y clasificación del suelo y vivienda para poder determinar su valor. También se consideró el principio básico en el que se basa la economía que es la ley de oferta y demanda el cual es otra variable que impacta en todo este proceso.

En el capítulo cuatro correspondiente al diseño de la intervención se especifica la metodología usada en el presente trabajo, la cual se basa en el análisis cualitativo de tipo documental por medio de fuentes primarias, como lo es el Diario Oficial y Ley de Ingresos del Estado de Aguascalientes, así como de los indicadores que el Sistema Nacional de Información e Indicadores de Vivienda (SNIIV).

Como primer análisis de este apartado es la cuantificación de desarrollos habitacionales autorizados en el periodo 2010-2020 en la Zona Metropolitana de Aguascalientes con el fin de conocer como se ha dado el crecimiento urbano, los datos arrojaron que se autorizaron 181 desarrollos habitacionales, 44 fraccionamientos y 137 condominios de tipo horizontal, equivalentes a 1,616.29 hectáreas y que el municipio de Aguascalientes fue el que más presentó dinámica de crecimiento en cuanto a extensión territorial se refiere con un 84.96%, el municipio de Jesús María representó el 10.53% y San Francisco de los Romo sólo el 4.51%.

Que el año en donde se autorizaron el mayor número de desarrollos habitacionales fueron el 2011, le siguen los años 2010, 2016 y 2019.

Se logró determinar que el sur de la Zona Metropolitana tuvo el mayor crecimiento, con desarrollos habitacionales de tipo popular y el poniente con desarrollos habitacionales de tipo medio, y que el 70% de los desarrollos habitacionales autorizados como tipo popular se comercializan como residenciales incrementando



el valor de las viviendas por encima de lo estipulado en el COTEDUVI<sup>11</sup> el cual establece el salario mínimo de la zona que pertenece el estado de Aguascalientes como referencia para otorgar un valor a la vivienda de acuerdo a su clasificación, y que de acuerdo al INEGI<sup>12</sup> para el año de 2020 el salario mínimo fue de \$2,641.15 al mes. (INEGI, 2020), por lo tanto, con estos datos se puede concluir que se está desplazando a la población local que gana el salario mínimo de la oportunidad de adquirir una vivienda.

Se logró establecer el incremento del valor catastral en base a un muestreo de valores de Suelo, datos obtenidos de la Ley de Ingresos del Estado de Aguascalientes publicados en el periodo 2010-2020.

En materia de vivienda modalidad nueva también se logró establecer el incremento, para el municipio de Aguascalientes fue del 114.67% para vivienda popular, 158.87% para tipo medio, 245.71% residencial y 322.22% en vivienda residencial plus, teniendo este último el mayor incremento lo que nos demuestra como la mercadotecnia y promoción del sector inmobiliario es quien marca tendencias y determina los valores.

Para el municipio de Jesús María fue de 68.39% en la popular, 190.37% en tipo medio, 285.80% en residencial, y a partir de año 2013 entra en el mercado la vivienda residencial plus con un valor de \$1,231,537.00 y para el 2020 su valor aumento a \$4,000,755.71.

Correspondiente al municipio de San Francisco de los Romo se logró determinar el incremento en vivienda popular de 143.06%, el incremento para vivienda de tipo medio del año 2011 (año en entra al mercado este tipo) al 2020 fue de 445.88%, para tipo residencial baja un 17.21% a partir del año 2013 que es cuando entra en

---

<sup>11</sup> Código de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Vivienda

<sup>12</sup> Instituto Nacional de Estadística y Geografía

el mercado este tipo al 2020, y la vivienda de tipo residencial plus entra en el mercado en el año 2020 con un valor de \$2,337,500.00.

Referente al número de acciones realizadas para créditos hipotecarios modalidad vivienda nueva se observó que el municipio de Aguascalientes reportó 72,448 acciones equivalente a \$26,487,842,227.05, Jesús María 9,873 acciones equivalente a \$4,791,909,965.81 y San Francisco de los Romo 12,019 acciones equivalente a \$2,328,010,249.02. Siendo el municipio de Aguascalientes el que presenta más créditos hipotecarios para adquisición de vivienda nueva.

La vivienda nueva que más se adquirió en el periodo 2010-2020 en el municipio de Aguascalientes es la de tipo popular con valor aproximado de \$394,800.34 para el año 2020. En el municipio de Jesús María fue el tipo medio con un valor aproximado de \$788,710.09 para el año 2020 y para el municipio de San Francisco de los Romo es la de tipo popular con valor aproximado de \$411,415.58 para el año 2020.

Se puede concluir este apartado haciendo referencia el principio básico de la Ley de oferta y demanda, indicando que el precio de venta está relacionado entre la demanda de un producto y la cantidad ofrecida del mismo, ya que los números demuestran que se reportaron un total de 94,340 acciones en créditos hipotecarios para la adquisición de vivienda nueva en el periodo 2010-2020 y 55,956 es el total de número de lotes que reportó cada fraccionamiento y condominio en las actas de autorización. Esto indica que la demanda de vivienda supera la oferta, lo que hace que se incrementen los valores de la vivienda, repercutiendo también en el valor del suelo.

En base a este contexto y desde el inicio la propuesta era la adecuación del código urbano, con el objetivo de que permitiera regular desde la constitución, autorización y regulación de desarrollos habitacionales urbanos que partan de una congruencia en la legislación para que estos puedan ser llamados como lo que realmente son. Sin embargo, a partir de diciembre de 2022 entra en vigor un nuevo Código Urbano

modificando algunos apartados, por lo que se agrega un quinto capítulo en el cual se realiza una comparativa con el COTEDUVI específicamente en el tema de fraccionamientos y clasificación de vivienda.

El cambio más significativo en el nuevo código urbano es en la clasificación de tipo de fraccionamiento, ya que el habitacional urbano ya no contempla las clasificaciones residenciales, tipo medio, tipo popular, interés social y mixtos.

Por lo tanto, ya no existen características particulares para poder regular la estructura de cada desarrollo, simplemente se regulan por un mínimo en sus dimensiones, como mínimo de frente de los lotes es de 5 metros lineales, superficie mínima de 75 metros cuadrados, superficie mínima de construcción es de 42 metros cuadrados.

La justificación de esta modificación fue que el nuevo código urbano no quiere que la población se siga segregando, lamentablemente la estructura urbana de Aguascalientes refleja la desigualdad social y económica de la población.

Con el tiempo se verá si este cambio o justificación realmente fue pensado en el beneficio de la población, y tenga algún aporte favorable en la estructura urbana o fue solamente para agilizar los trámites legales y administrativos para el desarrollo de vivienda y el beneficio solo sea para la administración pública y desarrollador inmobiliario.

En base a los resultados obtenidos y al análisis realizado se determina que al reestructurar planes, programas y reglamentos de ordenamiento territorial con un enfoque dirigido al tipo de desarrollo de vivienda y al poder adquisitivo de la población local, se encaminaría a volver a hacer de la planeación y la ordenación territorial una política de estado, y así, normar la expansión urbana que se ha llevado a cabo, de tal manera que también se normaría el valor del suelo y se haría una correcta clasificación de la vivienda.

## 7 BIBLIOGRAFÍA

Acerca de—SNIIV. (s. f.). Recuperado 5 de mayo de 2023, de <https://sniiv.sedatu.gob.mx/>

Acosta, A., & Parga, J. (2013). *El Arquitecto Carlos Contreras y el Plano Regulador de Aguascalientes de 1948. Planificación moderna, industrial y sus efectos en la morfología urbana.*


Censo de Población y Vivienda 2020. (s. f.). Recuperado 1 de mayo de 2023, de <https://www.inegi.org.mx/programas/ccpv/2020/#Tabulados>

Código Urbano para el Estado de Aguascalientes. (2022).

COTEDUVI. (2015). *Código de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Vivienda.*

Franco Muñoz, R. (2016). *Modelos urbanos y proceso de transformación territorial en la ciudad de Aguascalientes.*

González, A. R. (1881). *Historia del Estado de Aguascalientes.*

<https://www.facebook.com/losviajeroscom>. (2022, octubre 27). CAMINO REAL DE TIERRA ADENTRO Y RUTA DE LA PLATA  Ruta-Mexico.

<https://www.losviajeros.com/Tips.php?p=997>

INEGI. (2020). *Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI)* [Data set].

<https://www.inegi.org.mx/temas/uma/>

International Valuation Standards Council IVSC. (2022). *Normas Internacionales de Valuación (IVS).*

Ortiz de Andrés, I. (2018, enero 23). *Entorno Habitable*.

<https://www.elmundo.es/blogs/elmundo/entorno-habitable/2018/01/23/oferta-y-demanda-en-la-vivienda-un.html>

PDE. (2022). *Plan de Desarrollo del Estado 2022-2027*.

PDUCA 2040. (2016). *Programa de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Aguascalientes 2040*.

PED. (2016). *Plan Estatal de Desarrollo 2016-2022*.

PEDUCA. (1994). *Programa de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Aguascalientes 1994-2010*.

*Periódico Oficial—Gobierno del Estado de Aguascalientes*. (s. f.).

<https://eservicios2.aguascalientes.gob.mx/PeriodicoOficial/>

PND. (2019). *Plan Nacional de Desarrollo 2019-2024*.

PNOTDU. (2021). *Programa Nacional de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano 2021-2024*.

POZCM. (2013). *Programa de Ordenación de la Zona Conurbada y Metropolitana 2013-2035*.

Secretaría de Desarrollo Urbano, A. de A. (2011). *Aguascalientes V Siglos a través de su Cartografía*.

Secretaría de Planeación y Desarrollo Regional, C. E. de D. U. (2010). *Periódico Oficial—Gobierno del Estado de Aguascalientes*.

Secretaría de Planeación y Desarrollo Regional, C. E. de D. U. (2011). *Periódico Oficial—Gobierno del Estado de Aguascalientes*.

Secretaría de Planeación y Desarrollo Regional, C. E. de D. U. (2012). *Periódico Oficial—  
Gobierno del Estado de Aguascalientes.*

Secretaría de Planeación y Desarrollo Regional, C. E. de D. U. (2013). *Periódico Oficial—  
Gobierno del Estado de Aguascalientes.*

Secretaría de Planeación y Desarrollo Regional, C. E. de D. U. (2014). *Periódico Oficial—  
Gobierno del Estado de Aguascalientes.*

Secretaría de Planeación y Desarrollo Regional, C. E. de D. U. (2015). *Periódico Oficial—  
Gobierno del Estado de Aguascalientes.*

Secretaría de Planeación y Desarrollo Regional, C. E. de D. U. (2016). *Periódico Oficial—  
Gobierno del Estado de Aguascalientes.*

Secretaría de Planeación y Desarrollo Regional, C. E. de D. U. (2017). *Periódico Oficial—  
Gobierno del Estado de Aguascalientes.*

Secretaría de Planeación y Desarrollo Regional, C. E. de D. U. (2018). *Periódico Oficial—  
Gobierno del Estado de Aguascalientes.*

Secretaría de Planeación y Desarrollo Regional, C. E. de D. U. (2019). *Periódico Oficial—  
Gobierno del Estado de Aguascalientes.*

Secretaría de Planeación y Desarrollo Regional, C. E. de D. U. (2020). *Periódico Oficial—  
Gobierno del Estado de Aguascalientes.*