



**UNIVERSIDAD AUTÓNOMA
DE AGUASCALIENTES**

CENTRO DE CIENCIAS DEL DISEÑO Y DE LA CONSTRUCCION

DEPARTAMENTO DE CONSTRUCCION Y ESTRUCTURAS

TRABAJO PRÁCTICO

**“IMPACTO EN LA DESEABILIDAD DE LOS INMUEBLES
POR COLINDAR CON LA LINEA VERDE”**

PRESENTA

Yolanda Asunción García Medina

PARA OBTENER EL GRADO DE MAESTRA EN VALUACION

ASESOR

M. en Val. Arq. Norma Herlinda Aguilar Frías

Aguascalientes,. Ags., Noviembre del 2014



UNIVERSIDAD AUTONOMA
DE AGUASCALIENTES

CENTRO DE CIENCIAS DEL DISEÑO
Y DE LA CONSTRUCCION

OFICIO No. CCDC-D-286-2014
ASUNTO: Autorización de Tema.

L.A.E. YOLANDA ASUNCION GARCIA MEDINA
P R E S E N T E.

Por medio del presente le informo que con base en lo que establece el Reglamento General de Docencia en el Artículo 173 se autoriza el tema de Tesis titulado: IMPACTO EN LA DESEABILIDAD DE LOS INMUEBLES POR COLINDAR CON LA LINEA VERDE. Asimismo se designa como Asesor a: M. en Val. Norma Herlinda Aguilar Frías. A fin de asignarle fecha para la verificación del examen de grado para la obtención del título de: MAESTRIA EN VALUACION, deberá cumplir con lo establecido en los artículos 161, 162, 174 y 175. Con el objeto de dar cumplimiento a este reglamento.

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

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

ATENTAMENTE
"SE LUMEN PROFERRE"
Aguascalientes, Ags., 24 de octubre de 2014

Dr. en Ing. Mario Eduardo Zermeno de León
DECANO

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

MEZL/lbm



Oficio No.
Asunto: Voto Aprobatorio

DR. MARIO EDUARDO ZERMEÑO DE LEÓN
DECANO DEL CENTRO DE CIENCIAS DEL DISEÑO Y LA CONSTRUCCIÓN
PRESENTE:

Por medio de la presente, como Asesor designado de **YOLANDA ASUNCION GARCIA MEDINA** con ID 159917, quien realizó el trabajo práctico titulado: **IMPACTO EN LA DESEABILIDAD DE LOS INMUEBLES POR COLINDAR CON LA LINEA VERDE.** Y con fundamento en el Artículo 175, Apartado II del Reglamento General de Docencia, me permito emitir el VOTO APROBATORIO, para que pueda imprimirla, así como continuar con el procedimiento administrativo para la obtención de grado.

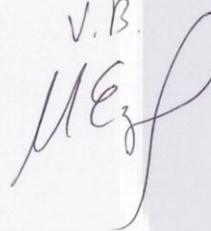
Pongo lo anterior a su digna consideración y sin otro particular por el momento, me permito enviarle un cordial saludo.

ATENTAMENTE
"SU LUMEN PROFERRE"

Aguascalientes, Ags, a 26 de Noviembre de 2014


M. EN VAL. NORMA HERLINDA AGUILAR FRIAS

ASESOR DE TRABAJO PRÁCTICO

V.B.


c.c.p.- M. en Ing. José Luis López López- Secretario de Investigación y Posgrado
c.c.p.- M. en Val. Manuel Andrei Murillo Mendez- Jefe del Dpto. de Construcción y Estructuras
c.c.p.- Archivo

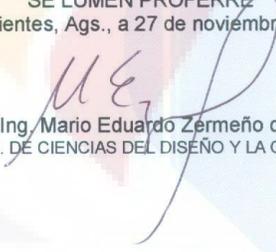
DRA. GUADALUPE RUIZ CUELLAR
DIRECCION GENERAL DE INVESTIGACION Y POSGRADO
P R E S E N T E.

Por medio de este conducto informo que el documento final de Trabajo Practico titulado: **IMPACTO EN LA DESEABILIDAD DE LOS INMUEBLES POR COLINDAR CON LA LINEA VERDE.**

Presentado por el Sustentante: **L.A.E. YOLANDA ASUNCION GARCIA MEDINA** con ID **159917** egresado de la **MAESTRIA EN VALUACION**, cumple las normas y lineamientos establecidos institucionalmente. Cabe mencionar que el autor cuenta con el voto aprobatorio correspondiente.

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

ATENTAMENTE
"SE LUMEN PROFERRE"
Aguascalientes, Ags., a 27 de noviembre de 2014



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

c.c.p.- M. en Ing. José Luis López López – **Secretario de Investigación y Posgrado del CCD y C.**
c.c. p.- M. en Val. Cecilia Yolanda Vega Ponce.- **Coordinadora de la Maestría en Valuación.**
c.c. p.- M. en Val. Norma Herlinda Aguilar Frías - **Asesor.**
c.c.p.- L.A.E. Yolanda Asunción García Medina.- **Egresado de Maestría en Valuación.**
c.c.p.- Expediente del Alumno.

MEZL/bm

AGRADECIMIENTOS:

En primer lugar agradezco a dios por darme la vida, por permitirme llegar hasta este momento y por todas sus bendiciones.

A mis padres por todas sus enseñanzas y su amor.

A mis hermanos, mis hijos y mi esposo, por su paciencia, comprensión y su apoyo al permitirme disponer por completo de mi tiempo para poder estudiar la maestría.

A mis queridos compañeros, colegas y amigos que con su grata presencia hicieron del estudio de esta maestría algo inolvidable pues fue una época de convivencia, camaradería, desvelos y trabajo en equipo que fue muy enriquecedora, debido a que todos ellos son personas muy valiosas, inteligentes y con muchos valores que dejaron una honda huella en mí.

En General a todos los maestros y personas que de alguna manera participaron para ayudarnos en el estudio de esta maestría

A la Arq. Cecilia Vega Ponce por su gran apoyo, por ser mi guía y un ejemplo a seguir, así como su valioso trabajo como coordinadora de la maestría que nos proporcionó una gran colaboración para que logremos nuestros objetivos.

A la Arq. Norma Herlinda Aguilar Frías por su valioso tiempo que me dedicó, por su gran sentido de servicio a los demás porque nos brindó todo su apoyo, compartió con mis compañeros y conmigo sus grandes conocimientos y su paciencia. Mil Gracias.

A la Arq. Amada Pérez por su apoyo, su paciencia y su gran disposición para transmitirnos sus conocimientos.

A la Dra. Lucy Mendoza Schietekat por su gran apoyo y dedicación además de tener mucha paciencia.

Por último a mi alma mater la UAA por todo el apoyo brindado para hacer de nosotros profesionistas más preparados y por darnos la oportunidad de lograr esta superación personal y profesional.

DEDICATORIAS:

A dios por ser la luz que me ilumina día con día, por todas sus bendiciones y por permitirme llegar a este momento.

A la Arq. Cecilia Y. Vega Ponce por el apoyo tan inmenso que me brindó en todo momento.

A mis profesores, por compartir sus conocimientos con mis compañeros y conmigo, por su disponibilidad para ayudarme cuando lo requerí, así como por su apoyo en todo momento.

A mi madre por todo su amor, por ser mi guía, por siempre estar a mi lado y por brindarme su apoyo cada vez que lo he necesitado.

A mis compañeros que me acompañaron a lo largo de esta maestría, siempre alegres y cooperativos que me ayudaron en aquellos momentos en que algo no entendía teniéndome la paciencia necesaria al explicarme.

A mis hermanos por su apoyo, su amor y comprensión.

A ti padre porque sé que este momento te sentirías muy orgulloso de mis logros.

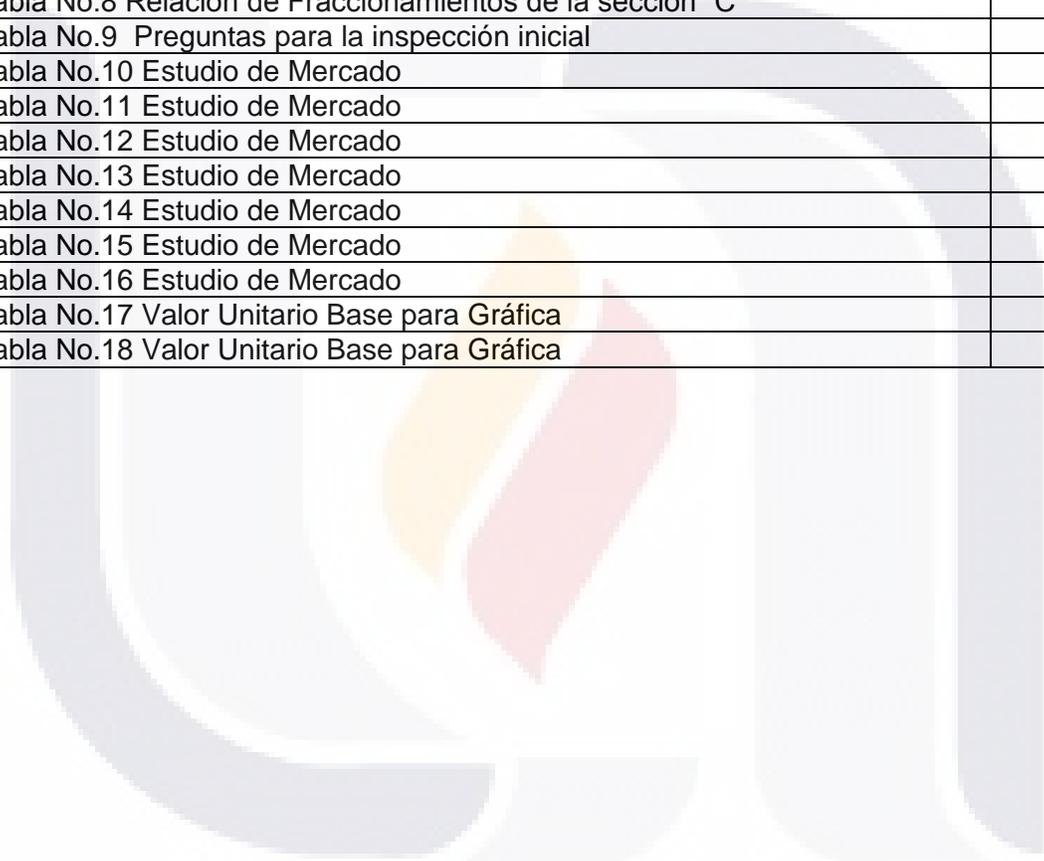
A la Arq. Norma Herlinda Aguilar Frías porque a pesar de sus múltiples ocupaciones me dedicó tiempo, me tuvo paciencia, me orientó y me brindó su apoyo tanto durante las clases que nos dio, así como brindándome su asesoría en el presente trabajo.

A mi esposo e hijos por comprender la importancia que para mí representa esta Maestría en mi desarrollo personal y profesional y apoyarme para lograr mis objetivos, teniéndome paciencia.

A mis amigas y amigos que dejé de frecuentar por dar prioridad a mis estudios, gracias por su comprensión y apoyo.

INDICE GENERAL:	
	Página
Índice General	1
Índice de Tablas	2
Índice de Mapas	3
Índice de Gráficas	4
Índice de Imágenes	5
Resumen	6
Abstract	8
Introducción	10
Capítulo I	12
1.- Información de la Línea Verde	12
1.1.- Antecedentes	21
1.2.- Definición del Problema	24
1.3.- Objetivos	25
1.3.1.- Objetivo General	25
1.3.2.- Objetivos Específicos	25
1.4.- Hipótesis	26
1.5.- Justificación	27
Capítulo II	28
-2.- Marco Teórico	28
2.1.- Variables	28
2.1.1.-Variable Dependiente	28
2.1.2.- Variable Independiente	28
2.2.- Principios Básicos de la Valuación Aplicables	29
2.3.- Legislación de Usos de Suelo	32
2.4.- Vialidades	36
Capítulo III	38
3.- Metodología	38
3.1.- Desarrollo de la Investigación	40
3.2.- Aplicación de Encuestas	60
3.3.- Resultados	60
3.4.- Estudio de Mercado	80
Conclusiones	92
Glosario	94
Bibliografía	102
Anexos	103

INDICE DE TABLAS:	
	Página
Tabla No.1 Relación de fraccionamientos sección A de la Línea Verde	42
Tabla No.2 Relación de fraccionamientos de la sección B de la Línea Verde	44
Tabla No.3 Relación de fraccionamientos de la sección C de la Línea Verde	46
Tabla No.4 Relación de fraccionamientos de la sección D de la Línea Verde	48
Tabla No.5 Relación de Fraccionamientos de la sección "B"	52
Tabla No.6 Relación de Fraccionamientos de la sección "C"	53
Tabla No.7 Relación de Fraccionamientos de la sección "C"	54
Tabla No.8 Relación de Fraccionamientos de la sección "C"	55
Tabla No.9 Preguntas para la inspección inicial	58
Tabla No.10 Estudio de Mercado	81
Tabla No.11 Estudio de Mercado	82
Tabla No.12 Estudio de Mercado	83
Tabla No.13 Estudio de Mercado	84
Tabla No.14 Estudio de Mercado	85
Tabla No.15 Estudio de Mercado	86
Tabla No.16 Estudio de Mercado	87
Tabla No.17 Valor Unitario Base para Gráfica	88
Tabla No.18 Valor Unitario Base para Gráfica	90



INDICE DE MAPAS:	
	Página
Mapa No.1 Vialidades	37
Mapa No. 2 Secciones de la Línea Verde	39
Mapa No. 3 Croquis de localización de la Línea Verde	40
Mapa No. 4 Croquis de localización de la zona estudiada	50



INDICE DE GRAFICAS:	
	Página
Gráfica No. 1 Fraccionamientos Colindantes con Línea Verde	56
Gráfica No. 2 Porcentaje de personas que habitan cerca de Línea Verde	60
Gráfica No. 3 Distancia de la Línea Verde a la que habitan	61
Gráfica No. 4 Beneficio de vivir frente a la Línea Verde	62
Gráfica No. 5 Personas que habitan frente a Línea Verde en casa propia	63
Gráfica No. 6 Donde es recomendable comprar o rentar un inmueble	64
Gráfica No. 7 Los inmuebles colindantes Incrementaron su valor?	65
Gráfica No. 8 Con la Línea Verde el flujo vehicular aumentó	66
Gráfica No. 9 Los inmuebles que colindan con la línea verde dan más seguridad	67
Gráfica No.10 La colindancia con Línea Verde da más seguridad?	68
Gráfica No.11 La Línea Verde redujo el índice de vandalismo?	69
Gráfica No.12 Ventajas de los servicios que ofrece la línea verde	70
Gráfica No.13 Ventajas del equipamiento urbano cercano a la línea verde	71
Gráfica No.14 Riesgos del Equipamiento Urbano	72
Gráfica No.15 Deseabilidad	73
Gráfica No.16 Convivencia Familiar	74
Gráfica No.17 Vivir frente a la línea verde	75
Gráfica No.18 Se recomienda vivir frente a la línea verde?	76
Gráfica No.19 Distancia de la línea verde a los negocios	77
Gráfica No. 20 Donde es mejor vivir?	78
Gráfica No. 21 Donde es mejor adquirir una casa?	79
Gráfica No. 22 Valores Unitarios base para gráfica	89

INDICE DE IMÁGENES:	
	Página
Imagen No. 1 Baldío donde ahora es Línea Verde	10
Imagen No.2 Sección "A" de la Línea Verde	43
Imagen No.3 Sección "B" de la Línea Verde	45
Imagen No. 4 Sección "C" de la Línea Verde	47
Imagen No. 5 Sección "D" de la Línea Verde	49
Imagen No. 6 Cédula de Registro	59



RESUMEN:

El presente trabajo se hizo con el fin de conocer cuál es el “**Impacto en la Deseabilidad de los Inmuebles por colindar con la Línea Verde**”.

Se comenzó con un poco de historia para con ello adentrar al lector en el tema, dentro del relato inicial se describe el lugar objeto de estudio, para ello se presenta información acerca de dicho lugar. Una vez conociendo la idea del proyecto de investigación a realizar se justifica, se indica el propósito de la investigación, es decir, se hace un planteamiento del problema a investigar cómo se va a investigar, qué es lo que busca el proyecto, sus objetivos y cuáles serán las limitaciones que pudiera tener la investigación.

El trabajo se realizó con una muestra de la población al oriente de la ciudad de Aguascalientes en la Avenida Poliducto (la cual tiene un radio de influencia sobre la mayor parte de los fraccionamientos que se encuentran al oriente de la ciudad.), con las personas que habitan o tienen un negocio en los fraccionamientos cercanos a donde pasa la línea verde que fueron elegidos al azar para tal fin y que considera que la construcción de la Línea Verde trajo un incremento de la Deseabilidad de los predios colindantes.

Considerando como **sujetos de estudio** a los inmuebles colindantes con la Línea verde, motivo por el cual se entrevistó tanto a la población que habita en los fraccionamientos que se encuentran dentro de la zona de influencia de la “Línea Verde”, así como a personas que se encontraban en el parque en el momento de la visita como un primer sondeo a fin de obtener información que ayudó a determinar que sí existen elementos que indican la conveniencia de realizar la investigación del impacto sobre la deseabilidad de los inmuebles colindantes al ubicarse frente o cerca del parque lineal.

Posteriormente se describe como se realizará la investigación

Enseguida se presentan los resultados de un estudio de mercado realizado.

Se hace un análisis de los resultados y se dan las conclusiones al respecto.

Para completar el trabajo se incluye un glosario de términos utilizados en el proyecto y la bibliografía obtenida a lo largo de la investigación.

Esto permitirá a los valuadores tener información de cómo es la deseabilidad de los predios del lugar donde se encuentran los inmuebles a valuar, el equipamiento urbano y las condiciones del mercado.



ABSTRACT:

This work was done in order to know what the "Impact on the Desirability Properties about the Green Line."

It started with a bit of history with it to the reader to delve into the subject, within the initial story the place under study, for it presents information about that site is described.

Once you know the idea of the research project to be carried out is justified, the purpose of the investigation is indicated, ie, a problem statement is to investigate how it is to investigate what you are looking for the project, its objectives and what are the limitations you may have the research will be.

The work was conducted with a sample of the population to the east of the city of Aguascalientes on Pipeline Avenue (which has a radius of influence over most of the subdivisions to be found east of the city.) With people who live or have a business in the nearby subdivision where the green line passes that were randomly selected for this purpose and which considers the construction of the Green Line brought increased desirability of adjacent properties.

Considering as study subjects adjoining property to the Green Line, which is why we interviewed both the people who live in subdivisions that are within the zone of influence of the "Green Line", as well as people who were in the park at the time of the visit as a first survey to obtain information that helped determine that there are other elements that indicate the advisability of conducting research on the impact on the desirability of adjacent properties to be placed against or near the linear park.

Later described as the investigation was conducted

Below are the results of a market study performed are presented.

An analysis of the results is made and give the conclusions.

To complete the work, a glossary of terms used in the project and the literature obtained throughout the investigation is included.

This will allow appraisers have information on how the desirability of the properties of the place where the property to value, urban facilities and market conditions are.



INTRODUCCION:

Debido a que durante las dos últimas décadas del siglo pasado, y la primera de este, la ciudad de Aguascalientes, Ags., experimentó un crecimiento físico espacial superior al crecimiento demográfico. La mancha urbana de la ciudad se expandió fundamentalmente hacia la zona oriente de la misma y esta nueva área en un principio, adolecía del equipamiento urbano óptimo para el sano desarrollo de su población.

Revertir la degradación urbana ha requerido de la implementación de varios proyectos de recuperación del tejido social, urbano y ambiental, con el objetivo de construir los nuevos escenarios que requiere la modernización de la ciudad y focalizar prioridades de atención.

Es así como surge “La Línea Verde”, un proyecto pionero a nivel nacional y el más emblemático del Ayuntamiento de Aguascalientes 2011 – 2013 cristalizado en los dos últimos años y que ya ofrece grandes beneficios a un amplio estrato social, que se localiza al oriente de la ciudad.

La realización de dicho proyecto trajo como consecuencia que por fin las familias del oriente de la ciudad de Aguascalientes pudieran contar con áreas de esparcimiento que no les resultaran onerosas, pues la gran mayoría no contaba con recursos económicos suficientes que les permitieran realizar el pago de acceso a los parques públicos para tener esa convivencia.

La Línea Verde, además de espaciosa áreas verdes tiene gimnasios al aire libre una ciclo-pista y hasta una alberca con una gran afluencia de visitantes, debido a esto se ha modificado el uso de muchos predios colindantes y pasaron de ser casa-habitación a locales comerciales y de servicios.

Así mismo, cuando las personas invierten en un inmueble lo hacen para habitarlo si se trata de una casa-habitación o bien cuando se adquiere un local comercial se tiene la opción de hacer uso de él poniendo un negocio o bien ofreciéndolo en arrendamiento.

La Rentabilidad que ofrezcan estas dos opciones influye en el Valor Comercial de dicho local: mientras mayores sean las ganancias que sea posible obtener mediante la venta o renta de un local, mayor será su **Deseabilidad**.

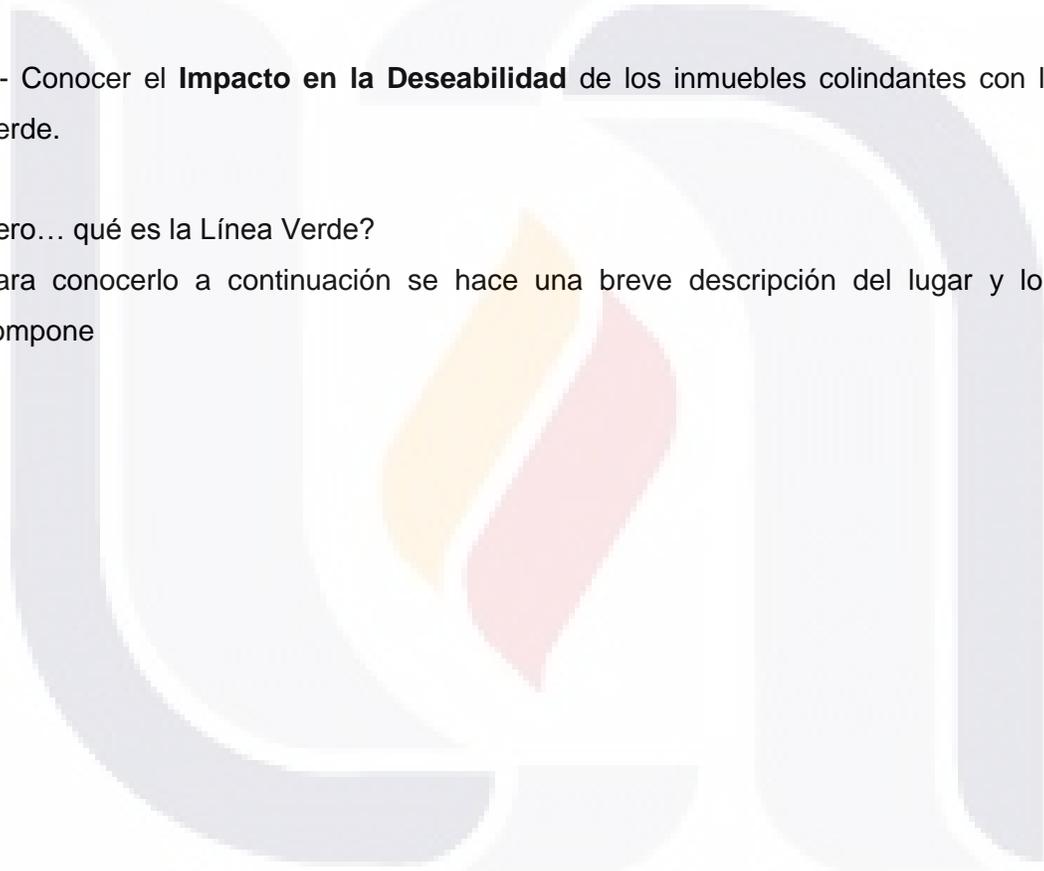
Es así como se considera que la Plusvalía de los inmuebles colindantes se incrementó con la llegada de la Línea Verde.

Por lo tanto esta investigación se centra en:

1.- Conocer el **Impacto en la Deseabilidad** de los inmuebles colindantes con la Línea Verde.

Pero... qué es la Línea Verde?

Para conocerlo a continuación se hace una breve descripción del lugar y lo que lo compone



CAPITULO I

1.-Información sobre la Línea Verde: **“PARQUE ECOLÓGICO LÍNEA VERDE AGUASCALIENTES”**

Este espacio se encontraba como un terreno abandonado, sin infraestructura, ni equipamiento urbano, toda vez que en el subsuelo está instalado un poliducto de Petróleos Mexicanos (PEMEX), mismo que por sus restricciones constructivas impedía el mejoramiento del sitio, propiciando un lugar de mal vivencia y riesgo para los pobladores de la zona:



Hacer realidad este proyecto significó una importante tarea de coordinación institucional.

En “Línea Verde” participaron: 6 dependencias federales, prácticamente todas las municipales y el gobierno del Estado. A nivel Federal : Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), Comisión Nacional del Deporte (CONADE), Secretaría de Desarrollo Social (SEDESOL), Consejo Nacional de Cultura (CONACULTA), Comisión Nacional del Agua (CONAGUA), Secretaría de Comunicaciones y Transportes (SCT). (SSP), Secretaría de Obras Públicas (SOP), Secretaría de Administración (SA), Secretaría de Integración Social (SIS), Secretaría de Desarrollo Urbano (SEDUM), Secretaría de Seguridad Pública y Tránsito Municipal (SSP y TM), Instituto Municipal Aguascalentense de la Cultura (IMAC), Instituto Municipal de la Mujer (IMMA), Observatorio Ciudadano de Transparencia y Gestión Municipal, Sistema para el Desarrollo Integral de la Familia (DIF), Contraloría Municipal y la Comisión Ciudadana de

Agua Potable y Alcantarillado del Municipio de Aguascalientes (CCAPAMA). Así como la paraestatal Petróleos Mexicanos (PEMEX).

1.- Descripción de la Línea Verde:

“Paralelo al Proyecto “Línea Verde”, se ubica otro proyecto prioritario denominado “Línea Morada”, que le da sustentabilidad al primero, y que representa un ambicioso “Plan de Recuperación Hídrica para la ciudad de Aguascalientes.

El proyecto “Línea Verde” está integrado por varios otros proyectos que lo complementan y le dan sustentabilidad, manejándose como sistema de capas, las cuales son: capa hidráulica, capa verde, capa deportiva, capa cultural, capa recreativa, capa vial y de alumbrado público y la capa social, de los cuales se da una pequeña explicación en qué consiste cada una de ellas.

Capa Hidráulica.

Consiste en habilitar las plantas de tratamiento de aguas residuales de la ciudad y crear redes de distribución para frenar el desabasto del recurso a la población y la sobreexplotación del acuífero, siendo la fuente de abasto principal del Estado y única de la Ciudad Capital, y que concentra casi el 80% de la población total, siendo éste un proyecto paralelo a la Línea Verde y que representa un ambicioso “Plan de Recuperación Hídrica para la ciudad de Aguascalientes” denominado “Línea Morada”.

Es por ello que en su primera etapa, Línea Morada contempló para la irrigación de “Línea Verde”, rehabilitar 3 plantas tratadoras existentes a lo largo del Proyecto, así como la puesta en marcha de una nueva planta de tratamiento con capacidad de 20 litros por segundo. Asegurando el abasto de agua de todo el parque lineal ecológico. En una segunda etapa, se pretende interconectar la mayoría de las 48 plantas de tratamiento existentes en el Municipio, a fin de generar el “Primer Proyecto de Riego Urbano de Aguas Tratadas en el País” para riego de áreas verdes públicas y privadas, además de contemplar la posibilidad de utilización de dichas aguas, en algunos procesos productivos que permitan su utilización, cumpliendo con las normas existentes, además de desarrollar

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

un proyecto de construcción de la Norma Oficial Mexicana (NOM) para utilización de aguas tratadas, primera en el país bajo la coordinación de las universidades: Autónoma de Aguascalientes (UAA) y la Nacional Autónoma de México (UNAM).

Capa Verde.

Para esta capa se consideró una vasta área de pastos y la plantación de 6,000 nuevos árboles de 19 diferentes especies adaptadas a las condiciones climáticas locales y de suelo, y con una talla superior a los 3 metros de alto. Se conservaron además, 210 árboles ya existentes, y se incluyeron una variedad de arbustos y herbáceas que ayudan a frenar el índice de desertificación y contribuyen a la conversión de gases de efecto invernadero (GEI) en oxígeno. La deforestación y el calentamiento global han venido alterando el clima local. El valor ecológico del proyecto “Línea Verde”, es su arista principal.

El proyecto Línea Verde modifica el microclima de la zona, y contribuye a regenerar el ecosistema de toda la ciudad. Acorde con las metas del milenio de la ONU, el municipio y el estado de Aguascalientes, se suman al mejoramiento climatológico global y se involucró a la Comisión Ciudadana de Agua Potable y Alcantarillado del Municipio (CCAPAMA) Así como a la paraestatal Petróleos Mexicanos (PEMEX).

Capa Deportiva.

“Esta la integran la ciclo vía y trota pista que se extienden a lo largo de “Línea Verde” y son la columna vertebral del Proyecto. En la ciclo vía se utilizó “ecocreto” que permite la filtración hídrica facilitando la reabsorción de aguas pluviales al subsuelo. Con el apoyo del Gobierno Federal y Estatal, se construyó un Polideportivo con alberca olímpica. Se contemplaron además canchas para diferentes disciplinas, zonas de deporte extremo, áreas para la práctica de box, gimnasios al aire libre, estaciones para bicicletas y zonas para juegos tradicionales.

Capa Cultural.

El ámbito cultural es de relevante importancia debido a que las nuevas condiciones del entorno hacen propicio el ejercicio de diversas actividades culturales como danza, baile, teatro, música y artes plásticas. Se consideraron también foros abiertos, áreas para conciertos al aire libre y muros para la realización de arte urbano (grafiti). Además, se realizan toda una gama de actividades como talleres de lectura y manualidades, ludotecas y jornadas de cine al aire libre. Todo esto propició la puesta en marcha en Aguascalientes del Instituto de la Cultura (IMAC), Instituto Municipal de la Mujer (IMMA), Observatorio Ciudadano de Transparencia y Gestión Municipal, Sistema para el Desarrollo Integral de la Familia (DIF), Contraloría Municipal.

Capa Recreativa.

Así mismo, a lo largo de todo el trayecto del parque lineal, se encuentran instalaciones con juegos infantiles. Las personas con discapacidad y de la tercera edad también fueron consideradas en el diseño y equipamiento de las instalaciones”.

Se construyeron plazuelas, áreas de descanso y de contemplación. Para la convivencia familiar, se han dispuesto una serie de espacios con terrazas, palapas y zonas de asadores.

Capa Vial y de Alumbrado Público.

Anteriormente existían sólo tramos con pavimento, otros de terracería y partes sin el trazo correspondiente, sin embargo gracias a la Línea Verde se consolidaron las vialidades paralelas a lo largo de todo el proyecto. En los cruceros de más afluencia, se contemplaron pasos a desnivel, puentes vehiculares, peatonales y ciclistas para facilitar la continuidad de la infraestructura. Se instalaron más de 3,300 nuevas luminarias cuya fuente de energía son 14 módulos de micro generación eléctrica con paneles solares.

Capa Social.

El mayor impacto de “Línea Verde” recae en el oriente de la ciudad, que tiene la densidad poblacional más elevada del Municipio, esto es debido a que en estas colonias se vivía hasta hace poco una marcada situación de hacinamiento y déficit de espacios para la convivencia, además de no contar con recursos económicos suficientes para cubrir sus necesidades de esparcimiento. También existía un alto índice de violencia familiar, y un gran número de jóvenes que cometían delitos en la ciudad, provenientes de estas colonias.

El 56% del total de la población de la Ciudad, vive alrededor de Línea Verde y tiene las siguientes características:

- La población es mayoritariamente joven, la edad promedio es de 21 años.
- 40% tiene menos de 14 años.
- El 25% no tiene cobertura médica social.
- El grado de escolaridad promedio es de 8 años.
- 21% de los hogares es encabezado por una mujer.
- Las personas de más de 60 años son sólo el 4%.
- 8.66% de los niños de 6 a 14 años no van a la escuela”.

En Materia de Convivencia y Seguridad Ciudadana.

Disminución inmediata de más del 20% en la tasa de conductas delictivas en las colonias aledañas a la Línea Verde: riñas, lesiones, homicidios, violaciones, así como robo a casa habitación, transeúntes, vehículos y autopartes.

En Materia Económica.

Aumento directo del 25% promedio en la plusvalía de 12 mil viviendas aledañas a la Línea Verde, equivalente a un monto superior a los 46 millones de dólares. Ahorro anual en transporte mayor a 23 millones de dólares para 75 mil familias, que caminan a sus actividades formativas, deportivas, culturales, recreativas y de servicios.

En Materia Ambiental.

- Reforestación con especies nativas y adaptadas a las condiciones climáticas del lugar.
- Transformación de más de 50 hectáreas de terrenos improductivos en un bosque urbano.
- Fijación de gran cantidad de dióxido de carbono cada año.
- Manejo sustentable de las áreas verdes.
- Uso intensivo de composta.
- Contribuye al secuestro de dióxido de carbono, así como a la renovación de aire en capas bajas, contrarrestando la producción de este dióxido de carbono emitido por los vehículos automotores.
- Reutiliza las aguas residuales tratadas para el riego de las áreas verdes.
- Uso de energía solar para la iluminación del parque lineal.
- Genera oxígeno y disminuye los niveles de contaminación atmosférica.
- Espacio natural de mitigación del cambio climático.
- Regulación de la temperatura, disminuyendo los efectos de la “isla de calor” provocada sobre todo por las emisiones de los vehículos a motor.
- Regulación de la humedad, ya que las masas vegetales aumentan la humedad ambiental, mejorando las condiciones de temperatura del entorno.
- Filtro de radiaciones, ya que las áreas verdes reflejan y absorben radiaciones que pueden ser nocivas para la salud.
- Absorción de polvo y contaminantes, ya que el metabolismo de las plantas permite la degradación de sustancias contaminantes atmosféricas, que son absorbidas por la superficie foliar de los vegetales.
- Amortiguación del ruido, ya que las cortinas de árboles funcionan como pantallas acústicas y como materiales absorbentes del ruido.
- Protección del viento, toda vez que disminuyen las molestias de los vientos fuertes y ráfagas de polvo.
- Protección solar, por el sombreado de zonas, recorridos peatonales, ciclo-vías, plazoletas, entre otros.
- Reservorio de biodiversidad, refugio y espacio de alimento, sobre todo para las aves.

Desarrollo urbano sostenible.

La dinámica de crecimiento de la ciudad de Aguascalientes en los últimos tiempos se ha planeado de tal forma, que ninguna colonia o fraccionamiento se quede sin los servicios públicos indispensables para la población, evitando los desequilibrios entre las zonas urbanas, ejemplo de ello, ha sido el proyecto “Línea Verde” que ha venido a rescatar, por un lado, el Tejido Social de más de 90 colonias periféricas de la zona oriente, que ha sido la más desprotegida de la ciudad, a lo largo de 12 kilómetros con escasos servicios, y por otro, mejorar sustancialmente la creación de espacios e infraestructura urbana y de convivencia donde habita poco más del 40% de la población total de la ciudad; este desarrollo brinda justicia social y urbana.

Es un proyecto que también da certidumbre y seguridad jurídica, ya que se promulgó el “Instituto de Convivencia Línea Verde” abocado específicamente a darle seguimiento y darle sustentabilidad al proyecto, en el cual su objeto es el mantenimiento de las zonas verdes, espacios culturales, deportivos e infraestructura de las instalaciones del parque lineal, así como realizar acciones sociales de prevención congruentes con el Plan de Desarrollo Municipal vigente; gestionando la obtención de recursos municipales, estatales, federales o internacionales en beneficio del proyecto, pudiendo constituir fideicomisos en virtud de las facultades expresamente delegadas, a través de las cuales pueda fungir como fideicomisario en primero o segundo lugar, conformados por instituciones, dependencias públicas nacionales o internacionales e inclusive por los particulares, de conformidad con este ordenamiento.

Toda persona en el Municipio tiene derecho a usar y disfrutar de las instalaciones de “Línea Verde”, y la obligación de cumplir con las disposiciones y lineamientos que para tal efecto emita el Instituto para realizar el adecuado manejo de éstas, de conformidad con su naturaleza. Corresponde al Instituto mantener las instalaciones del parque lineal en óptimas condiciones de uso para beneficio de la comunidad. Es notable el empoderamiento de la ciudadanía, hacia este espacio, creándose el Consejo de Participación Ciudadana, donde la población se ha empoderado significativamente del sitio.

El efecto positivo se ha mantenido desde el 2011; al inicio de la administración de la Lic. Lorena Martínez, y con la creación del Instituto se están dejando las condiciones para su desarrollo sostenible. Además a través del Municipio de Aguascalientes se convino realizar con el Programa de Naciones Unidas para el Medio Ambiente (PNUMA), el estudio ECCO Ciudad de Aguascalientes, el primero en América Latina realizado con la participación ciudadana, incorporando el tema de Cambio Climático, en el cual se define y precisa el funcionamiento y aporte social de “Línea Verde” que va a prevalecer, ya que los beneficios son importantes y trascendentes para la sociedad en general.

Transferencia y ampliación.

Con el proyecto “Línea Verde” la paraestatal más importante de nuestro país: Petróleos Mexicanos (PEMEX), genera un modelo a nivel nacional para atender el tema de la seguridad de sus instalaciones y muestra evidencias de su compromiso con el medio ambiente.

Innovación.

Con “Línea Verde”, el Ayuntamiento propicia un pionero, eficiente y multifacético proyecto de rescate social integral, generando, además de los beneficios ambientales y urbanos, una política pública de convivencia y seguridad ciudadana, basada en la corresponsabilidad del gobierno y la ciudadanía.

En un espectro más amplio, “Línea Verde” contribuye en la actualidad a la regeneración hídrica y la conservación del suelo, minimizando su degradación por la acción de los vientos dominantes del nor-oriental, así como de los arrastres por escurrimientos en época de lluvia, además de impactar favorablemente la calidad del aire de toda la ciudad.

Con “Línea Verde”, el Municipio de Aguascalientes compensa la falta de espacios públicos de convivencia en la zona que más urgencia tenía de ellos y detona el desarrollo social integral de los habitantes con mayor vulnerabilidad.

Trayendo consigo innumerables beneficios a un amplio sector de la población, principalmente de las 90 colonias ubicadas al oriente de nuestra ciudad, en donde habitan más de 300 mil habitantes., generando con ello espacios públicos para la convivencia familiar y comunitaria dentro del programa integral “Convive Feliz”.



1.1.- ANTECEDENTES:

A 439 años de la fundación de la Villa de nuestra señora de la Asunción de las Aguascalientes (el 22 de Octubre de 1575) el panorama ha cambiado, debido a su posición geográfica estratégica, convirtiendo la ciudad en la que actualmente conocemos.

Durante los primeros siglos el crecimiento de la ciudad fue casi imperceptible y hasta mediados del siglo XX la ciudad triplicó su población, para 1940 la ciudad contaba con 450 hectáreas y con 82,234 habitantes, es decir, 138 habitantes por hectárea pero solamente 10.94 M2 de **áreas verdes** por habitante.

En los últimos 38 años la mancha urbana ha pasado de 918 hectáreas que se tenían en 1976 a la superficie actual 5,471 kilómetros cuadrados que representa el 0.3% de la superficie del país, está integrada por las áreas de desarrollo autorizadas y el área de posible crecimiento basadas en las estrategias y lineamientos de los Planes de Desarrollo Urbanos.

Las autoridades han tenido que enfrentar un gran reto para garantizar a la población el acceso a servicios públicos de calidad pues el 98.8% de las viviendas cuentan con servicio de agua potable, alcantarillado y luz eléctrica buscando siempre mejorar los niveles máximos de bienestar integral.

Hoy en día el reto para las autoridades es adecuar la visión de futuro, con nuevas políticas públicas que logren un desarrollo competitivo, equitativo y sustentable que sea armónico con su entorno y eficaz en el ordenamiento del territorio e infraestructura urbana y que garantice condiciones de bienestar para todos sus habitantes mediante un gobierno que propicie la participación de la ciudadanía y el desarrollo sustentable de Aguascalientes.

Además, el agotamiento progresivo de los mantos acuíferos, la contaminación de los ríos y la falta de captación de agua de lluvia propician el cuidado del agua, el procesamiento de la basura y la conservación de las **áreas verdes**.

Es así como el Desarrollo Urbano de la ciudad de Aguascalientes se fue dando a través del tiempo hasta llegar a lo contemplado en el actual Plan de Desarrollo Urbano 2030 .

El origen irregular de varios núcleos urbanos en la zona oriente de la ciudad ocasionó la ausencia de parques y espacios para el sano esparcimiento de niños y jóvenes que impide las condiciones óptimas para el desarrollo integral de todos sus habitantes.

Al autorizarse 71 nuevos fraccionamientos al oriente de la ciudad, durante la primera década del nuevo milenio y debido a la falta de **áreas verdes** para el sano esparcimiento en esa zona de la ciudad, (con excepción del parque México y el parque el Cedazo), se busca revertir esta situación con la creación de la “Línea Verde”, construida en un área de restricción federal ubicada sobre los ductos de PEMEX, que era utilizada como tiradero de basura y escombros, de la cual ya se hizo una descripción al inicio, con lo que se busca promover un desarrollo sustentable y sostenible en esa zona de la ciudad.

Antes del año 2011 no existía en Aguascalientes un Parque Lineal, de tan grandes dimensiones y tanta importancia como lo es ahora la “Línea Verde”, construido sobre 15 kilómetros de longitud y con un ancho que varía entre 15 y 60 metros en sus diferentes tramos, un proyecto muy ambicioso.

La Lic. Lorena Martínez Alcaldesa del municipio de Aguascalientes fue quien consiguió fondos municipales, estatales y federales para realizar tan magnífica obra, la cual ha tenido repercusión en los cambios de uso de los predios colindantes a dicha línea verde, modificando la fisonomía de la parte Oriente de la ciudad, que trajo consigo un cambio de forma de vida, usos y costumbres de los habitantes de ese lugar.

Gracias a la buena disposición de las autoridades de PEMEX aunado a un esfuerzo constante de las autoridades municipales para concretar este proyecto que cuenta con un perímetro de 7,668.19 metros y un área de 104,746.26 metros cuadrados extendiéndose desde la calle Ignacio Ortiz en el fraccionamiento Villas de Nuestra Señora de la Asunción, hasta la Avenida Alfíl en el fraccionamiento Lomas del Ajedrez.

La línea verde es un proyecto de rescate social integral. Complejo por la variedad de infraestructura urbana que implica y ambicioso por la proyección de sus alcances e impacto, que trasciende en temas de desarrollo urbano y sustentabilidad

Con la construcción de la Línea Verde ocurrieron una serie de fenómenos como son: los cambios de uso de los inmuebles colindantes pues muchas viviendas comenzaron a dedicar una habitación de la casa a uso comercial y de servicios, se comenzó la

construcción de locales comerciales a lo largo de la Avenida Poliducto donde se sitúa la Línea Verde y se observó una gran afluencia de visitantes a las instalaciones de éste parque lineal.

Con el surgimiento de estos fraccionamientos fue dándose paulatinamente un fenómeno de cambio de uso de los predios que trajo como consecuencia que la **deseabilidad** de los inmuebles colindantes se modificara.



1.2.- DEFINICION DEL PROBLEMA:

La ciudad de Aguascalientes ha experimentado un crecimiento físico acelerado durante los últimos años, lo que trajo consigo un aumento de personas que habitan sobre todo las colonias y fraccionamientos al oriente de la ciudad, cuyas viviendas no cuentan con el equipamiento urbano necesarios para su sano desarrollo. Y al realizar un avalúo de un predio en una zona que experimenta cambio de uso, la deseabilidad que tienen los inmuebles ubicados en la zona a valorar, es una variable que debe ser considerada por los valuadores al momento de emitir un dictamen de valor respecto a un inmueble.

Pues al realizarse obras de equipamiento urbano en las colonias se da un fenómeno de cambio de uso en los predios que ahí se encuentran y esto puede traer como consecuencia un incremento o decremento en la deseabilidad de los inmuebles colindantes.

Un ejemplo de ello es el estudio de caso que ahora nos ocupa.

Es así como surge la idea de conocer cuál es el Impacto en la deseabilidad de los inmuebles por colindar con la Línea Verde, debido a los cambios de uso que se generan, así como conocer si esa deseabilidad influyó en los cambios del Valor Comercial y en específico del Valor Unitario/M² de los inmuebles colindantes con la línea verde.

Entendiendo “**Deseabilidad**” como el valor que se da a un objeto por su capacidad de satisfacer una necesidad, por considerarse que tiene utilidad y por la escasez del mismo, así como la habilidad que tiene de despertar el interés o el deseo de poseerlo.

Para realizar este trabajo comenzamos por preguntarnos: **¿Cuál es el Impacto de la colindancia con la Línea Verde en la Deseabilidad de los inmuebles?**

1.3.-OBJETIVOS:

1.3.1.- **Objetivo General.-** Conocer como es el impacto de la colindancia con la Línea Verde en la Deseabilidad de los inmuebles.

1.3.2.- Objetivos Específicos:

- Identificar el Impacto en la Deseabilidad de los Inmuebles, por la cercanía de los mismos a la denominada “Línea Verde”.
- Proporcionar información al valuador que le permita conocer como es la Deseabilidad de los predios a valuar si se encuentran dentro de la zona de influencia de la “Línea Verde”.

1.4.-HIPOTESIS:

“La creación del parque Línea Verde, afecta la deseabilidad de los inmuebles colindantes a él”.



1.5.- JUSTIFICACION:

El Plan de Desarrollo Municipal para la ciudad de Aguascalientes en el año 1990 contempla la Avenida Poliducto como una vialidad primaria y ahora con la creación del parque “Línea Verde” se amplió la circulación de esta avenida en tramos que se encontraban cerrados a la misma debido a que no se habían realizado las acciones necesarias para que la circulación por esta arteria se llevara a cabo.

La Avenida Poliducto une a los fraccionamientos en la parte oriente de la ciudad, la cual concentra a más de la mitad de los habitantes de la ciudad de Aguascalientes.

Como es un lugar de reciente creación no se tienen registros de deseabilidad, pero se observó que se ha incrementado la construcción de vivienda en los fraccionamientos que se encuentran ubicados dentro de la franja que abarca la línea verde y su área de influencia y los precios de venta de los inmuebles colindantes con la “Línea Verde” varían respecto a los de los predios que están más alejados de la misma, lo que nos llevó a realizar la Investigación que permita determinar el impacto en los predios colindantes con el parque lineal al momento de emitir un dictamen al realizar un Avalúo de éstos inmuebles.

Aportaciones a la Valuación:

La presente investigación busca conocer la deseabilidad de los inmuebles colindantes con la “Línea Verde” para establecer un parámetro de a que distancias del parque lineal se ejerce impacto sobre éstos y presentar información que sirva a los valuadores al momento de emitir un dictamen de valor en algún inmueble ubicado en ese lugar. Así mismo se busca que la información aportada permita formar criterios a:

Propietarios e Inversionistas: Es a quien directamente afecta el impacto de la cercanía de los inmuebles con la “Línea Verde” en la deseabilidad de los mismos, pues esto les permitirá tomar decisiones referentes a precios y condiciones en la venta o renta de dichos inmuebles porque de esto puede depender que se incremente o disminuya el Valor comercial de los mismos.

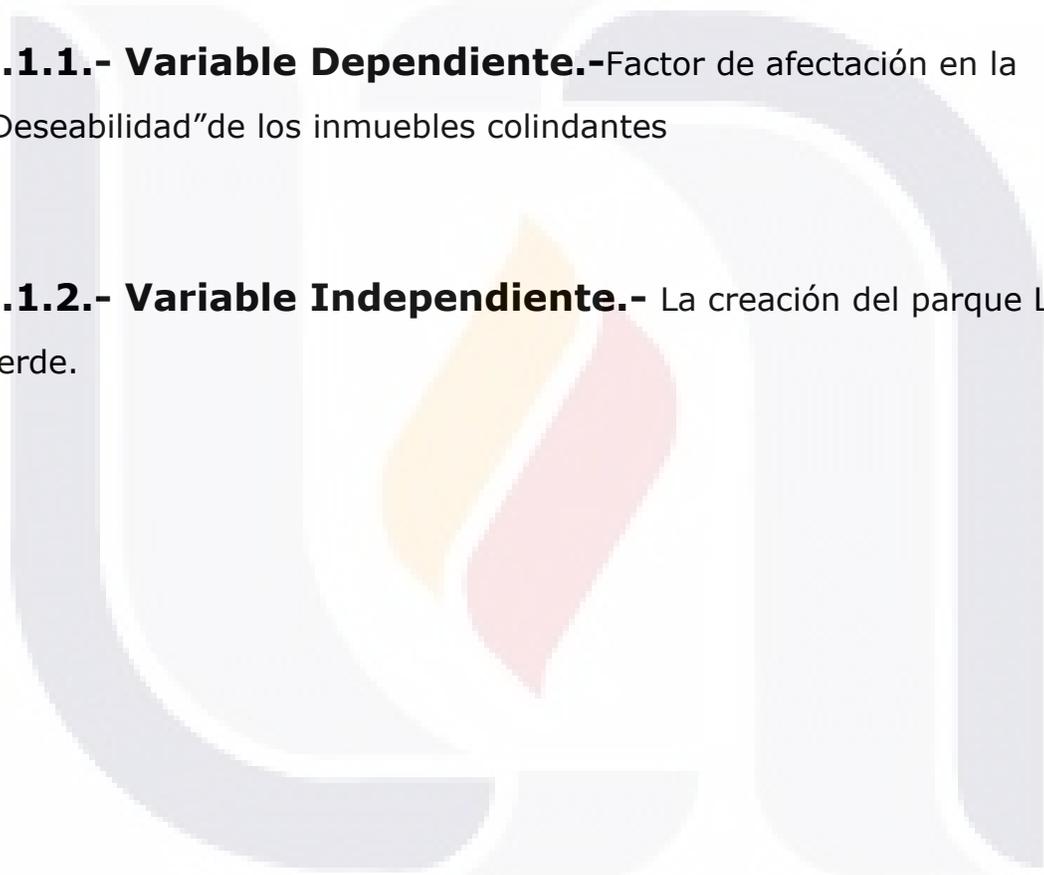
CAPITULO II

2.- MARCO TEÓRICO:

2.1.- VARIABLES.- Para realizar la presente investigación se consideran dos tipos de variables :

2.1.1.- Variable Dependiente.-Factor de afectación en la "Deseabilidad"de los inmuebles colindantes

2.1.2.- Variable Independiente.- La creación del parque Línea Verde.



2.2.- Principios Básicos de la Valuación aplicables:

Principio del Mayor y Mejor Uso.- Una propiedad alcanza su mayor valor cuando se le da el uso más redituable permitido por el marco legal y físico donde se encuentra ubicado el inmueble. El mayor y mejor uso para un bien, es aquel que siendo físicamente posible, legalmente permitido y económicamente viable, resulta en el mayor valor del bien que se está valuando. En el caso de la presente investigación, los predios tienen un cambio de uso debido a que se está buscando el mayor y mejor uso que pudieran tener los predios ubicados en esta zona.

Principio de Uso Consistente. Es una teoría económica que sostiene que un bien inmueble en transición a otro uso o analizándolo bajo el concepto de mayor y mejor uso, no se deberá valorar considerando un uso para la tierra y otro distinto para las mejoras o construcciones, sino un mismo uso para ambos.

Principio de Cambio.- Los factores que afectan a una propiedad pueden ser sujetos de cambio, por lo que el valuador profesional se debe mantener al día en los cambios que se presentan en el mercado de los predios a valorar, para que el dictamen de valor que emita sea lo más cercano a la realidad posible. Se refiere al uso de suelo que tiene una zona o colonia tomando en cuenta los factores que generan el cambio de uso a otro que al realizarlo afecta el valor del inmueble.

Principio de la Oferta y la Demanda. Consiste en la interacción de las fuerzas de la oferta y la demanda, y está determinado por los siguientes fenómenos: El aumento de población con poder adquisitivo en una zona incrementará la demanda y el incremento en el costo del dinero reducirá la demanda o viceversa. En el caso que nos ocupa el incremento en la **deseabilidad** de los inmuebles colindantes con la Línea Verde incrementa la demanda.

Principio de Anticipación. El valor actual de una propiedad es una medida de los beneficios que se espera producirá en el futuro, dirigida fundamentalmente al valor de capitalización de rentas. Esto es en relación a la **deseabilidad** de los inmuebles que lleva a los inversionistas a querer adquirir alguno de estos predios con miras a obtener un beneficio en el futuro.

Principio de Competencia. Las ganancias que genera una propiedad animan a la competencia, produciendo un exceso de oferta, este efecto produce competencia ruinosa. En este caso esas ganancias que generan los inmuebles que cambiaron su uso convirtiendo casas-habitación en comercios, produce en la competencia una **deseabilidad** de los predios con miras a obtener ganancias similares o mejores.

Principio de Equilibrio. Es un punto de armonía entre la oferta y la demanda, cuando se produce un cambio entre ellas es afectada directamente el valor de la propiedad. En el caso que nos ocupa, al incrementarse la **deseabilidad** de los inmuebles se da un cambio en la oferta y la demanda lo cual afecta el Valor Unitario de los predios y en consecuencia se modifica el Valor Comercial de los mismos.

Principio de Crecimiento, Equilibrio y Declinación. Son los efectos del deterioro físico ordinario y de la demanda de mercado, dictan que toda propiedad pase por tres etapas:

Crecimiento: cuando se están construyendo mejoras y la demanda aumenta.

Equilibrio: cuando el vecindario está prácticamente saturado y las propiedades parecen sufrir pocos cambios.

Declinación: cuando las propiedades requieren cada vez mayor mantenimiento, en tanto que la demanda por ellas disminuye. A la declinación generalmente sigue un renacimiento.

En el caso de los inmuebles colindantes con el parque lineal se está dando el fenómeno de Crecimiento en relación con la **deseabilidad** de los predios.

Principio de Sustitución. Es una teoría económica que dice que un comprador prudente no pagaría más por el bien, que el costo de adquirir un sustituto igual o semejante. El más probable costo de adquisición de la mejor alternativa, sea de un sustituto o una réplica, tiende a establecer el Valor Justo de Mercado.

Oferta y Demanda.- El valor de los inmuebles también se encuentra sujeto a la ley de la oferta y la demanda, pues dependen de las fluctuaciones que sufra el mercado inmobiliario, debido al incremento de la deseabilidad de los inmuebles para que el valor de los mismos se modifique, esto se debe considerar y los valuadores deben tenerlo muy presente al momento de emitir un avalúo acorde a la realidad de los predios que se encuentran ubicados en el área de influencia de la línea verde , pues con los constantes cambios de uso y el incremento en las ventas de inmuebles ubicados en ese sector de la ciudad, el valor de esos predios se modifica, y esto es algo importante que debe tenerse en cuenta.

Principio de Progresión y Regresión.

La progresión es el fenómeno por el que el valor de un objeto es asociado con objetos del mismo tipo, pero mejores.

En el caso específico de inmuebles podemos ejemplificar este principio con un edificio que tuviera un valor de medio 20 millones de pesos y se encontrara entre edificios que valen 50 millones de pesos. La progresión consiste en la manera en que se beneficia el valor del primer edificio al estar asociada con los más costosos.

En el caso de los inmuebles cercanos a la Línea verde están teniendo cambios de uso por el comportamiento de los predios vecinos y la deseabilidad de los mismos hace que se beneficien con respecto a los demás predios debido a como se asocian con el valor de los demás.

La regresión en cambio, se presenta cuando hay una propiedad de determinado valor que podría ser, por ejemplo, 50 millones dentro de un corredor con una clasificación menor, o sea, en una avenida donde los edificios valen menos; así, la regresión se manifiesta en la disminución del valor del edificio de mayor calidad. El principio de progresión y de regresión está interrelacionado con el principio de homogeneidad o conformidad.

2.3.- Legislacion de Usos de Suelo:

Respecto a la Normatividad que rige los Cambios de Uso que se presentan en el campo de investigaciones necesario considerar los lineamientos emitidos por dependencias de gobierno y cumplir con los requisitos establecidos en el Código Urbano del Estado de Aguascalientes y el Código Urbano Municipal, en caso de ser necesario a fin de obtener la Constancia de Compatibilidad Urbanística así como los permisos para subdividir, fusionar o fraccionar predios, para continuar con las obras que se deseen realizar, dicho código también señala en qué casos se sancionará a las personas que no cumplan con el Reglamento establecido al respecto, así como las sanciones a que se harán acreedores quienes cometan alguna infracción a los artículos del mismo, porque en caso de no cumplirse con la reglamentación, los permisos expedidos serán retirados.

Así mismo, es necesario conocer el equipamiento urbano que existe en el lugar y que básicamente da bienestar y servicios a la comunidad, como son escuelas, comercios, jardines, iglesias entre otros y lo que en este trabajo nos ocupa: “**parques**”

Nota importante: En referencia a los permisos para cambio de uso de suelo a nivel nacional, el Ayuntamiento de la ciudad de Aguascalientes realizó los trámites necesarios ante la SEMARNAT (Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales) para continuar con la construcción de la Línea Verde en aquellos tramos que aún no han sido modificados debido a que la flora y la fauna que ahí se encuentran son protegidas por la Secretaría de Gestión para la protección ambiental, sin embargo han tenido que realizarse los cambios y adecuaciones a la petición de permiso original.

En el caso que nos ocupa, no se dan los cambios de uso de suelo debido a que el Código Urbano para el Estado de Aguascalientes ya contempla la Avenida Poliducto como una vialidad primaria y los usos de suelo de los predios que ahí se encuentran de antemano están autorizados como una zona comercial y de servicios.

A continuación se presentan los artículos del Código Urbano para el Estado de Aguascalientes que deben considerarse para los Cambios de Uso en nuestro estudio de caso y que a la letra dicen:

Artículo 15.- La constancia de alineamiento y compatibilidad urbanística es independiente y condiciona la expedición por parte de las autoridades competentes, las autorizaciones, permisos, licencias o concesiones que se deriven de la legislación en materia urbana aplicable; tales como fraccionamientos, subdivisiones, fusiones, relotificaciones, construcciones, demoliciones, adaptaciones de obras, condominios y urbanizaciones.

Artículo 16.- Para dar un uso o destino distinto al que se le ha venido dando a un área, predio o construcción, los propietarios o poseedores deberán obtener la constancia de alineamiento y compatibilidad urbanística correspondiente.

Artículo 17.- La constancia de alineamiento y compatibilidad urbanística, con base en la zonificación prevista en los programas de desarrollo urbano, señalará los usos destinos de áreas, predios y edificaciones permitidos, condicionados o prohibidos.

Artículo 18.- Los inmuebles no podrán dedicarse a usos diferentes a los autorizados en la constancia de compatibilidad urbanística o a usos que modifiquen las cargas vivas, cargas muertas, o el funcionamiento estructural del proyecto aprobado.

Cuando una edificación o un predio se utilice total o parcialmente para un uso diferente al autorizado, sin haber obtenido previamente la constancia de alineamiento y compatibilidad urbanística en la que se autorice el nuevo uso, la Secretaría ordenará que con base en el dictamen técnico que al efecto se realice, lo siguiente:

I.- La restitución de inmediato al uso aprobado, si esto puede hacerse sin la necesidad de efectuar obras y adaptaciones y,

II.- La ejecución de obras, adaptaciones, instalaciones y otros trabajos que sean necesarios para el correcto funcionamiento del inmueble y restitución al uso aprobado o procedente dentro del plazo que para ello se señale.

Lo anterior independientemente de las sanciones a que haya lugar.

Artículo 19.- Las constancias de alineamiento y compatibilidad urbanística tendrán una vigencia de tres años, a partir de la fecha de su expedición, en virtud de que deben ser acordes con la actualización o modificación de la legislación y programas de desarrollo urbano. Dichas constancias no acreditan la propiedad o posesión del inmueble

correspondiente, así como las autorizaciones de fusión, subdivisión y relotificación de inmuebles.

Artículo 20.- cuando algún establecimiento funcione sin contar con la correspondiente constancia de alineamiento y compatibilidad urbanística o esta se hubiera rechazado para el uso del suelo propuesto, la Secretaría por conducto de su Titular, podrá suscribir un convenio de Reubicación con el propietario o representante legal de ese establecimiento, por medio del cual se le otorgue un plazo para que proceda a reubicarlo a un lugar compatible urbanísticamente.

El plazo del Convenio de Reubicación lo determinará la Secretaría, pero éste no podrá exceder el tiempo que dure el Gobierno Municipal en que se haya celebrado ese documento”.

Artículo 21.- Cuando se esté construyendo un predio, deberá colocarse letrero visible desde el exterior, en el que señale con precisión el número de la constancia de alineamiento y compatibilidad urbanística respectiva y el uso del suelo autorizado para ese bien raíz.

Artículo 22.- El Registro Público de la Propiedad y del Comercio no inscribirá ningún acto, contrato o convenio sobre la transmisión de propiedad de inmuebles urbanos, si no se acompañan con las correspondientes constancias de compatibilidad urbanística, dictamen de impacto urbano que emite la Secretaría, así como al cumplimiento en lo concierne a los cajones de estacionamiento y al tamaño del lote tipo.

Artículo 24.- Tratándose de fraccionamientos habitacionales urbanos de tipo medio, en cuanto al uso del suelo se establece lo siguiente:

I.- En aquellos lotes en que el uso del suelo se hubiera autorizado como habitacional en el dictámen de autorización del fraccionamiento, no se podrá modificar el mismo.

II.- Únicamente se podrá ocupar el 10% de la superficie vendible para áreas comerciales y de servicios en las zonas previamente definidas y autorizadas en el proyecto respectivo del fraccionamiento.

Respecto de las actividades comerciales, éste deberá ser el que se cataloga como de tipo inmediato y en lo referente a los servicios siempre y cuando el dictamen que emita la Dirección de Ecología y Educación Ambiental Municipal o la Dependencia Estatal

correspondiente, según sea su competencia, determine que no se causa un impacto ambiental.

III.- Cualquier uso que sea diferente al habitacional y que pretenda instalarse fuera de la zona destinada para comercio y servicios quedará sujeto a la dictaminación que emita la Secretaría, mismo que deberá tomar en consideración el lugar de referencia y los usos de suelo que se encuentren a una distancia de 150 metros de su radio, contado a partir del centro del predio objeto de la solicitud.

IV.- En el caso de vialidades colectoras, secundarias, primarias y regionales ubicadas dentro de estos fraccionamientos y atendiendo a las características de estas, podrán existir otros usos diferentes al habitacional , siempre y cuando no se altere el contexto existente y por tanto no se provoque alteraciones al flujo vehicular.

Esta situación se determinará mediante dictamen que emita la Secretaría, mediante el cual se determinará la procedencia de autorizar o no la constancia de alineamiento y compatibilidad urbanística”

Artículo 25.- Tratándose de fraccionamientos habitacionales urbanos de tipo popular, en cuanto al uso del suelo se establece lo siguiente:

I.- Se permitirá predominantemente el uso habitacional, restringiendose el uso comercial y de servicios a la ubicación de éstos.

II.- Toda actividad comercial y de servicios deberá estar comprendida dentro del 20% de la superficie destinada para ello, conforme al proyecto autorizado, pudiendo incrementar dicho porcentaje hasta en un 5% más, siempre y cuando no se altere el contexto existente y por tanto no se provoque alteraciones al flujo vehicular.

Sobre vialidades colectoras se permitirá el comercio de tipo periódico, así como también se permitirán los servicios de tipo periódico.

Artículo 26.- Tratándose de fraccionamientos habitacionales urbanos clasificados como de interés social, en cuanto al uso del suelo se aplicará lo dispuesto en el artículo anterior.

2.4.- VIALIDADES:

Respecto a la estructura de la red vial de la ciudad de Aguascalientes y el impacto que ésta tiene, en cuanto a movilidad de la población y crecimiento de la mancha urbana se refiere es necesario conocer estos aspectos en la realización del presente trabajo.

Algunas de las vialidades más importantes que se encuentran al oriente de la ciudad y sobre las cuales surgieron varios de los nuevos fraccionamientos son: La Avenida Tecnológico, el Boulevard Guadalupano, la Avenida Rodolfo Landeros, la Avenida Miguel Ángel Barberena Vega, el Primero y segundo Anillos de Circunvalación, la Prolongación Alameda y la parte oriente de la Avenida Siglo XXI, además de la construcción de viviendas en lugares no autorizados para ello, debidas a la situación de pobreza de sus moradores, y al patrocinio de varias agrupaciones políticas que propiciaron las invasiones de terrenos en esta parte de la ciudad

Actualmente la **“Avenida Poliducto”** a un costado de la multicitada “Línea Verde” recorre el oriente de la ciudad y es objeto de nuestro estudio.

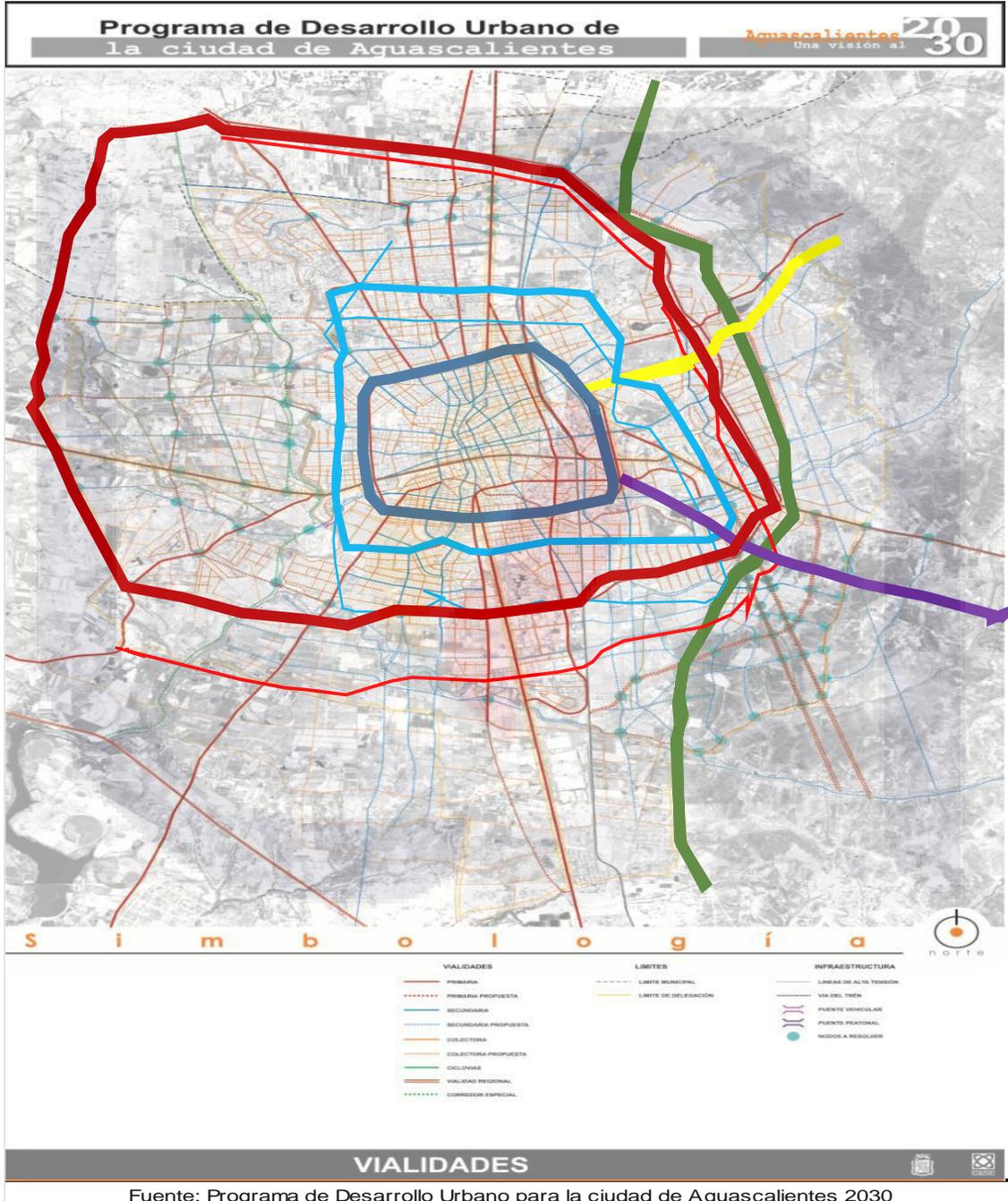
Y es la estructura vial como variable del crecimiento de la mancha urbana, quien puede influir en el desarrollo de una ciudad, haciendo en este caso de la ciudad de Aguascalientes, un centro urbano con la capacidad de ordenar los flujos de transporte, comercio, movilidad y el crecimiento demográfico.

Y son las vialidades las que permiten que estas colonias se comuniquen más fácilmente con el resto de la ciudad.

A continuación se presenta un croquis de las principales vialidades de la ciudad de Aguascalientes Av. Tecnológico ■ Avenida Poliducto se marcó en verde: ■

Primer anillo ■ Segundo anillo ■ Av Siglo XXI ■ Blvd Guadalupano ■

Mapa No. 1 Vialidades



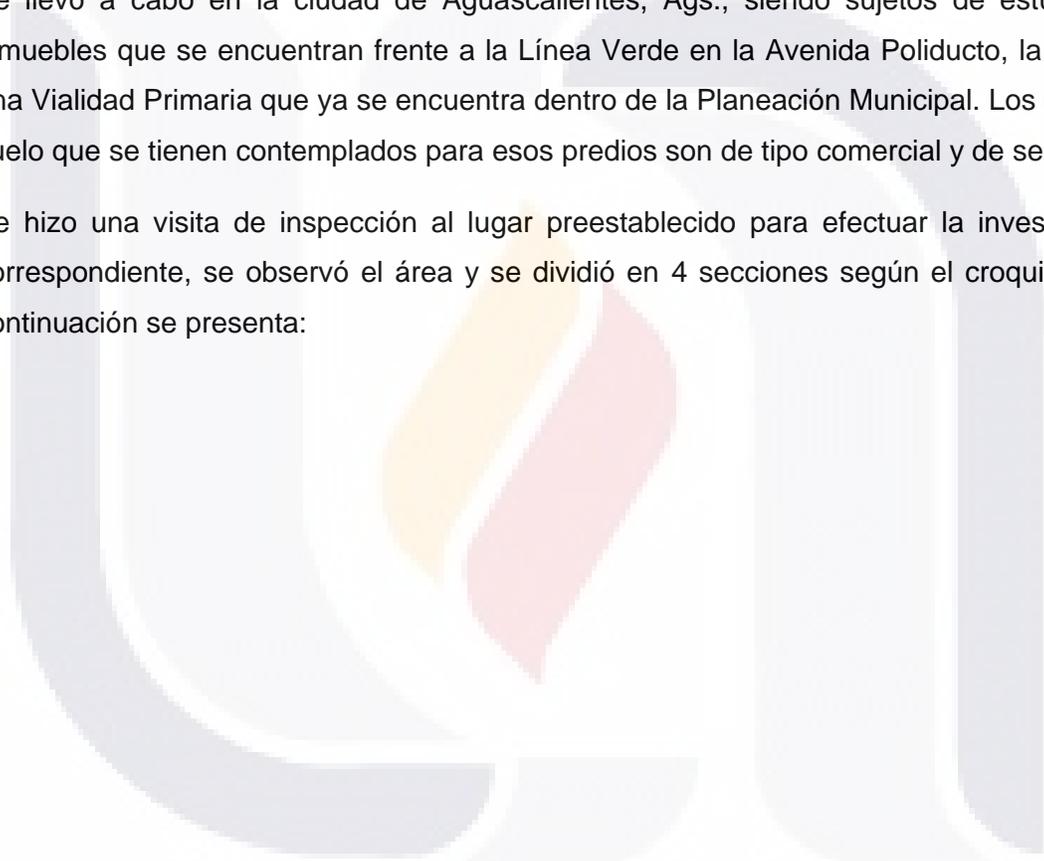
CAPITULO III

3.- METODOLOGIA:

La metodología utilizada para el presente trabajo es una Investigación de Campo basada en Encuestas y un Estudio de Mercado que permitan identificar cual es la deseabilidad que se está presentando.

Se llevó a cabo en la ciudad de Aguascalientes, Ags., siendo sujetos de estudio los inmuebles que se encuentran frente a la Línea Verde en la Avenida Poliducto, la cual es una Vialidad Primaria que ya se encuentra dentro de la Planeación Municipal. Los usos de suelo que se tienen contemplados para esos predios son de tipo comercial y de servicios.

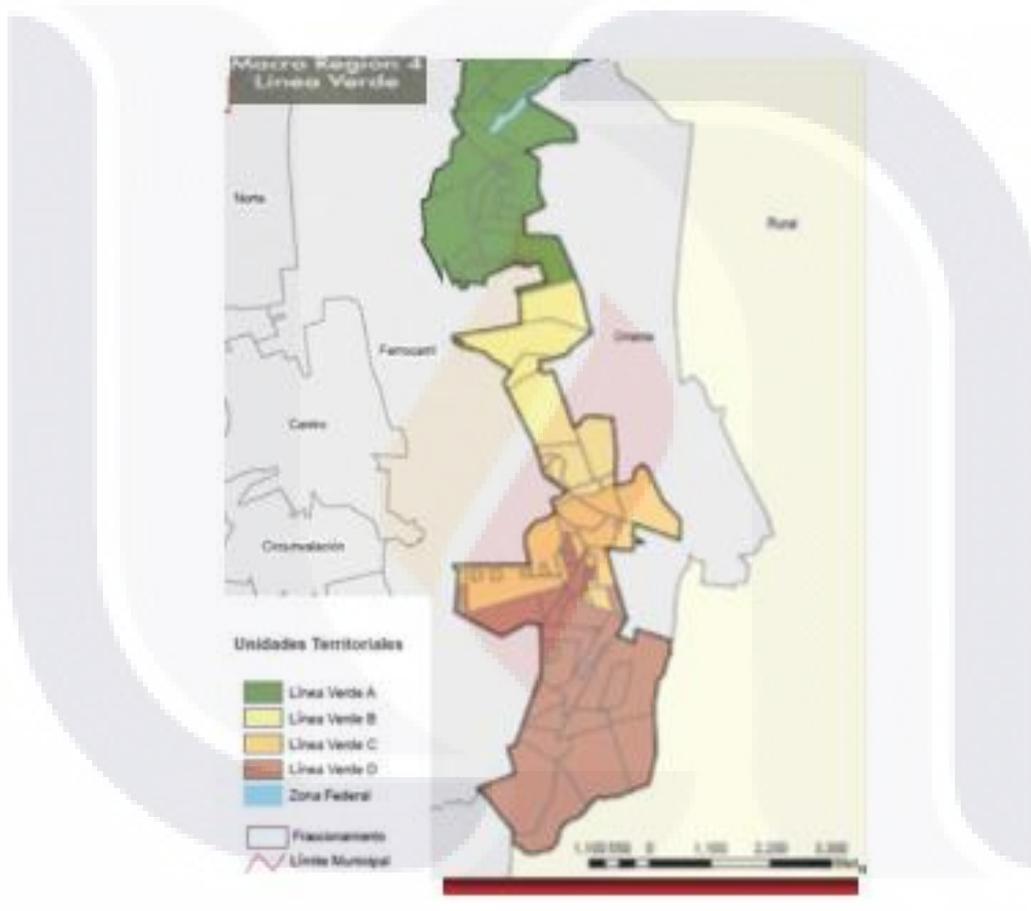
Se hizo una visita de inspección al lugar preestablecido para efectuar la investigación correspondiente, se observó el área y se dividió en 4 secciones según el croquis que a continuación se presenta:



Mapa No. 2 Secciones de la Línea Verde

SECCIONES

CROQUIS LINEA VERDE
FRACCIONAMIENTOS COLINDANTES



Cada una de estas cuatro secciones en que está dividida la Línea Verde tiene su área de influencia en varios fraccionamientos y colonias que se enumeran detalladamente en:

"La Relación de Fraccionamientos Colindantes con la Línea Verde"

Fuente: Implan y Propia

3.1.- DESARROLLO DE LA INVESTIGACION:

De los 71 fraccionamientos autorizados al oriente de la ciudad, mismos que se encuentran en el área de influencia de la “Línea Verde” sólo 31 de ellos colindan directamente, tal como se muestra en el siguiente croquis:



Pero nada más 16 de ellos se encuentran frente a las secciones del parque donde ya se cuenta con equipamiento urbano completo, es decir las restantes 15 colonias o fraccionamientos se encuentran en zonas que aún están en proceso de desarrollo, en donde las obras de construcción aún no se concluyen o todavía no se realizan por diversas causas (como son permisos de la SEMARNAT que se encuentran pendientes de autorizar o que los propietarios de los predios aún no han realizado la venta o donación de terrenos al municipio para que continúe con la obra) y algunas otras causas. Es decir, del 100% de los fraccionamientos que integran la zona de influencia por tener predios colindantes con la Línea Verde, se estudiará sólo el **22.54%** de los fraccionamientos.

Al realizar la investigación inicial primero se sectorizó en 4 secciones:

-Sección A que abarca del Fraccionamiento Villas de Nuestra Señora de la Asunción hasta el fraccionamiento Cerro Alto pasando por 18 fraccionamientos

A continuación se presenta la relación correspondiente:

Tabla No. 1 Relación de Fraccionamientos Colindantes con la Línea Verde Sección "A"

RELACION DE FRACCIONAMIENTOS COLINDANTES CON LA LINEA VERDE						
No.	NOMBRE	DESARROLLO	TIPO	SITUACION	UNIDAD TERRESTRE	SECCION
1	Villas de Nuestra Señora de la asunción Sector Alameda	Fraccionamiento	Interés Social	Urbanizado	Línea Verde	A
2	Villas de Nuestra Señora de la asunción Sector San Mateo	Fraccionamiento	Interés Social	Urbanizado	Línea Verde	A
3	Villas de Nuestra señora de la Asunción Sector Guadalupe	Fraccionamiento	Interés Social	Urbanizado	Línea Verde	A
4	Lomas de la Asunción	Fraccionamiento	Popular	Urbanizado	Línea Verde	A
5	Cumbres	Fraccionamiento	Interés Social	Urbanizado	Línea Verde	A
6	Santa Margarita	Fraccionamiento	Popular	Parcialmente Urbanizado	Línea Verde	A
7	Anexo Palomino	Fraccionamiento	Popular	Urbanizado	Línea Verde	A
8	Pintores Mexicanos	Fraccionamiento	Interés Social	Urbanizado	Línea Verde	A
9	Lomas de Oriente I	Fraccionamiento	Interés Social	Urbanizado	Línea Verde	A
10	Lic. Benito Palomino Dena	Fraccionamiento	Popular	Urbanizado	Línea Verde	A
	Parque Ecológico México	Especial	Recreativo		Línea Verde	A
	Parque Natural Los Gringos	Especial	Recreativo		Línea Verde	A
11	Ejido Cumbres II	Fraccionamiento	Popular	Urbanizado	Línea Verde	A
12	Las Cumbres	Fraccionamiento	Popular	Urbanizado	Línea Verde	A
13	Luis Ortega Douglas	Fraccionamiento	Interés Social	Urbanizado	Línea Verde	A
14	Progreso	Fraccionamiento	Popular	Urbanizado	Línea Verde	A
15	Nazario Ortiz Garza	Fraccionamiento	Popular	Urbanizado	Línea Verde	A
16	J. Refugio Esparza Reyes	Colonia	Popular	Urbanizado	Línea Verde	A
17	Mirador de las Culturas	Fraccionamiento	Popular	Urbanizado	Línea Verde	A
18	Cerro Alto	Fraccionamiento	Popular	Parcialmente Urbanizado	Línea Verde	A
	Desarrollo sin Delimitación Oficial					

Fuente: Creación Propia

Imagen No. 2 Sección "A" de la Línea Verde

Línea Verde Sección "A"



Fuente: Creación Propia

Sección B que abarca del Fraccionamiento Rodolfo Landeros hasta la Unidad Habitacional Fidel Velázquez que pasa por 17 fraccionamientos.

Tabla No. 2 Relación de Fraccionamientos Colindantes con la Línea Verde Sección "B"						
RELACION DE FRACCIONAMIENTOS COLINDANTES CON LA LINEA VERDE						
No.	NOMBRE	DESARROLLO	TIPO	SITUACION	UNIDAD TER	SECCION
19	Lic. Benito Palominio Dena	Fraccionamiento	Popular	Urbanizado	Línea Verde	B
20	El Guadalupano	Fraccionamiento	Popular	Urbanizado	Línea Verde	B
21	La Hojarasca	Fraccionamiento	Interés Social	Urbanizado	Línea Verde	B
22	Ejido cumbres	Fraccionamiento	Popular	Parcialmente Urb	Línea Verde	B
23	Los Laureles	Fraccionamiento	Interés Social	Urbanizado	Línea Verde	B
24	Los Pericos (Cumbres III)	Fraccionamiento	Popular	Parcialmente Urb	Línea Verde	B
25	Paseos del Sol	Fraccionamiento	Interés Social	Urbanizado	Línea Verde	B
26	Municipio Libre	Fraccionamiento	Popular	Urbanizado	Línea Verde	B
27	Rodolfo Landeros Gallegos	Fraccionamiento	Popular	Urbanizado	Línea Verde	B
	IMSS Hospital de Zona Número 2	Especial	No aplica	Servicios	Línea Verde	B
	Instituto de Educación de Aguascalientes	Especial	Especial	Educación	Línea Verde	B
	Instituto Estatal de Seguridad Pública de Aguascalientes	Especial	Especial	Seguridad Pública	Línea Verde	B
28	El Riego	Fraccionamiento	Popular	Parcialmente Urb	Línea Verde	B
29	Haciendas de Aguascalientes	Fraccionamiento	Interés Social	Urbanizado	Línea Verde	B
30	Real de Haciendas	Fraccionamiento	Interés Social	Urbanizado	Línea Verde	B
31	Paseos de Villerías	Fraccionamiento	Interés Social	Urbanizado	Línea Verde	B
32	Colinas de San Patricio	Fraccionamiento	Interés Social	Urbanizado	Línea Verde	B
33	Balcones de Oriente	Fraccionamiento	Interés Social	Urbanizado	Línea Verde	B
34	Vistas de Oriente	Fraccionamiento	Interés Social	Urbanizado	Línea Verde	B
35	Ojocaliente III	Fraccionamiento	Popular	Parcialmente Urb	Línea Verde	B
Fuente: Creación Propia						

Imagen No. 3 Sección "B" de la Línea Verde

Línea Verde Sección "B"



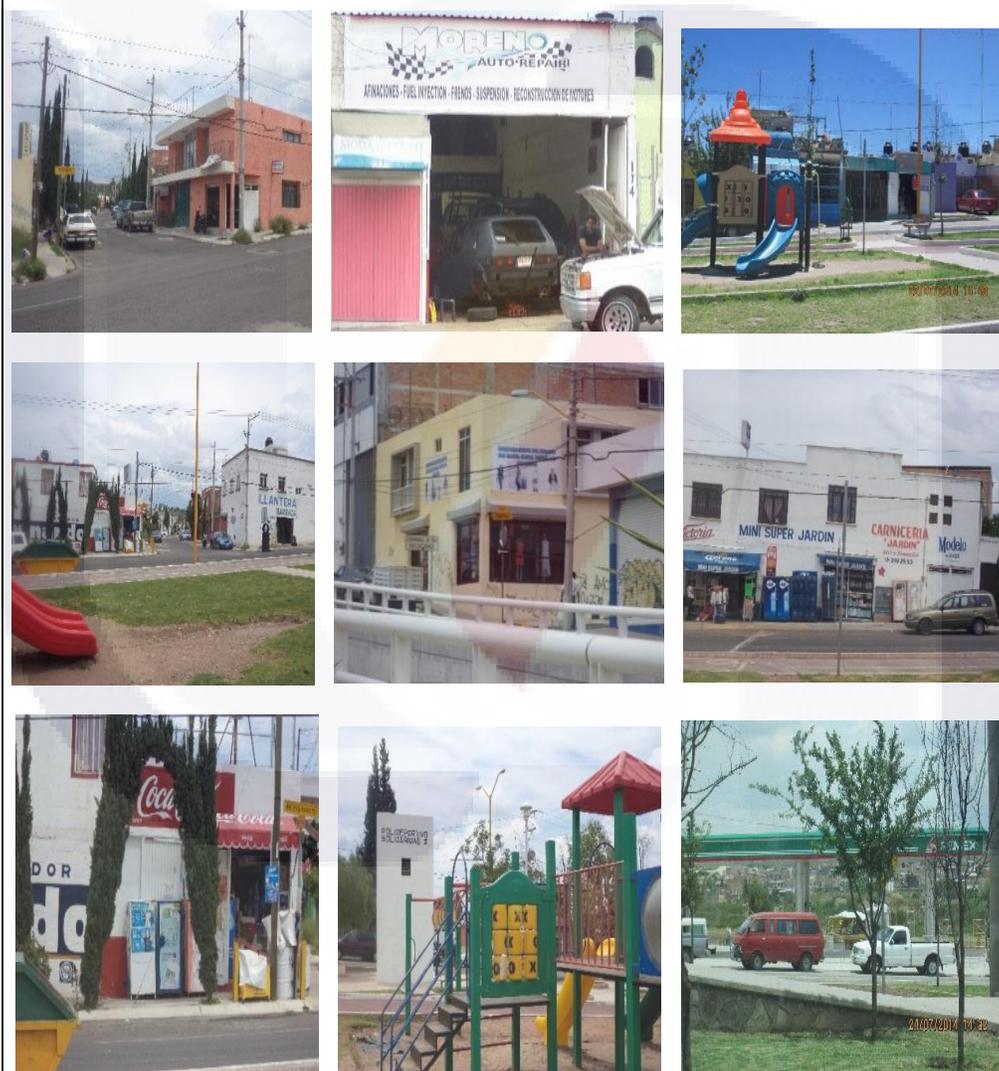
Fuente: Creación Propia

Sección C que abarca del Fraccionamiento Villas del Morelos al Fraccionamiento Bajío de Las Palmas pasando por 16 fraccionamientos.

Tabla No. 3 Relación de Fraccionamientos Colindantes con la Línea Verde Sección "C"						
RELACION DE FRACCIONAMIENTOS COLINDANTES CON LA LINEA VERDE						
No.	NOMBRE	DESARROLLO	TIPO	SITUACION	UNIDAD TER	SECCION
36	Bajío las Palmas	Fraccionamiento	Interés Social	Urbanizado	Línea Verde	C
37	Balcones de Ojocaliente	Fraccionamiento	Interés Social	Urbanizado	Línea Verde	C
38	Cima del Chapulín	Fraccionamiento	Interés Social	Urbanizado	Línea Verde	C
39	Del Río	Fraccionamiento	Interés Social	Urbanizado	Línea Verde	C
40	El Cedazo	Fraccionamiento	Interés Social	Urbanizado	Línea Verde	C
41	J. Guadalupe Peralta	Fraccionamiento	Interés Social	Urbanizado	Línea Verde	C
42	Jardines de Casa Nueva 1a. Sección	Fraccionamiento	Interés Social	Urbanizado	Línea Verde	C
43	Jardines de Casa Nueva 2a. Sección	Fraccionamiento	Interés Social	Urbanizado	Línea Verde	C
44	La Terraza	Fraccionamiento	Interés Social	Urbanizado	Línea Verde	C
45	Lomas del Chapulin	Fraccionamiento	Interés Social	Urbanizado	Línea Verde	C
46	Lomas del Gachupin	Fraccionamiento	Interés Social	Urbanizado	Línea Verde	C
47	Solidaridad I	Fraccionamiento	Interés Social	Urbanizado	Línea Verde	C
48	Solidaridad II	Fraccionamiento	Interés Social	Urbanizado	Línea Verde	C
49	Valle del Cedazo	Fraccionamiento	Interés Social	Urbanizado	Línea Verde	C
50	Villa Taurina	Fraccionamiento	Interés Social	Urbanizado	Línea Verde	C
51	Villas del Morelos	Fraccionamiento	Interés Social	Urbanizado	Línea Verde	C
Fuente: Creación Propia						

Imagen No. 4 Sección "C" de la Línea Verde

Línea Verde Sección "C"



Fuente: Propia

Sección D que abarca del Fraccionamiento Agua clara hasta el fraccionamiento Villas del Ajedrez pasando por 20 fraccionamientos.

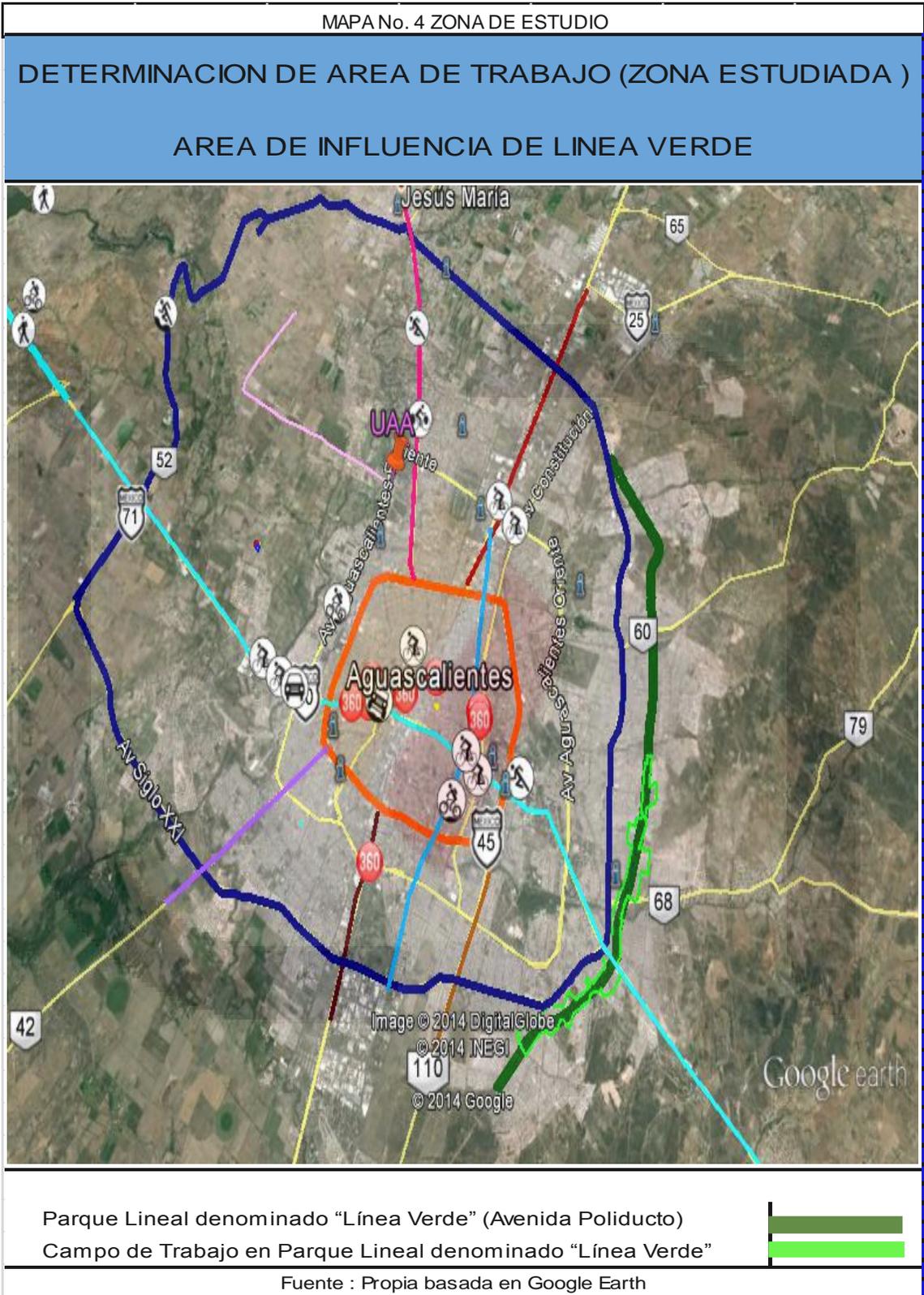
Tabla No. 4 Relación de Fraccionamientos colindantes con la Línea Verde Sección "D"						
RELACION DE FRACCIONAMIENTOS COLINDANTES CON LA LINEA VERDE						
No.	NOMBRE	DESARROLLO	TIPO	SITUACION	UNIDAD TERRITORIAL	SECCION
52	Agua Clara	Fraccionamiento	Popular	Urbanizado	Línea Verde	"D"
53	Centenario de la Revolución	Fraccionamiento	Popular	en proceso de	Línea Verde	"D"
54	Cielo claro	Fraccionamiento	Popular	Urbanizado	Línea Verde	"D"
55	Emiliano Zapata	Fraccionamiento	Popular	Urbanizado	Línea Verde	"D"
56	Fundadores	Fraccionamiento	Interés social	Urbanizado	Línea Verde	"D"
57	Lomas Altas	Fraccionamiento	Popular	parcialmente urb	Línea Verde	"D"
58	Lomas de la Mandarina	Fraccionamiento	Popular	Urbanizado	Línea Verde	"D"
59	Lomas del Ajedrez	Fraccionamiento	Interés social	Urbanizado	Línea Verde	"D"
60	Morelos II	Fraccionamiento	Interés social	Urbanizado	Línea Verde	"D"
61	Mujeres divinas	Condominio	Mixto	Urbanizado	Línea Verde	"D"
62	Mujeres Ilustres	Fraccionamiento	Interés social	Urbanizado	Línea Verde	"D"
63	Periodistas	Fraccionamiento	Interés social	Urbanizado	Línea Verde	"D"
64	Reencuentro	Fraccionamiento	Interés social	Urbanizado	Línea Verde	"D"
65	Rinconada San Antonio	Condominio	Habitacional	Urbanizado	Línea Verde	"D"
66	Solidaridad III	Fraccionamiento	Interés social	Urbanizado	Línea Verde	"D"
67	Solidaridad IV	Fraccionamiento	Popular	Urbanizado	Línea Verde	"D"
68	Tierra Buena	Fraccionamiento	Popular	Urbanizado	Línea Verde	"D"
69	Villa Alta	Fraccionamiento	Habitacional	Urbanizado	Línea Verde	"D"
70	Villas del Ajedrez	Condominio	Popular	Urbanizado	Línea Verde	"D"
71	Vista Bella	Fraccionamiento	Habitacional	Urbanizado	Línea Verde	"D"
Fuente: Creación Propia						



Después se visitó el tramo seleccionado perteneciente a la sección analizada, se realizó la observación correspondiente en cada sección y se procedió a delimitar el perímetro a estudiar.

Debido a que hay algunas fracciones de la Línea Verde donde las obras de construcción se encuentran inconclusas **no fueron consideradas en la elaboración del presente trabajo** pues el equipamiento urbano no es el mismo a lo largo de toda la Línea Verde, motivo por el cual sólo se consideró las secciones que abarcan de los fraccionamientos Haciendas de Aguascalientes y Real de Haciendas hasta la Avenida Mariano Hidalgo en Solidaridad IV y Fraccionamiento Periodistas.

A continuación se muestra una ilustración del croquis de ubicación de la zona estudiada:



Estas colonias se encuentran a lo largo de lo que es el parque lineal denominado “Línea Verde” y su área de influencia.

Sin embargo, dadas las características de cada una de las cuatro secciones en que se encuentra dividida la línea verde y debido a que no se cuenta con el equipamiento urbano completo en todas las secciones, el presente estudio no se realizó en todos los fraccionamientos enlistados anteriormente, sino que solo se delimitó el campo de trabajo a algunos fraccionamientos colindantes cuyo equipamiento urbano se encuentra completo y en los cuales se observan cambios significativos tanto en la fisonomía del lugar como en el comportamiento de las personas que lo habitan. Debido a lo anteriormente expuesto, el campo de trabajo se delimitó a sólo algunos fraccionamientos que colindan con la Línea Verde y que forman parte de las secciones “B” y “C”.

A continuación se presentan los fraccionamientos que integran el campo de trabajo para efectos de la presente investigación.

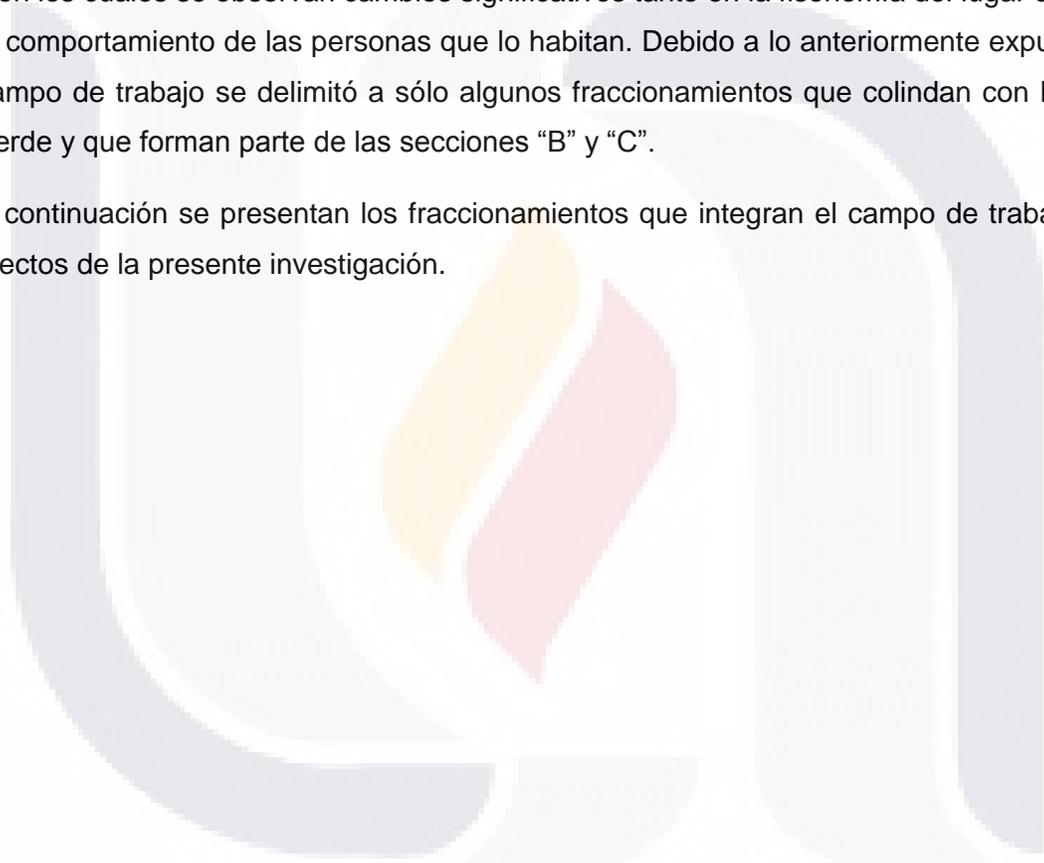


Tabla No.5 Relación de Fraccionamientos de la sección "B"

FRACCIONAMIENTOS ESTUDIADOS		
SECCION: "B"	TRAMO	
FRACCIONAMIENTO	ENTRE CALLE	Y CALLE
REAL DE HACIENDAS	HDA.LA CALERA	HDA. DE CUAUTLA
	HDA. DE CUAUTLA	HDA. DE LA LUZ
	HDA. LA LUZ	HDA. DE ATLANGA
	HDA. DE ATLANGA	AV. HDA. OJOCALIENTE
	AV. HDA. OJOCALIENTE	HDA. CANO
	HDA. CANO	HDA. LA HUERTA
	HDA. LA HUERTA	HDA. JURICA
	HDA. JURICA	HDA. CANUTILLO
HACIENDAS DE AGUASCALIENTES	REFUGIO DE AGUA ZARCA	HDA. EL TORIL
	HDA. EL TORIL	AV. HDA. OJOCALIENTE
	AV. HDA. OJOCALIENTE	HDA. EL MEZQUITE
	HDA. EL MEZQUITE	HDA. EL CHIQUIHUTE
VILLERIAS	VILLA DE SAN FRANCISCO	PASEO DE VILLERIAS
	PASEO DE VILLERIAS	VILLA DE CALVILLO
OJOCALIENTE III	LA MANZANA	EL TEPOZAN
	EL TEPOZAN	AGUA GORDA
	AGUA GORDA	LA TACUACHA
	LA TACUACHA	CAÑADA GRANDE
	CAÑADA GRANDE	SAN FCO DE LOS VIVERO
	SAN FCO DE LOS VIVERO	LAS CUEVAS
	LAS CUEVAS	LA GLORIA
	LA GLORIA	EL MOCHO
	EL MOCHO	BETULIA
	BETULIA	LA BARRANCA
	LA BARRANCA	EL SALITRE
EL SALITRE	AV. SAN GABRIEL	
VISTAS DE ORIENTE	SAN FCO DE LOS VIVERO	AV. SAN GABRIEL

Fuente: Creación Propia

Tabla No.6 Relación de Fraccionamientos de la sección "C"

FRACCIONAMIENTOS ESTUDIADOS		
SECCION: "C" PARTE I	TRAMO	
FRACCIONAMIENTO:	ENTRE CALLE	Y CALLE
JOSE GUADALUPE PERALTA	URBANISMO	ROSA TRILLO PALOS
	ROSA TRILLO PALOS	J.SANTOS REYNA MTZ
	J.SANTOS REYNA MTZ	GERARDO MARIN MTZ
	GERARDO MARIN MTZ	JOSE TRINIDAD VELA SALAS
	JOSE TRINIDAD VELA SALAS	SALVADOR MELCHOR
	SALVADOR MELCHOR	CIPRIANO SALGADO SANCHEZ
	CIPRIANO SALGADO SANCHEZ	SALVADOR DELGADO RAMIREZ
	SALVADOR DELGADO RAMIREZ	JOSE GUERRA PALOS
	JOSE GUERRA PALOS	SALUD
	SALUD	LUZ MARIA SALDIVAR RAMIREZ
	LUZ MARIA SALDIVAR RAMIREZ	DOMITILLO ESTRELLA DEL ANGEL
	DOMITILLO ESTRELLA DEL ANGEL	MARIA DOLORES GARCIA JACOB
	MARIA DOLORES GARCIA JACOB	ANTONIA LOPEZ DE CHAVEZ
	ANTONIA LOPEZ DE CHAVEZ	AVENIDA TECNOLOGICO
SOLIDARIDAD I	URBANISMO	FRATERNIDAD
	FRATERNIDAD	SALUD
	SALUD	TRABAJO
	TRABAJO	ESFUERZO
	ESFUERZO	UNIDAD
	UNIDAD	AVENIDA TECNOLOGICO
BAJIO DE LAS PALMAS	AVENIDA TECNOLOGICO	PALMA REAL
	PALMA REAL	PALMA AZUL
	PALMA AZUL	PALMA SENEGAL
	PALMA SENEGAL	PALMA ALEJANDRA
	PALMA ALEJANDRA	PALMA MANILLA
	PALMA MANILLA	IXTLAHUATL
	IXTLAHUATL	PALMA CANARIA
	PALMA CANARIA	PALMA DATILERA
	PALMA DATILERA	PALMA PLATEADA
	PALMA PLATEADA	PALMA BAMBU
	PALMA BAMBU	PALMA GUADALUPE
PALMA GUADALUPE	PALMA MEXICANA	

Fuente: Creación Propia

Tabla No.7 Relación de Fraccionamientos de la sección "C"

FRACCIONAMIENTOS ESTUDIADOS		
SECCION: "C" PARTE II	TRAMO	
FRACCIONAMIENTO:	ENTRE CALLE	Y CALLE
SOLIDARIDAD II	AVENIDA TECNOLOGICO	IXTLAHUATL
	IXTLAHUATL	XIUNEL
	XIUNEL	COYOLXAHUQUI
	COYOLXAHUQUI	ZACATECO
	ZACATECO	CELEDONIA
	CELEDONIA	ARROYO
LOMAS DEL GACHUPIN	LOS MARTINEZ	DELICIAS
	DELICIAS	CELEDONIA
	CELEDONIA	ARROYO
LOMAS DEL CHAPULIN	CELEDONIA	ARROYO
	ARROYO	MARRUBIO
CIMA DEL CHAPULIN	MARRUBIO	TECUEXE
	TECUEXE	CIMA DEL CHAPULIN
	CIMA DEL CHAPULIN	GALIO
	GALIO	CHAPULIN
	CHAPULIN	ADOLFO DE LA HUERTA
SOLIDARIDAD III	ARROYO	MARRUBIO
	MARRUBIO	MARIO SALAS
	MARIO SALAS	VALENTIN CANALIZO
	VALENTIN CANALIZO	BALCONES DE OJOCALIENTE
	ADOLFO DE LA HUERTA	MARIANO ARISTA
	MARIANO ARISTA	MANUEL GONZALEZ
	MANUEL GONZALEZ	JOSE JOAQUIN HERRERA
	JOSE JOAQUIN HERRERA	JUAN M MENDEZ
	JUAN M MENDEZ	MIGUEL MIRAMON
	MIGUEL MIRAMON	MARTIN TRIANA
	MARTIN TRIANA	CARLOS GARCIA HIDALGO

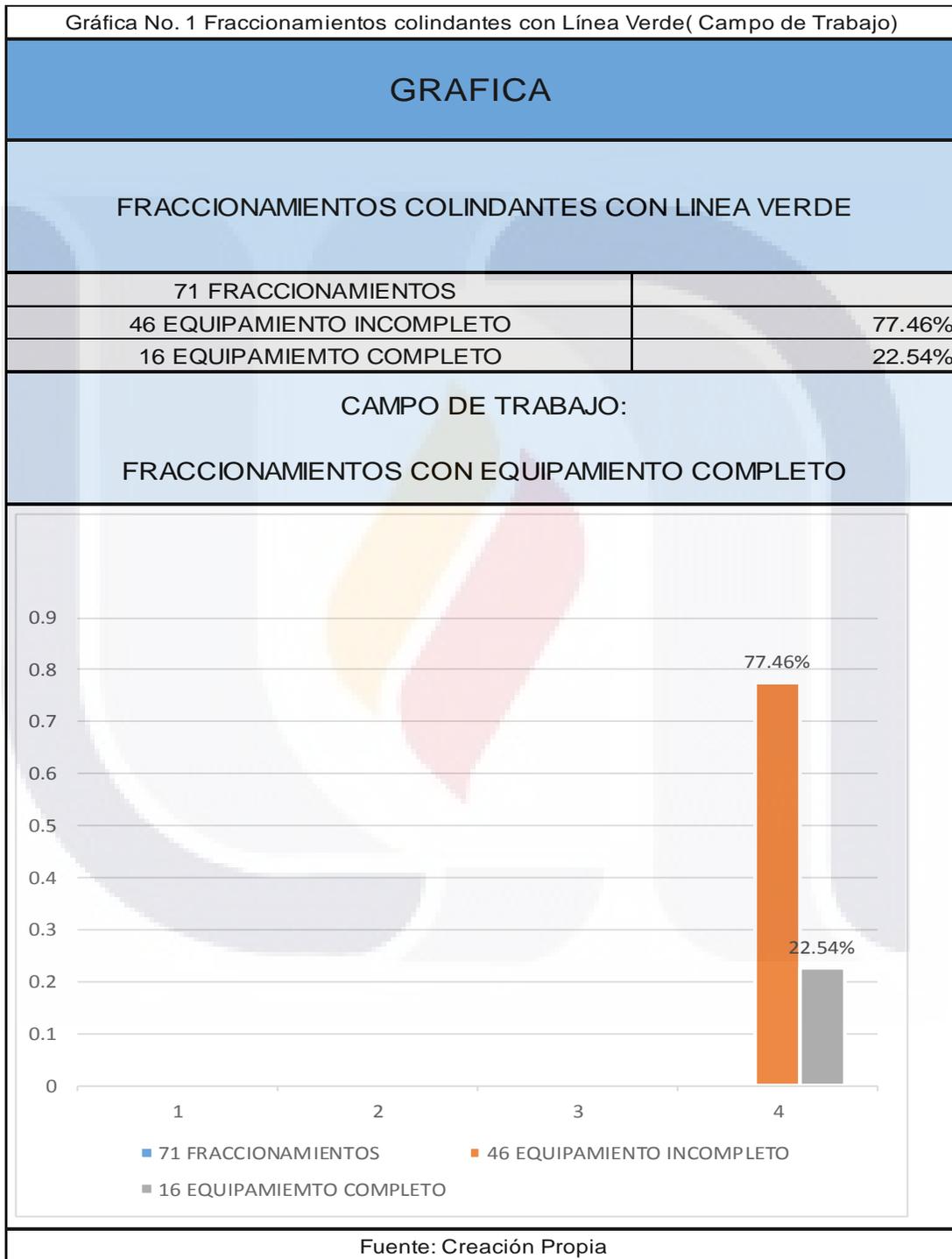
Fuente : Creación Propia

Tabla No.8 Relación de Fraccionamientos de la sección "C"

FRACCIONAMIENTOS ESTUDIADOS		
SECCION: "C" PARTE III	TRAMO	
FRACCIONAMIENTO:	ENTRE CALLE	Y CALLE
EMILIANO ZAPATA	MARIANO JIMENEZ	CARLOS GARCIA HIDALGO
	CARLOS GARCIA HIDALGO	CARLOS BUSTAMANTE
SOLIDARIDAD IV	CARLOS BUSTAMANTE	MARIANO HIDALGO
	GUIONISTAS	CAMAROGRAFOS
PERIODISTAS	CAMAROGRAFOS	FOTOGRAFOS
	FOTOGRAFOS	VOCEADORES
	VOCEADORES	AMALIA GOMEZ ZEPEDA
	AMALIA GOMEZ ZEPEDA	LINOTIPISTAS
	LINOTIPISTAS	MARIANO HIDALGO

Fuente: Creación Propia

Los fraccionamientos que integran el área de influencia de la Línea Verde y los inmuebles colindantes que ya cuentan con el equipamiento urbano completo se señalan en la siguiente gráfica:



Así mismo, en estos 16 fraccionamientos se analizaron los tramos que se encuentran frente a la línea verde, motivo por el cual en la relación de fraccionamientos a estudiar presentados con antelación se señalan entre que calles se encuentran cada uno de éstos

En la realización de este estudio se consideraron dos tipos de investigación:

1.- **Encuesta.**- Se diseñó un Cuestionario que fue aplicado directamente en el lugar sujeto de estudio se abordó a algunas personas al azar a quienes se pidió contestar los cuestionarios, tratando de aplicar éstos a una muestra representativa de cada sección analizada, en total se aplicaron 100 cuestionarios.

2.- **Investigación de Mercado.**- Paralelamente se realizó la búsqueda de comparables en el sitio para conocer hasta qué punto impactó la construcción de la Línea Verde en la deseabilidad de los inmuebles cercanos a la misma, por lo que se buscó comparables que se encontraran directamente frente a la Línea verde y en Una, Dos o hasta Tres cuadras del parque lineal, para establecer las distancias a las que se encuentren los inmuebles del lugar estudiado y su relación con los cambios en el Valor.

Durante la visita se hicieron las siguientes preguntas:

Tabla No.9 Observaciones a hacer en el lugar y preguntas para las personas
<p>OBSERVACIONES Y PREGUNTAS</p> <p>DURANTE LA INSPECCION</p> <p>PREVIA A LA INVESTIGACION</p>
<p>En la Línea Verde:</p> <p>Cómo es el lugar?</p> <p>Qué características tiene el lugar?</p> <p>Hay mucha población?</p> <p>Qué tipo de personas acude a ese lugar?</p> <p>Hay muchos terrenos baldíos?</p> <p>Hay muchos locales comerciales?</p> <p>Están construyendo nuevas casas?</p> <p>Están construyendo nuevos locales comerciales?</p> <p>Cómo son las casas y terrenos que colindan con la línea verde?</p> <p>Hay anuncios de venta o renta de lotes, casas o locales comerciales?</p> <p>A las personas visitantes al lugar:</p> <p>Vive usted cerca?</p> <p>Que le parece el lugar?</p> <p>Le agradan las características que tiene el lugar?</p> <p>En caso de no vivir por aquí, ¿le gustaría adquirir un terreno, casa o local comercial que colinden con la línea verde?</p> <p>Qué sabe del precio al que se pueden adquirir estos inmuebles?</p> <p>Sabe cuánto costaban anteriormente ?</p> <p>Conoce el costo actual de los mismos ?</p> <p>En caso de haber diferencia entre los precios antes y después de la Línea Verde ¿que opina?</p> <p>Ha visto muchos anuncios de venta o renta de lotes, casas o locales comerciales?</p> <p>Qué le parece el valor de éstos inmuebles en comparación con los de otros lugares con características similares?</p>
Fuente: Creación Propia

Posterior a la inspección inicial se anotó las observaciones en la Cédula de Registro que sirvió de base en la elaboración del Cuestionario a utilizar

A continuación se presenta el formato utilizado en la Cédula de Registro:

Imagen No. 6 Cedula de Registro



CEDULA DE REGISTRO

Observación directa

Colonia: _____ Entre las calles: _____ y _____

1.- cuantas viviendas cambiaron su uso de suelo en esta acera? _____

2.- Cuantas viviendas están afectando la imagen urbana? :

Salones de fiestas	<input type="checkbox"/>
Taller Mecánico	<input type="checkbox"/>
Iglesia	<input type="checkbox"/>
Vulcanizadora	<input type="checkbox"/>
Tienda de ropa	<input type="checkbox"/>
Tienda de abarrotes	<input type="checkbox"/>

3.- Cuantos predios contaminan el medio ambiente?

Salones de fiestas	<input type="checkbox"/>
Taller Mecánico	<input type="checkbox"/>
Iglesia	<input type="checkbox"/>
Vulcanizadora	<input type="checkbox"/>
Tienda de ropa	<input type="checkbox"/>
Tienda de abarrotes	<input type="checkbox"/>

4- Cuantas viendas se construyeron a partir del 2011 a la fecha en esta manzana?

5.- Cuantas viviendas hay en construcción?

6.- Cuantos locales se han construido?

Fuente: Creación Propia

Una vez hecha la investigación inicial y con base en lo observado se procedió a diseñar el cuestionario base para realizar las encuestas:

3.2.- Aplicación de Encuestas:

Se recorrió el parque lineal y se entregó un Cuestionario a las personas seleccionadas al azar. Las respuestas que estas personas dieron se plasman en el siguiente análisis de Resultados.

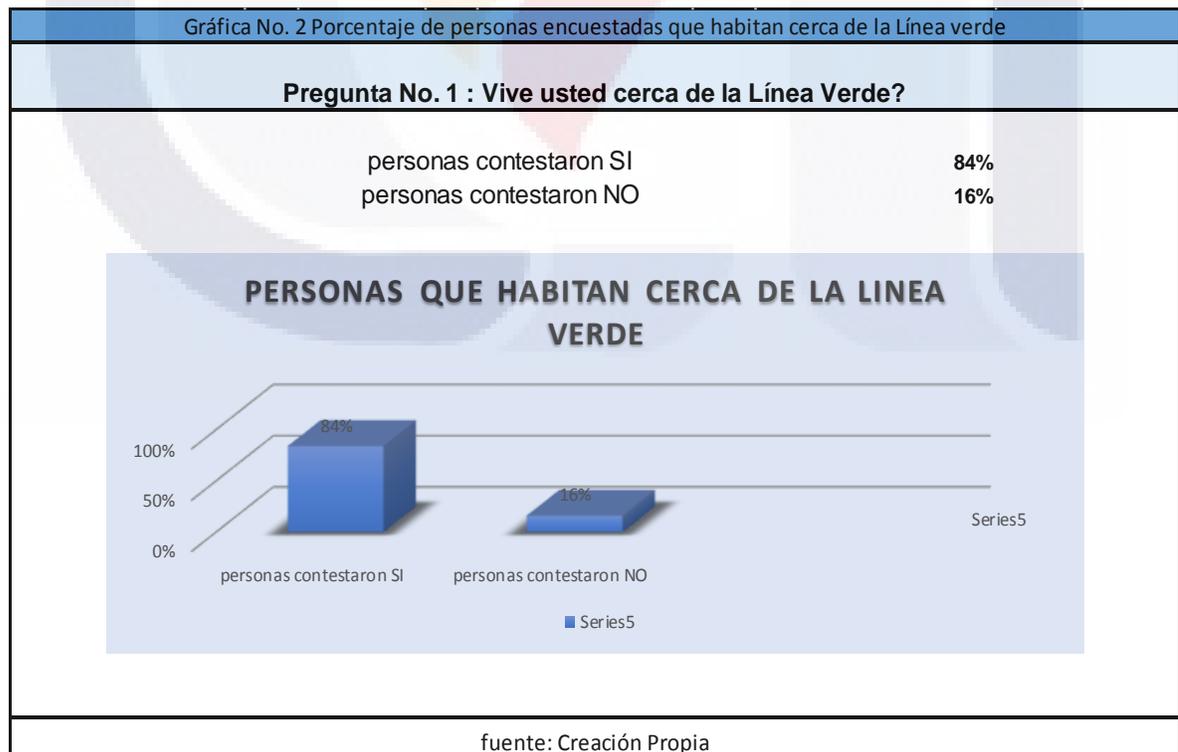
3.3.-RESULTADOS:

Se analizó cada una de las respuestas a las Encuestas aplicadas y se obtuvo lo siguiente:

Pregunta No. 1

1.- Vive usted cerca de la Línea Verde?

Sí No

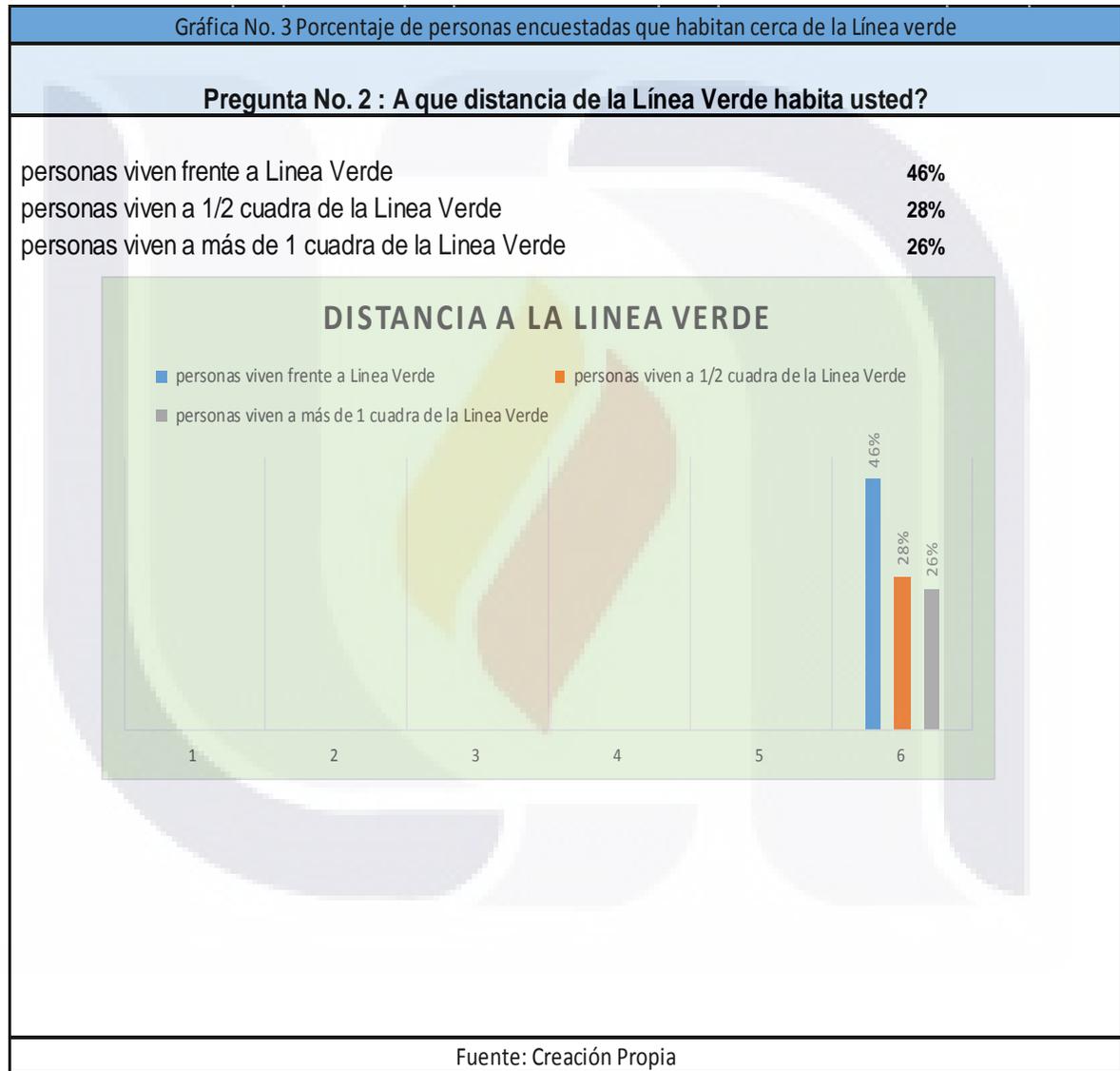


El 84% de los encuestados vive cerca de la Línea Verde.

Pregunta No. 2

2.- A que distancia de la Línea Verde habita usted?

Frente a la L.V. a 1/2 Cuadra de L.V. Más de 1 y Menos de 3 Cuadras

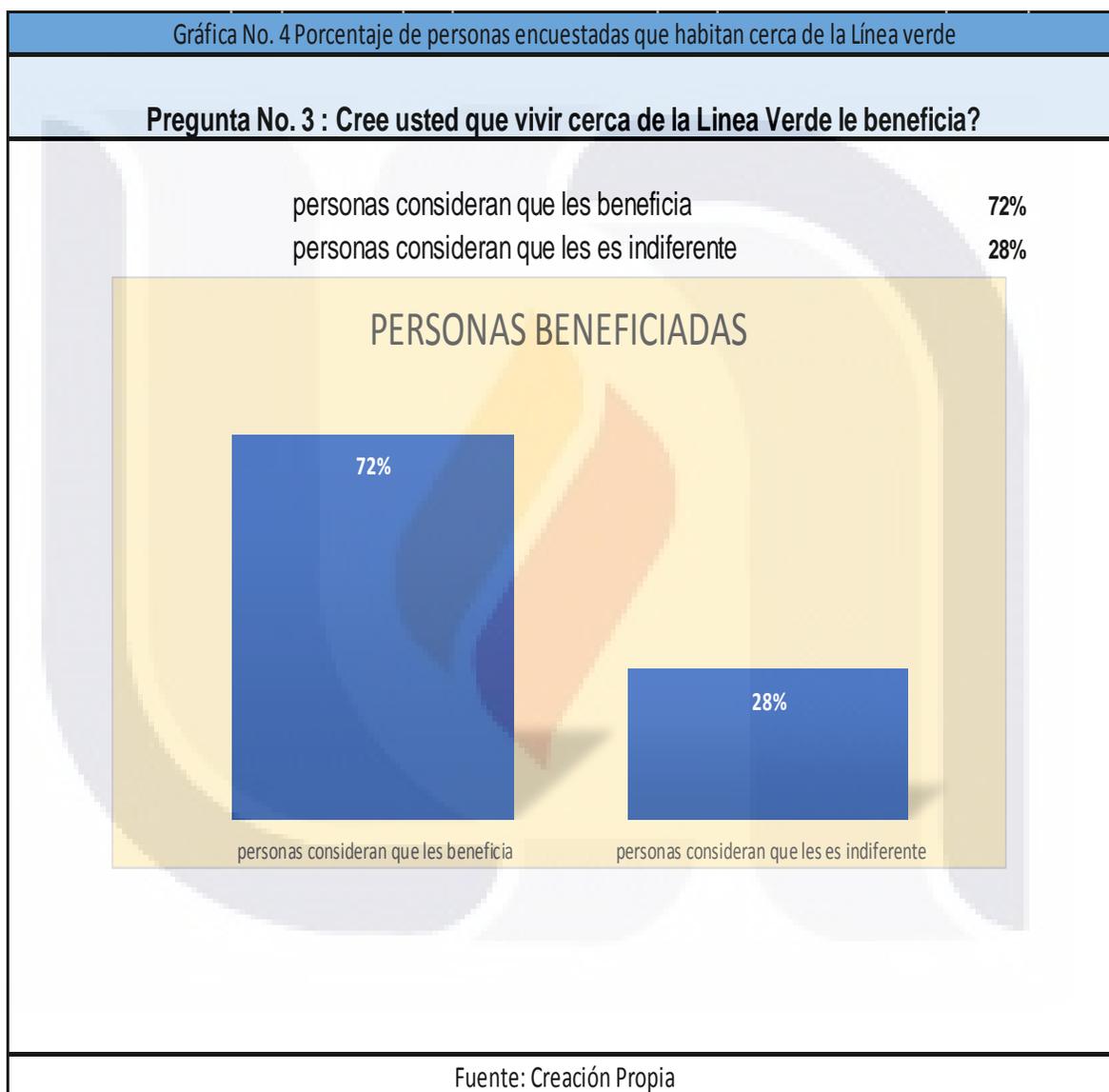


El 46% de los encuestados vive frente a la Línea Verde, 28% vive a ½ cuadra de la Línea verde y el restante 26% vive a más de 1 cuadra Esto significa que la mayoría de los entrevistados vive cerca de la Línea Verde.

Pregunta No. 3

3.- Cree usted que vivir cerca de la Línea Verde le beneficia?

Sí No Indiferente Porqué ? _____



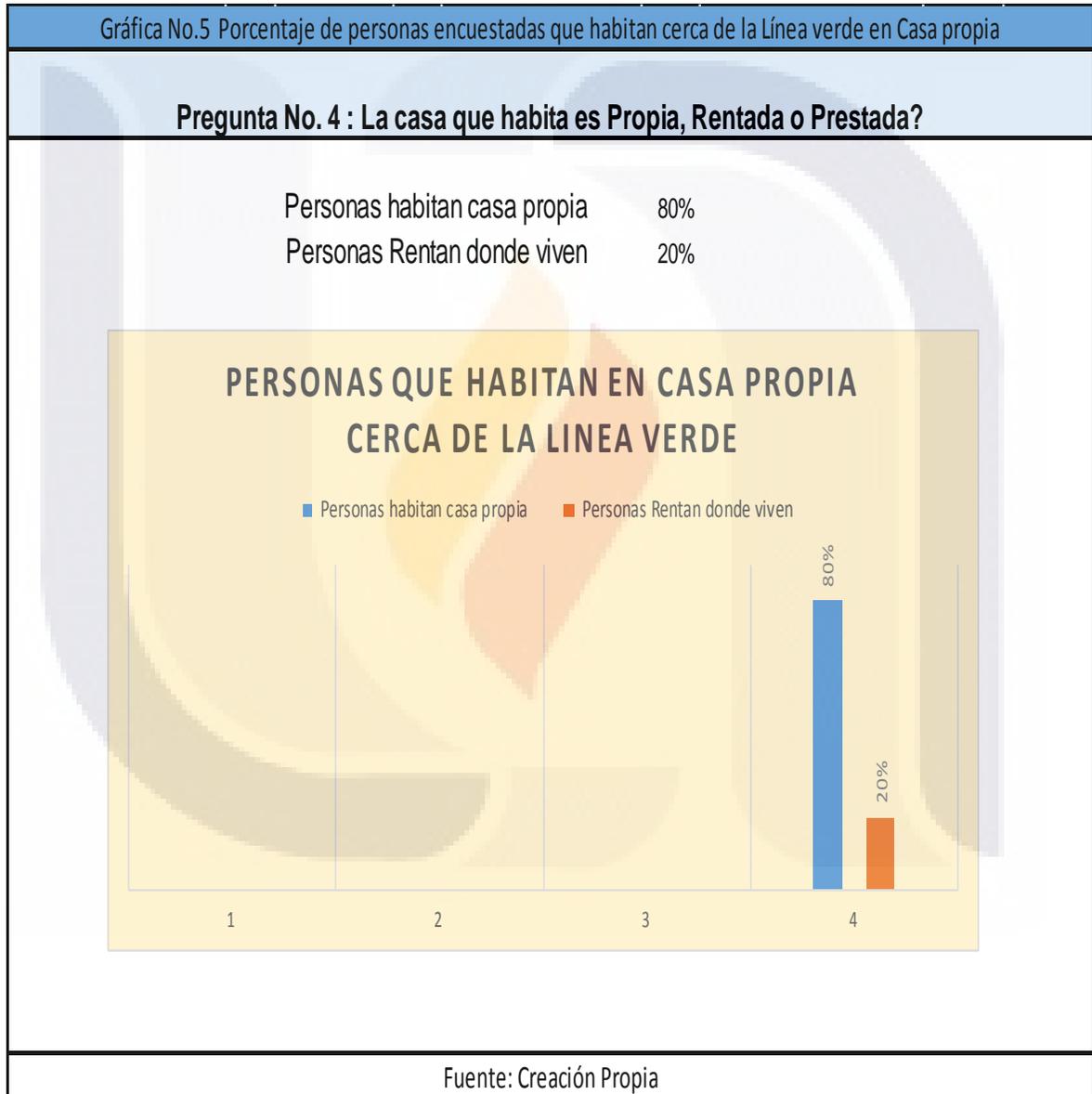
El 72% de los encuestados contestó que sí le beneficia vivir cerca de la Línea Verde.

El restante 28% manifestó que le es indiferente

Pregunta No. 4

4.- La casa que habita es : Propia Rentada Prestada \$ _____

En caso de rentar cerca de la Línea Verde, cuánto paga ? _____

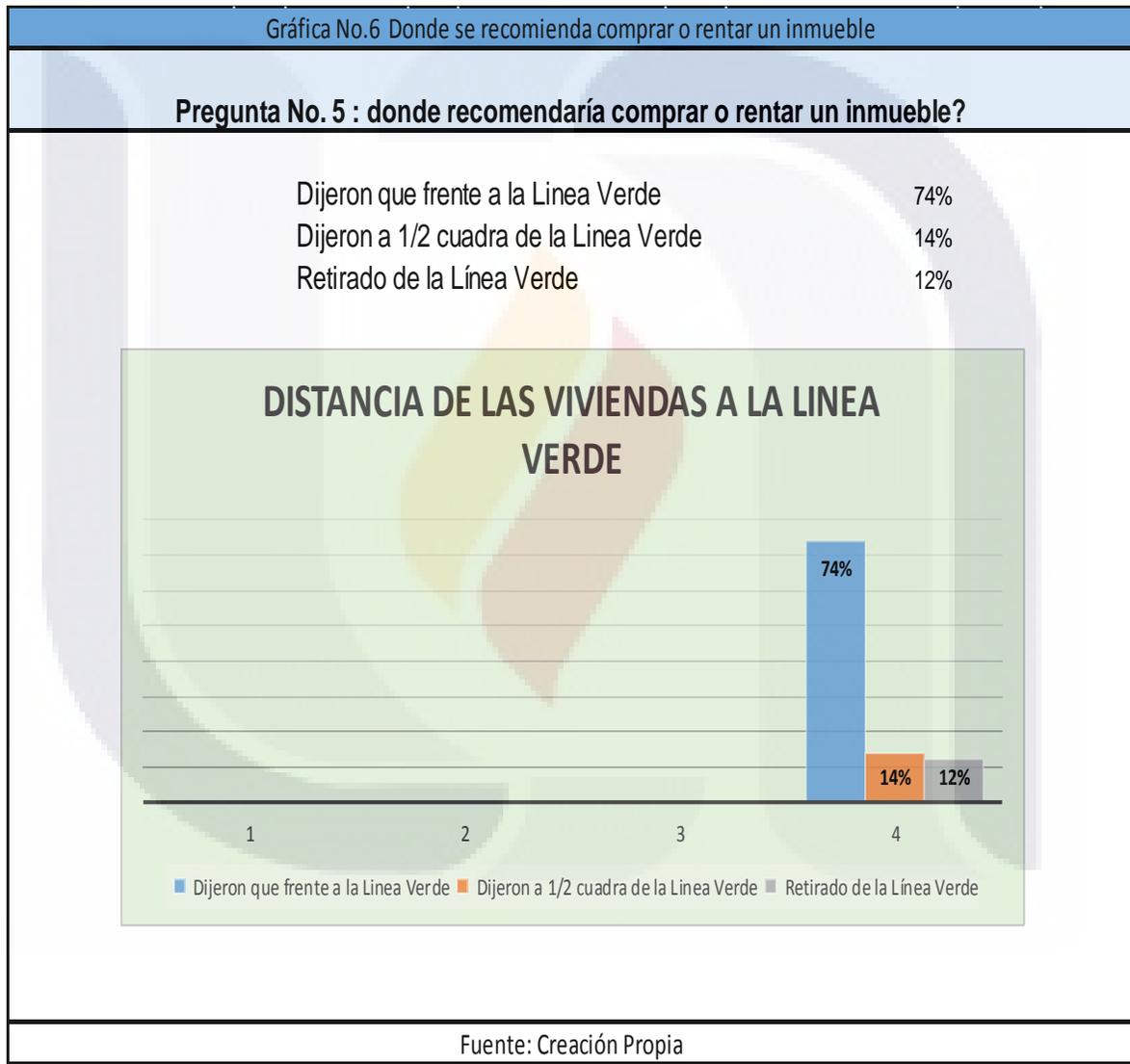


El 80% de los encuestados manifestó que habita en casa propia. El restante 20% rentan la casa donde habitan.

Pregunta No. 5

5.- Donde recomendaría comprar o rentar un inmueble?

Frente a la L.V. a 1/2 Cuadra de L.V. más de 1 y otro
 menos de 3 cuabras



El 74% de los encuestados contestó que frente a la Línea Verde

Sólo 12% contestó que en un lugar retirado de la Línea Verde y el 14% que en un lugar cercano a la Línea Verde.

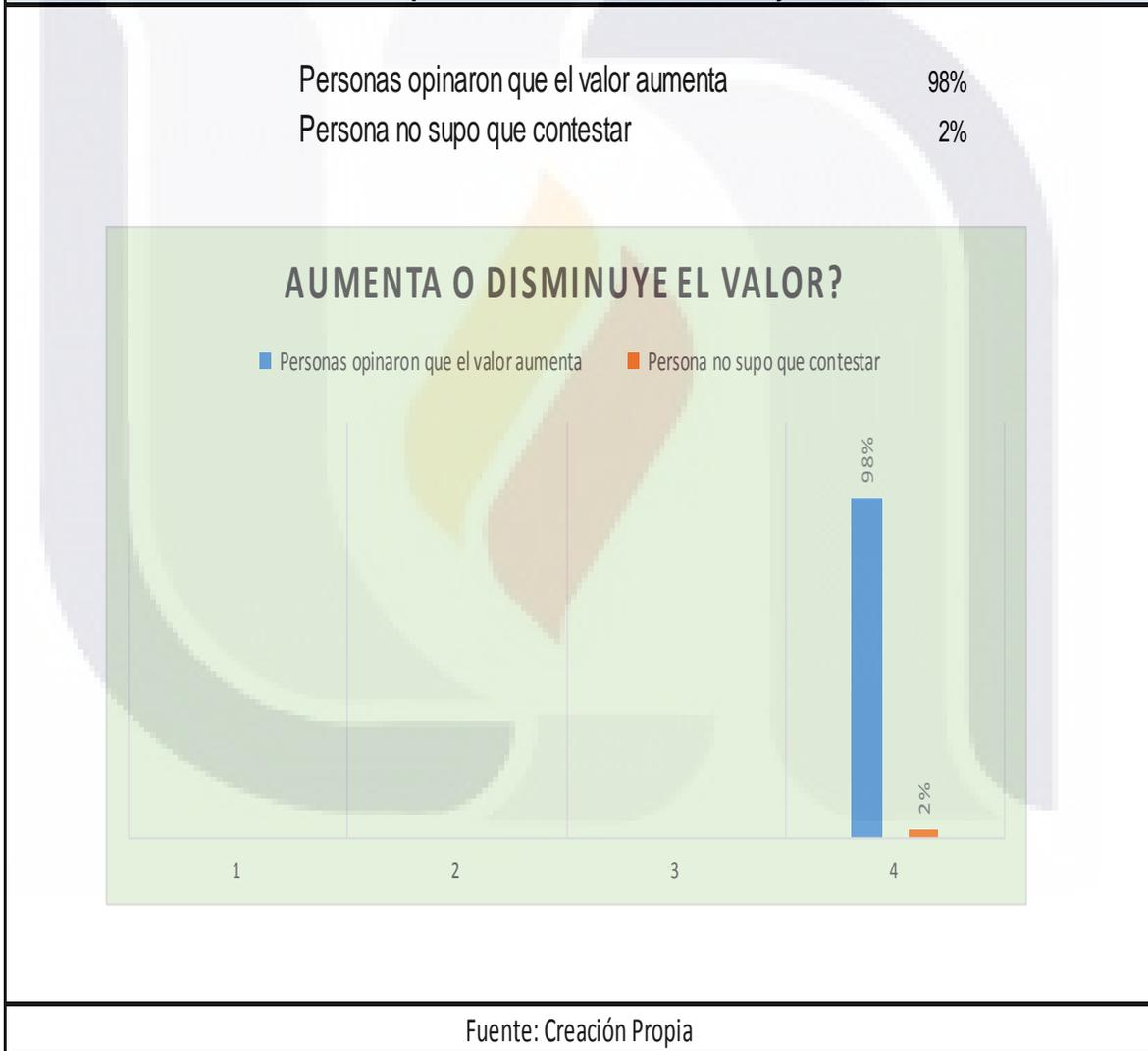
Pregunta No. 6

6.- En su opinión el que una casa-habitación se encuentre frente a la Línea Verde hace que su valor aumente o disminuya?

Aumente Disminuya No afecta Porqué ? _____

Gráfica No.7 Personas que opinan que los inmuebles cerca de la Línea verde Incrementaron su valor

Pregunta No. 6 :En su opinión el que una casa se encuentre frente a la Línea Verde hace que su valor aumente o disminuya?



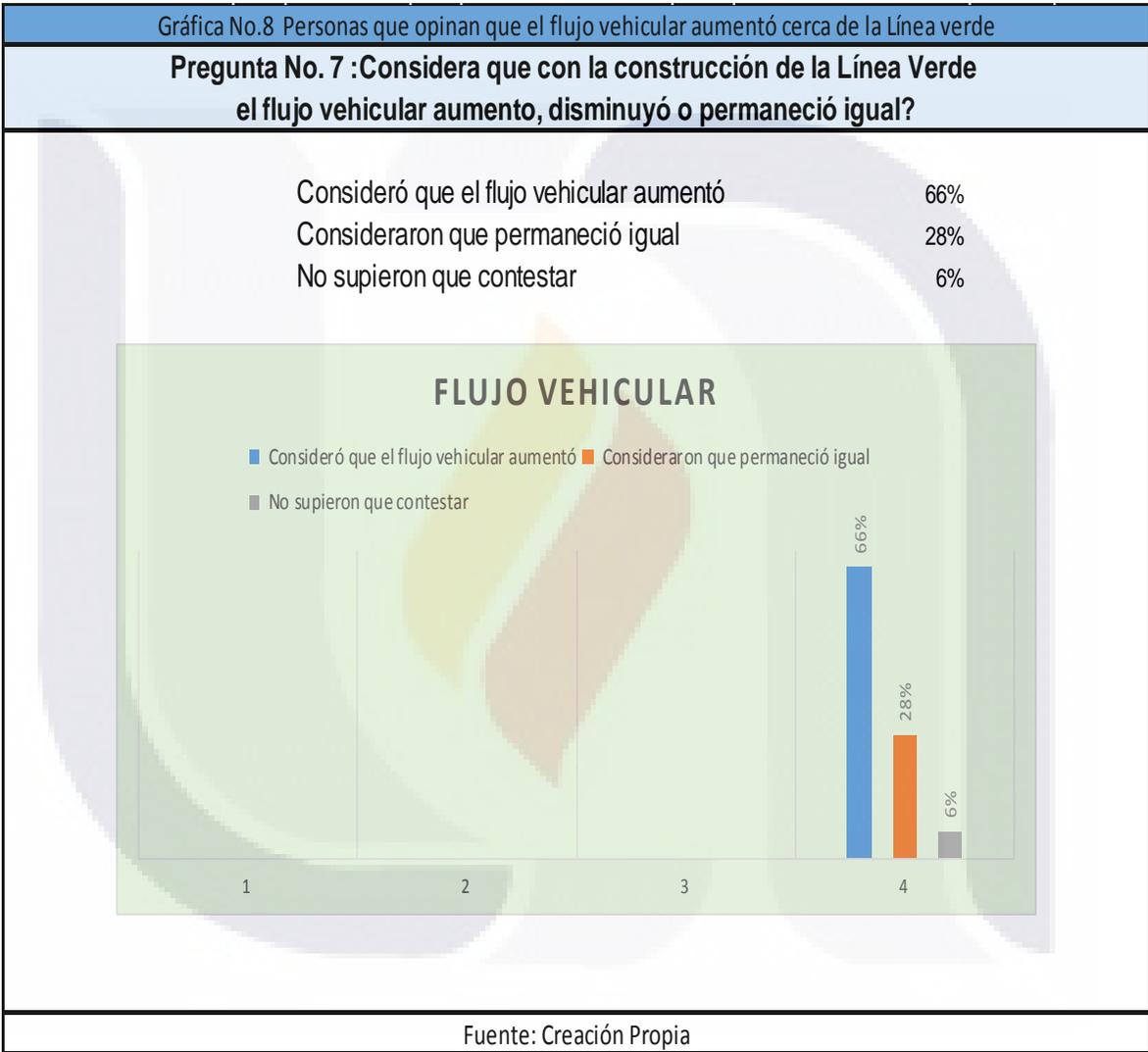
A esta pregunta el 98% de las respuestas fue que el valor de las viviendas se incrementa. El restante 2% no supo que contestar.

Pregunta No. 7

7.- Considera usted que con la construcción de la Línea Verde, el flujo vehicular:

Aumentó Disminuyó Es Igual

Es más Pesado? Es más fluido? ES el Normal



El 66% de los encuestados considera que el flujo vehicular se incrementó, mientras que un 28% considera que permanece igual y el 6% restante no supo que contestar.

Esto nos indica que al abrir en más tramos la Avenida Poliducto por la Línea Verde aumentó el tráfico.

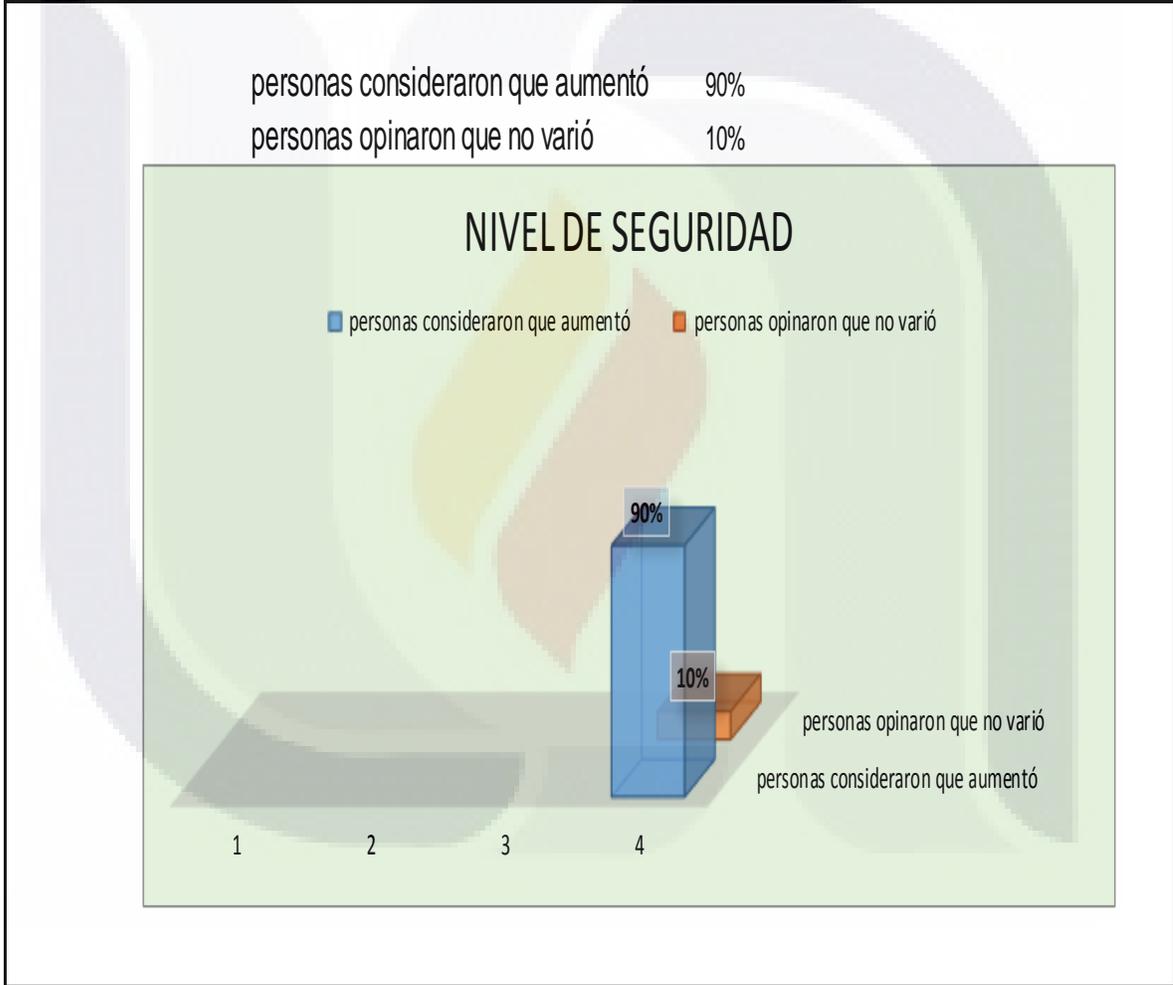
Pregunta No. 8

8.- El nivel de seguridad de las casas-habitación que colindan con la Línea Verde:

Aumentó disminuyó Es igual

Gráfica No.9 Los inmuebles que colindan con la Línea Verde dan más seguridad

Pregunta No. 8 :En su opinión el nivel de seguridad de las casas que colindan con la Línea Verde aumentó, disminuyó o permaneció igual?



Fuente: Creación Propia

El 90% de los encuestados consideró que el nivel de seguridad de las casas que colindan con la línea verde aumentó En tanto el 10% de las personas consideraron que la seguridad continuó igual.

Pregunta No. 9

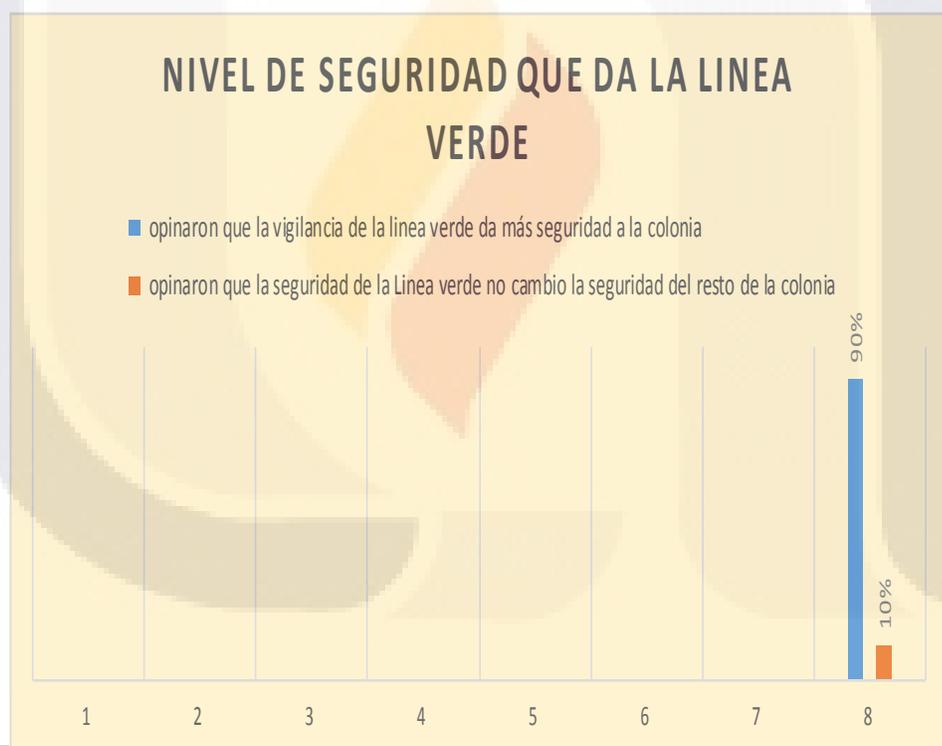
9.-Considera que la colindancia con la Línea Verde da más Seguridad que el resto de la colonia?

si No No cambió Porqué? _____

Gráfica No.10 La colindancia con la Línea verde da más seguridad que el resto de la colonia

Pregunta No. 9 : Considera que la colindancia con la Línea Verde da más seguridad que el resto de la colonia?

opinaron que la vigilancia de la línea verde da más seguridad a la colonia	90%
opinaron que la seguridad de la Línea verde no cambio la seguridad del resto de la colonia	10%



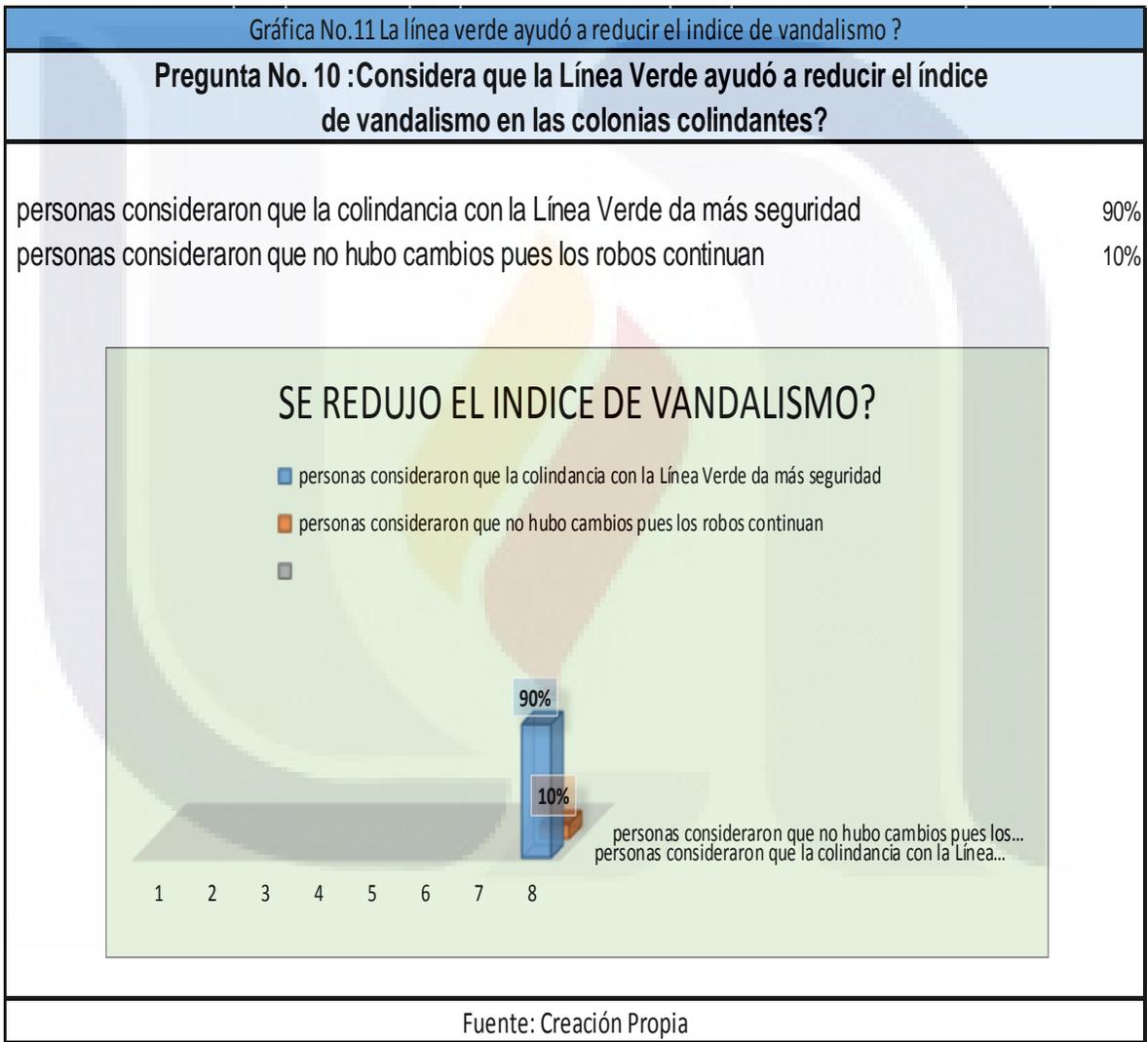
Fuente: Creación Propia

El 90% de los encuestados considera que la vigilancia que hay en la línea verde da más seguridad a los inmuebles colindantes que al resto de la colonia el 10% restante consideró que no cambió. Hasta este momento la percepción de los encuestados es positiva.

Pregunta No. 10

10.- considera que la Línea Verde ayudó a reducir el índice de vandalismo en las colonias colindantes?

Sí No No Cambió



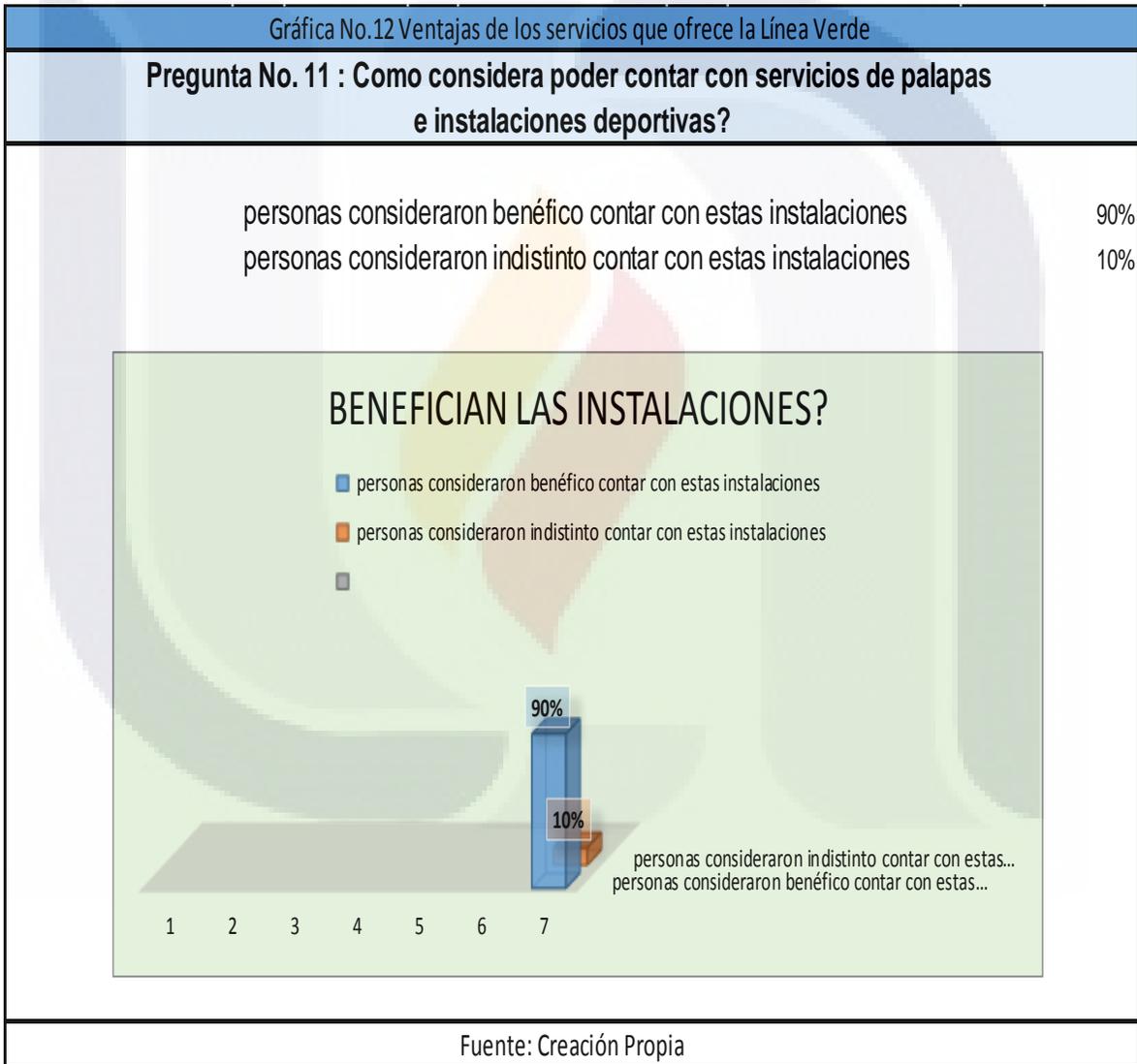
El 90% de los encuestados consideró que la colindancia con la línea verde si ayudó a reducir el vandalismo y el 10 % consideró que no cambió esto es una percepción que indica seguir adelante con la encuesta

Pregunta No. 11

11.- Como considera poder contar con servicio de palapas e instalaciones deportivas?

Beneficia Perjudica Indistinto Porque? _____

Puede mencionar las ventajas de vivir cerca de la Línea Verde?

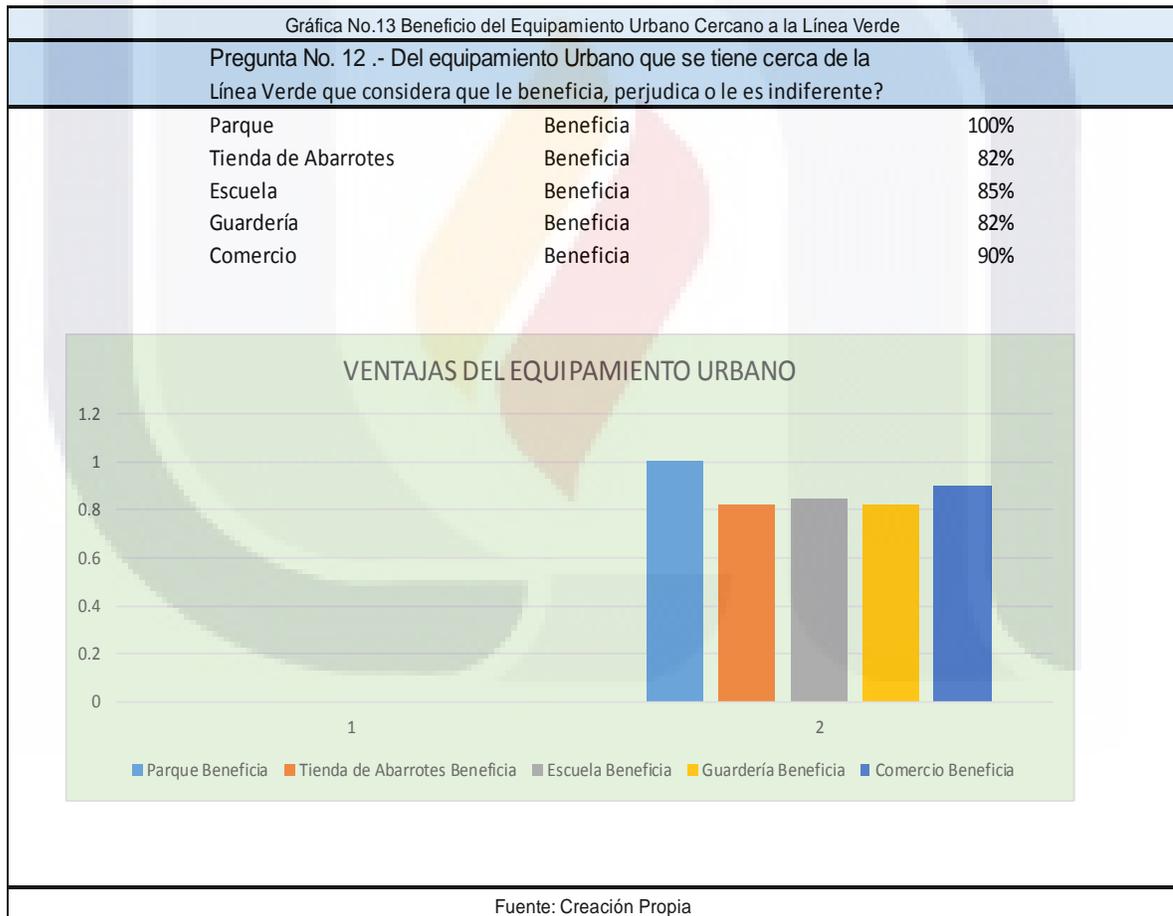


90% de la personas encuestadas consideraron benéfico contar con estas instalaciones por lo que continuamos con una buena tendencia

Pregunta No.12

12.- Del siguiente listado de servicios con que cuenta en su fraccionamiento marque con una X la opción que considere es su opinión.

	Beneficia	Perjudica	Indiferente	Porque?
Parque	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
Iglesia	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
Tienda de	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
Conveniencia	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
Tienda de Abarrotes	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
Escuela	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
Hospital	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
Guardería	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
Negocios de Comida	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
Papelería	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
Comercios	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____



El mayor porcentaje de los encuestados consideró que es benéfico contar con este equipamiento.

Pregunta No.13

13.- En la zona donde habita considera que existe algún riesgo por el equipamiento urbano con que cuenta ese lugar? En caso de ser así favor de marcar con una X las que considere

Falla geológica	<input type="checkbox"/>	Inundación	<input type="checkbox"/>	Ductos de Pémex	<input type="checkbox"/>
Gasolinera	<input type="checkbox"/>	Incendios	<input type="checkbox"/>	Líneas Alta Tensión	<input type="checkbox"/>

Gráfica No.14 Riesgos del Equipamiento Urbano

Pregunta No.13 : En la zona donde habita existe algún riesgo por el equipamiento urbano con que cuenta el lugar?

Consideran riesgoso las Líneas de Alta Tensión	20%
Consideran riesgoso tener una gasolinera cerca	10%
Consideran riesgoso que pasen los ductos de PEMEX por la Línea Verde	20%
Consideran riesgosas las Inundaciones	10%
No consideran que exista riesgo alguno por vivir frente a la Línea Verde	40%

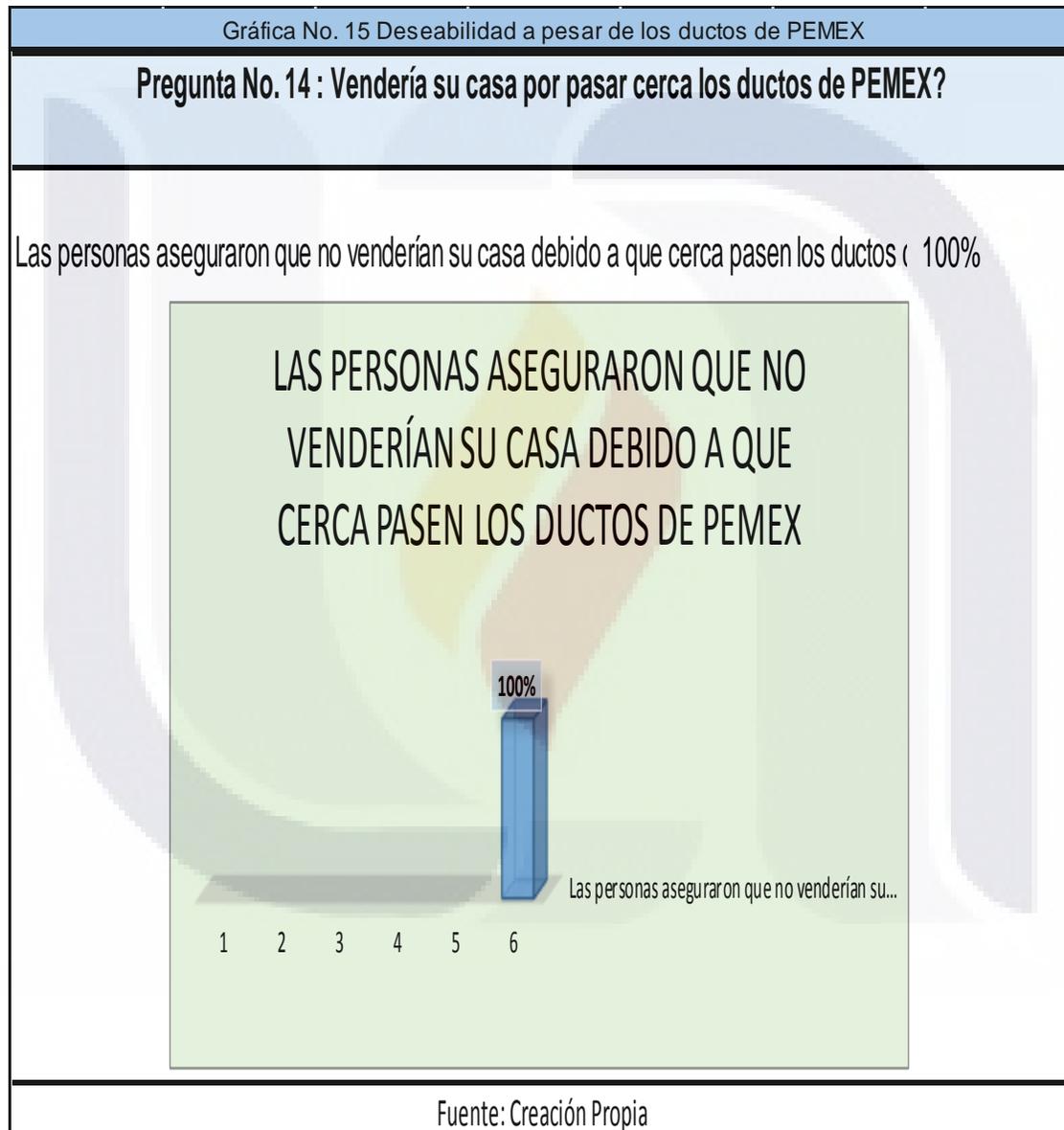


Fuente: Creación Propia

Pregunta No. 14

14.- Vendería usted su casa por pasar cerca los ductos de Pémex?

Sí No Porque? _____

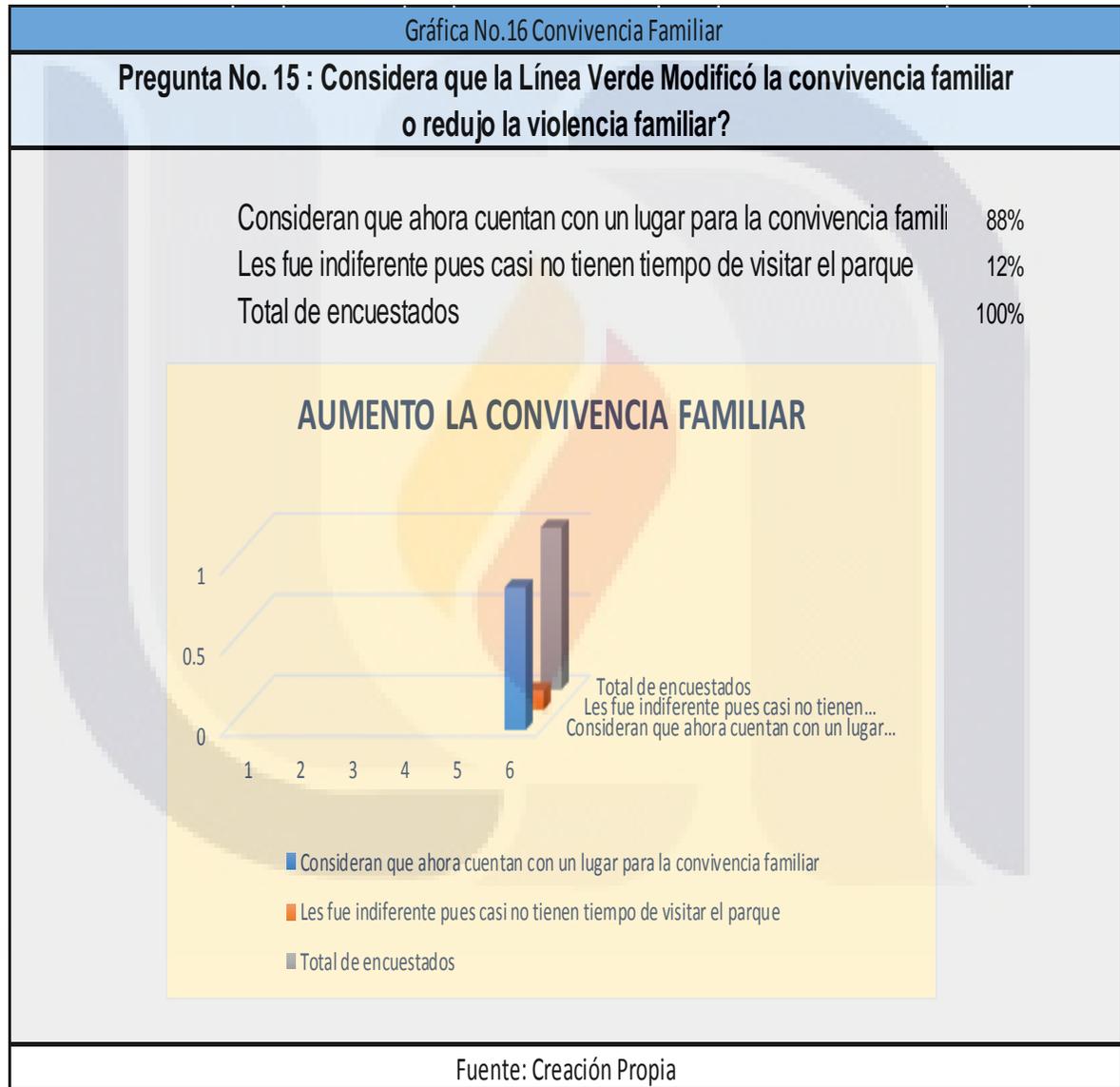


A pesar de que los ductos de Pemex pasan cerca el 100% de las personas aseguró que no venderían su casa esto es un buen indicador para continuar

Pregunta No. 15

15.- Considera que la Línea Verde modificó la convivencia familiar y/o redujo la violencia familiar?

Sí No Porqué? _____

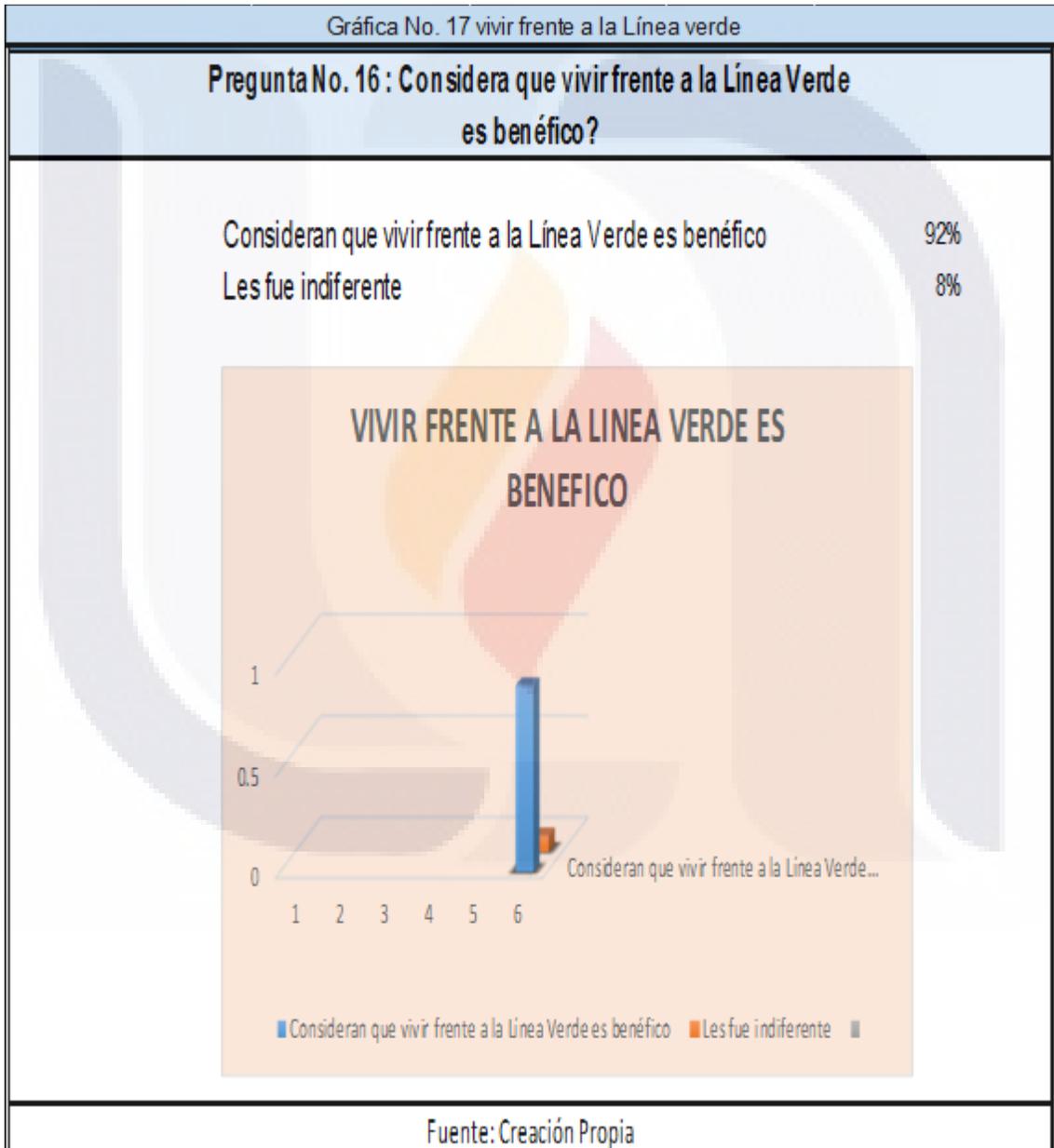


Un 88% dijo que sí se modificó la convivencia familiar pues ya cuentan con un lugar cercano y gratuito donde convivir sanamente con su familia.

Pregunta No.16

16.- Le parece que vivir frente a la Línea Verde es:

Bueno Malo Indistinto

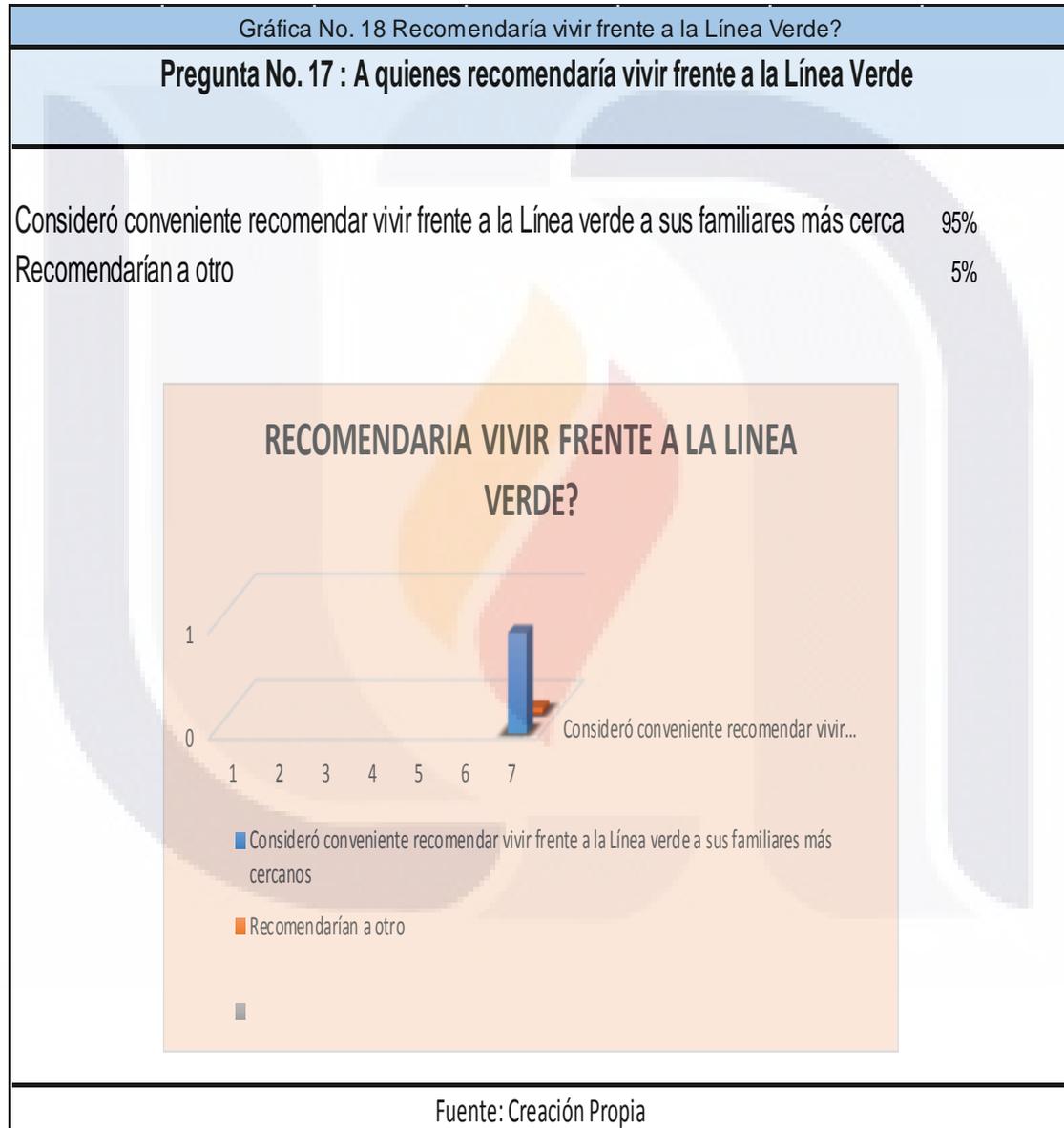


Un 92% consideró benéfico vivir frente a la Línea Verde.

Pregunta No. 17

17.- en caso de recomendar comprar o rentar un inmueble frente a la Línea Verde a quienes lo haría?

Familiares Amigos Conocidos Porque? _____

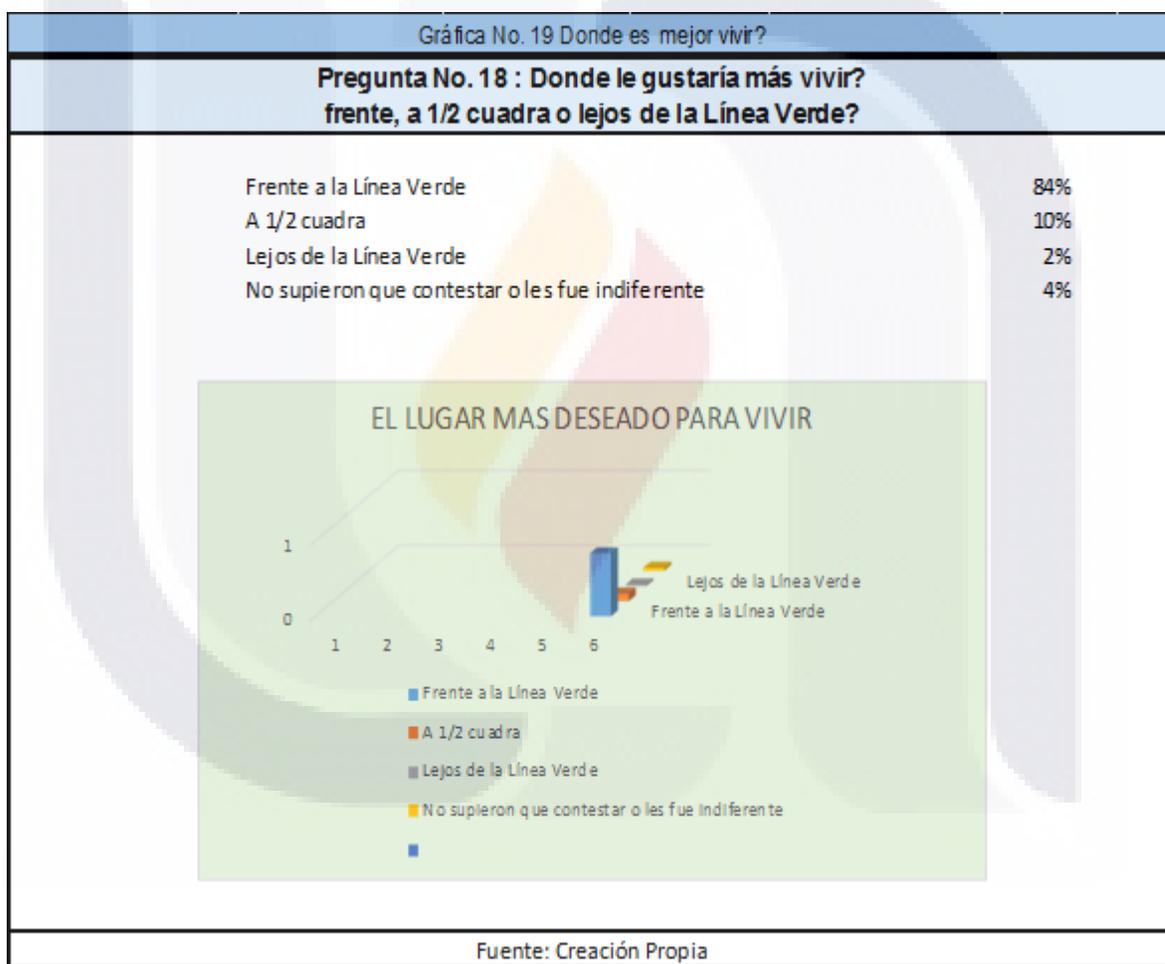


El 95% de los encuestados consideró conveniente recomendar a sus familiares más cercanos comprar o rentar un inmueble frente a la Línea Verde.

Pregunta No. 18

18.- a su criterio, a que distancia de la Línea Verde considera que es benéfico poner un negocio?

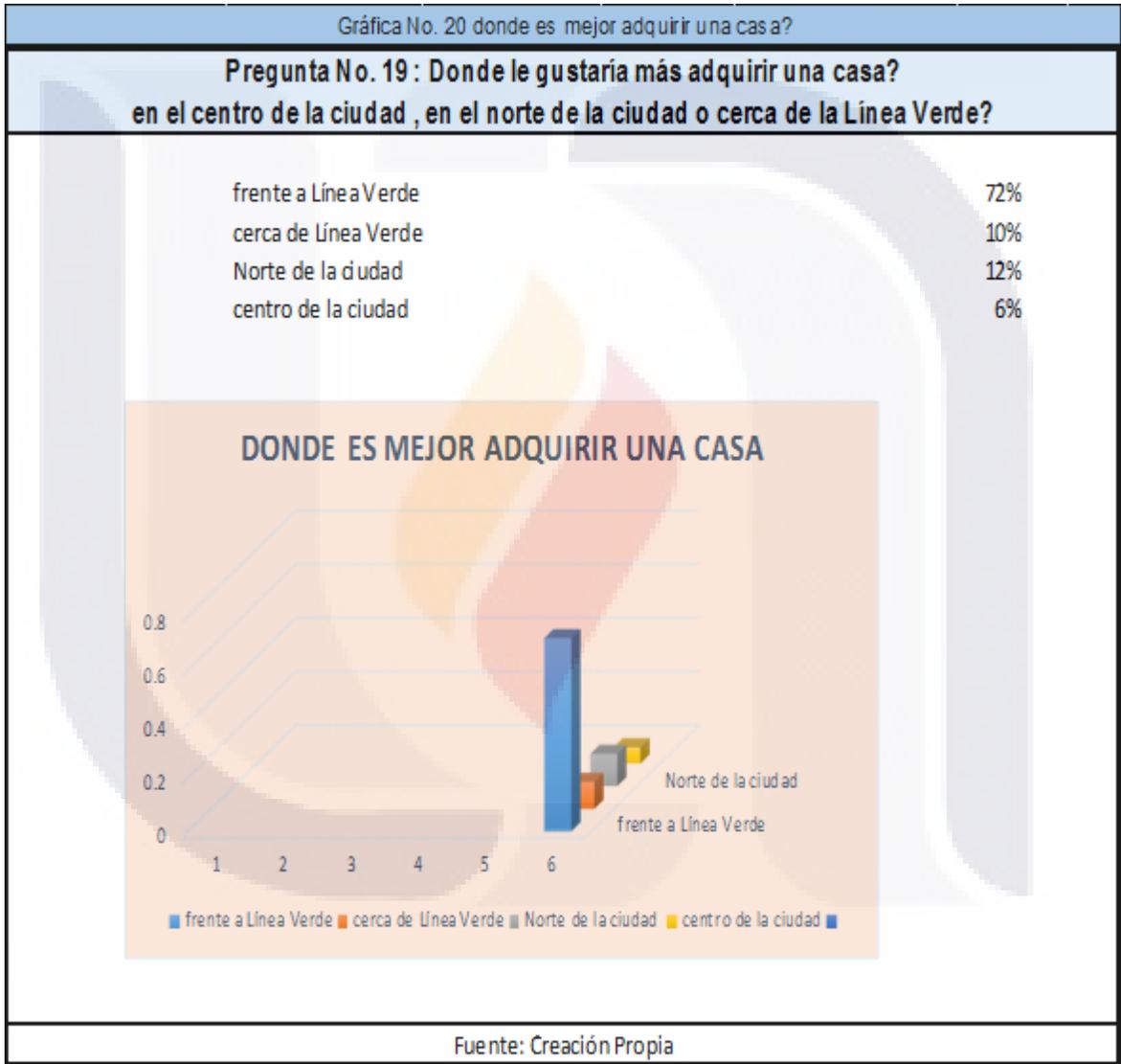
Frente a L.V.	<input type="checkbox"/>	De 0 a 5 mts	<input type="checkbox"/>	De 51 a 80 mts	<input type="checkbox"/>
A 1/2 cuadra de LV	<input type="checkbox"/>	De 6 a 30 mts	<input type="checkbox"/>	De 81 a 100 mts	<input type="checkbox"/>
A más de 1/2 cuadra y Menos de 3 cuabras	<input type="checkbox"/>	De 31 a 50 mts	<input type="checkbox"/>	Más de 101 mts	<input type="checkbox"/>



El 90% de los encuestados consideró muy conveniente y benéfico poner un negocio enfrente de la Línea Verde. Mientras al 10% restante dijo que también puede ser benéfico vivir a ½ cuadra de la Línea Verde.

Pregunta 19

19.- En general donde le gustaría más vivir?
 Frente a la Línea Verde A 1/2 cuadra de Linea Verde Lejos de Linea Verde



El 84% de los encuestados consideró como mejor opción para vivir frente a la Línea Verde, el 10% a ½ cuadra de la Línea Verde, un 2% Lejos de la Línea Verde y un 4% no dieron una respuesta o les fue indiferente donde vivir.

20.- Donde prefiere adquirir una casa :

En el centro de la ciudad Al Norte de la ciudad Cerca de la Línea Verde

Gráfica No.21 Donde es mejor adquirir una casa?

**Pregunta No. 20 : Donde le gustaría más adquirir una casa?
en el centro de la ciudad , en el norte de la ciudad o cerca de la Línea Verde?**

frente a Línea Verde	72%
cerca de Línea Verde	10%
Norte de la ciudad	12%
centro de la ciudad	6%



Fuente: Creación Propia

El 72% de los encuestados consideró mejor vivir frente a la Línea Verde.

3.4.- Estudio de Mercado:

Para realizar el Estudio de Mercado se diseñó un formato donde se registraron los comparables encontrados durante la inspección física realizada en el entorno del sujeto de estudio que permitió identificar inmuebles en venta, operaciones realizadas así como aquellos inmuebles sujetos de cambio de uso.

También se consultó varias páginas de internet donde informan de inmuebles en venta en el oriente de la ciudad, a fin de ampliar más la base de datos de comparables que permitieron tener una visión más amplia de lo que se investigó.

Cabe considerar que aun cuando en las páginas de internet se ofertan muchos inmuebles en venta, sin embargo no es posible obtener información completa y veraz de todos ellos, debido a que los vendedores en muchas de las ocasiones ponen información falseada o incompleta.

Por lo que sólo se consideraron todos aquellos inmuebles en venta cercanos al parque lineal cuyo domicilio se pudo ubicar físicamente y de los cuales se pudo obtener información completa, base para la presente investigación.

En el formato antes mencionado se registraron los comparables encontrados estableciéndose dos tipos de comparables:

- Comparables de Terrenos y/o Casas-Habitación ofertados para venta
- Comparables de Terrenos y/o Casas-Habitación vendidos

A continuación se presenta el formato con el concentrado de los datos obtenidos mediante la investigación de mercado realizada:

Table No. 10 Estudio de Mercado						
FOTO						
CALLE DE SU UBICACIÓN Y No.	AV. HDA. JOSE MA. MORELOS 504-A	AV. HDA. JOSE MA. MORELOS 506-A	HACIENDA JURICA 104-A	AV. HDA. JOSE MA. MORELOS 526-B	AV. HDA. JOSE MA. MORELOS 356	HACIENDA JURICA 209-B
FRACCIONAMIENTO	REAL DE HACIENDAS	REAL DE HACIENDAS	REAL DE HACIENDAS	REAL DE HACIENDAS	REAL DE HACIENDAS	REAL DE HACIENDAS
CODIGO POSTAL	20196	20196	20196	20196	20196	20196
FRENTE	6	6	6	6	6	4.5
FONDO	15	15	15	15	15	15
SLP. DE TERRENO	90	90	90	90	90	67.5
SLP. CONSTRUCCION	75	67	65	60	88	60
VALOR COMERCIAL	\$560,000.00	\$530,000.00	\$480,000.00	\$450,000.00	\$700,000.00	\$450,000.00
VALOR UNITARIO	\$7,466.67	\$7,910.45	\$7,384.62	\$7,500.00	\$7,954.55	\$7,500.00
UBICACIÓN EN LA MANZANA	MEDIANERO	MEDIANERO	MEDIANERO	MEDIANERO	MEDIANERO	MEDIANERO
No. DE PLANTAS	2	2	2	2	2	2
No. DE RECAMARAS	3	3	3	3	3	3
No. DE BAÑOS	2	2	2	1	2	2
No. DE ESTACIONAM.	1	2	1	1	2	1
UBICACIÓN RESPECTO A LA LINEA VERDE	1	1	2	1	1	3
INFORMANTE O VENDEDOR	TRATO DIRECTO	CASA & ESPACIO INMOBILIARIA	AT'N ALEJANDRO PEREZ	PARTICULAR	UBICASA	TU CASA INMOBILIARIA
TELEFONO O CELUIAR	449-172-69-85	242-13-32	449-259-54-65	449-143-10-41	449-131-25-39	171-69-59
FECHA DE LA INVESTIGACION	oct-14	oct-14	oct-14	oct-14	oct-14	oct-14
OBSERVACIONES:	VENDIDA		VENDIDA			
COMPARABLE No:	1	2	3	4	5	6

Fuente: Creación Propia

Tabla No. 11 Estudio de Mercado

FOTO						
CALLE DE SU UBICACIÓN Y No.		HACIENDA LA MAGDALENA 133-B	HACIENDA LA CONCEPCION 131	CIRCUITO HACIENDA SANTA LUCIA 153-A	AV HACIENDA OJOCAUENTE 419	HACIENDA CHAPINGO 102
FRACCIONAMIENTO	MUJERES ILUSTRES	REAL DE HACIENDAS	REAL DE HACIENDAS	REAL DE HACIENDAS	REAL DE HACIENDAS	REAL DE HACIENDAS
CODIGO POSTAL	20196	20196	20196	20196	20196	20196
FRENTE	6	4.5	6	4.5	6	6
FONDO	15	15	15	15	15	15
SUP. DE TERRENO	90	67.5	90	67.5	90	90
SUP.CONSTRUCCION	126	60	65	75	67	80
VALOR COMERCIAL	\$595,000.00	\$425,000.00	\$405,000.00	\$430,000.00	\$450,000.00	\$520,000.00
VALOR UNITARIO	\$4,722.22	\$7,083.33	\$6,230.77	\$5,733.33	\$6,716.42	\$6,500.00
UBICACIÓN EN LA MANZANA	MEDIANERO	MEDIANERO	MEDIANERO	MEDIANERO	MEDIANERO	MEDIANERO
No. DE PLANTAS	2	2	2	2	2	2
No. DE RECAMARAS	3	3	3	2	2	3
No. DE BAÑOS	2	2	2	2	2	2
No. DE ESTACIONAM.	1	2	2	1	1	1
UBICACIÓN RESPECTO A LA LINEA VERDE	4	5	5	5	4	4
INFORMANTE O VENDEDOR	AT'N ROSA ELENA HINDEZ GUERRERO	UBICASA	CASA & ESPACIO INMOBILIARIA	AT'N SRA. CLAUDIA	VIVANUNCIOS	PARTICULAR
TELEFONO O CELULAR	449-271-69-99	449-131-25-39	242-13-32	449-257-38-35		449-911-01-14
FECHA DE LA INVESTIGACION	oct-14	oct-14	oct-14	oct-14	oct-14	oct-14
OBSERVACIONES:				VENDIDA		
	7	8	9	10	11	12
	Fuente: Creación Propia					

Tabla No. 12 Estudio de Mercado

ESTUDIO DE MERCADO						
FOTO						
UBICACIÓN Y No.	CHAPINGO 121	CHAPINGO 122	OJOCALIENTE 407	HUAXTLA 150-B	MAGDALENA 105-A	HUAXTLA 112
FRACCIONAMIENTO	REAL DE HACIENDAS	REAL DE HACIENDAS	REAL DE HACIENDAS	REAL DE HACIENDAS	REAL DE HACIENDAS	REAL DE HACIENDAS
CODIGO POSTAL	20196	20196	20196	20196	20196	20196
FRENTE	6	6	6	4.5	4.5	4.5
FONDO	15	15	15	15	15	15
SUP. DE TERRENO	90	90	90	67.5	67.5	67.5
SUP. CONSTRUCCION	63	67	67	60	67	60
VALOR COMERCIAL	\$480,000.00	\$470,000.00	\$450,000.00	\$450,000.00	\$450,000.00	\$450,000.00
VALOR UNITARIO	\$7,619.05	\$7,014.93	\$6,716.42	\$7,500.00	\$6,716.42	\$7,500.00
UBICACIÓN EN LA MANZANA	MEDIANERO	MEDIANERO	MEDIANERO	MEDIANERO	MEDIANERO	MEDIANERO
No. DE PLANTAS	1	2	2	2	2	2
No. DE RECAMARAS	3	2	3	3	2	2
No. DE BAÑOS	2	2	2	1	2	2
No. DE ESTACIONAM.	1	1	1	1	2	1
UBICACIÓN RESPECTO A LA LINEA VERDE	3	3	4	3	5	3
INFORMANTE O VENDEDOR	TRATO DIRECTO	CASA & ESPACIO INMOBILIARIA	TU CASA INMOBILIARIA	UBICASA	REALTY WORLD	TU CASA INMOBILIARIA
TELEFONO O CELULAR	449-172-69-85	242-13-32	449-175-00-84	449-131-25-39	492-544-46-30	171-69-59
FECHA DE LA INVESTIGACION	oct-14	oct-14	oct-14	oct-14	oct-14	oct-14
OBSERVACIONES:			VENDIDA			
COMPARABLE No:	13	14	15	16	17	18
Fuente: Creación Propia						

Tabla No. 13 Estudio de Mercado

ESTUDIO DE MERCADO

FOTO						
UBICACIÓN Y No.	DEL ORO 114-B	CANUTILLO 129-B	OJO CALIENTE 471	SANTA LUCÍA 140-B	HUARTÍA 137-B	OJO CALIENTE 433
FRACCIONAMIENTO	REAL DE HACIENDAS	REAL DE HACIENDAS	REAL DE HACIENDAS	REAL DE HACIENDAS	REAL DE HACIENDAS	REAL DE HACIENDAS
CODIGO POSTAL	20196	20196	20196	20196	20196	20196
FRENTE	4.5	4.5	6	4.5	4.5	6
FONDO	15	15	15	15	15	15
SUP. DE TERRENO	67.5	67.5	90	67.5	67.5	90
SUP. CONSTRUCCION	60	60	70	75	67	70
VALOR COMERCIAL	\$450,000.00	\$425,000.00	\$450,000.00	\$450,000.00	\$425,000.00	\$445,000.00
VALOR UNITARIO	\$7,500.00	\$7,083.33	\$6,428.57	\$6,000.00	\$6,343.28	\$6,357.14
UBICACIÓN EN LA MANZANA	MEDIANERO	MEDIANERO	MEDIANERO	MEDIANERO	ESQUINA	MEDIANERO
No. DE PLANTAS	2	2	2	2	2	2
No. DE RECAMARAS	2	2	3	2	2	2
No. DE BAÑOS	2	1	1	2	2	1
No. DE ESTACIONAM.	1	1	1	1	1	1
UBICACIÓN RESPECTO A LA LINEA VERDE	5	5	5	5	4	4
INFORMANTE O VENDEDOR	PARTICULAR	UBICASA	ANUNCIO FISICO		PARTICULAR	
TELEFONO O CELULAR	449-155-47-43	449-131-25-39	449-890-92-91	449-257-38-35	449-120-23-81	293-21-94
FECHA DE LA INVESTIGACION	oct-14	oct-14	oct-14	oct-14	oct-14	oct-14
OBSERVACIONES:						
COMPARABLE No:	19	20	21	22	23	24

Fuente: Creación Propia

Tabla No. 14 Estudio de Mercado

ESTUDIO DE MERCADO						
FOTO						
CALLE DE SU UBICACIÓN Y No.	HACIENDA NUEVA ITALIA 110	HACIENDA NUEVA ITALIA 122	AV HACIENDA OJO CALIENTE 431	HACIENDA SANTA LUCIA 136-B	HACIENDA SANTA LUCIA 146-A	AV HACIENDA OJO CALIENTE 405
FRACCIONAMIENTO	REAL DE HACIENDAS	REAL DE HACIENDAS	REAL DE HACIENDAS	REAL DE HACIENDAS	REAL DE HACIENDAS	REAL DE HACIENDAS
CODIGO POSTAL	20196	20196	20196	20196	20196	20196
FRENTE	4.5	4.5	6	4.5	4.5	4.5
FONDO	15	15	15	15	15	15
SUP. DE TERRENO	67.5	67.5	90	67.5	67.5	67.5
SUP. CONSTRUCCION	65	54	65	60	60	65
VALOR COMERCIAL	\$470,000.00	\$405,000.00	\$450,000.00	\$450,000.00	\$425,000.00	\$420,000.00
VALOR UNITARIO	\$7,230.77	\$7,500.00	\$6,923.08	\$7,500.00	\$7,083.33	\$6,461.54
UBICACIÓN EN LA MANZANA	MEDIANERO	MEDIANERO	MEDIANERO	MEDIANERO	MEDIANERO	MEDIANERO
No. DE PLANTAS	1	1	2	2	2	2
No. DE RECAMARAS	3	3	3	3	3	3
No. DE BAÑOS	1	1	2	1	2	1
No. DE ESTACIONAM.	1	1	2	1	2	1
UBICACIÓN RESPECTO A LA LINEA VERDE	4	4	3	5	5	3
INFORMANTE O VENDEDOR	TU CASA INMOBILIARIA	CASA & ESPACIO INMOBILIARIA	ANUNCIO FISICO	UBICASA	UBICASA	PARTICULAR
TELEFONO O CELUIAR	449-116-51-74	242-13-32		449-131-25-39	449-131-25-39	449-175-00-84
FECHA DE LA INVESTIGACION	oct-14	oct-14	oct-14	oct-14	oct-14	oct-14
OBSERVACIONES:						
COMPARABLE No:	25	26	27	28	29	30

Fuente: Creación Propia

Tabla No. 15 Estudio de Mercado

ESTUDIO DE MERCADO

FOTO						
CALLE DE SU UBICACIÓN Y No.	HACIENDA TETELPA 135	HACIENDA TETELPA 157	PASEO DE VILLERIAS 407	HACIENDA CHICHIMECO 329	HACIENDA CHICHIMECO 352	HACIENDA CHICHIMECO 381
FRACCIONAMIENTO	REAL DE HACIENDAS	REAL DE HACIENDAS	HACIENDAS DE AGS	HACIENDAS DE AGS	HACIENDAS DE AGS	HACIENDAS DE AGS
CODIGO POSTAL	20196	20196	20196	20196	20196	20196
FRENTE	6	6	6	6	6	6
FONDO	15	15	15	15	15	15
SUP. DE TERRENO	90	90	90	90	90	90
SUP. CONSTRUCCION	65	65	65	75	67	75
VALOR COMERCIAL	\$500,000.00	\$500,000.00	\$400,000.00	\$400,000.00	\$450,000.00	\$440,000.00
VALOR UNITARIO	\$7,692.31	\$7,692.31	\$6,153.85	\$5,333.33	\$6,716.42	\$5,866.67
UBICACIÓN EN LA MANZANA	MEDIANERO	MEDIANERO	MEDIANERO	MEDIANERO	MEDIANERO	MEDIANERO
No. DE PLANTAS	2	2	1	1	1	1
No. DE RECAMARAS	3	3	2	2	2	3
No. DE BAÑOS	2	2	1	1	1	1
No. DE ESTACIONAM.	1	1	1	1	2	1
UBICACIÓN RESPECTO A LA LINEA VERDE	5	5	2	3	3	2
INFORMANTE O VENDEDOR	ANUNCIO FISICO	ANUNCIO FISICO	AT'N LUIS MIGUEL CAMPOS	TU CASA INMOBILIARIA	CASA & ESPACIO INMOBILIARIA	TU CASA INMOBILIARIA
TELEFONO O CELULAR	449-173-59-57	441-76-01 441-76-02	449-144-01-22	171-69-59	242-13-32	171-69-59
FECHA DE LA INVESTIGACION	oct-14	oct-14	oct-14	oct-14	oct-14	oct-14
OBSERVACIONES:						
COMPARABLE No:	31	32	33	34	35	36

Fuente: Creación Propia

Tabla No. 18 Estudio de Mercado

ESTUDIO DE MERCADO						
FOTO						
CALLE DE SU UBICACIÓN Y No.	HACIENDA DE CHAPINGO 129	HACIENDA CHAPINGO 139	HACIENDA CANUTILLO 233-A	HACIENDA SANTA LUCIA 128	GRAN CAÑON 210 INTERIOR 15	HACIENDA SANTA LUCIA 131-B
FRACCIONAMIENTO	REAL DE HACIENDAS	CORTES	REAL DE HACIENDAS		VISTAS DE ORIENTE	HACIENDAS DE AGS
CODIGO POSTAL	20196	20196	20196	20196	20196	20196
FRENTE	6	6	6	6	6	6
FONDO	15	15	15	15	15	15
SUP. DE TERRENO	90	90	90	90	90	90
SUP. CONSTRUCCION	63	67	65	60	70	70
VALOR COMERCIAL	\$420,000.00	\$450,000.00	\$480,000.00	\$425,000.00	\$421,000.00	\$421,000.00
VALOR UNITARIO	\$6,666.67	\$6,716.42	\$7,384.62	\$7,083.33	\$6,014.29	\$6,014.29
UBICACIÓN EN LA MANZANA	MEDIANERO	MEDIANERO	MEDIANERO	ESQUINA	MEDIANERO	MEDIANERO
No. DE PLANTAS	2	2	2	2	1	1
No. DE RECAMARAS	3	3	2	3	2	2
No. DE BAÑOS	2	2	2	1	1	1
No. DE ESTACIONAM.	2	2	1	1	1	1
UBICACIÓN RESPECTO A LA LINEA VERDE	3	3	5	5	5	5
INFORMANTE O VENDEDOR	TRATO DIRECTO	CASA & ESPACIO INMOBILIARIA	VIVANUNCIOS	PARTICULAR	TRATO DIRECTO	ATN ROSA ELENA HNDEZ GUERRERO
TELEFONO O CELULAR	449-172-69-85	242-13-32		973-30-90 449-142-67-99	449-164-21-84	449-271-69-99
FECHA DE LA INVESTIGACION	oct-14	oct-14	oct-14	oct-14	oct-14	oct-14
OBSERVACIONES:						
COMPARABLE No:	37	38	39	40	41	42

Fuente: Creación Propia

A continuación se presentan unas gráficas referentes a el Valor Unitario/M2 de construcción de las viviendas ubicadas mediante el estudio de mercado que muestran el comportamiento de éste valor en relación con la distancia a la Línea Verde, para ello se hizo la siguiente tabla de valores numerando las distancias del 1 al 5 dependiendo de si los inmuebles se encuentran frente al parque lineal, a ½ cuadra, o bien a 1, 2, 3 o más cuadras de distancia.

Tabla No. 17 Valor Unitario /M2 de Construcción

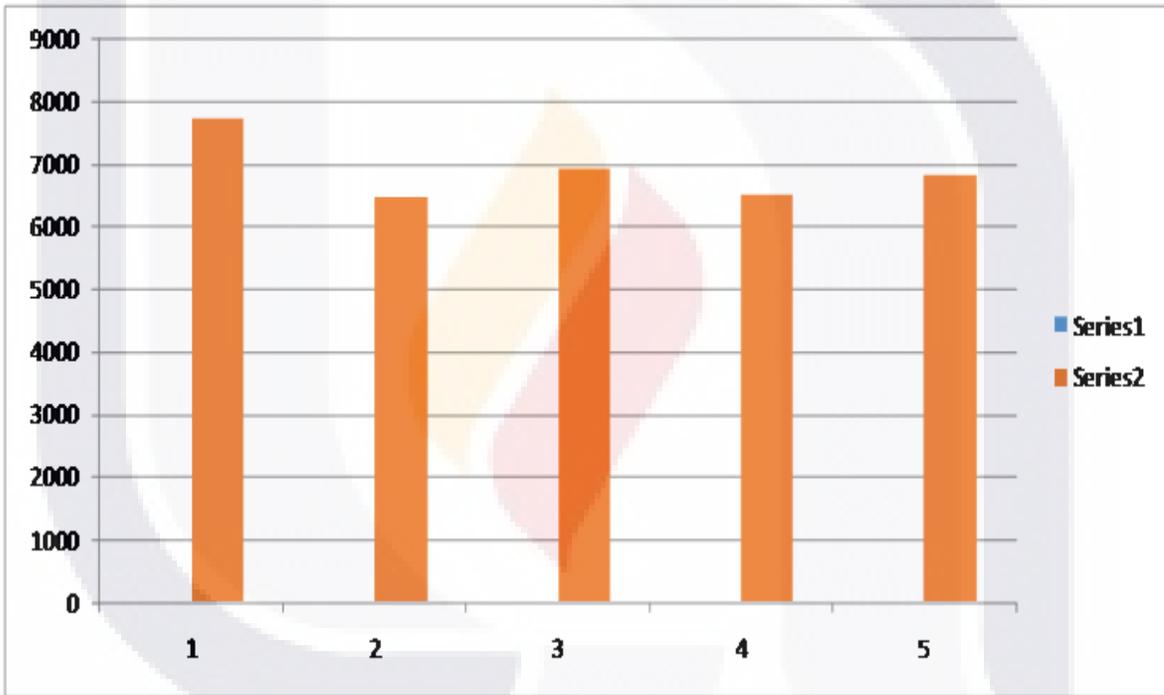
DISTANCIA A LA LINEA VERDE:
 1= FRENTE
 3 = 1 CUADRA
 5 = MAS DE 2 CUADRAS
 2 = A 1/2 CUADRA
 4 = 2 CUADRAS

No. De Comparable	Valor Unitario/M2	Superficie de Construcción en M2	Ubicación respecto a la Línea Verde	Valor Unitario/M2 Promedio
2	\$ 7,910.45	67	1	\$ 7,707.92
5	\$ 7,954.55	88	1	
4	\$ 7,500.00	60	1	
1	\$ 7,466.67	75	1	
3	\$ 7,384.62	65	2	
33	\$ 6,153.85	65	2	\$ 6,468.16
36	\$ 5,866.00	75	2	
14	\$ 7,692.31	67	3	
18	\$ 7,500.00	60	3	
16	\$ 7,500.00	60	3	
6	\$ 7,500.00	60	3	
38	\$ 6,716.00	67	3	
37	\$ 6,666.67	63	3	
13	\$ 7,083.33	63	3	
27	\$ 6,923.08	65	3	
35	\$ 6,716.42	67	3	\$ 6,917.52
30	\$ 6,461.54	65	3	
34	\$ 5,333.34	75	3	
26	\$ 7,500.00	54	4	
25	\$ 7,230.77	65	4	
15	\$ 6,716.42	67	4	
11	\$ 6,716.42	67	4	
12	\$ 6,500.00	80	4	
24	\$ 6,357.14	70	4	
23	\$ 6,343.28	67	4	
7	\$ 4,722.22	126	4	\$ 6,510.78
31	\$ 7,692.31	65	5	
40	\$ 7,619.05	60	5	
28	\$ 7,500.00	60	5	
42	\$ 7,500.00	70	5	
39	\$ 7,384.62	65	5	
29	\$ 7,083.33	60	5	
20	\$ 7,083.33	60	5	
8	\$ 7,083.00	60	5	
32	\$ 7,014.93	65	5	
17	\$ 6,716.42	67	5	\$ 6,818.64
21	\$ 6,428.57	70	5	
9	\$ 6,230.77	65	5	
19	\$ 6,014.29	60	5	
41	\$ 6,014.29	70	5	
22	\$ 6,000.00	75	5	
10	\$ 5,733.33	75	5	

fuente: Creación Propia

Gráfica No. 22 Valor Unitario Promedio /M2 Respecto a la Cercanía de los Inmuebles con la Línea Verde		
Ubicación respecto a la Línea Verde	Valor Unitario/M2 Promedio	
1	\$	7,707.92
2	\$	6,468.16
3	\$	6,917.52
4	\$	6,510.78
5	\$	6,818.64

Con base en esta tabla se obtuvo la siguiente Gráfica:



En ésta gráfica se están manejando comparables de diversa índole debido a que se obtuvieron de las diferentes colonias cercanas a la Línea Verde, tienen características diversas y la relación con las distancias también es variable.

Sin embargo, en el momento de realizar el estudio de mercado, se encontró mayoría de comparables en el fraccionamiento Real de Haciendas, en los cuales sí existe una cierta homogeneidad.

Tabla No. 18 Valor Unitario /M2 de Construcción			
DISTANCIA A LA LINEA VERDE: 1= FRENTE 2 = A 1/2 CUADRA 3 = 1 CUADR/ 4 = 2 CUADRAS 5 = MAS DE 2 CUADRAS			
RANGO DE M2 DE CONSTRUCCION	Superficie de Construcción en M2	Valor Unitario/M2	VALOR UNITARIO/M2 PROMEDIO QUE SE TIENE EN CADA RANGO DE M2 DE CONSTRUCCION
50-60	54	\$ 7,500.00	\$ 7,262.09
	60	\$ 7,500.00	
	60	\$ 7,500.00	
	60	\$ 7,500.00	
	60	\$ 7,500.00	
	60	\$ 7,619.05	
	60	\$ 7,500.00	
	60	\$ 7,083.33	
	60	\$ 7,083.33	
	60	\$ 7,083.00	
	61-70	60	
63		\$ 6,666.67	
63		\$ 7,083.33	
65		\$ 7,384.62	
65		\$ 6,153.85	
65		\$ 6,923.08	
65		\$ 6,461.54	
65		\$ 7,230.77	
65		\$ 7,692.31	
65		\$ 7,384.62	
65		\$ 7,014.93	
65		\$ 6,230.77	
67		\$ 7,910.45	
67		\$ 7,692.31	
67		\$ 6,716.00	
67		\$ 6,716.42	
67		\$ 6,716.42	
67		\$ 6,716.42	
67		\$ 6,343.28	
67	\$ 6,716.42		
71-80	70	\$ 6,357.14	\$ 6,149.89
	70	\$ 7,500.00	
	70	\$ 6,428.57	
	70	\$ 6,014.29	
	75	\$ 7,466.67	
91-130	75	\$ 5,866.00	\$ 7,954.55
	75	\$ 5,333.34	
	75	\$ 6,000.00	
	75	\$ 5,733.33	
	80	\$ 6,500.00	
88	\$ 7,954.55		

fuelle: Creación Propia



En esta gráfica se puede observar a cada distancia con la Línea Verde cual es el comportamiento de los Valores Unitarios/M2 Promedio de los inmuebles colindantes.

CONCLUSIONES:

Con base en la investigación realizada, mediante las encuestas se obtuvo lo siguiente:

La percepción de deseabilidad por parte de los habitantes de los inmuebles colindantes con la Línea Verde es:

- **Se incrementó esa deseabilidad en relación con su cercanía a la Línea Verde**
- **La cercanía con la Línea Verde les da un plus a las viviendas pues ahora las inmobiliarias al ofrecer en venta casas o terrenos en alguno de los fraccionamientos anteriormente estudiados señalan la cercanía a la Línea Verde haciendo un énfasis en esta situación, pues consideran que esta colindancia con la misma incrementa la “Deseabilidad de los inmuebles”.**

Ahora bien, al analizar los datos obtenidos mediante el Estudio de Mercado realizado se pudo observar lo siguiente:

- 1.- Los inmuebles que se encuentran frente a la Línea Verde tienen un valor promedio de \$7,792.20/M2.
- 2.- Los Inmuebles que se encuentran a media cuadra de la Línea Verde tienen un valor promedio de \$6,468.16/M2, el valor bajó a medida que se alejan del parque lineal.
- 3.- Los Inmuebles que se encuentran a 1 cuadra de la Línea Verde tienen un valor promedio de \$6,917.52/M2
- 4.- Los Inmuebles que se encuentran a 2 cuadras de la Línea Verde tienen un valor promedio de \$6,510.78/M2
- 5.- Los inmuebles con una cercanía de más de 2 cuadras de la Línea Verde presentan un valor promedio de \$6,818.64/M2

En esta información se puede observar que El valor Unitario/M2 más alto lo presentan los inmuebles que se encuentran frente a la Línea Verde.

El Valor Unitario/M2 disminuye a medida que los inmuebles se ubican en un zona más alejada de la Línea Verde, sin embargo se presenta otro fenómeno: que los inmuebles que se encuentran a media cuadra ya presentan un valor más bajo, sin embargo los que

se encuentran a 1 cuadra de distancia tienen un valor promedio más alto, lo que nos lleva a analizar las causas y debido a esto se pudo observar que esta variación se debe en primera instancia a que los inmuebles con menos M2 de construcción son los que presentan un valor más alto y conforme se incrementa la superficie de construcción el valor decrece, con excepción de un comparable que tiene 88 M2 de construcción y que presenta el valor unitario más alto, pero éste se encuentra frente a la Línea Verde.

Además se están manejando comparables de diversa índole debido a que se obtuvieron de las diferentes colonias cercanas, tienen características diversas y la relación con las distancias también es variable.

En pocas palabras: **La percepción es que los inmuebles tienen un Valor Unitario/M2 más alto** en la medida de su cercanía con la Línea Verde, **lo que puede hacer variar éste valor es la cantidad de M2 de construcción** que tenga el inmueble y **el tipo de fraccionamiento** en que se encuentren los predios.

Finalmente el impacto en la Deseabilidad de los inmuebles colindantes con la Línea Verde no sólo incrementó el Valor Unitario/M2 de las viviendas aunque este incremento se da paulatinamente pero la tendencia es a la alza, también “impacta socialmente”, pues la gente cuenta ahora con un lugar de esparcimiento y reunión de las familias gratuito que les permite además hacer ejercicio y practicar algunos deportes así como variar su vida cotidiana.

GLOSARIO:

Alineamiento.- Es la traza sobre el terreno limita al predio respectivo con la vía pública en uso o con la futura vía pública, determinada en los planos y proyectos debidamente autorizados.

Andadores.- Son aquellos que servirán exclusivamente para el tránsito de peatones, debiendo quedar cerrados al acceso de vehículos por medio de obstrucciones materiales.

Anular o Periférica.- Vía de circulación continua perimetral, dispuesta en anillos concéntricos que intercomunican la estructura vial en general.

Arteria Principal.- Vía primaria cuyas intersecciones son controladas por semáforos en gran parte de su longitud, que conecta a los diferentes núcleos de la zona urbana, de extensa longitud y con volúmenes de tránsito considerables. Puede contar con intersecciones a nivel o desnivel, de uno o dos sentidos de circulación, con o sin faja separadora; puede contar con carriles exclusivos para el transporte público de pasajeros, en el mismo sentido o en contraflujo.

Asentamientos Humanos Irregulares.- Todos aquéllos espacios, áreas o predios que no han sido sujetos de aprobación por la autoridad competente respectiva, conforme a las atribuciones que señala el código Urbano.

Avenida Primaria.- Arteria principal de doble circulación, generalmente con camellón al centro y varios carriles en cada sentido.

Avenida Secundaria o Calle Colectora.- Vía Secundaria que liga el subsistema vial primario con las calles locales, tiene características geométricas más reducidas que las arterias principales, pueden tener un tránsito intenso de corto recorrido, movimientos de vueltas, estacionamiento, ascenso y descenso de pasaje, carga y descarga y acceso a las propiedades colindantes.

Calle Local.- Vía Secundaria que se utiliza para el acceso directo a las propiedades y está ligada a las calles colectoras; los recorridos del tránsito son cortos y los volúmenes son bajos, generalmente son de doble sentido.

Callejón.- Vía secundaria de un solo tramo, en el interior de una manzana con dos accesos.

Calzada.- Arteria principal que al salir del perímetro urbano, se transforma en carretera o que liga la zona central con la periferia urbana, prolongándose en una carretera.

Cerrada.- Vía secundaria en el interior de una manzana con poca longitud, un solo acceso y doble sentido de circulación.

Ciclo vía.- Vía pública exclusiva para circulación en bicicleta.

Código Municipal.- El Código Municipal del Municipio de Aguascalientes.

Código Urbano.- El Código Urbano para el Estado de Aguascalientes

Comercio Eventual.- Es aquel que por sus características de consumo, distribución o venta, así como por el tamaño o dimensión de su establecimiento podrá ubicarse únicamente en vialidades colectoras, secundarias, primarias y regionales. Dentro de este concepto de comercio se encuentran: mercería, peletería, cocina económica, taquería, lonchería, rosticería, venta de ropa, venta de calzado, estética o salón de belleza, ferretería, tlapalería y papelería.

Comercio Inmediato.- Es aquel que por sus características de consumo, distribución o venta al menudeo, así como por el tamaño o dimensión de su establecimiento podrá ubicarse en cualquiera de las vialidades de zonas habitacionales. Si la vialidad es local únicamente se podrá situar en sus esquinas, incluye exclusivamente productos de primera necesidad. Dentro de este concepto de comercio se encuentran: tiendas de abarrotes, fruterías, verdulerías, expendios de pan, farmacias, carnicerías y cremerías. Estas actividades no deben incluir la elaboración, preparación o transformación de productos, sino exclusivamente la venta.

Comercio Periódico.- Es aquel que por sus características de consumo, distribución o venta, así como el tamaño o dimensión de su establecimiento podrá ubicarse únicamente en vialidades secundarias, primarias y regionales. Este tipo de comercio incluye: mueblerías, licorerías y cervecerías, productos químicos, madererías, malla ciclónica,

maquinaria y refacciones en general, vidrios y cristales, láminas de acero, asbesto y plástico, solventes, acero, hierro y perfiles.

Compatibilidad Urbanística.- Es la autorización expedida por la Secretaría a través de la cual se señala entre otras cosas el uso particular a que podrán dedicarse determinadas zonas, predios o edificaciones de un centro de población, conforme a lo que establece el artículo 158 del Código Urbano.

Confinada.- La que se ubica en las fajas separadoras de las vías primarias.

Deseabilidad.- La utilidad de un bien o un servicio. Del latín *desiderare* (sentir atracción por algo hasta el punto de quererlo poseer o alcanzar.) y esta deseabilidad se da cuando se siente la necesidad o bien cuando hay una escasez o carencia. Cuando se tiene Escasez de algo, se comienza a desear aquello que no se tiene y si existe una gran cantidad de demandantes de ese “algo” se puede hablar de que se incrementa la “deseabilidad”.

Dictamen de Impacto Ambiental .- Es el documento que determina el efecto que puede causar en el medio ambiente o entorno que lo rodea, la realización de una actividad generadora de cualquier tipo de contaminación, ya sea auditiva, gaseosa, líquida o sólida independientemente de que éstos dos últimos contaminantes sean biodegradables o no.

Dictamen de Impacto Urbano.- Es el documento en donde se manifiesta el efecto y o posibles repercusiones que se pudieran generar en el entorno que circunda al establecimiento de un lugar fijo para el desempeño de una actividad.

Dirección de Control Urbano.- Dependencia de la secretaría encargada de ejercer directamente las atribuciones otorgadas a la misma a través del Reglamento de Desarrollo Urbano.

Eje Vial.- Arteria principal, generalmente de sentido único de circulación preferencial, sobre la que se articula el sistema de transporte público de superficie y carril exclusivo en el mismo sentido o en contraflujo.

Equipamiento Urbano.- Son los espacios acondicionados y edificios de utilización pública, general o restringida, en los que se proporciona a la población servicios de bienestar social. Servicios sin lugar a dudas también importantes aunque no básicos que proporcionan comercios, educación y salud.

Escasez.- La insuficiencia de recursos básicos que se consideran fundamentales para satisfacer la supervivencia o de recursos no básicos que satisfacen distintas necesidades en las sociedades humanas en distintos aspectos, para el caso que nos ocupa existe escasez de predios que colinden con la llamada “Línea Verde”, por lo que la “Deseabilidad” de poseer un predio con esa ubicación (ya sea para habitarlo, o bien para utilizarlo con fines de comercio o proporcionar servicios), se incrementa y se vuelve una necesidad.

Vía Secundaria.- Espacio físico cuya función es facultar el flujo del tránsito vehicular no continuo, generalmente controlado por semáforos entre distintas zonas de la ciudad.

Exclusiva.- La situada en áreas turísticas y recreativas, fuera de las vías urbanas.

Industrial.- Calle en zona industrial

Infraestructura Básica.- Son las redes que permiten suministrar en las distintas unidades territoriales que integran los servicios públicos de vialidad, agua potable y alcantarillado que permiten la posibilidad de llevar a cabo desarrollos habitacionales. Los niveles de habitabilidad dependen del tipo y calidad así como de la eficiencia del servicio que proporcionan estas redes.

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

Legislación en Materia Urbana.- Artículo 115 fracción V inciso d de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, La Ley General de Asentamientos Humanos, el Código Urbano para el Estado de Aguascalientes, los Programas de Desarrollo Urbano Municipales, el Reglamento Urbano Municipal y demás legislación que se derive de esos ordenamientos.

Método comparativo de mercado. Se utiliza en los avalúos de bienes que pueden ser analizados con bienes comparables existentes en el mercado abierto; se basa en la investigación de la demanda de dichos bienes, operaciones de compraventa recientes, operaciones de renta o alquiler y que, mediante una homologación de los datos obtenidos,

permiten al valuador estimar un valor de mercado. El supuesto que justifica el empleo de este método se basa en que un inversionista no pagará más por una propiedad que lo que estaría dispuesto a pagar por una propiedad similar de utilidad comparable disponible en el mercado.

Necesidad.- Es una sensación de carencia unida al deseo de satisfacerla.

Observaciones de Compatibilidad Urbanística.- Son las indicaciones que hace la Secretaría, dentro de la constancia de Alineamiento.

Paseo.- Arteria principal de doble circulación de vehículos con zonas arboladas, longitudinales y paralelas a su eje.

Privada.- Vía secundaria localizada en el área común de un predio y de uso colectivo de las personas propietarias o poseedoras del predio.

Radial.- Vía de circulación continua que parte de una zona central hacia la periferia y está unida con otras radiales mediante anillos concéntricos.

Reglamento.- El Reglamento para la Autorización, Control y Vigilancia de los Usos de Suelo en el Municipio de Aguascalientes.

Residencial.- Calle en zona habitacional

Secretaría.- La Secretaría de Desarrollo Urbano del Municipio de Aguascalientes.

Secundaria.- La que se ubica en cualquier vía pública, sin estar confinada propiamente.

SEMARNAT.- Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales que se encarga de: La conservación y aprovechamiento sustentable de los ecosistemas y su biodiversidad, la prevención y control de la contaminación, la gestión integral de los recursos hídricos y el combate al cambio climático.

Servicios Gastronómicos.- Son los establecimientos que se dedican a la preparación de alimentos, los cuales deben ser consumidos dentro de los mismos locales con la factibilidad de vender bebidas alcohólicas por copeo conjuntamente con los alimentos ,

así como los que se dedican a la preparación de los alimentos para ser vendidos en el tipo de comercio inmediato.

Tercería.- Vía secundaria abierta a la circulación vehicular y que no cuenta con ningún tipo de pavimento.

Uso Habitacional Multifamiliar.- Lugar que utilizan las personas para residir habitualmente, en el que se desarrollan exclusivamente las actividades propias del hogar, conformado por dos o más viviendas.

Uso Habitacional Unifamiliar.- Lugar que utilizan las personas para residir habitualmente en el que se desarrollan exclusivamente las actividades propias del hogar, conformado por una sola vivienda.

Valor.- De acuerdo a la real academia de la lengua: Grado de utilidad o aptitud de las cosas para satisfacer las necesidades o proporcionar bienestar o deleite. Calidad de las cosas en virtud de la cual se da por poseerlas cierta suma de dinero o su equivalente.

Valor.- La relación que existe entre un objeto deseado y un comprador en potencia. Un objeto no tiene valor a menos que le sea útil a alguien.

Valor comercial. Es el Precio más probable estimado, por el cual una propiedad se intercambiaría en la fecha del avalúo entre un comprador y un vendedor actuando por voluntad propia, en una transacción sin intermediarios, con un plazo razonable de exposición, donde ambas partes actúan con conocimiento de los hechos pertinentes, con prudencia y sin compulsión. Se considera que el valor comercial representa el precio justo para la operación entre el comprador y el vendedor. Es el resultado del análisis de hasta tres parámetros valuatorios a saber: valor físico o neto de reposición (enfoque de costos), valor de capitalización de rentas (enfoque de los ingresos) y valor comparativo de mercado.

Valor comparativo de mercado. Es el valor de un bien obtenido como resultado homologado de una investigación de mercado de bienes comparables al del estudio. Dicho mercado debe ser, preferentemente, sano, abierto y bien informado, donde imperan condiciones justas y equitativas entre la oferta y la demanda.

Ventanilla Única Multi-trámite.- Lugar en donde se tramita lo relacionado a las constancias de alineamiento y Compatibilidad Urbanística, fusiones, subdivisiones y re lotificaciones de predios, dependiente de la Secretaría.

Vía de Circulación Continua.- Vía primaria cuyas intersecciones generalmente son a desnivel; las entradas y las salidas están situadas en puntos específicos, con carriles de aceleración y desaceleración. En algunos casos cuentan con calles laterales de servicio en ambos la dos de los arroyos centrales separados por camellones.

Vía de Tránsito Vehicular.- Espacio físico destinado exclusivamente al tránsito de vehículos, que según sus características y el servicio que presta, puede ser:

Vía Primaria.- Espacio físico cuya función es facilitar el flujo del tránsito vehicular continuo o controlado por semáforos, entre distintas áreas de una zona urbana, con la posibilidad de reserva para carriles exclusivos, destinados a la operación de vehículos de emergencia.

Viaducto.- Vía de circulación continua, de doble circulación, independiente una de otra y sin cruces a nivel.

Vialidad Urbana.- Conjunto integrado de vías de uso común que conforman la traza urbana, cuya función es facilitar el tránsito eficiente y seguro de personas y vehículos

Vialidades Colectoras.- son las que enlazan las Unidades Vecinales entre sí, es decir, conducen el tráfico de las calles locales hacia otras zonas del fraccionamiento o del centro de población o hacia las arterias de gran volumen. Este tipo de calles podrán ser cerradas y servir para dar acceso a los lotes su dimensión va desde los 15 a los 22 metros dependiendo del tipo de fraccionamiento.

Vialidades Locales.- Son aquellas que dan servicio internamente a los fraccionamientos, colonias y desarrollos habitacionales y sirven para dar acceso a sus lotes por lo que son las de menor sección. Su dimensión es de 12 metros para fraccionamientos de tipo campestre, medio, popular y de interés social y de 15 metros para tipo residencial.

Vialidades Principales o Primarias.- son las que estructuran el sistema vial de la ciudad, por lo que son las de mayor importancia por sección y flujo vehicular. Su dimensión aproximada es de 42 metros.

Vialidades Regionales o de acceso controlado.- son aquellas que vinculan a la ciudad de Aguascalientes con el Sistema Carretero Regional.

Vialidades Secundarias.- Son las que vinculan las diferentes zonas urbanas y tienen una menor importancia que las principales. Su dimensión va de los 23 a los 42 metros

dependiendo del flujo vehicular, ya que son un enlace entre vialidades primarias y colectoras.

Zonas de Riesgos.- Todas aquellas áreas comprendidas, bajo la influencia de alguna actividad que represente un peligro potencial para la población y las construcciones , sea por su explosividad, inflamabilidad, toxicidad, contaminación, por ser un sector de derrumbe , inundable, de desplazamientos o actividades de la tierra.

Zonas de Vulnerabilidad.- Toda área que por sus características de composición del subsuelo está sujeta a factores geológicos, como deslizamientos de subsuelo, compactación y agrietamientos.



BIBLIOGRAFIA:

Secretaría de Desarrollo Urbano Ayuntamiento de Aguascalientes (SEDUM) "Aguascalientes V Siglos a través de su Cartografía", H. Ayuntamiento de Aguascalientes 2011-2013 Departamento Editorial del Municipio de Aguascalientes. Páginas 84, 85, 86, 92, 93, 94 y 95.

González López José Luis "Un recorrido en el tiempo de Aguascalientes" Municipio de Aguascalientes 2004

Secretaría de Desarrollo Urbano Municipal "Programa de Desarrollo Urbano de la ciudad de Aguascalientes 1994-2010 Síntesis" página 6, 7 y 16

Instituto Municipal de Planeación (IMPLAN) "Programa de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Aguascalientes 2000-2020" Plan estratégico de Desarrollo 2020 Páginas 17, 26, 27, 29, 31 y 51

www.ultra.com.mx/noticias/aguasclientes/local/17518-linea-verde

www.aguascalientes-digital.com/metro/leer

www.slgs.com.mx/articulos/aguscalientes/linea-verde/Mundo ancho y ajeno autor José Luis Gómez Serrano.

www.lja.mx/2013/12 La Jornada Aguascalientes

ANEXOS:

Anexo 1.- Cuestionario



ANEXO "A" Cuestionario

Disculpe, nos gustaría conocer su opinión acerca de la Línea Verde
Sería tan amable de contestar el siguiente:

1 de 3



CUESTIONARIO

SECCION: _____
CALLE : _____
FRACCIONAMIENTO: _____

LUGAR Y FECHA DE LA ENCUESTA

FECHA:
No.
TRAMO:

1.- Vive usted cerca de la Línea Verde?

Sí No

Si contestó usted que sí, favor de continuar contestando las siguientes:

PREGUNTAS

2.- A que distancia de la Línea Verde habita usted?

Frente a la L.V. 1/2 Cuadra Más de 1 y Menos de 3 Cuadras

3.- Cree usted que vivir cerca de la Línea Verde le beneficia?

Sí No Indiferente Porqué ? _____

4.- La casa que habita es : Propia Rentada Prestada

En caso de rentar cerca de la Línea Verde , cuanto paga ? \$ _____

5.- Donde recomendaría comprar o rentar un inmueble?

Frente a la L.V. 1/2 Cuadra mas de 1 y otro
menos de 3 cuadras

6.- En su opinión el que una casa-habitación se encuentre frente a la Línea Verde hace que su valor aumente o disminuya?

Aumente Disminuya No afecta Porqué ? _____

7.- Considera usted que con la construcción de la Línea Verde, el flujo vehicular:

Aumentó Disminuyó Es Igual
Es más Pesado? Es más fluido? Es el Normal

Fuente: Creación propia

ANEXO "A" Cuestionario			
	Disculpe, nos gustaría conocer su opinión acerca de la Línea Verde		2 de 3
	Sería tan amable de contestar el siguiente:		
CUESTIONARIO			
SECCION:	LUGAR Y FECHA DE LA ENCUESTA		FECHA:
CALLE :	_____		No.
FRACCIONAMIENTO:	_____		TRAMO:

8.- El nivel de seguridad de las casas-habitación que colindan con la Línea Verde:

Aumentó disminuyó Es igual

9.- Considera que la colindancia con la Línea Verde da más Seguridad que el resto de la colonia?

sí No No cambió Porqué? _____

10.- considera que la Línea Verde ayudó a reducir el índice de vandalismo en las colonias colindantes?

Sí No No Cambió

11.- Como considera poder contar con servicio de palapas e instalaciones deportivas?

Beneficia Perjudica Indistinto Porqué? _____

Puede mencionar las ventajas de vivir cerca de la Línea Verde?

12.- Del siguiente listado de servicios con que cuenta en su fraccionamiento marque con una X la opción que considere es su opinión.

	Beneficia	Perjudica	Indiferente	Porqué?
Parque	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
Iglesia	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
Tienda de Conveniencia	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
Tienda de Abarrotes	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
Escuela	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
Hospital	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
Guardería	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
Negocios de Comida	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
Papelería	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____
Comercios	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	_____

Fuente: Creación propia

ANEXO "A" Cuestionario

Disculpe, nos gustaría conocer su opinión acerca de la Línea Verde
Sería tan amable de contestar el siguiente:

3 de 3



CUESTIONARIO

SECCION: _____ LUGAR Y FECHA DE LA ENCUESTA _____
CALLE : _____
FRACCIONAMIENTO: _____

FECHA: _____
No. _____
TRAMO: _____

13.- En la zona donde habita considera que existe algún riesgo por el equipamiento urbano con que cuenta ese lugar? En caso de ser así favor de marcar con una X las que considere

Falla geológica	<input type="checkbox"/>	Inundación	<input type="checkbox"/>	Ductos de Pémex	<input type="checkbox"/>
Gasolinera	<input type="checkbox"/>	Incendios	<input type="checkbox"/>	Líneas Alta Tensión	<input type="checkbox"/>

14.- Vendería usted su casa por pasar cerca los ductos de Pémex?

Sí No Porque? _____

15.- Considera que la Línea Verde modificó la convivencia familiar y/o redujo la violencia familiar?

Sí No Porqué? _____

16.- Le parece que vivir frente a la Línea Verde es:

Bueno Malo Indistinto

17.- en caso de recomendar comprar o rentar un inmueble frente a la Línea Verde a quienes lo haría?

Familiares Amigos Conocidos Porque? _____

18.- a su criterio, a que distancia de la Línea Verde considera que es benéfico poner un negocio?

Frente a L.V.	<input type="checkbox"/>	De 0 a 5 mts	<input type="checkbox"/>	De 51 a 80 mts	<input type="checkbox"/>
A 1/2 cuadra de LV	<input type="checkbox"/>	De 6 a 30 mts	<input type="checkbox"/>	De 81 a 100 mts	<input type="checkbox"/>
A más de 1/2 cuadra y Menos de 3 cuabras	<input type="checkbox"/>	De 31 a 50 mts	<input type="checkbox"/>	Más de 101 mts	<input type="checkbox"/>

19.- En general donde le gustaría más vivir?

Frente a la Línea Verde A 1/2 cuadra Lejos de Linea Verde

20.- Donde prefiere adquirir una casa :

En el centro de la ciudad Al Norte de la ciudad Cerca de la Línea Verde