

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS



UNIVERSIDAD AUTONOMA DE AGUASCALIENTES
CENTRO DE CIENCIAS DEL DISEÑO Y DE LA CONSTRUCCION

T E S I S

PROPORCIÓN OPTIMA ENTRE EL VALOR DE TERRENO Y EL VALOR FISICO DE LA CONSTRUCCION DE LA
VIVIENDA QUE RETRIBUYE LA MAYOR UTILIDAD Y LAS CARACTERÍSTICAS QUE LA IDENTIFICAN

PARA OBTENER EL GRADO DE MAESTRIA EN VALUACION

PRESENTA

ING. JOSE DE JESUS VELASCO JAUREGUI

Asesor: **M. en V. Arq. Norma Herlinda Aguilar Frías**

Aguascalientes, Ags. Noviembre de 2011

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS



**UNIVERSIDAD AUTONOMA
DE AGUASCALIENTES**

CENTRO DE CIENCIAS DEL DISEÑO
Y DE LA CONSTRUCCIÓN

DC-D-260
ASUNTO: Autorización de
Tema de Trabajo Terminal.

**ING. JOSE DE JESUS VELASCO JAUREGUI
P R E S E N T E.**


Con base en lo que establece el Reglamento de Docencia en el artículo 173, le informo que se le autoriza el tema de trabajo terminal "Proporción Óptima entre el Valor de Terreno y el Valor Físico de la Construcción de la Vivienda que Retribuye la Mayor Utilidad y las Características que la Identifican." Así mismo se le designa como asesor a la 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 la Maestría en Valuación, deberá cumplir con lo establecido en los artículos 161, 162, 174 y 175.

Con el objeto de dar cumplimiento a este reglamento el paso siguiente será autorizar la impresión de su tesis, toda vez que presente la carta de liberación y/o acuerdo señalado en la Fracc. II del artículo 175.

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

A T E N T A M E N T E
"SE LUMEN PROFERRE"
Aguascalientes, Ags., 12 agosto de 2011


DR. EN ING. MARIO EDUARDO ZERMEÑO DE LEÓN
DECANO


c.c.p. M. EN A. JOSE LUIS LOPEZ LOPEZ
Secretario de Investigación y Posgrados.

c.c.p. M. EN VAL MANUEL ANDREI MURILLO MENDEZ
Jefe del Depto. de Construcción y Estructuras.

c.c.p. Archivo.

CYVP/lbm

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

Por este conducto le informo que el Ingeniero José de Jesús Velasco Jáuregui, ha concluido la tesis que lleva por título **“Proporción óptima entre el valor de terreno y el valor físico de la construcción de la vivienda que retribuye la mayor utilidad y las características que la identifican.”**, de acuerdo a los objetivos y contenidos planteado para su autorización y cuya tesis fungí como asesor, por lo que he autorizado al sustentante para que realice la impresión final del documento y realice los trámites pertinentes para obtener el grado de Maestría en Valuación por la Universidad Autónoma de Aguascalientes.


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

A T E N T A M E N T E
Aguascalientes, Ags., a 24 de Octubre del 2011.



M. EN VAL. NORMA HERLINDA AGUILAR FRIAS
DIRECTOR DE TESIS

c.c.p.- I.C. José de Jesús Velasco Jáuregui
c.c.p.- Archivo.


U. B. O

P.P. 

RESUMEN INTRODUCTORIO

El presente trabajo es una intervención diagnóstica la cual identifica aspectos importantes sobre el suceso de retribución de utilidad de una vivienda al momento de ser vendida al mismo tiempo que caracteriza y mide la magnitud de estos aspectos. Está encaminado a conocer la proporción numérica entre el valor de terreno y valor físico de la construcción que tienen las viviendas de interés social y de nivel medio, las cuales han retribuido una utilidad elevada o una pérdida al momento de ser vendidas, así como todas las características físicas medibles que las rodean y caracterizan. Esta proporción es importante debido a que marca en algunos casos la posible o nula retribución de una utilidad. El ejemplo más claro que se puede tener sobre este supuesto es que si la ubicación del terreno marca generalmente la pauta del tipo de vivienda que se debe de edificar sobre él y este no se sigue, es decir se edifica una vivienda de mayor valor sobre él, se corre el riesgo de que la edificación sobrepase la proporción y no se obtenga la retribución que se espera.

El estudio se realizó tomando como base un banco de datos de más de 500 sujetos provenientes de avalúos reales realizados en el año 2010, sin considerar el momento del año en que realizaron, debido a que se supone que la proporción involucra implícitamente cuestiones físicas inherentes a la vivienda.

El banco de datos fue la información medular sobre la cual se partió para realizar los análisis de los dos segmentos de vivienda involucrados, el de Interés Social y Medio, una vez clasificada la información para cada segmento, se depuró y dividió en dos, los que retribuyen una utilidad y los que no, o que inclusive tienen pérdida, reconocida ésta por la diferencia de valores entre el Físico y el Comercial. Una vez concluidas las depuraciones, se realizaron operaciones para conocer los promedios de proporción entre terreno y construcción, así como para conocer la oscilación entre valores más altos y más bajos de utilidades retribuidas. Una vez asociadas las variables más importantes del presente las cuales son la proporción del valor del terreno – valor físico de la construcción, se relacionaron con otras tales como edad, estado de conservación y CUS para encontrar patrones de comportamiento y así conocer todas las características que identifiquen a aquellas viviendas que retribuyen la más alta utilidad.

Con dichos valores y proporciones, se cuestionó al mercado y a los desarrolladores de vivienda principalmente, para saber si los resultados obtenidos eran apegados a la realidad en Aguascalientes. A partir de estos resultados se llegó a algunas conclusiones de proporción y de comportamiento de las variables, las cuales ayudaran a que el lector tenga una idea clara de las características que tienen las viviendas que retribuyen la utilidad más alta.

ÍNDICE

I.	ANTECEDENTES	
	I.I PREVIO A LA VALUACION	1
	I.II DEFINICIÓN DEL PROBLEMA	2
	I.III OBJETIVO	3
	I.IV HIPÓTESIS	3
	I.V JUSTIFICACIÓN	3
	I.VI DELIMITACIONES, ALCANCES Y EXCLUSIONES	3
	I.VII DEFINICIONES	4
	I.VIII METODO	5
II.	MARCO TEÓRICO	6
III.	BANCO DE DATOS	
	III.I ACOTAMIENTO	9
	III.II OBTENCION Y CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACION	12
IV.	PROCESAMIENTO Y ANÁLISIS	
	IV.I INTERÉS SOCIAL	15
	IV.II NIVEL MEDIO	16
	IV.III RESULTADOS DEL PROCESO DE ANÁLISIS	17
V.	RELACIÓN DE VARIABLES	
	V.I ASOCIACIÓN DE PROPORCIÓN CON UTILIDAD	23
	VI.II EDAD	25
	V.III CUS (COEFICIENTE DE USO DE SUELO)	27
	VI.IV ESTADO DE CONSERVACIÓN	29
VI.	OPINION DEL MERCADO	
	VI.I CLIENTE POTENCION Y CONSTRUCTOR INDIVIDUAL	32
	VI.II DESARROLLADORES DE VIVIENDA	35
VII.	CARACTERISTICAS CUALITATIVAS DE LAS VIVIENDAS	
	VII.I VIVIENDAS CON UTILIDAD	37
	VII.II VIVIENDAS CON PÉRDIDA	38
	VI.III EJEMPLOS	41
VIII.	CONCLUSIONES	44
IX.	ANEXOS	47
	BIBLIOGRAFÍA	54

I. ANTECEDENTES

I.1 PREVIO A LA VALUACION

En la actualidad el desarrollador o constructor individual de viviendas o de su propia vivienda de cualquier nivel económico (pero principalmente medio y medio alto) recurre a asesorías de expertos en inversiones para lograr que su inmueble cubra con las mejores expectativas físicas y de financiamiento del potencial cliente, dentro de estas expectativas la más importante para el cliente y el vendedor es el valor del inmueble, se trata de que el cliente perciba que esta pagando el precio justo por el inmueble que esta adquiriendo. Es aquí donde la asesoría del valuador toma una importante función, debido a que el desarrollador recurre con él para conocer el posible valor por el cual podrá ser vendida dicha vivienda antes de ser construida; el valuador al realizar el correspondiente avalúo obtendrá el valor de mercado, más factible sobre el cual podrá vender la o las viviendas construidas, así podrá conocer anticipadamente la utilidad que le retribuirán la construcción y venta de dicha(s) vivienda(s) además de tener una visión mas clara de la inversión que debe de realizarse sobre el terreno a edificar, esto se traduce en una proporción del costo físico de la construcción en relación al terreno donde se va a construir.

Existe también una nueva tendencia de constructores de menor escala, dedicados a desarrollar una o algunas pocas viviendas en lotes que se encuentran aún baldíos en fraccionamientos parcialmente consolidados o bien en privadas cerradas mejor conocidas como "cluster", los cuales al trabajar principalmente con inversión propia, buscan construir la mejor vivienda en cuanto a la relación costo-valor para poder obtener la utilidad mayor. Son precisamente los desarrolladores menores, los que buscan de manos del valuador la información actualizada en relación a las tendencias de progresión o estancamiento de fraccionamientos, las nuevas tendencias arquitectónicas, la ubicación de preferencia, el proyecto urbano del fraccionamiento, y el parecer del cliente potencial de propia voz, entre otra información que provea al constructor de una plataforma sólida de elementos característicos de la vivienda preferible por el cliente, para poder construirla lo más semejante posible.

Es entonces que surge para el valuador, en tiempos presentes y futuros, la necesidad de ya no solo valuar de manera convencional, sino de asesorar al constructor individual o desarrollador en la construcción que una vivienda que le provea de mayor utilidad al momento de la venta y que sea del agrado del cliente.

Al querer conseguir esto el valuador, desarrollador o constructor individual investiga sobre las características que tienen aquellas viviendas que retribuyen esa alta utilidad y encuentra que estas características son básicamente de dos tipos, cualitativas y cuantitativas. Las cualitativas son algo complejas de medir debido a que no se encuentran escaladas y varían según la importancia y

perspectiva que le de cada uno de los involucrados –desarrollador y/o valuador– pero las cuantitativas no, esas ya existen en las viviendas que han sido construidas y son inherentes a las mismas. Y entre todas esas características cuantitativas tales como metros cuadrados construidos, frente, fondo, etc. se encuentra una muy importante y es la proporción de valor que existe entre el terreno y la construcción, y es precisamente esta proporción –ya sea para viviendas nuevas o usadas- la que es motivo del presente análisis.

I.II DEFINICIÓN DEL PROBLEMA

¿Cuál será la proporción óptima entre el valor de compra del terreno y el valor físico de la construcción que al momento de venta de la vivienda retribuya una utilidad mayor? y ¿Qué condiciones o características en común tendrán este tipo de inmuebles?

Planteamiento para el propietario del inmueble:

Es común que cuando una persona cualquiera, que conoció el proyecto y costo de construcción – sea desarrollador a gran escala o constructor de su propia vivienda – al tener presente el valor del terreno y el monto de inversión que hizo en la construcción, cuando desee vender su vivienda, al ofertarla buscará además de recuperar la inversión, ganar una utilidad sobre la misma, el problema se manifiesta cuando no recibe respuestas u ofertas positivas en relación al monto que pide por ella, y ante esta situación para realizar la venta tiene que disminuir su precio. La mayoría de las personas que han pasado por una situación similar, entenderán el hecho de que haber construido una vivienda muy superior en costo de construcción al segmento económico en donde se encuentra ubicada, es una mala inversión debido a que no se logra ganar una utilidad sino que en ocasiones ni siquiera se recupera el total de la inversión.

Planteamiento para el valuador:

De manera frecuente para el valuador al analizar una vivienda, se encuentra con la situación de que el monto del enfoque físico resulta por encima del monto del enfoque de mercado, causándole un conflicto de decisión en relación a si dejar los comparables que en un inicio le resultaban óptimos o si debe de cambiarlos para intentar elevar el monto del enfoque de mercado. De cualquier modo el valuador se percatara principalmente de dos cosas, una que el segmento económico del lugar en donde se encuentra ubicado el inmueble no es acorde a la construcción realizada; y otra que la vivienda que esta valuando tenga mayor construcción además de excesos ostentosos que no son reconocidos por el mercado.

I.III OBJETIVO

Encontrar la proporción óptima, entre el valor de terreno y el valor físico de la construcción de una vivienda, que al momento de su venta refleje una utilidad mayor, así como las características generales que definen a este tipo de inmuebles.

I.IV HIPOTESIS

“La retribución de utilidad más alta al momento de la venta de una vivienda, debe de ser identificada por una proporción entre el valor del terreno y el valor físico de la misma, así como por sus características físicas.”

I.V JUSTIFICACION

Es pertinente realizar la presente investigación, para abarcar desde diferente ángulo y perspectiva la práctica valuatoria, ya que no solo se pretende estimar el valor comercial de una vivienda como se había venido haciendo, sino que ahora pretende asesorar y proponer el proyecto de inversión más adecuado, para que en el futuro la vivienda retribuya una utilidad.

I.VI DELIMITACIONES, ALCANCES Y EXCLUSIONES

Esta investigación esta dirigida a casas habitación de los segmentos económicos de interés social y medio, las cuales fueron construidas por particulares con la contratación de algún arquitecto o ingeniero civil dedicado a la construcción (o sin la contratación de los mismos) o por desarrolladores de pequeña o gran escala.

Las casas habitación de la presente investigación, serán casas ubicadas dentro de la mancha urbana y zona conurbada con el municipio de Jesús María.

Debido a que no siempre se cuenta con la información completa y fidedigna respecto de los valores de venta, de terreno y costos de inversión de una casa habitación, se utilizaron los que

tiene el avalúo, además el valor comercial se considera como el valor de operación sin realizársele ningún ajuste por comercialización y/o negociación.

I.VII DEFINICIONES

Proporción: relación entre magnitudes medibles.

Avalúo: es el valor estimado de un bien, en función de sus características sociales, económicas, políticas y físicas, cuyos datos son interpretados y procesados por un experto, basado en normas institucionales vigentes.

Utilidad: beneficio económico que se obtiene de la diferencia del costo de producción de algún artículo o servicio respecto del valor de venta.

Proporción: relación de una cosa con otra en función a su cantidad o a su calificación cualitativa.

Terreno: porción de superficie terrestre

“Enfoque o Valor Físico: esta basado en el supuesto de que un comprador con la información pertinente, no pagará más por un bien que el costo de un bien substituido con el mismo uso o fin que el bien considerado. Este enfoque considera que el valor máximo del bien para el comprador con información pertinente, será la cantidad necesaria para construir o adquirir un nuevo bien de igual utilidad. Cuando el bien no es nuevo el valor de reposición nuevo deberá ser ajustado de acuerdo a todos los métodos de depreciación y obsolescencia a la fecha del avalúo”. *Manual de Normatividad.- U.A.S.T. – Bancomer – Julio 2000*

“Enfoque o Valor de Mercado: es la cantidad estimada, en términos monetarios a partir del análisis y comparación de bienes iguales o similares al bien objeto de estudio, que han sido vendidos o que se encuentran en proceso de venta en el mercado abierto”. *Ibidem*

“Valor Comercial: es el precio mas probable en que se podría comercializar un bien, en la circunstancias prevalecientes a la fecha del avalúo, en un plazo razonable de exposición, en una transacción llevada a cabo entre un oferente y un demandante libres de presiones, bien informados y como resultado de ponderar el valor físico, el valor de capitalización de rentas y el valor de mercado del bien que se trate.” *Ibidem*

“Principio de progresión y regresión; tiene lugar cuando un inmueble no es compatible en tamaño y calidad, con las propiedades que lo circundan y tiende a reflejar el valor de éstas.” *Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C, Reglas de Carácter General que Establecen la Metodología para la Valuación de Inmuebles Objeto de Créditos Garantizados a la Vivienda, Diario Oficial, 27 de Septiembre de 2004.*

I.VIII METODO

De manera simplificada el método llevara el siguiente orden:

- 1.- Recopilación de información: a través de datos históricos sobre casas habitación, es decir de los valores de viviendas valuadas en el año 2010. Esta información se obtuvo con valuadores.
- 2.- Depuración de información: esta parte del proceso permitirá trabajar con datos únicamente de casas habitación de los segmentos de interés social y medio, además los indicadores provenientes del banco de datos tales como promedio y mediana de valor por m² de terreno y son comparados con algún órgano encontrado dentro del estado el cual es encargado de clasificar y valorar los fraccionamientos, todo ello para saber si los valores que emplearemos están dentro de sus parámetros de valor.
- 3.- Procesamiento: esta es la parte medular de la investigación, ya que a través de operaciones estadísticas de la información depurada, se identifican las características de aquellos inmuebles que se encuentren dentro de estas dos condiciones, la proporción y la retribución de utilidad.
- 4.- Relación de variables: este apartado relaciona a las diferentes proporciones de **valor de terreno – valor físico de la construcción** con otras variables para conocer patrones de comportamiento y características de los inmuebles que retribuyen la mayor utilidad.
- 5.- Consultas a expertos y al mercado: esta parte del método, consiste en conocer por medio de encuestas o entrevistas a constructores individuales y desarrolladores de casas habitación así como al mercado potencial, para comparar los resultados obtenidos.

II. MARCO TEORICO

Es importante para el valuador tener los elementos y conocimientos indispensables de inversión sobre la construcción de inmuebles, si bien es cierto que una proporción entre el **valor de terreno y el valor físico de la construcción** no será la premisa máxima sobre el proyecto de inversión, si le da una idea en números gruesos al asesor. Por ejemplo:

“Un inversionista por no pagar un poco mas por el terreno construyó un edificio de 15 pisos en un terreno de su propiedad que no estaba en la zona de oficinas, pensando que el iba a cambiar el mercado. No lo cambió, perdió el edificio porque no pudo pagar el crédito, pero el avalúo no consideró la zona, si puso el valor del m² de la zona, pero no era el adecuado para una inversión de ese tipo de edificación, donde no consideró un factor de obsolescencia por la zona donde se localiza, el inversionista perdió el edificio y el banco lo usa como su corporativo”. Ing. Cesar S. Cantú, Conferencia “Crisis Financiera y la Valuación Profesional en un Mercado Globalizado”, Convención FECISVAL, Cancún Q. Roo, Noviembre 2009

Un inmueble que produce una utilidad al momento de la venta no significa que necesariamente haya sido construido con esta finalidad, cualquier persona como constructor personal de su vivienda puede concebir la retribución de una utilidad al momento de la venta del mismo y para saber si se dará este efecto es posible realizar un avalúo residual. El cual esta basado en el principio de proporcionalidad y es definido por un experto valuador como:

“Método para calcular el valor de los diferentes componentes del valor de un inmueble partiendo de otros conocidos”. Definición según Ing. Iván Darío Restrepo Eusse

Para la aplicación de dicho método se hace uso del principio de Probabilidad.

“Principio de probabilidad; aplicable dentro del análisis de tipo residual y que resulta de considerar, entre varios escenarios o posibilidades de elección de referencias, aquellos que se estimen con mayor probabilidad de aplicación”.⁵

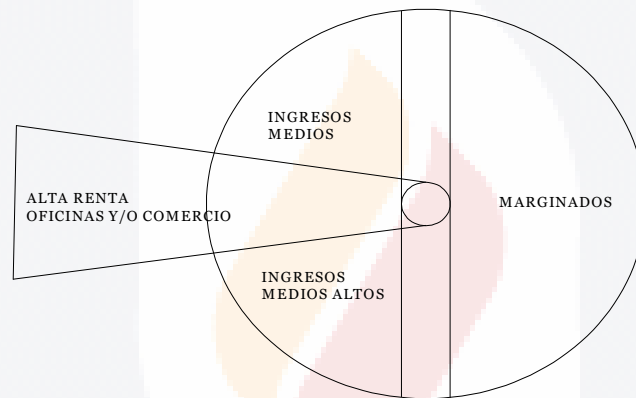
Es posible que al momento de valuar el inmueble, presente ausencia de utilidad, posiblemente a dos causas, una que no esté construida con calidad y la segunda que las características de la construcción no sean adecuadas al fraccionamiento que lo contiene. Este efecto puede ser entendido con el principio de la ley subsidiaria de progresión o regresión que se define como:

“Principio de progresión y regresión; tiene lugar cuando un inmueble no es compatible en tamaño y calidad, con las propiedades que lo circundan y tiende a reflejar el valor de éstas”. Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C, Reglas de Carácter General que Establecen la Metodología para la Valuación de Inmuebles Objeto de Créditos Garantizados a la Vivienda, Diario Oficial, 27 de Septiembre de 2004.

Debido a ello existen características propias que deben de identificar a la vivienda construida de acuerdo al segmento socioeconómico en el que se encuentra. Y si de manera muy puntual se siguiera este principio se daría que el valor de cada vivienda correspondiera al nivel fraccionamiento o colonia que lo contiene se daría un efecto de segregación residencial, como el que explica y expone Francisco Sabatini.

“Por si mismo se explica y da fe de que la estratificación social se da en forma natural, es decir que la mano de obra (Trabajadores, empleados y mandos bajos) tienen que invertir importantes tiempos para trasladarse al centro de trabajo”. Ing. Antonio Gómez Velázquez, Conferencia “Alternativa Algorítmica para determinar el valor de la tierra urbana cuando no se tiene mercado”, Convención FECISVAL, Cancún Q. Roo, Noviembre 2009.

Esquema No. 1, dispersión de la segregación residencial, autor: Francisco Sabatini



En el Estado de Aguascalientes se da este efecto, aunque no del todo coincidente con el esquema, en el lado oriente de la ciudad se encuentran los fraccionamientos y colonias de nivel económico más bajo, mientras que al centro –y es aquí donde difiere un poco– se encuentran algunas de las oficinas y comercios mas deseables y por lo tanto de nivel económico más elevado aunque en el estado aunque una gran cantidad si se encuentran el centro la mayoría se encuentran en la zona norte; el resto del esquema las zonas norponiente y surponiente si corresponden al estado actual de la entidad, en estas zonas los fraccionamiento son medio, medio alto y residencial.

Esto es expuesto debido a que para el presente análisis tendrá importancia la zona de ubicación de la vivienda, debido a que ello será parte las características de preferencia del cliente y podrán influir sobre la retribución de la utilidad.

Aunque en ocasiones las características físicas no tendrán mucho que ver en la retribución de una utilidad, debido a que el cliente esta sometido a fuerzas externas de decisión al adquirir una vivienda y poco le interesan las condiciones y características físicas de la vivienda que va a

adquirir, tal es el caso de la gran mayoría de interés social, tal y como lo expone el Arq. Fernando Olivo Gaona en su análisis.

“Sin embargo, el comportamiento de esas mismas variables analizadas también nos permiten afirmar que los compradores de una vivienda de interés social también le conceden importancia a una o varios elementos del proyecto arquitectónico, pero su decisión de compra finalmente es determinada por las condiciones del crédito mediante el cual generalmente se realizan estas operaciones de compra-venta”. Arq. Fernando Olivo Gaona, Tesis “El Proyecto Arquitectónico como factor de ponderación del Valor Comercial en Casas Habitación: Estudio Comparativo en tres niveles socioeconómicos”, Aguascalientes, Noviembre 2006



III. BANCO DE DATOS

III.I ACOTAMIENTO

El presente estudio trata de casas de tipo Interés Social y Nivel Medio esto principalmente debido a que es el mercado más dinámico en el estado y por ende afecta y repercute en un número mayor de personas, pero principalmente se debe a que se contaba con mayor información de viviendas valuadas de estos dos segmentos.

Aunque el presente estudio no parte de la definición estricta de las características físicas de una vivienda de interés social o medio, debido a que no existe, además de que los fraccionamientos entran en periodo de cambios y la ley subsidiaria de regresión o progresión comienza a hacerse presente; para dar una idea general del tipo de fraccionamiento de interés social y de nivel medio se emplearan las siguientes dos definiciones, el del tipo A2 semejaría al de interés social y el A4 al de nivel medio.

“Colonia A2: Se tiene en Regiones Urbanas con áreas intermedias, en proceso de transición o consolidación, con Usos del Suelo eminentemente habitacionales y/o incipiente mezcla de usos y con equipamientos y servicios semidispersos y de regular escala. En éstas Colonias o barrios, se empiezan a instalar Cadenas de Tiendas Departamentales pero que se identifican como Bodegas, también se manifiestan centros de valor debido a Bases de Transporte Colectivo, locales comerciales que satisfacen las necesidades básicas del asentamiento humano e inclusive edificaciones para culto religioso, o para recreación y deporte. Cíclicamente se instalan mercados ambulantes itinerantes (Tianguis) e inclusive hay incipiente infraestructura hotelera con opciones de una a tres estrellas.” *Conferencia “Alternativa Algorítmica para Determinar el Valor de la Tierra Urbana cuando no se tiene mercado” Cancún Q. Roo, Noviembre 2009, Ing. Juan Antonio Gómez Velázquez*

“Colonia A4: En este grupo, se tiene áreas urbanas que se caracterizan por tener servicios completos, equipamiento urbano en escala significativa en la zona o zonas cercanas, con Usos de Suelo Habitacional y/o Mixtos y nivel socioeconómico de medio a medio alto. Cuentan con entre una y tres zonas y/o un corredor de alta renta. Además de cuando menos dos vialidades de primer orden y transportación masiva mediante Líneas de Metro o alternativas equivalentes. En el rubro educativo además de inmuebles para educación básica, media, media superior, también se tienen opciones de educación superior de inversión privada y las subsidiadas por el gobierno. También hay centros recreativos en los conceptos de cines, teatros y restaurantes de alta cocina; además de centros culturales en diferentes disciplinas y campos del conocimiento. Cuenta con algunos centros de atracción turística nacional e internacional. Se localizan zonas específicas con instalaciones para la práctica del deporte a nivel competitivo y recreativo. En este tipo de colonias,

se asientan edificios con oficinas del gobierno local y federal e inclusive hay oferta sobre infraestructura hotelera con opciones de tres a cinco estrellas.” *Ibidem*

Entre otras definiciones de organizaciones ligadas a préstamos hipotecarios para estos dos segmentos encontraríamos las siguientes:

“Interés social. Vivienda construida en grupos, conceptualizada con prototipos, cuenta con un proyecto e Infraestructura adecuados”. *Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C, Reglas de Carácter General que Establecen la Metodología para la Valuación de Inmuebles Objeto de Créditos Garantizados a la Vivienda, Diario Oficial, 27 de Septiembre de 2004.*

“Medio. Normalmente conceptualizada como vivienda individual con espacios diferenciados por sus usos: sala, comedor, recámaras, cocina, baño. Acabados irregulares en cuanto a calidad, con Infraestructura adecuada”. *Ibidem*

O de otro modo si la definición estuviera acotada por las características que otorga el municipio serían definidos como:

“ARTICULO 312.- Los fraccionamientos habitacionales urbanos de tipo medio, deberán tener como mínimo, las siguientes características:

I.- Lotificación: sus lotes no podrán tener un frente menor de 8 metros, ni una superficie menor de 176 metros cuadrados.” *Código Urbano para el Estado de Aguascalientes, Reforma POE 12/03/2007*

“ARTICULO 314.- Los fraccionamientos habitacionales urbanos de interés social, son aquellos que por las condiciones especiales de la zona en que se ubicarán, por la limitada capacidad económica de quienes vayan a habitarlos y por la urgencia inmediata de resolver problemas de vivienda, pueden ser autorizados por la Comisión Estatal, con el Programa de Urbanización que ésta determine.

Estos fraccionamientos deberán tener las mismas características que se establecen para los de tipo popular, con excepción del pavimento de las calles locales, las que se permitirán de asfalto, de acuerdo a las especificaciones determinadas por el Ayuntamiento” *Ibidem*

“ARTICULO 313.- Los fraccionamientos habitacionales urbanos de tipo popular, deberán tener como mínimo, las siguientes características:

I.- Lotificación: sus lotes no podrán tener un frente menor de 6 metros, ni una superficie menor de 90 metros cuadrados.” *Ibidem*

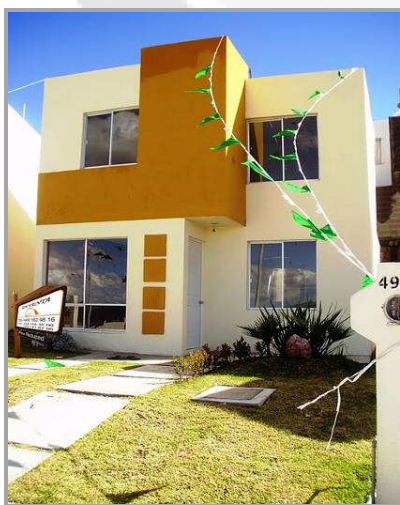
De manera general y sin apego al Código Urbano de Aguascalientes ni a ningún otro código, sino más al parecer del común del mercado debido al amplio traslape y combinación que existe de características de un segmento con otro (por ejemplo: en una zona de nivel medio existen viviendas con características de terreno de interés social pero las viviendas tienen diseño y acabado de construcción de nivel medio, entonces se da así un efecto de combinación de características) es que definiremos a la vivienda de interés social como aquella que tiene alrededor de 90 m² de terreno o menos, generalmente con 6 ml de frente y 15 ml de fondo, superficie de

construcción de 50 a 60 m² en claros no mayores a 3 ml, en una planta, acabados en obra blanca o muy austeros, alejados del centro de la ciudad y el fraccionamiento es desarrollado en serie generalmente. La vivienda de nivel medio como características generales estará definida por superficie de terreno de entre 140 a 180 m² caracterizados por 8 ml de frente por 20 de fondo ó 7 ml de frente por 20 ml de fondo ó 10 ml de frente por 18 ml de fondo, en una o dos plantas, cochera para más de un vehículo, acabados línea media, construcción en serie pero de fachadas y proyectos arquitectónicos con varias opciones, alejados o no del centro de la ciudad, construidas por desarrolladores a gran escala generalmente aunque también existen algunas construidas de manera individual por el propietario del inmueble.

Imagen No. 1 y 2, Casas de Interés Social, fuente Propia



Imagen No. 3 y 4, Casas de nivel Medio, fuente Propia



III.II OBTENCION Y CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACION

La presente información es la base de la cual se parte para realizar el análisis, ésta trata de un banco de datos de avalúos realizados en el año 2010. Únicamente de cada inmueble se conoce la información primaria tal como: ubicación, superficie de terreno, superficie de construcción, edad, valor físico, valor de mercado y valor comercial, principalmente; el valor comercial que se presenta para fines del presente análisis se considera como el valor de mercado y/o como el valor de operación.

Este banco de datos se presenta a través de tablas y es el punto medular del cual se parte para investigar la proporción entre el valor físico de la construcción y el valor del terreno. Trata de 513 inmuebles, todos ellos diferentes uno del otro, es posible que existan inmuebles con semejanzas entre valores o superficies, pero en alguna característica deben de discrepar. Toda la información quedó exceptuada de la inflación y cualquier otro factor externo que alterase su valor, todos los inmuebles son considerados como valuados en un mismo momento

Cabe hacer mención que el concentrado que se presenta de manera depurada, abarca a viviendas principalmente de la Ciudad de Aguascalientes aunque también existen algunas otras ubicadas en el municipio de Jesús María, debido a que estos dos municipios están fusionando su mancha urbana, son los dos únicos municipios del estado que comparten calles, avenidas, equipamiento urbano y en algunas zonas el suministro de servicios.

El banco de datos encontrado en el Capítulo No. IX Anexos y el cual es la base del presente, no detalla la calle y número de vivienda de cada uno de los inmuebles, esto por confidencialidad.

La clasificación de los inmuebles, debido a que estos no se encontraban clasificados, se realizó tomando como referencia la clasificación del COVEA (Colegio de Valuadores del Estado de Aguascalientes) dicho órgano clasifica y califica casi la totalidad de los fraccionamientos, colonias, barrios y asentamientos irregulares de la ciudad de Aguascalientes, zona conurbada, comunidades y el resto de los diez municipios y otorga un valor al metro cuadrado de terreno encontrado en dicho lugar.

IV. PROCESAMIENTO Y ANÁLISIS

En el presente trabajo trata de algunas variables, las cuales son el punto central de la investigación y son principalmente la de proporción de valor de terreno con valor físico de la construcción y la de utilidad. La proporción de valor de terreno – valor físico de la construcción consiste en saber a cuantas veces equivales el valor de la construcción en función al valor del terreno, esta medida es expresada como un número uno seguido de dos puntos y otro número, el número es el valor del terreno y el siguiente número es numero de veces que vale la construcción en función al valor del terreno; por ejemplo una expresión de proporción 1:4.0 y tomando como valor de terreno cien mil pesos, significara que el valor físico de la construcción es de cuatrocientos mil pesos.

La variable utilidad es considerada como la diferencia positiva entre el valor comercial de la vivienda menos el valor físico de la misma y la pérdida cuando esta diferencia es negativa. El valor físico de la construcción es el valor físico de la vivienda sin considerar el valor del terreno, este valor físico incluye trata entonces únicamente de los que esta edificado.

Para ejemplificar de mejor manera lo que se pretende dar a entender como utilidad y proporción **valor de terreno – valor físico de la construcción**, se esquematiza un ejemplo a manera de avalúo residual sintetizado haciendo uso del principio de probabilidad. El avalúo presentado es real con datos fidedignos y se encuentra dentro del banco de datos.

Avalúo residual simplificado No. 1, elaboración propia

<i>Generalidades</i>		
Ubicación:	Miradores de Santa Elena	
Valor Comercial:	\$	319,000.00
Superficie de Terreno:	99.00	
Superficie de Construcción:	47.50	
Segmento:	Interés Social	
<i>Valores por Principio de Probabilidad</i>		
	<i>valor unit.</i>	<i>importe</i>
Valor m2 Terreno:	\$ 1,000.00	\$ 99,000.00
VRN por m2:	\$ 3,900.00	\$ 185,250.00
Elementos accesorios (%/VRN):	5%	\$ 9,262.50
Valor de Reproducción Nuevo:	\$ 293,512.50	
Estado de Conservación:	Nuevo	
Valor Neto de Reposición :	\$	293,512.50
Diferencia de Valores (Valor Comercial - Valor Físico):	\$	25,487.50

Es entonces a la diferencia de valores aquella que se considerada como utilidad, porcentualmente se divide este valor sobre el valor físico, el resultado es 8.60 % y la proporción del valor del terreno en relación al valor físico de la construcción del inmueble es 1:1.96, resultado de la división del valor físico de la construcción entre el valor del terreno.

Aquellos inmuebles resultantes con retribución de utilidad se presentan a manera de tablas dando como resultado, que de los 513 inmuebles del banco de datos, solo 83 inmuebles pertenecientes a la clase Interés Social dieron como resultado una diferencia entre valores y/o utilidad positiva y 52 inmuebles de clase Media resultaron también con esta condicionante.

IV.I INTERÉS SOCIAL

Tabla No. 1, Inmuebles de Interés Social con utilidad positiva, elaboración propia

Ubicación	Sup. Terreno	Valor Unit. T.	V. Terreno	Sup. Const.	Valor Físico	Valor Comercial	Diferencia	% Utilidad	Rel. T/I	T:C
CASA SOLIDA	90.00	\$ 1,120.00	\$ 100,800.00	56.00	\$ 333,000.00	\$ 333,800.00	\$ 800.00	0.24%	0.303	1: 2.30
VILLAS DEL RIO	90.00	\$ 1,092.50	\$ 98,325.00	39.52	\$ 236,000.00	\$ 236,700.00	\$ 700.00	0.30%	0.417	1: 1.40
TROJES DE SAN PEDRO	94.44	\$ 960.00	\$ 90,662.40	81.75	\$ 392,000.00	\$ 393,200.00	\$ 1,200.00	0.31%	0.231	1: 3.32
OJOCALIENTE III	90.00	\$ 1,090.00	\$ 98,100.00	56.00	\$ 339,300.00	\$ 341,000.00	\$ 1,700.00	0.50%	0.289	1: 2.46
VILLALTA	181.92	\$ 1,073.00	\$ 195,200.16	69.47	\$ 481,506.18	\$ 484,000.00	\$ 2,493.82	0.52%	0.405	1: 1.47
CERRO ALTO	90.00	\$ 1,300.00	\$ 117,000.00	59.05	\$ 380,000.00	\$ 382,000.00	\$ 2,000.00	0.53%	0.308	1: 2.25
VILLA LAS PALMAS	90.00	\$ 830.00	\$ 74,700.00	49.94	\$ 268,000.00	\$ 270,000.00	\$ 2,000.00	0.75%	0.279	1: 2.59
LAS CAÑADAS	90.00	\$ 800.00	\$ 72,000.00	46.81	\$ 265,018.00	\$ 267,000.00	\$ 1,982.00	0.75%	0.272	1: 2.68
VISTAS DE ORIENTE	90.00	\$ 1,300.00	\$ 117,000.00	43.35	\$ 296,000.00	\$ 298,700.00	\$ 2,700.00	0.91%	0.395	1: 1.53
VILLAS DEL RIO	90.00	\$ 950.00	\$ 85,500.00	39.52	\$ 224,000.00	\$ 226,100.00	\$ 2,100.00	0.94%	0.382	1: 1.62
NATURA	90.00	\$ 900.00	\$ 81,000.00	56.32	\$ 319,016.00	\$ 322,482.12	\$ 3,466.12	1.09%	0.254	1: 2.94
VILLA LAS PALMAS	162.93	\$ 1,000.00	\$ 162,930.00	44.37	\$ 405,200.00	\$ 410,000.00	\$ 4,800.00	1.18%	0.402	1: 1.49
VILLA DE NUESTRA SEÑORA DE LA ASUNCION SEC. GPE.	47.08	\$ 1,100.00	\$ 51,788.00	47.08	\$ 224,000.00	\$ 226,900.00	\$ 2,900.00	1.29%	0.231	1: 3.33
VILLAS DE NUESTRA SENORA	90.00	\$ 1,100.00	\$ 99,000.00	47.08	\$ 224,000.00	\$ 226,900.00	\$ 2,900.00	1.29%	0.442	1: 1.26
VISTA DE LAS CUMBRES	108.00	\$ 1,240.00	\$ 133,920.00	62.94	\$ 400,000.00	\$ 406,000.00	\$ 6,000.00	1.50%	0.335	1: 1.99
LAURELES DEL SUR	165.22	\$ 1,000.00	\$ 165,220.00	44.16	\$ 341,900.00	\$ 347,300.00	\$ 5,400.00	1.58%	0.483	1: 1.07
VISTA DE LAS CUMBRES	110.16	\$ 1,197.90	\$ 131,960.66	54.34	\$ 345,000.00	\$ 351,000.00	\$ 6,000.00	1.74%	0.382	1: 1.61
VILLALTA	75.00	\$ 1,000.00	\$ 75,000.00	53.09	\$ 286,333.65	\$ 291,990.75	\$ 5,657.10	1.98%	0.262	1: 2.82
LAS CAÑADAS	90.00	\$ 760.00	\$ 68,400.00	46.81	\$ 261,418.00	\$ 267,000.00	\$ 5,582.00	2.14%	0.262	1: 2.82
VILLA LAS PALMAS II	90.00	\$ 1,050.00	\$ 94,500.00	44.37	\$ 260,000.00	\$ 265,800.00	\$ 5,800.00	2.23%	0.363	1: 1.75
VILLA DE NUESTRA SENORA DE LA ASUNCION	135.00	\$ 1,590.00	\$ 214,650.00	84.51	\$ 609,000.00	\$ 622,800.00	\$ 13,800.00	2.27%	0.352	1: 1.84
VISTA DE LAS CUMBRES	107.45	\$ 1,197.90	\$ 128,714.36	54.34	\$ 341,000.00	\$ 348,900.00	\$ 7,900.00	2.32%	0.377	1: 1.65
VILLAS DEL RIO	95.04	\$ 950.00	\$ 90,288.00	39.52	\$ 228,000.00	\$ 233,400.00	\$ 5,400.00	2.37%	0.396	1: 1.53
VILLAS DEL RIO	93.76	\$ 950.00	\$ 89,072.00	39.52	\$ 227,000.00	\$ 232,400.00	\$ 5,400.00	2.38%	0.392	1: 1.55
PASEOS DEL SOL	184.57	\$ 1,210.00	\$ 223,329.70	62.50	\$ 539,000.00	\$ 553,200.00	\$ 14,200.00	2.63%	0.414	1: 1.41
LAURELES DEL SUR	90.00	\$ 1,020.00	\$ 91,800.00	44.16	\$ 255,000.00	\$ 261,900.00	\$ 6,900.00	2.71%	0.360	1: 1.78
LIC MANUEL GOMEZ MORIN	90.00	\$ 1,280.00	\$ 115,200.00	67.15	\$ 406,600.00	\$ 419,000.00	\$ 12,400.00	3.05%	0.283	1: 2.53
EL PUERTECITO	90.06	\$ 1,060.00	\$ 95,463.60	39.52	\$ 245,000.00	\$ 253,300.00	\$ 8,300.00	3.39%	0.390	1: 1.57
VILLALTA	93.37	\$ 900.00	\$ 84,033.00	69.47	\$ 347,964.79	\$ 360,000.00	\$ 12,035.21	3.46%	0.241	1: 3.14
OJOCALIENTE 3A. SECCION	90.00	\$ 1,230.00	\$ 110,700.00	56.00	\$ 341,000.00	\$ 353,000.00	\$ 12,000.00	3.52%	0.325	1: 2.08
VILLALTA	75.00	\$ 900.00	\$ 67,500.00	69.37	\$ 331,145.86	\$ 343,000.00	\$ 11,854.14	3.58%	0.204	1: 3.91
VILLA LAS PALMAS	90.00	\$ 1,000.00	\$ 90,000.00	44.37	\$ 255,400.00	\$ 265,000.00	\$ 9,600.00	3.76%	0.352	1: 1.84
OJOCALIENTE FOVISSTE II	90.00	\$ 1,540.00	\$ 138,600.00	66.17	\$ 445,000.00	\$ 462,000.00	\$ 17,000.00	3.82%	0.311	1: 2.21
VILLALTA	99.54	\$ 900.00	\$ 89,586.00	69.37	\$ 362,036.36	\$ 376,000.00	\$ 13,963.64	3.86%	0.247	1: 3.04
VILLA DE NUESTRA SENORA DE LA ASUNCION SEC. GPE.	90.00	\$ 1,265.00	\$ 113,850.00	42.16	\$ 270,000.00	\$ 280,800.00	\$ 10,800.00	4.00%	0.422	1: 1.37
EL PUERTECITO	90.13	\$ 1,092.50	\$ 98,467.03	56.32	\$ 308,000.00	\$ 320,500.00	\$ 12,500.00	4.06%	0.320	1: 2.13
VISTA DE LAS CUMBRES	108.00	\$ 1,200.00	\$ 129,600.00	62.94	\$ 383,500.00	\$ 400,000.00	\$ 16,500.00	4.30%	0.338	1: 1.96

Tabla No. 2 continuación, Inmuebles de Interés Social con utilidad positiva, elaboración propia

Ubicación	Sup. Terreno	Valor Unit. T.	V. Terreno	Sup. Const.	Valor Físico	Valor Comercial	Diferencia	% Utilidad	Rel. T/I	T:C
VILLAS DEL PUERTECITO	103.20	\$ 950.00	\$ 98,040.00	56.32	\$ 307,000.00	\$ 320,500.00	\$ 13,500.00	4.40%	0.319	1: 2.13
CERRO ALTO	102.61	\$ 1,357.00	\$ 139,241.77	60.07	\$ 383,000.00	\$ 400,000.00	\$ 17,000.00	4.44%	0.364	1: 1.75
RUISEÑORES	120.31	\$ 950.00	\$ 114,294.50	65.60	\$ 380,000.00	\$ 397,500.00	\$ 17,500.00	4.61%	0.301	1: 2.32
RUISEÑORES	114.75	\$ 950.00	\$ 109,012.50	65.60	\$ 375,000.00	\$ 392,800.00	\$ 17,800.00	4.75%	0.291	1: 2.44
VILLAS DE NUESTRA SEÑORA DE LA ASUNCIÓN SECTOR ENCINO	135.00	\$ 1,828.50	\$ 246,847.50	84.91	\$ 547,000.00	\$ 575,000.00	\$ 28,000.00	5.12%	0.451	1: 1.22
EL PUERTECITO	90.06	\$ 950.00	\$ 85,557.00	55.03	\$ 294,000.00	\$ 310,000.00	\$ 16,000.00	5.44%	0.291	1: 2.44
VILLAS DEL PUERTECITO	90.06	\$ 950.00	\$ 85,557.00	55.03	\$ 294,000.00	\$ 310,000.00	\$ 16,000.00	5.44%	0.291	1: 2.44
LAS CAÑADAS	90.00	\$ 900.00	\$ 81,000.00	62.26	\$ 359,914.00	\$ 380,000.00	\$ 20,086.00	5.58%	0.225	1: 3.44
VISTA DE LAS CUMBRES	108.00	\$ 1,200.00	\$ 129,600.00	52.75	\$ 380,000.00	\$ 403,000.00	\$ 23,000.00	6.05%	0.341	1: 1.93
VISTA DE LAS CUMBRES	132.83	\$ 1,200.00	\$ 159,396.00	60.50	\$ 440,000.00	\$ 467,400.00	\$ 27,400.00	6.23%	0.362	1: 1.76
LOS LAURELES II	96.00	\$ 1,090.00	\$ 104,640.00	85.00	\$ 436,000.00	\$ 463,200.00	\$ 27,200.00	6.24%	0.240	1: 3.17
VISTA DE LAS CUMBRES	143.73	\$ 1,200.00	\$ 172,476.00	60.50	\$ 453,000.00	\$ 481,500.00	\$ 28,500.00	6.29%	0.381	1: 1.63
POTRERO DEL OESTE	30.01	\$ 1,100.00	\$ 33,011.00	62.46	\$ 180,600.00	\$ 192,000.00	\$ 11,400.00	6.31%	0.183	1: 4.47
RUISEÑORES	90.00	\$ 950.00	\$ 85,500.00	56.32	\$ 300,000.00	\$ 320,000.00	\$ 20,000.00	6.67%	0.285	1: 2.51
SAN GERARDO	120.00	\$ 1,300.00	\$ 156,000.00	103.72	\$ 603,242.00	\$ 645,000.00	\$ 41,758.00	6.92%	0.259	1: 2.87
LOMAS DEL AJEDREZ	43.84	\$ 1,088.00	\$ 47,697.92	53.34	\$ 257,000.00	\$ 275,000.00	\$ 18,000.00	7.00%	0.186	1: 4.39
VILLALTA	75.02	\$ 900.00	\$ 67,518.00	53.09	\$ 269,327.67	\$ 289,000.00	\$ 19,672.33	7.30%	0.251	1: 2.99
NATURA	90.00	\$ 1,000.00	\$ 90,000.00	43.19	\$ 261,000.00	\$ 280,300.00	\$ 19,300.00	7.39%	0.345	1: 1.90
VISTA DE LAS CUMBRES	94.35	\$ 1,190.00	\$ 112,276.50	61.50	\$ 407,000.00	\$ 437,300.00	\$ 30,300.00	7.44%	0.276	1: 2.62
RUISEÑORES	90.01	\$ 950.00	\$ 85,509.50	65.60	\$ 351,000.00	\$ 377,200.00	\$ 26,200.00	7.46%	0.244	1: 3.10
VILLA DE NUESTRA SEÑORA DE LA ASUNCIÓN SEC. GPE.	90.00	\$ 1,100.00	\$ 99,000.00	42.16	\$ 256,000.00	\$ 275,700.00	\$ 19,700.00	7.70%	0.387	1: 1.59
VILLAS DE NUESTRA SEÑORA	90.00	\$ 1,100.00	\$ 99,000.00	42.16	\$ 256,000.00	\$ 275,700.00	\$ 19,700.00	7.70%	0.387	1: 1.59
LOMAS DEL MIRADOR	138.57	\$ 1,000.00	\$ 138,570.00	84.00	\$ 489,300.00	\$ 528,000.00	\$ 38,700.00	7.91%	0.283	1: 2.53
VISTA DE LAS CUMBRES	129.18	\$ 1,230.00	\$ 158,891.40	77.88	\$ 496,811.40	\$ 536,285.57	\$ 39,474.17	7.95%	0.320	1: 2.13
MONTEBELLO DE LA STANZA	90.00	\$ 1,340.00	\$ 120,600.00	94.26	\$ 516,000.00	\$ 557,100.00	\$ 41,100.00	7.97%	0.234	1: 3.28
LOS NARANJOS	90.00	\$ 1,200.00	\$ 108,000.00	79.78	\$ 435,164.00	\$ 469,844.37	\$ 34,680.37	7.97%	0.248	1: 3.03
MIRADORES DE SANTA ELENA	98.96	\$ 1,000.00	\$ 98,960.00	47.50	\$ 294,829.00	\$ 319,000.00	\$ 24,171.00	8.20%	0.336	1: 1.98
EL PUERTECITO	92.77	\$ 1,092.50	\$ 101,351.23	56.32	\$ 296,000.00	\$ 320,500.00	\$ 24,500.00	8.28%	0.342	1: 1.92
EL PUERTECITO	90.02	\$ 950.00	\$ 85,519.00	56.32	\$ 295,000.00	\$ 320,500.00	\$ 25,500.00	8.64%	0.290	1: 2.45
VILLAS GERNIKA II	90.00	\$ 950.00	\$ 85,500.00	52.68	\$ 310,000.00	\$ 337,000.00	\$ 27,000.00	8.71%	0.276	1: 2.63
PASEOS DEL SOL	109.51	\$ 1,200.00	\$ 131,412.00	84.50	\$ 506,000.00	\$ 550,900.00	\$ 44,900.00	8.87%	0.260	1: 2.85
VISTA DE LAS CUMBRES	108.00	\$ 1,200.00	\$ 129,600.00	84.50	\$ 505,000.00	\$ 550,900.00	\$ 45,900.00	9.09%	0.257	1: 2.90
RINCONADA SAN ANTONIO	90.12	\$ 1,230.00	\$ 110,847.60	64.48	\$ 370,600.00	\$ 405,000.00	\$ 34,400.00	9.28%	0.299	1: 2.34
LOS LAURELES II	96.00	\$ 1,070.00	\$ 102,720.00	51.95	\$ 306,000.00	\$ 335,100.00	\$ 29,100.00	9.51%	0.336	1: 1.98
VILLA DE NUESTRA SEÑORA DE LA ASUNCIÓN SEC. GPE.	44.14	\$ 1,100.00	\$ 48,554.00	44.14	\$ 199,000.00	\$ 218,100.00	\$ 19,100.00	9.60%	0.244	1: 3.10
LOMAS DEL MIRADOR	90.00	\$ 1,100.00	\$ 99,000.00	100.00	\$ 505,000.00	\$ 574,000.00	\$ 69,000.00	13.66%	0.196	1: 4.10
FRACC. MONTEBELLO DELLA STANZA	75.00	\$ 1,240.00	\$ 93,000.00	65.96	\$ 403,000.00	\$ 462,000.00	\$ 59,000.00	14.64%	0.231	1: 3.33
VILLA DE NUESTRA SEÑORA DE LA ASUNCIÓN	135.00	\$ 1,359.00	\$ 183,465.00	104.69	\$ 654,000.00	\$ 750,600.00	\$ 96,600.00	14.77%	0.281	1: 2.56

IV.II NIVEL MEDIO

Tabla No. 3, Inmuebles de Nivel Medio con utilidad positiva, elaboración propia

Ubicación	Sup. Terreno	Valor Unit. T.	V. Terreno	Sup. Const.	Valor Físico	Valor Comercial	Diferencia	% Utilidad	Rel. T/I	T:C
RINCONADA SAN JOSE	224.48	\$ 1,556.00	\$ 349,290.88	240.58	\$ 1,380,000.00	\$ 1,380,000.00	\$ -	0.00%	0.253	1: 2.95
MISION DE SANTA LUCIA	105.00	\$ 1,600.00	\$ 168,000.00	74.00	\$ 489,800.00	\$ 491,000.00	\$ 1,200.00	0.24%	0.343	1: 1.92
PORTA CANTERAS	136.00	\$ 1,580.00	\$ 214,880.00	99.27	\$ 798,000.00	\$ 802,100.00	\$ 4,100.00	0.51%	0.269	1: 2.71
FRACCIONAMIENTO TRIANA	116.02	\$ 1,470.00	\$ 170,549.40	126.55	\$ 664,000.00	\$ 668,200.00	\$ 4,200.00	0.63%	0.257	1: 2.89
PORTA CANTERAS	139.40	\$ 1,817.00	\$ 253,289.80	99.27	\$ 836,000.00	\$ 845,800.00	\$ 9,800.00	1.17%	0.303	1: 2.30
FRACCIONAMIENTO VILLA SUR	104.68	\$ 1,600.00	\$ 167,488.00	85.00	\$ 523,500.00	\$ 531,000.00	\$ 7,500.00	1.43%	0.320	1: 2.13
YALTA CAMPESTRE	140.00	\$ 2,000.00	\$ 280,000.00	90.00	\$ 680,730.00	\$ 691,000.00	\$ 10,270.00	1.51%	0.411	1: 1.43
FUENTES DEL LAGO	102.00	\$ 1,560.00	\$ 159,120.00	81.47	\$ 539,000.00	\$ 550,000.00	\$ 11,000.00	2.04%	0.295	1: 2.39
YALTA CAMPESTRE	140.00	\$ 2,000.00	\$ 280,000.00	105.00	\$ 757,285.00	\$ 773,000.00	\$ 15,715.00	2.08%	0.370	1: 1.70
VALLE RIO SAN PEDRO	180.00	\$ 1,860.00	\$ 334,800.00	232.40	\$ 1,712,000.00	\$ 1,750,000.00	\$ 38,000.00	2.22%	0.196	1: 4.11
PASO DE ARGENTA	105.00	\$ 1,500.00	\$ 157,500.00	100.33	\$ 654,700.00	\$ 670,000.00	\$ 15,300.00	2.34%	0.241	1: 3.16
FUENTES DEL LAGO	96.00	\$ 1,765.00	\$ 169,440.00	94.20	\$ 610,300.00	\$ 629,000.00	\$ 18,700.00	3.06%	0.278	1: 2.60
RANCHO SANTA MONICA	180.00	\$ 2,000.00	\$ 360,000.00	140.00	\$ 1,192,232.82	\$ 1,231,414.80	\$ 39,181.98	3.29%	0.302	1: 2.31
PASO DE ARGENTA	206.09	\$ 1,410.00	\$ 290,586.90	98.76	\$ 737,000.00	\$ 761,300.00	\$ 24,300.00	3.30%	0.394	1: 1.54
MISION DE SANTA LUCIA	105.00	\$ 1,431.00	\$ 150,255.00	74.00	\$ 486,000.00	\$ 503,200.00	\$ 17,200.00	3.54%	0.309	1: 2.23
PASEOS DE SANTA MONICA	99.00	\$ 1,500.00	\$ 148,500.00	76.01	\$ 562,949.30	\$ 583,000.00	\$ 20,050.70	3.56%	0.264	1: 2.79
FUENTES DEL LAGO	96.00	\$ 1,852.00	\$ 177,792.00	81.47	\$ 545,900.00	\$ 567,000.00	\$ 21,100.00	3.87%	0.326	1: 2.07
MISION DE SANTA LUCIA	105.00	\$ 1,480.00	\$ 155,400.00	73.00	\$ 475,300.00	\$ 495,000.00	\$ 19,700.00	4.14%	0.327	1: 2.06
PASO DE ARGENTA	105.00	\$ 1,410.00	\$ 148,050.00	52.50	\$ 369,000.00	\$ 384,300.00	\$ 15,300.00	4.15%	0.401	1: 1.49
FUENTES DEL LAGO	157.23	\$ 1,900.00	\$ 298,737.00	94.00	\$ 742,929.00	\$ 774,000.00	\$ 31,071.00	4.18%	0.402	1: 1.49
PORTA REAL	143.00	\$ 2,030.00	\$ 290,290.00	115.36	\$ 733,000.00	\$ 764,000.00	\$ 31,000.00	4.23%	0.396	1: 1.53
RINCONADA SANTA MONICA	97.50	\$ 1,780.00	\$ 173,550.00	100.48	\$ 686,000.00	\$ 716,000.00	\$ 30,000.00	4.37%	0.253	1: 2.95
MISION DE SANTA LUCIA	105.00	\$ 1,590.00	\$ 166,950.00	73.00	\$ 473,000.00	\$ 495,000.00	\$ 22,000.00	4.65%	0.353	1: 1.83
MISION DE SANTA FE	252.00	\$ 1,640.00	\$ 413,280.00	82.18	\$ 808,300.00	\$ 846,000.00	\$ 37,700.00	4.66%	0.511	1: 0.96
CONDOMINIO TRES ARROYOS	200.00	\$ 1,990.00	\$ 398,000.00	151.78	\$ 1,415,000.00	\$ 1,490,500.00	\$ 75,500.00	5.34%	0.281	1: 2.56
PASO DE ARGENTA	105.00	\$ 1,410.00	\$ 148,050.00	66.81	\$ 447,000.00	\$ 471,000.00	\$ 24,000.00	5.37%	0.331	1: 2.02
PASEOS DE AGUASCALIENTES	144.00	\$ 1,330.00	\$ 191,520.00	70.57	\$ 498,000.00	\$ 525,900.00	\$ 27,900.00	5.60%	0.385	1: 1.60
FUENTES DEL LAGO	115.44	\$ 1,750.00	\$ 202,020.00	94.20	\$ 621,000.00	\$ 656,600.00	\$ 35,600.00	5.73%	0.325	1: 2.07
ALCAZAR RESIDENCIAL	126.00	\$ 1,770.00	\$ 223,020.00	95.68	\$ 652,000.00	\$ 690,800.00	\$ 38,800.00	5.95%	0.342	1: 1.92
PASO DE ARGENTA	105.00	\$ 1,410.00	\$ 148,050.00	98.60	\$ 611,000.00	\$ 647,800.00	\$ 36,800.00	6.02%	0.242	1: 3.13
MISION DE SANTA LUCIA	105.00	\$ 1,590.00	\$ 166,950.00	107.00	\$ 620,000.00	\$ 660,000.00	\$ 40,000.00	6.45%	0.269	1: 2.71
MISION DE SANTA LUCIA	158.42	\$ 1,600.00	\$ 253,472.00	147.26	\$ 889,720.73	\$ 948,000.00	\$ 58,279.27	6.55%	0.285	1: 2.51
MISION DE SANTA LUCIA	105.00	\$ 1,590.00	\$ 166,950.00	107.72	\$ 623,000.00	\$ 665,000.00	\$ 42,000.00	6.74%	0.268	1: 2.73
PASEOS DE SANTA MONICA	99.00	\$ 1,500.00	\$ 148,500.00	87.97	\$ 616,769.30	\$ 660,000.00	\$ 43,230.70	7.01%	0.241	1: 3.15
CONDOMINIO PASEOS DEL COUNTRY	96.00	\$ 1,410.00	\$ 135,360.00	104.47	\$ 557,000.00	\$ 596,500.00	\$ 39,500.00	7.09%	0.243	1: 3.11
PASEOS DE SANTA MONICA	138.14	\$ 1,600.00	\$ 221,024.00	117.50	\$ 822,178.30	\$ 881,000.00	\$ 58,821.70	7.15%	0.269	1: 2.72
MISION DE SANTA LUCIA	210.00	\$ 1,590.00	\$ 333,900.00	107.00	\$ 792,000.00	\$ 857,000.00	\$ 65,000.00	8.21%	0.422	1: 1.37
FUENTES DEL LAGO	105.00	\$ 1,765.00	\$ 185,325.00	84.66	\$ 582,200.00	\$ 631,400.00	\$ 49,200.00	8.45%	0.318	1: 2.14
PORTA CANTERAS	136.00	\$ 1,580.00	\$ 214,880.00	140.00	\$ 1,012,000.00	\$ 1,097,600.00	\$ 85,600.00	8.46%	0.212	1: 3.71
TRES ARROYOS	225.99	\$ 1,990.00	\$ 449,720.10	182.40	\$ 1,414,750.30	\$ 1,536,000.00	\$ 121,249.70	8.57%	0.318	1: 2.15
ALCAZAR RESIDENCIAL	126.00	\$ 1,770.00	\$ 223,020.00	135.57	\$ 845,000.00	\$ 922,000.00	\$ 77,000.00	9.11%	0.264	1: 2.79
PASEOS DE SANTA MONICA	99.00	\$ 1,650.00	\$ 163,350.00	87.97	\$ 536,000.00	\$ 585,000.00	\$ 49,000.00	9.14%	0.305	1: 2.28
MISION DE SANTA LUCIA	105.00	\$ 1,431.00	\$ 150,255.00	107.72	\$ 603,000.00	\$ 658,200.00	\$ 55,200.00	9.15%	0.249	1: 3.01
RUSCELLO	160.00	\$ 2,100.00	\$ 336,000.00	224.00	\$ 1,432,000.00	\$ 1,566,000.00	\$ 134,000.00	9.36%	0.235	1: 3.26
FUENTES DEL LAGO	106.50	\$ 1,787.00	\$ 190,315.50	94.20	\$ 593,900.00	\$ 650,000.00	\$ 56,100.00	9.45%	0.320	1: 2.12
LOMAS DE SANTA ANITA	120.00	\$ 1,662.00	\$ 199,440.00	101.38	\$ 734,100.00	\$ 808,000.00	\$ 73,900.00	10.07%	0.272	1: 2.68
PORTA CANTERAS	190.40	\$ 1,817.00	\$ 345,956.80	171.38	\$ 1,265,000.00	\$ 1,395,000.00	\$ 130,000.00	10.28%	0.273	1: 2.66
CONDOMINIO TRES ARROYOS	200.00	\$ 1,910.00	\$ 382,000.00	151.78	\$ 1,347,000.00	\$ 1,490,500.00	\$ 143,500.00	10.65%	0.284	1: 2.53
FUENTES DEL LAGO	96.00	\$ 1,800.00	\$ 172,800.00	84.46	\$ 518,090.00	\$ 576,000.00	\$ 57,910.00	11.18%	0.334	1: 2.00
PORTA CANTERAS	185.49	\$ 1,580.00	\$ 293,074.20	171.38	\$ 1,233,000.00	\$ 1,380,000.00	\$ 147,000.00	11.92%	0.238	1: 3.21
PORTA CANTERAS	148.00	\$ 1,580.00	\$ 233,840.00	171.38	\$ 1,134,000.00	\$ 1,290,000.00	\$ 156,000.00	13.76%	0.206	1: 3.85
SANTA ELENA 2A SECCION	148.00	\$ 2,060.00	\$ 304,880.00	268.11	\$ 985,000.00	\$ 1,155,600.00	\$ 170,600.00	17.32%	0.310	1: 2.23

IV.III RESULTADOS DEL PROCESO DE ANÁLISIS

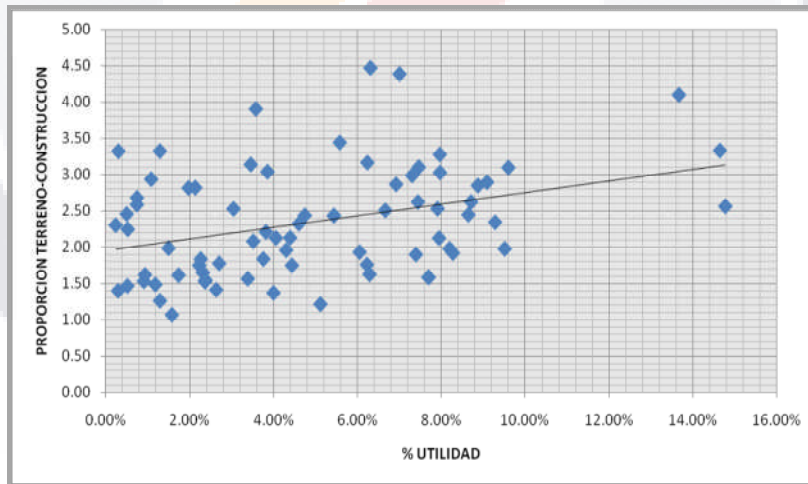
La información se procesó asignándosele a cada vivienda de cada segmento una proporción **valor de terreno – valor físico de la construcción**, para posteriormente relacionarlas con las utilidades que retribuyen, de dicho proceso se obtuvo lo siguiente:

Para Interés Social:

El inmueble con la utilidad más alta trata del 14.77 %, la proporción que refleja entre el valor del terreno y costo de la construcción de 1:2.56, el inmueble con la utilidad más baja trata del .02% tiene una proporción de 1:2.41, además el promedio de la proporción de los 83 inmuebles analizados trata de 1:2.39, significa que la proporción para interés social entre **valor de terreno - valor físico de la construcción** rondara a la mayoría de los inmuebles entre 1:2.4 a 1:2.6.

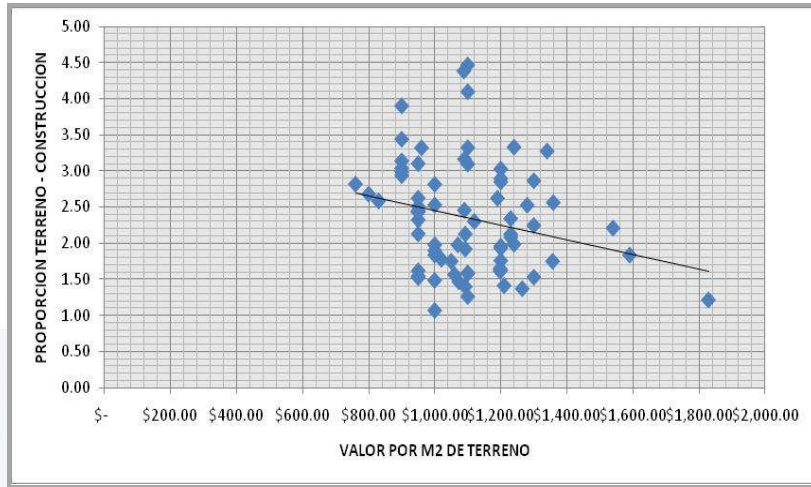
Para conocer la perspectiva global de los 83 inmuebles analizados y comparar variables se realizaron las siguientes gráficas:

Gráfica No. 1, Relación Proporción-Utilidad para Interés Social, elaboración propia



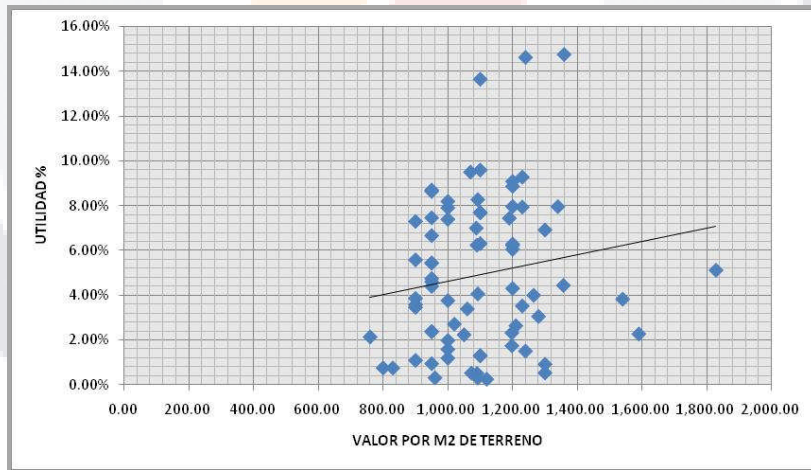
Si existe una característica para los inmuebles que reflejan una utilidad, la cual es que ésta se encontrará de 2 % a 8 % y el rango de proporción va de 1:2 hasta 1:3, con tendencia directamente proporcional a la alza. La utilidad promedio de los más de ochenta inmuebles analizados es del 5%.

Gráfica No. 2, Relación Proporción-Valor por m2 de Terreno para Interés Social, elaboración propia



La mayoría de los inmuebles se encuentran dentro un rango de proporción **valor de terreno – valor físico de la construcción** 1:2.8 a 1:2.2 con tendencia a la baja, lo que significa que dentro del rango de valores de Interés Social, entre menos valga el m² de terreno existe la tendencia a construir más.

Gráfica No. 3, Relación Utilidad-Valor por m2 de Terreno para Interés Social, elaboración propia



La mayoría de los inmuebles que retribuyen una utilidad estarán en el rango de valor de \$ 1,000.00 a \$ 1,200.00 y esta variara entre un 4 % a 6 %, con tendencia a la alta directamente proporcional al aumento de valor en el m² de terreno.

Tomando una muestra representativa no estadística del 10% de la población con utilidad positiva analizada, de los inmuebles con reflejo de la utilidad más alta obtenemos la siguiente tabla:

Tabla No. 4, Muestra representativa de inmuebles con más alta utilidad, elaboración propia

Ubicación	Sup. Terreno	Valor Unit. T.	V. Terreno	Sup. Const.	Valor Físico	Valor Comercial	Diferencia	% Utilidad	Rel. T/I	T:C
PASEOS DEL SOL	109.51	\$ 1,200.00	\$ 131,412.00	84.50	\$ 506,000.00	\$ 550,900.00	\$ 44,900.00	8.87%	0.260	1: 2.85
VISTA DE LAS CUMBRES	108.00	\$ 1,200.00	\$ 129,600.00	84.50	\$ 505,000.00	\$ 550,900.00	\$ 45,900.00	9.09%	0.257	1: 2.90
RINCONADA SAN ANTONIO	90.12	\$ 1,230.00	\$ 110,847.60	64.48	\$ 370,600.00	\$ 405,000.00	\$ 34,400.00	9.28%	0.299	1: 2.34
LOS LAURELES II	96.00	\$ 1,070.00	\$ 102,720.00	51.95	\$ 306,000.00	\$ 335,100.00	\$ 29,100.00	9.51%	0.336	1: 1.98
VILLA DE NUESTRA SEÑORA DE LA ASUCION SEC. GPE.	44.14	\$ 1,100.00	\$ 48,554.00	44.14	\$ 199,000.00	\$ 218,100.00	\$ 19,100.00	9.60%	0.244	1: 3.10
LOMAS DEL MIRADOR	90.00	\$ 1,100.00	\$ 99,000.00	100.00	\$ 505,000.00	\$ 574,000.00	\$ 69,000.00	13.66%	0.196	1: 4.10
FRACC. MONTEBELLO DELLA STANZA	75.00	\$ 1,240.00	\$ 93,000.00	65.96	\$ 403,000.00	\$ 462,000.00	\$ 59,000.00	14.64%	0.231	1: 3.33
VILLA DE NUESTRA SEÑORA DE LA ASUNCION	135.00	\$ 1,359.00	\$ 183,465.00	104.69	\$ 654,000.00	\$ 750,600.00	\$ 96,600.00	14.77%	0.281	1: 2.56

El promedio de valor de m2 de terreno es de \$, 1,187.00 lo que significa que es muy semejante al de los valores promedio del banco de datos, la superficie de terreno promedio es de 93.47 m² muy cercano a el área más común para interés social que es de 90 m².

De lo anterior y de manera principal como punto de análisis obtenemos que los promedios ponderados de esta muestra representativa de los inmuebles con mayor utilidad, obtenemos:

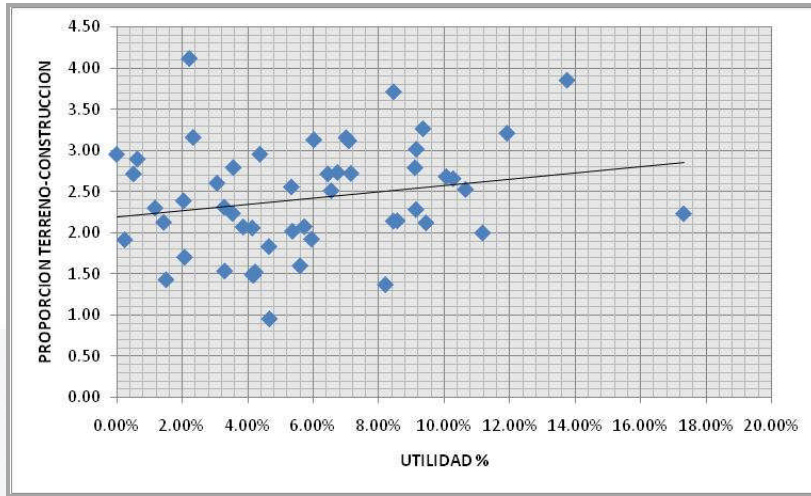
Utilidad Máxima Promedio para Interés Social	11 %
Proporción Óptima Valor de Terreno-Valor Físico de la Construcción	1:3.02
Relación del Valor de Terreno con el Inmueble	26 %

Para Nivel Medio:

La casa de nivel medio con la utilidad mayor es del 17.32% con una proporción **valor de terreno – valor físico de la construcción** de 1:2.23, el inmueble que reporta la utilidad más baja es de 0.24% con una proporción de **valor de terreno – valor físico de construcción** de 1:1.92, lo que deja entrever que para casas de nivel medio esta proporción es ligeramente inferior a la de interés social, el promedio de los 52 inmuebles analizados refleja una proporción de 1:2.4, el promedio de utilidad es de 5.87% un punto más que para interés social.

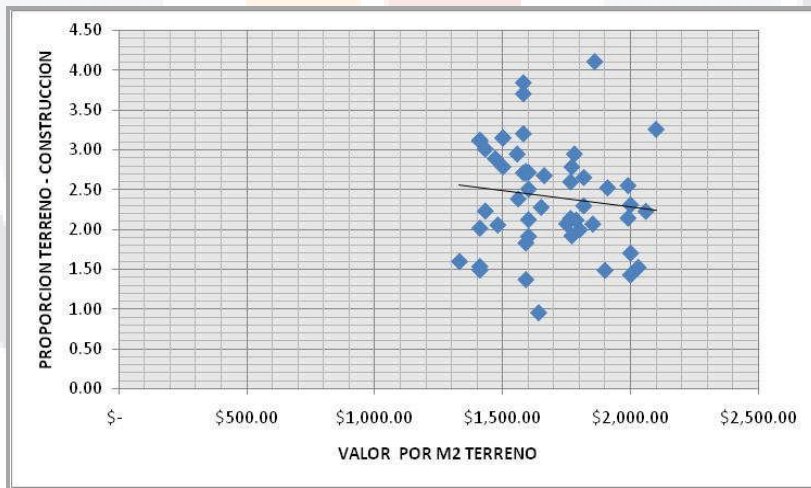
Para conocer la perspectiva global de los 52 inmuebles analizados, comparar y relacionar variables se realizaron las siguientes gráficas:

Gráfica No. 4, Relación Proporción-Utilidad para Nivel Medio, elaboración propia



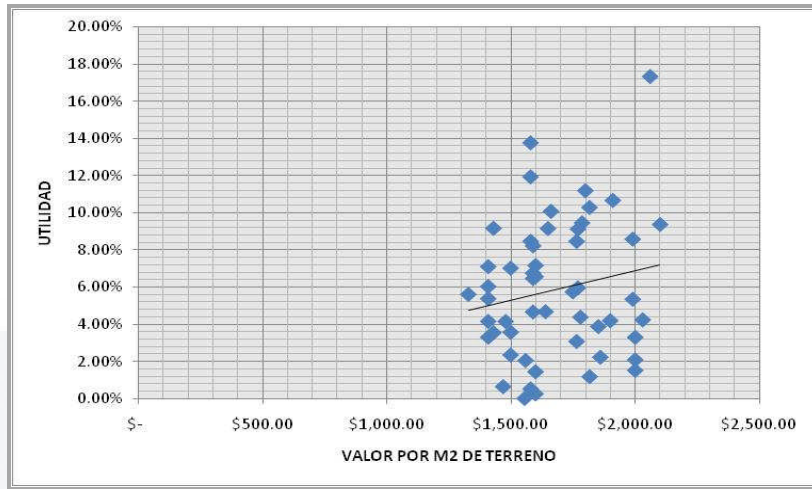
La proporción **valor de terreno – valor físico de la construcción** que se encontrará en viviendas de nivel medio y que además retribuirá una utilidad es más dispersa en comparación con la de Interés Social y la utilidad que se verá reflejada en su mayoría variará del 4 % al 8 %, con tendencia a la alza directamente proporcional a la proporción.

Gráfica No. 5, Relación Proporción-Valor por m² de Terreno para Nivel Medio, elaboración propia



La tendencia de la proporción para casas de nivel medio es a la baja entre más aumente el precio del terreno por m².

Gráfica No. 6, Relación Utilidad-Valor por m² de Terreno para Nivel Medio, elaboración propia



La tendencia indica que la utilidad será mayor a mayor costo de valor del terreno.

De la misma manera que el análisis anterior, se toma una muestra representativa no estadística del 10% de la población analizada con la más alta utilidad retribuida y se obtiene la siguiente tabla:

Tabla No. 5, Muestra representativa de inmuebles con más alta utilidad, elaboración propia

Ubicación	Sup. Terreno	Valor Unit. T.	V. Terreno	Sup. Const.	Valor Físico	Valor Comercial	Diferencia	% Utilidad	Rel. T/I	T:C
CONDominio TRES ARROYOS	200.00	\$ 1,910.00	\$ 382,000.00	151.78	\$ 1,347,000.00	\$ 1,490,500.00	\$143,500.00	11%	0.284	1: 2.53
FUENTES DEL LA GO	96.00	\$ 1,800.00	\$ 172,800.00	84.46	\$ 518,090.00	\$ 576,000.00	\$ 57,910.00	11%	0.334	1: 2.00
PORTA CANTERAS	185.49	\$ 1,580.00	\$ 293,074.20	171.38	\$ 1,233,000.00	\$ 1,380,000.00	\$147,000.00	12%	0.238	1: 3.21
PORTA CANTERAS	148.00	\$ 1,580.00	\$ 233,840.00	171.38	\$ 1,134,000.00	\$ 1,290,000.00	\$156,000.00	14%	0.206	1: 3.85
SANTA ELENA 2A SECCION	148.00	\$ 2,060.00	\$ 304,880.00	268.11	\$ 985,000.00	\$ 1,155,600.00	\$170,600.00	17%	0.310	1: 2.23

De esta información al ser procesada arroja que el promedio de valores de terreno por m² es de \$ 1,786.00, el promedio de superficie de terreno es de 155.50 m² y de construcción es de 169.42 m².

Los datos más importantes resultado de la ponderación de los inmuebles que tienen mayor retribución de utilidad, son los siguientes:

Utilidad Máxima Promedio para Nivel Medio	13 %
Proporción Óptima Valor de Terreno-Valor Físico de la Construcción	1:2.92
Relación del Valor de Terreno con el Inmueble	27 %

Esta información arroja como principio, la diferencia de utilidades esperadas o remuneradas en su caso de las dos clases de casas habitación y se presenta tanto en el promedio de todos los

inmuebles con utilidad positiva como en la muestra del 10% mejor remunerado, pero además se da a conocer la semejanza entre las proporciones **valor de terreno – valor físico de la construcción** y el valor del terreno en relación al valor total del inmueble para los dos diferentes segmentos de vivienda.

Para ambos segmentos económicos puede decirse que se cumple la misma proporción entre el **valor del terreno y el valor físico de la construcción** de la vivienda el cual es 1:3.0; cualquier vivienda de estar fuera de ella pueden presentarse principalmente dos casos; el primero, pérdida de valor del inmueble y el segundo, disminución de la utilidad esperada. Para corroborar y ejemplificar este supuesto se realiza un ejemplo de avalúo residual simplificado, empleando un avalúo real encontrado en el banco de datos:

Avalúo residual simplificado No. 2, elaboración propia

<i>Generalidades</i>		
Ubicación:	Morelos La Loma II	
Valor Comercial:	\$	389,000.00
Superficie de Terreno:		81.37
Superficie de Construcción:		103.79
Segmento:	Interés Social	
<i>Valores por Principio de Probabilidad</i>		
	<i>valor unit.</i>	<i>importe</i>
Valor m2 Terreno:	\$ 900.00	\$ 73,233.00
VRN por m2:	\$ 3,480.00	\$ 361,189.20
Elementos accesorios (%/VRN):	5%	\$ 18,059.46
Valor de Reproducción Nuevo:	\$	452,481.66
Estado de Conservación:		0.90
Valor Neto de Reposición :	\$	410,500.00
Diferencia de Valores (Valor Comercial - Valor Físico):	-\$	21,500.00

La pérdida es de \$ 21,500.00 o 5.2%, la proporción de **valor de terreno-valor físico de la construcción** es de 1:5.6.

V. RELACION DE VARIABLES

V.I ASOCIACIÓN DE PROPORCION CON UTILIDAD

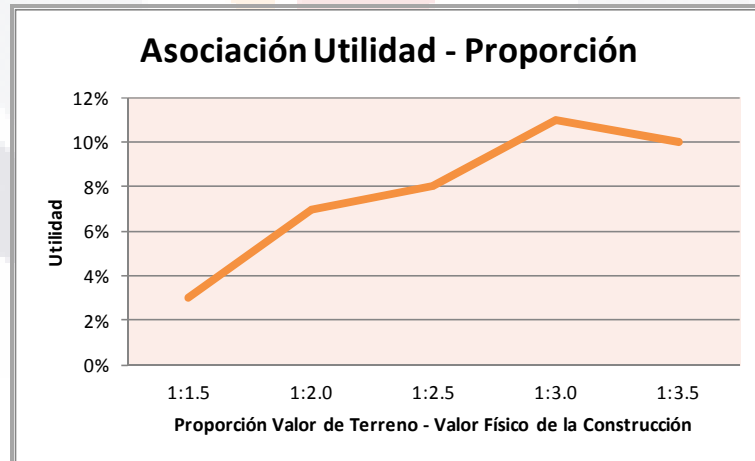
Para encontrar y ubicar en un contexto numérico los resultados obtenidos y su relación con las algunas otras características físicas, es necesario relacionarlos. Y para ejemplificar de mejor manera la relación de la proporción **valor del terreno – valor físico de la construcción** con otras variables es necesario primero asociarla a la utilidad o a la pérdida que retribuye, para así esta asociación de variables se entienda como una misma al momento de relacionarla con otras tales como edad, estado de conservación y CUS. En este capítulo cada vez que se hable de utilidad se debe recordar que la misma está asociada a una proporción **valor de terreno-valor físico de la construcción**.

La asociación de dichas variable se presenta a continuación:

Para Interés Social:

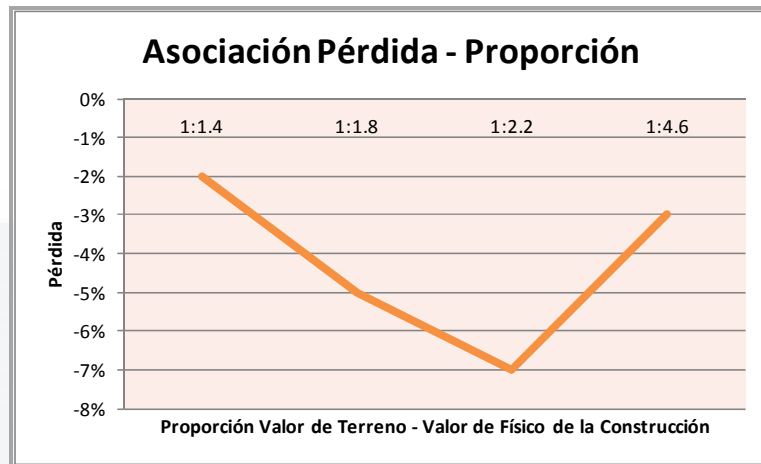
Viviendas con Retribución de Utilidad					
Proporción VT-VFC	1:1.5	1:2.0	1:2.5	1:3.0	1:3.5
Utilidad Retribuida	3%	7%	8%	11%	10%

Gráfica No. 7, Asociación Utilidad-Proporción Interés Social, elaboración propia



Viviendas sin Retribución de Utilidad o Pérdida				
Proporción VT-VFC	1:1.4	1:1.8	1:2.2	1:4.6
Pérdida	-2%	-5%	-7%	-3%

Gráfica No. 8, Asociación Pérdida-Proporción Interés Social, elaboración propia

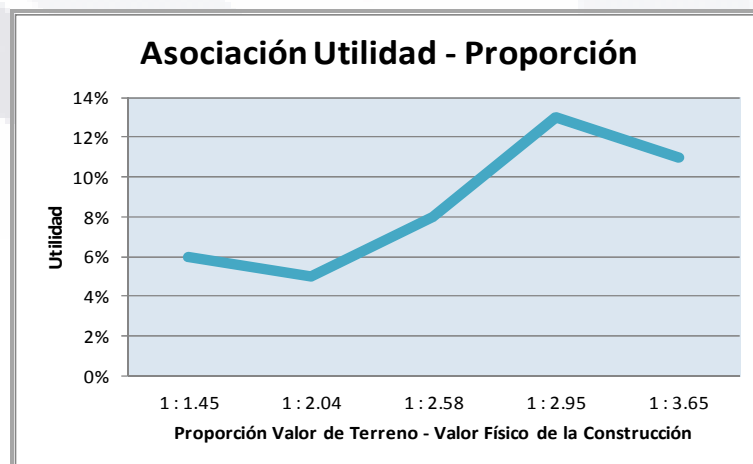


Para Nivel Medio:

Las utilidades y pérdidas retribuidas para cinco diferentes proporciones son las que se muestran a continuación. Para aquellas proporciones que tienen retribución de utilidad:

Viviendas con Retribución de Utilidad					
Proporción VT-VFC	1 : 1.45	1 : 2.04	1 : 2.58	1 : 2.95	1 : 3.65
Utilidad Retribuida	6%	5%	8%	13%	11%

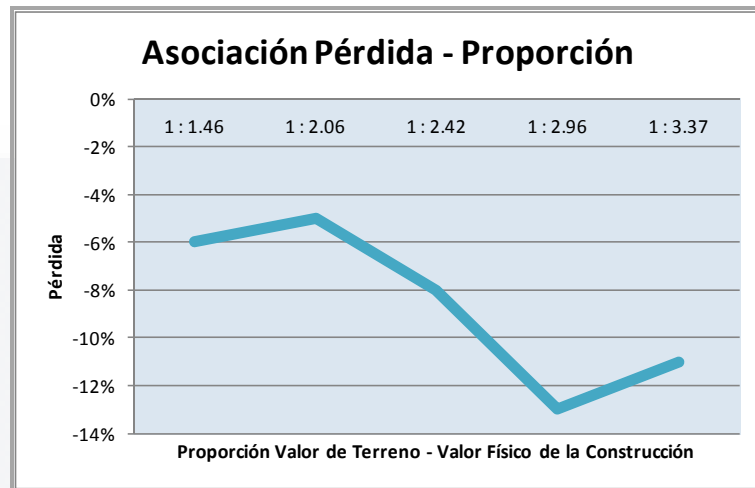
Gráfica No. 9, Asociación Utilidad-Proporción Nivel Medio, elaboración propia



Para aquellas proporciones que tienen pérdida:

Viviendas sin Retribución de Utilidad o Pérdida					
Proporción VT-VFC	1 : 1.46	1 : 2.06	1 : 2.42	1 : 2.96	1 : 3.37
Pérdida	-6%	-5%	-8%	-13%	-11%

Gráfica No. 10, Asociación Pérdida-Proporción Nivel Medio, elaboración propia



Para ambos tipos de vivienda se puede observar principalmente una cosa, la cual anteriormente ya se había encontrado y es que la máxima utilidad se presenta en la proporción **valor de terreno – costo físico de la construcción** es lo más semejante a 1:3.0.

Ahora que ya se tienen asociadas estas variables, de proporción y utilidad se relacionan con otras tales como edad, coeficiente de uso de suelo y estado de conservación, para encontrar un patrón y saber si este identifica y determina o no a la vivienda que retribuye la mayor utilidad.

V.II EDAD

En este apartado se relaciona la utilidad o pérdida retribuida por la vivienda con la edad que tiene para conocer su comportamiento.

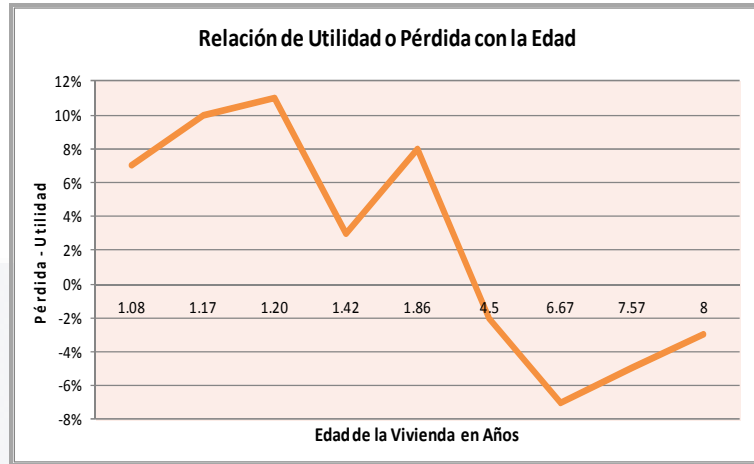
Interés Social:

Viviendas con Retribución de Utilidad					
Variable Asociada Prop.- Utilidad	1:1.5 - 3%	1:2.0 - 7%	1:2.5 - 8%	1:3.0 - 11%	1:3.5 - 10%
Edad de la Vivienda en Años	1.42	1.08	1.86	1.20	1.17

Viviendas sin Retribución de Utilidad o Pérdida				
Variable Asociada Prop.-Pérdida	1:1.14 - -2%	1:1.8 - -5%	1:2.2 - -7%	1.4.6 - -3%
Edad de la Vivienda en Años	4.50	7.57	6.67	8.00

Graficando la información de ambas tablas obtenemos:

Gráfica No. 11, Relación con la Edad, Interés Social, elaboración propia



Resultado de la Relación:	A menor edad mayor retribución de utilidad
Coef. Correlación R:	-0.903 Relación Alta
Variable Edad:	La relación no es determinante para obtener la mayor retribución de la utilidad, pero si caracteriza a las viviendas que lo hacen.

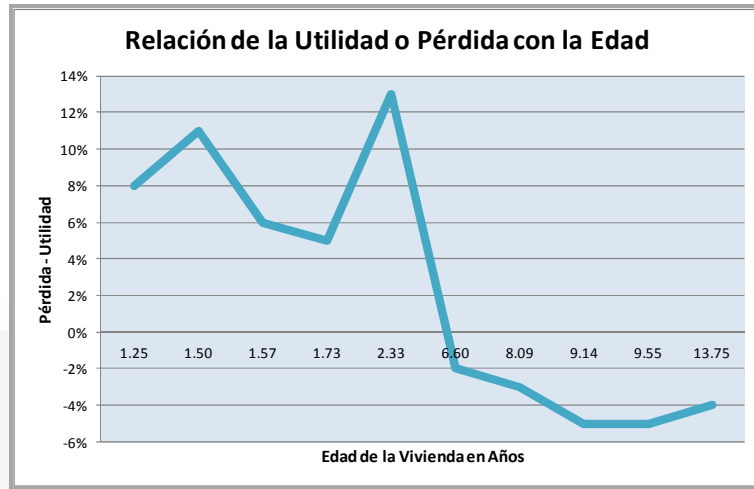
Nivel Medio:

Viviendas con Retribución de Utilidad					
Variable Asociada Prop.- Utilidad	1:1.45 - 6%	1:2.04 - 5%	1:2.58 - 8%	1:2.95 - 13%	1:3.65 - 11%
Edad de la Vivienda en Años	1.57	1.73	1.25	2.33	1.50

Viviendas sin Retribución de Utilidad o Pérdida					
Variable Asociada Prop.- Pérdida	1:1.46 - -5%	1:2.06 - -5%	1:2.42 - -3%	1:2.96 - -4%	1:3.37 - -2%
Edad de la Vivienda en Años	9.14	9.55	8.09	13.75	6.60

Graficando la información de ambas tablas obtenemos:

Gráfica No. 12, Relación con la Edad, Nivel Medio, elaboración propia



Resultado de la Relación:	A menor edad mayor retribución de utilidad.
Coef. Correlación R :	-0.873 Relación Media Alta
Variable Edad:	La relación no es determinante para obtener la mayor retribución de la utilidad, pero sí caracteriza a las viviendas que lo hacen y no necesariamente en la edad menor, sino en una edad aproximada a 2 años.

V.III CUS (COEFICIENTE DE USO DE SUELO)

Para conocer la relación de esta variable con la variable asociada, es necesario comenzar por definir el CUS (Coeficiente de Uso de Suelo) es la relación de superficie construida sobre la superficie de terreno.

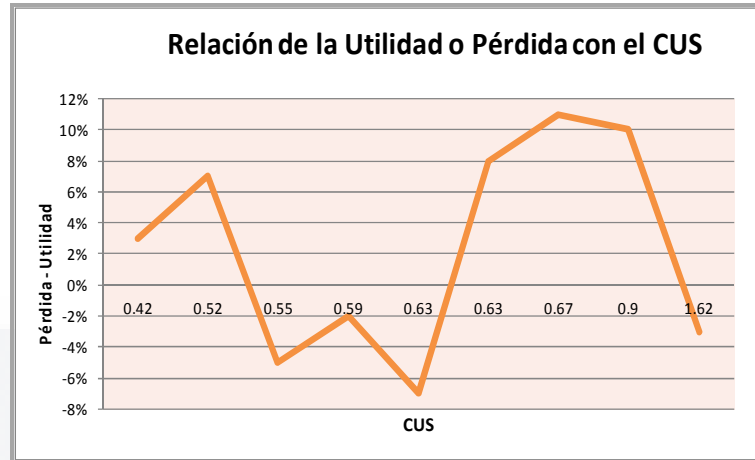
Interés Social:

Viviendas con Retribución de Utilidad					
Variable Asociada Prop.- Utilidad	1:1.5 - 3%	1:2.0 - 7%	1:2.5 - 8%	1:3.0 - 11%	1:3.5 - 10%
Coef. de Uso de Suelo (CUS)	0.42	0.52	0.63	0.67	0.90

Viviendas sin Retribución de Utilidad o Pérdida				
Variable Asociada Prop.-Pérdida	1:1.14 - -2%	1:1.8 - -5%	1:2.2 - -7%	1.4.6 - -3%
Coef. de Uso de Suelo (CUS)	0.59	0.55	0.63	1.62

Graficando la información de ambas tablas obtenemos:

Gráfica No. 13, Relación con el CUS, Interés Social, elaboración propia



Resultado de la Relación:	Dispar y espectro muy amplio
Coef. Correlación:	0.0037 No hay relación
Variable CUS:	La relación no es determinante para obtener la mayor retribución de la utilidad, sin embargo el valor del CUS semejante a 1 caracteriza a las viviendas que lo hacen.

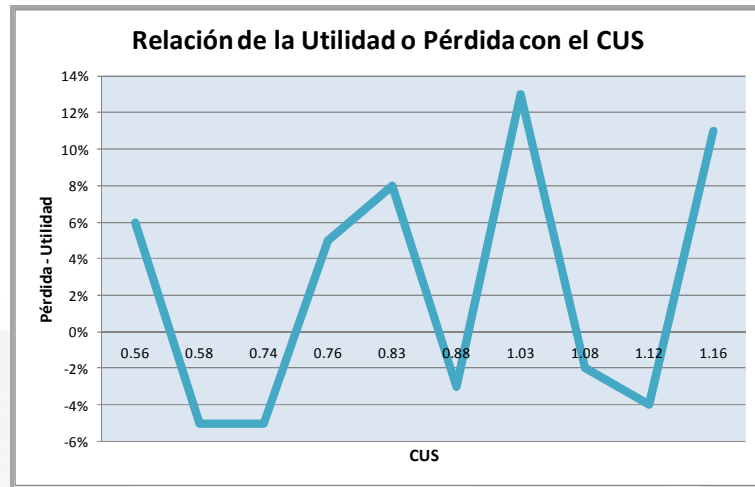
Nivel Medio:

Viviendas con Retribución de Utilidad					
Variable Asociada Prop.- Utilidad	1:1.45 - 6%	1:2.04 - 5%	1:2.58 - 8%	1:2.95 - 13%	1:3.65 - 11%
Coef. de Uso de Suelo (CUS)	0.56	0.76	0.83	1.03	1.16

Viviendas sin Retribución de Utilidad o Pérdida					
Variable Asociada Prop.- Pérdida	1:1.46 - -5%	1:2.06 - -5%	1:2.42 - -3%	1:2.96 - -4%	1:3.37 - -2%
Coef. de Uso de Suelo (CUS)	0.58	0.74	0.88	1.12	1.08

Graficando la información de ambas tablas obtenemos:

Gráfica No. 14, Relación con el CUS, Nivel Medio, elaboración propia



Resultado de la Relación:	Dispar y espectro muy amplio
Coef. Correlación R²:	0.226 Relación muy baja
Variable CUS:	La relación no es determinante para obtener la mayor retribución de la utilidad, sin embargo el valor del CUS semejante a 1 caracteriza a las viviendas que lo hacen.

V.IV ESTADO DE CONSERVACIÓN

Esta relación de variables describe el comportamiento de la retribución de la utilidad o pérdida en función al estado de conservación que tiene la vivienda al momento de ser valuada.

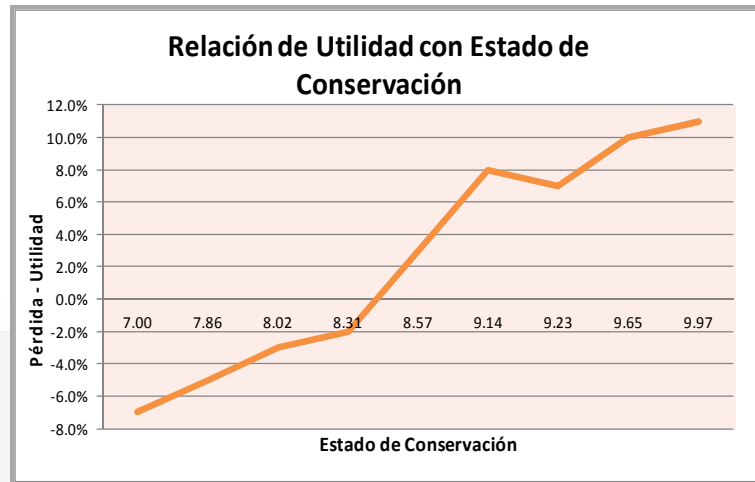
Interés Social:

Viviendas sin Retribución de Utilidad o Pérdida				
Variable Asociada Prop.-Pérdida	1:1.14 - -2%	1:1.8 - -5%	1:2.2 - -7%	1.4.6 - -3%
Estado de Conservación	8.31	7.86	7.00	8.02

Viviendas con Retribución de Utilidad					
Variable Asociada Prop.- Utilidad	1:1.5 - 3%	1:2.0 - 7%	1:2.5 - 8%	1:3.0 - 11%	1:3.5 - 10%
Estado de Conservación	8.57	9.23	9.14	9.97	9.65

Graficando la información de ambas tablas obtenemos:

Gráfica No. 15, Relación con el Estado de Conservación, Interés Social, elaboración propia



Resultado de la Relación:	A mejor estado de conservación mayor retribución de la utilidad
Coef. Correlación R²:	0.972 Relación Alta
Variable CUS:	La relación es determinante para obtener la mayor retribución de la utilidad y caracteriza a las viviendas que lo hacen.

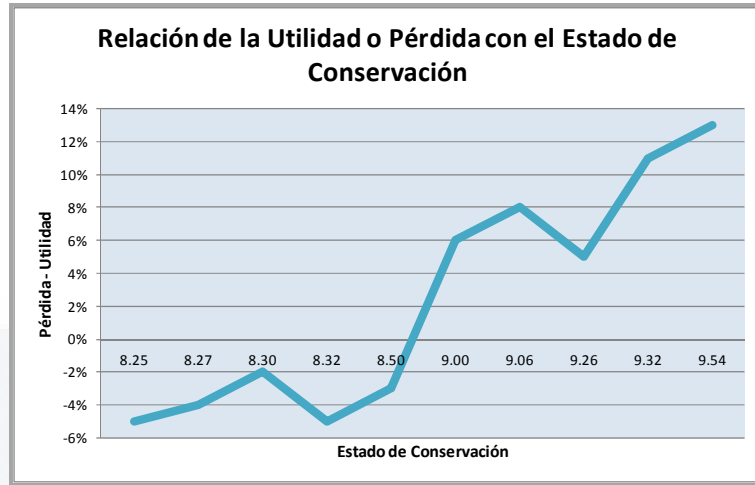
Nivel Medio:

Viviendas con Retribución de Utilidad					
Variable Asociada Prop.- Utilidad	1:1.45 - 6%	1:2.04 - 5%	1:2.58 - 8%	1:2.95 - 13%	1:3.65 - 11%
Estado de Conservación	9.00	9.26	9.06	9.54	9.32

Viviendas sin Retribución de Utilidad o Pérdida					
Variable Asociada Prop.- Pérdida	1:1.46 - -5%	1:2.06 - -5%	1:2.42 - -3%	1:2.96 - -4%	1:3.37 - -2%
Estado de Conservación	8.25	8.32	8.50	8.27	8.30

Graficando la información de ambas tablas obtenemos:

Gráfica No. 16, Relación con el Estado de Conservación, Nivel Medio, elaboración propia



Resultado de la Relación:	A mejor estado de conservación mayor retribución de la utilidad
Coef. Correlación R²:	0.966 Relación Alta
Variable CUS:	La relación es determinante para obtener la mayor retribución de la utilidad y caracteriza a las viviendas que lo hacen.

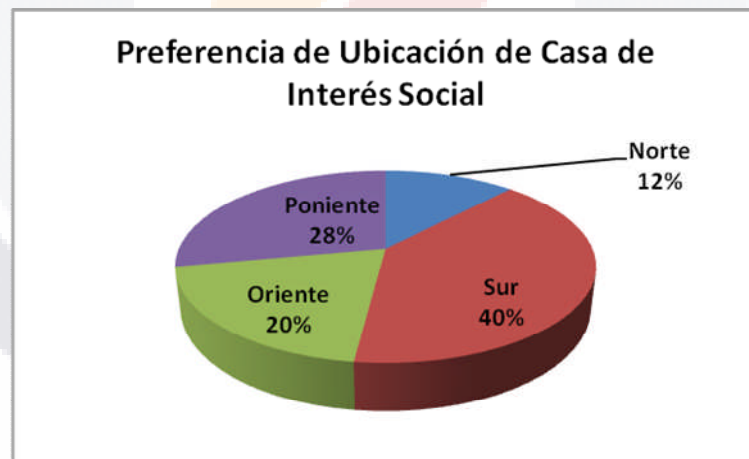
VI. OPINION DEL MERCADO

VI.I CLIENTE POTENCIAL Y CONSTRUCTOR INDIVIDUAL

Debido a que no todas las características que determinan o caracterizan la retribución de una utilidad o una pérdida pueden ser conocidas a través de la información encontrada en el avalúo, se buscó la opinión del mercado y para ello se realizó una encuesta a 25 personas, para saber si tienen conocimiento o idea de la proporción terreno-construcción en función al monto de inversión, así como cuales son las características principales en orden de importancia que toman en cuenta al momento de elegir casa donde vivir, cual zona de la ciudad prefieren y porque. Cabe hacer mención que el tamaño de la muestra no obedece a ningún análisis estadístico y que la muestra es heterogénea, los encuestados son personas de ambos sexos, de edad que va desde 26 a 60 años, con escolaridad de secundaria hasta maestría, con ingresos económicos mensuales aproximadamente que van desde \$6,000 hasta \$ 28,000, con profesiones y actividades muy diversas entre sí.

La primera pregunta: De comprar una casa de Interés Social, ¿Cuál zona de la ciudad es de su preferencia? Respuesta del Mercado:

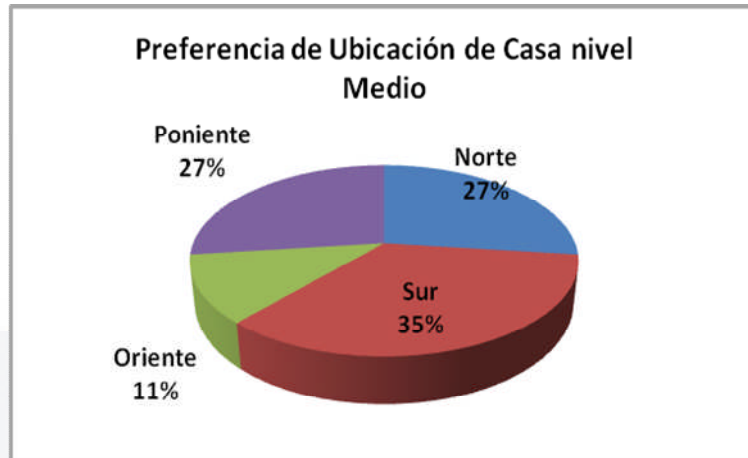
Gráfica No. 17, encuesta de mercado, elaboración propia



De comprar una casa de nivel Medio, ¿cual zona de la ciudad es de su preferencia?

Respuesta del mercado:

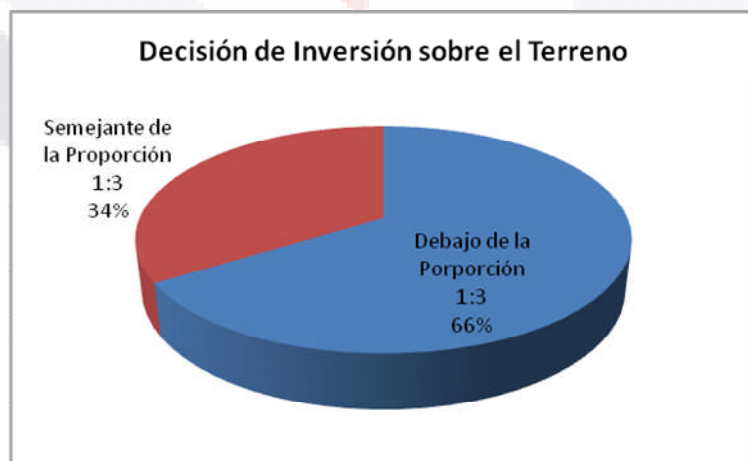
Gráfica No. 18, encuesta de mercado, elaboración propia



La comparación entre estas dos gráficas anteriores, indican una deseabilidad menor en ambos casos hacia el oriente de la ciudad y que existe una tendencia posible a aumentar su valor el lado sur de la ciudad debido al aumento de la demanda. La mayoría de las personas encuestadas eligieron la misma zona para los dos segmentos pero algunas no, y son estas las que entienden y saben que no existen prácticamente fraccionamientos de interés social al norte pero además prefieren el sur sobre el oriente, pero al elegir casa nivel medio prefieren el norte de la ciudad.

La tercera pregunta: Como ejemplo, si tiene un terreno baldío en un fraccionamiento de Interés social de 90 m2 y de valor \$ 110,000.00, y si tiene un terreno baldío en un fraccionamiento de Nivel Medio de 160 m2 y de valor \$ 240,000.00, ¿cuanto sería el monto de inversión máximo para construir su casa, en cada uno de los diferentes segmentos? Respuesta Mercado:

Gráfica No. 19, encuesta de mercado, elaboración propia

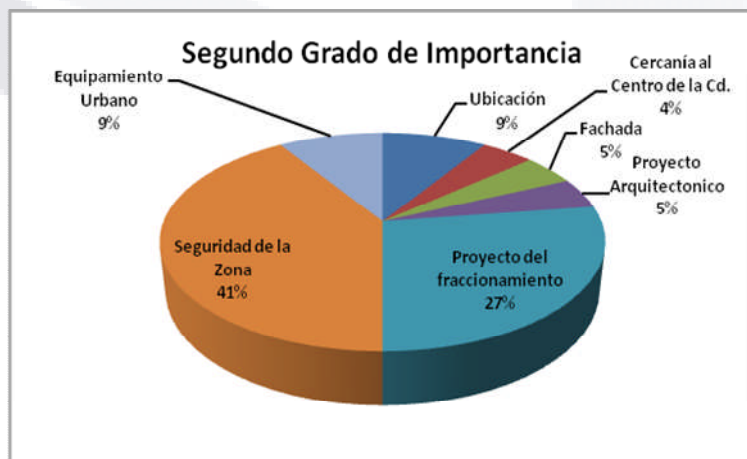
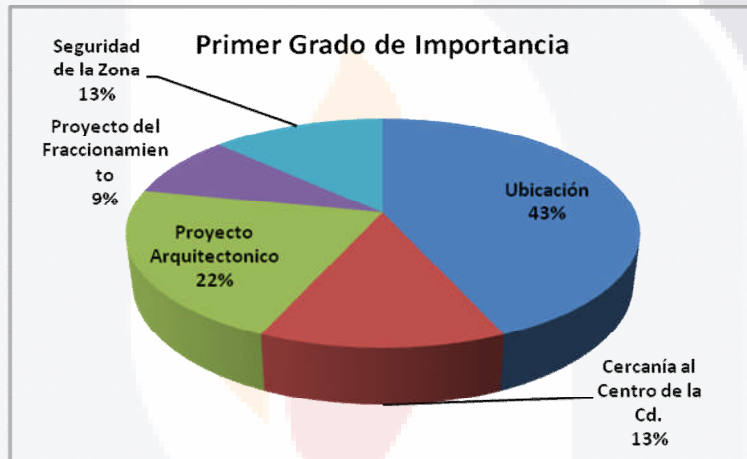


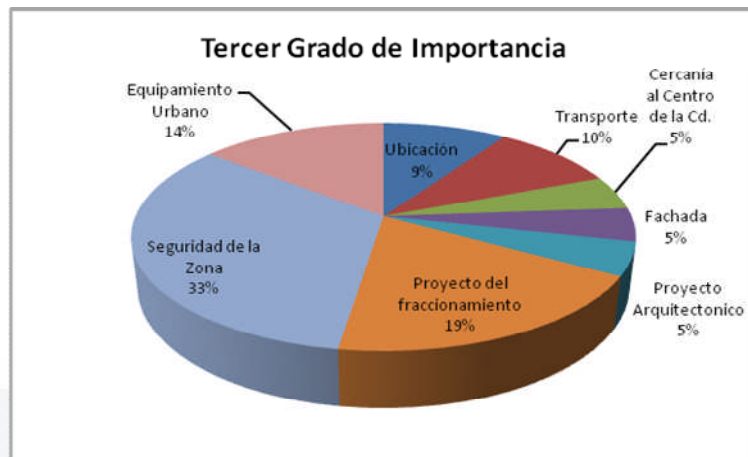
De todos los encuestados para ambos segmentos al escribir un monto máximo para construir su casa, ninguno de ellos se salió de la proporción, todos debajo de ella o semejante; la manera en

que se graficaron los resultados fue que cada monto de inversión se dividió sobre el monto del terreno, obteniendo así una proporción, y estos se clasificaron en función a la proporción terreno-construcción encontrada en el presente análisis como la optima la cual es 1:3; todas aquellas proporciones entre 1:2.5 a 1:3.5 fueron considerados como semejantes a la proporción y las proporciones inferiores a 1:2.5 fueron considerados como debajo de la proporción.

Como última pregunta: Al momento de elegir casa ¿Cuál es la característica más importante en la cual se interesa?, para responder esta pregunta se proporcionaron opciones las cuales fueron: ubicación dentro de mancha urbana (norte, sur, oriente, poniente), servicios de transporte, cercanía al centro de la ciudad, fachada de la casa, proyecto arquitectónico, proyecto del fraccionamiento, seguridad de la zona, y equipamiento y se les pidió que fueran en orden de importancia.

Gráficas No. 20, 21 y 22, encuesta de mercado, elaboración propia





La característica más importante al elegir una vivienda según el mercado es la ubicación dentro de la mancha urbana, como número uno del segundo grado de importancia es la seguridad de la zona, la cual en momentos actuales es tan importante que puede demeritar o premiar al fraccionamiento en su valor, y otras más se dejan ver como la calidad del proyecto de la casa la cual ocupó el número dos en la primera del grado de importancia; el proyecto del fraccionamiento la cual fue segunda en el segundo y tercer grado de importancia, las demás son características importantes pero no figuran como decisivas para el mercado al momento de elegir vivienda. Al elegir el mercado como número uno la ubicación, es importante saber que espera como cualidad o característica que cumpla la zona elegida para vivir y entre otras cosas los encuestados mencionaron que no tenga congestión vial, tranquilidad –diferente a seguridad, apartado de zonas bulliciosas- que le proporcione plusvalía a su inversión, aéreas verdes, y que no exista una saturación de viviendas, principalmente.

VI.II DESARROLLADORES DE VIVIENDA

Para conocer también la opinión y una visión global sobre aspectos generales de los segmentos estudiados, se acudió con un grupo desarrollador de vivienda en el estado principalmente de tres segmentos, entre ellos incluidos los estudiados en el presente y se le realizó una entrevista sin un seguimiento de preguntas, la persona entrevistada es la directora del grupo en el estado denominado DAVIVIR y es la Arq. Heidi Dávila, la cual comentó lo siguiente en un todo de conversación, pero al ser depurado y analizado, se expone de manera puntual:

- “La utilidad o diferencia entre el costo construcción de la vivienda y el valor ofertado al mercado, y no tomando en cuenta costos de financiamiento, para una casa de interés social es de alrededor del 10% y para una casa tipo medio será de alrededor del 15 al 20%”.

- TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS
- “Las características más importantes que debe de tener una vivienda y que venden, para el mercado de interés social son la ubicación en función principalmente a una cosa, a la existencia o no del servicio de transporte público y la ubicación o distribución de la vivienda”.
 - “En un mercado de casas de nivel tipo medio la fachada y los accesorios que tienen las viviendas juegan un papel muy importante, debido a que estos son tomados muy en cuenta por los compradores, y si son pagados; además estos accesorios constructivamente hablando retribuyen en ocasiones una utilidad porcentualmente mayor a lo que retribuye la construcción del área habitable de la vivienda”.
 - “El mercado de interés social no tiene interés o apego por las obras accesorias y fachadas del inmueble – y por supuesto si no lo reconoce no lo paga-, debido a que la cultura del tipo de personas que habitan estas casas, es que están suficientemente satisfechas con tener un espacio propio donde vivir y no hacen referencia a estas características”.
 - “El mercado de interés social prefiere las casas sobre terreno propio y no en tipo dúplex, cuádruplex o semejantes”.
 - “De dedicarnos a construir un solo tipo de viviendas serían las de tipo medio debido a que es el segmento más noble; el mercado de interés social es el más vulnerable a los cambios políticos y económicos que ocurren en el país, el año pasado las ventas de casas estuvieron detenidas por los supuestos subsidios otorgados al cliente para la adquisición de casa, esto generó que los subsidios se acabaron por ser insuficientes y el cliente seguía esperándolo por eso la venta se vio lenta y de forma directa nos afectó. El mercado de nivel medio residencial es algo cruel debido a que en ocasiones la utilidad es semejante o hasta inferior a la esperada con un tipo medio, y el cliente que adquiere la vivienda es exigente, además de que es un mercado menos dinámico”.
 - “Los desarrollos más rentables para el grupo han sido, para nivel medio Montebello de la Stanza y Fuentes del Lago, para Interés Social Villa de las Fuentes, Balcones de Oriente y el mejor Vistas de Oriente”.

VII. CARACTERÍSTICAS CUALITATIVAS DE LAS VIVIENDAS

VII.I VIVIENDAS CON UTILIDAD

En el capítulo V fueron conocidas las características físicas que tiene las viviendas que retribuyen la mayor utilidad, estas características fueron graficadas para obtener un patrón y conocer en que condiciones físicas se encuentra una vivienda que retribuye una utilidad o una pérdida, por supuesto estas son solo algunas características, existen otras cualitativas que son más complejas de acotar y de medir debido a que no existen escalas definidas y varían de valor o importancia para cada valuator, sin embargo son de gran importancia porque impactan en el valor de la vivienda.

Para fines del presente, son llamadas como cualitativas -que como ya se menciono algunas de ellas si se pueden medir- a aquellas características que no se encuentran explícitamente en el avalúo y que no son medidas en escalas numéricas, debido a ello fueron obtenidas de la información del desarrollador, del comprador y de la experiencia de valuadores principalmente.

En este análisis se ha encontrado una importante diferencia de importancia entre las características cualitativas de aquellos inmuebles que retribuyen una utilidad entre los dos segmentos analizados. Para el segmento de interés social es más importante todo aquello que tenga relación con la zona es decir el medio en el cual se encuentra; a diferencia del nivel medio es más importante todo aquello relacionado a la vivienda misma, quedando en segundo lugar el medio que la rodea.

Debido a lo anterior de manera muy puntual se señalan las características que tiene la zona de mayor agrado para el mercado y por lo tanto mayor utilidad esperada para el segmento de interés social:

- índice delictivo bajo de la zona en que se encuentra
- equipamiento urbano adecuado es decir no hacen falta escuelas, parques y comercio
- servicios de transporte público adecuado y suficiente
- alto índice de ocupación de las viviendas
- funcional y agradable proyecto de fraccionamiento
- variedad de tipos de vivienda

Para las viviendas de nivel medio, se encuentran otro tipo de características, las cuales están relacionadas a la vivienda en sí, encontrándose en el agrado del cliente principalmente:

- proyecto arquitectónico funcional

- fachada novedosa o con tendencias actuales
- materiales y acabados de buena calidad
- entorno del fraccionamiento funcional y agradable
- seguridad de la zona

Estas características para ambos segmentos fueron encontradas como el común denominador de las viviendas con utilidad positiva debido a que no fue posible conocer cada una de las viviendas encontradas en el banco de datos y analizarlas de manera individual para determinar cual fue el motivo principal de la existencia de utilidad positiva en esa vivienda. Aunque de manera general no existen características exactas que definan a una vivienda y garanticen la retribución de una utilidad.

VII.II VIVIENDAS CON PÉRDIDA

Si bien se analizaron los inmuebles aquellos que proporcionaban una utilidad positiva es necesario también conocer aquellos que no retribuyen utilidad sino que además existe una diferencia negativa entre los valores físico y comercial. Para mostrar más claramente este suceso se seleccionaron algunos de los inmuebles –los más representativos– del banco de datos, un tanto para cada segmento para ejemplificar el motivo principal de la pérdida.

Tabla No. 6, Muestra representativa de inmuebles de Interés Social con pérdida, elaboración propia

No.	COLONIA	Superficie de Terreno	V.U. Terreno	V. Físico del Terreno	V.U.R.N.	Superficie Construida	Valor Construcción sin demérito	Terreno + Construcción	Valor Físico	Valor Comercial	Utilidad	% Perdida	Rel. T/I	T:C
1	EX EJIDO LAS CUMBRES	65	\$ 930.00	\$ 60,450.00	\$3,400.00	83.00	\$ 282,200.00	\$ 342,650.00	\$ 262,000.00	\$ 245,000.00	-\$ 17,000.00	-6%	25%	1: 3.33
2	NAZARIO ORTIZ GARZA	151.9	\$1,030.00	\$ 156,457.00	\$3,000.00	108.52	\$ 325,560.00	\$ 482,017.00	\$ 400,200.00	\$ 360,300.00	-\$ 40,200.00	-10%	43%	1: 1.56
3	BONAGENS	105	\$1,450.00	\$ 152,250.00	\$4,400.00	92.28	\$ 406,032.00	\$ 558,282.00	\$ 510,800.00	\$ 490,000.00	-\$ 20,800.00	-4%	31%	1: 2.36
4	SAN PABLO	120	\$1,360.00	\$ 163,200.00	\$3,450.00	72.59	\$ 250,435.50	\$ 413,635.50	\$ 400,600.00	\$ 372,200.00	-\$ 28,600.00	-7%	44%	1: 1.45
5	RODOLFO LANDEROS	90	\$1,020.00	\$ 91,800.00	\$3,400.00	77.97	\$ 265,098.00	\$ 356,898.00	\$ 334,400.00	\$ 316,600.00	-\$ 18,400.00	-6%	29%	1: 2.64
6	SOBERANA CONVENCION	90	\$1,280.00	\$ 115,200.00	\$3,600.00	71.00	\$ 255,600.00	\$ 370,800.00	\$ 379,700.00	\$ 363,400.00	-\$ 16,700.00	-4%	32%	1: 2.30
7	MORELOS LA LOMA II	81.37	\$ 900.00	\$ 73,233.00	\$3,480.00	103.79	\$ 361,189.20	\$ 434,422.20	\$ 410,500.00	\$ 389,200.00	-\$ 21,300.00	-5%	19%	1: 4.61
8	VISTAS DE ORIENTE	90	\$1,000.00	\$ 90,000.00	\$3,500.00	41.00	\$ 143,500.00	\$ 233,500.00	\$ 254,700.00	\$ 243,000.00	-\$ 11,700.00	-5%	37%	1: 1.83
9	VILLAS DEL SOL	105	\$ 800.00	\$ 84,000.00	\$3,300.00	71.62	\$ 236,346.00	\$ 320,346.00	\$ 324,000.00	\$ 292,900.00	-\$ 31,000.00	-10%	29%	1: 2.86
10	LAS CUMBRES	90	\$1,100.00	\$ 99,000.00	\$3,600.00	63.53	\$ 228,708.00	\$ 327,708.00	\$ 314,900.00	\$ 297,000.00	-\$ 17,900.00	-6%	33%	1: 2.18
11	RODOLFO LANDEROS	90	\$1,000.00	\$ 90,000.00	\$3,600.00	80.63	\$ 290,268.00	\$ 380,268.00	\$ 345,000.00	\$ 315,000.00	-\$ 30,000.00	-9%	29%	1: 2.83
12	OJO CALENTE I	140.02	\$1,270.00	\$ 177,825.40	\$3,600.00	167.05	\$ 601,380.00	\$ 779,205.40	\$ 651,000.00	\$ 603,100.00	-\$ 47,900.00	-7%	29%	1: 2.66
13	VALLE MARGARITAS	160.72	\$1,000.00	\$ 160,720.00	\$3,600.00	70.00	\$ 252,000.00	\$ 412,720.00	\$ 410,000.00	\$ 378,700.00	-\$ 31,300.00	-8%	42%	1: 1.55
14	FUNDADORES	90	\$1,000.00	\$ 90,000.00	\$3,400.00	76.76	\$ 260,984.00	\$ 350,984.00	\$ 279,300.00	\$ 256,000.00	-\$ 23,300.00	-8%	35%	1: 2.10
15	C.T.M.	120	\$1,150.00	\$ 138,000.00	\$3,600.00	120.00	\$ 432,000.00	\$ 570,000.00	\$ 479,000.00	\$ 408,000.00	-\$ 71,000.00	-15%	34%	1: 2.47
16	OBRAJE	100	\$1,340.00	\$ 134,000.00	\$3,450.00	128.24	\$ 442,428.00	\$ 576,428.00	\$ 621,000.00	\$ 586,100.00	-\$ 34,900.00	-6%	23%	1: 3.63
17	JOSE GUADALUPE PERALTA GAMEZ	90	\$1,060.00	\$ 95,400.00	\$3,600.00	82.26	\$ 296,136.00	\$ 391,536.00	\$ 383,000.00	\$ 355,400.00	-\$ 27,600.00	-7%	27%	1: 3.01
18	LOMAS DEL AJEDREZ	90	\$ 940.00	\$ 84,600.00	\$3,400.00	86.00	\$ 292,400.00	\$ 377,000.00	\$ 292,000.00	\$ 254,600.00	-\$ 37,400.00	-13%	33%	1: 2.45
19	INSURGENTES	144	\$1,050.00	\$ 151,200.00	\$3,400.00	114.00	\$ 387,600.00	\$ 538,800.00	\$ 461,000.00	\$ 413,800.00	-\$ 47,200.00	-10%	37%	1: 2.05
20	MUJERES ILLUSTRES	103.47	\$1,060.00	\$ 109,678.20	\$3,500.00	44.84	\$ 156,940.00	\$ 266,618.20	\$ 281,000.00	\$ 256,000.00	-\$ 25,000.00	-9%	43%	1: 1.56
21	JESUS GOMEZ PORTUGAL	90	\$1,200.00	\$ 108,000.00	\$3,400.00	100.00	\$ 340,000.00	\$ 448,000.00	\$ 348,000.00	\$ 310,000.00	-\$ 38,000.00	-11%	35%	1: 2.22
22	GREMIAL	195.2	\$1,400.00	\$ 273,280.00	\$3,550.00	188.30	\$ 668,465.00	\$ 941,745.00	\$ 875,000.00	\$ 806,000.00	-\$ 69,000.00	-8%	34%	1: 2.20
23	LA ESTRELLA	175.6	\$1,200.00	\$ 210,720.00	\$3,100.00	189.30	\$ 586,830.00	\$ 797,550.00	\$ 641,450.71	\$ 579,000.00	-\$ 62,450.71	-10%	36%	1: 2.04
24	JESUS GOMEZ PORTUGAL	90	\$1,210.00	\$ 108,900.00	\$3,400.00	155.35	\$ 528,190.00	\$ 637,090.00	\$ 577,300.00	\$ 528,200.00	-\$ 49,100.00	-9%	21%	1: 4.30

Tabla No. 7, Muestra representativa de inmuebles de nivel Medio con pérdida, elaboración propia

No.	COLONIA	Superficie de Terreno	V.U. Terreno	V. Físico del Terreno	V.U.R.N.	Superficie Construida	Valor Construcción sin demérito	Terreno + Construcción	Valor Físico	Valor Comercial	Utilidad	% Perdida	Rel. T/I	T:C
1	CASA BLANCA	129	\$1,760.00	\$ 227,040.00	\$3,800.00	130.80	\$ 497,040.00	\$ 724,080.00	\$ 756,700.00	\$ 749,300.00	-\$ 7,700.00	-1%	30%	1: 2.33
2	CASA BLANCA	129	\$1,550.00	\$ 199,950.00	\$3,500.00	45.39	\$ 158,865.00	\$ 358,815.00	\$ 364,700.00	\$ 346,800.00	-\$ 17,900.00	-5%	58%	1: 0.82
3	PARRAS	140	\$1,550.00	\$ 217,000.00	\$3,700.00	72.50	\$ 268,250.00	\$ 485,250.00	\$ 588,000.00	\$ 540,100.00	-\$ 47,900.00	-8%	40%	1: 1.71
4	BOULEVARES 2A. SECCION	160	\$1,460.00	\$ 233,600.00	\$3,800.00	148.00	\$ 562,400.00	\$ 796,000.00	\$ 847,000.00	\$ 830,000.00	-\$ 17,000.00	-2%	28%	1: 2.63
5	FUNDACION	128	\$1,656.00	\$ 211,968.00	\$3,900.00	66.00	\$ 257,400.00	\$ 469,368.00	\$ 477,000.00	\$ 443,500.00	-\$ 33,500.00	-7%	48%	1: 1.25
6	CASA BLANCA	120	\$1,503.00	\$ 180,360.00	\$3,650.00	55.30	\$ 201,845.00	\$ 382,205.00	\$ 415,000.00	\$ 404,800.00	-\$ 10,200.00	-2%	45%	1: 1.30

Las características o motivos principales que tienen cada una de las viviendas las cuales hace que presenten una pérdida se exponen a continuación a manera de tabla:

Tabla No. 8, Razones probables de pérdida de valor de los inmuebles, elaboración propia

INTERÉS SOCIAL	
No. de Inmueble	Características principales que demeritan el valor del inmueble
1	Mal estado de conservación, lejanía a centros comerciales y servicios, poca deseabilidad de la ubicación de la zona
2	Poca deseabilidad de la ubicación por inseguridad de la zona y estar en el lado oriente
5	Poca deseabilidad de la ubicación por inseguridad de la zona y estar en el lado oriente
6	Oferta de inmuebles nuevos semejantes a valor semejante o inferior, es probable que tenga obras complementarias no reconocidas por el mercado
7	Oferta de inmuebles nuevos semejantes a valor semejante o inferior
8	Obras complementarias no reconocidas por el mercado
9	Poca deseabilidad por colindancia con zonas conflictivas
12	Valor físico muy alto para la zona, mejores ofertas de inmuebles al mismo valor
13	Deseabilidad mermada por distancia al centro de la ciudad de Aguascalientes, así como por el índice de desocupación de viviendas que existe en dicho fraccionamiento
14	El mercado no reconoce que tenga demás construcción al común en este fraccionamiento
17	El mercado no reconoce que tenga demás construcción al común en este fraccionamiento
18	El mercado no reconoce que tenga demás construcción al común en este fraccionamiento, además en mal estado de conservación
20	Poca deseabilidad por lejanía a centro de la ciudad, equipamiento urbano austero y carente
21	Poca deseabilidad por ubicación, zona insegura, panorámica y urbanismo poco agradable
24	Poca deseabilidad por ubicación, zona insegura, panorámica y urbanismo poco agradable
TIPO MEDIO	
2	Perdida de deseabilidad por exceso de oferta
3	Valor físico alto para 70 m2 de construcción, mejores ofertas de inmuebles al mismo valor
4	Valor físico alto no reconocido por el mercado
5	Mal estado de conservación, probable proyecto antifuncional

En este ejemplo es posible darse cuenta de que es más fácil identificar la característica de la vivienda la cual le impide tener utilidad, a diferencia de las características que tiene las viviendas que si la tienen.

Los factores encontrados son principalmente reconocidos y evidenciados por su ubicación, por sus superficies de terreno y construcción, por los cambios en los valores de reproducción nuevo y neto de reposición; lo más probable sería que de conocer físicamente cada uno de los inmuebles se encuentren más características que influyan en el demérito. Debido a ello en la tabla anterior solo se presentan algunas de las más evidentes manifestadas por el mercado y por los valuadores.

VII.III EJEMPLOS

A continuación se presentan algunas imágenes y planos de distribución de viviendas de los dos segmentos analizados los cuales han retribuido una utilidad positiva, en el estado de Aguascalientes.

Interés Social:

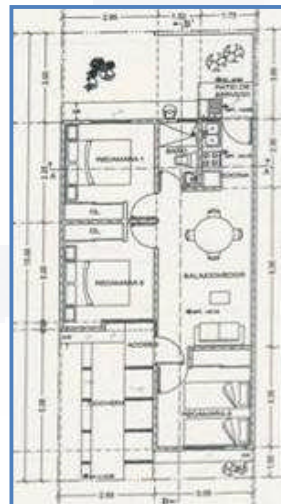
Fraccionamiento Balcones de Oriente

Imagen No. 6 y Plano No. 1, de casa de Interés Social, fuente propia y valuador respectivamente



Fraccionamiento Ruiseñores

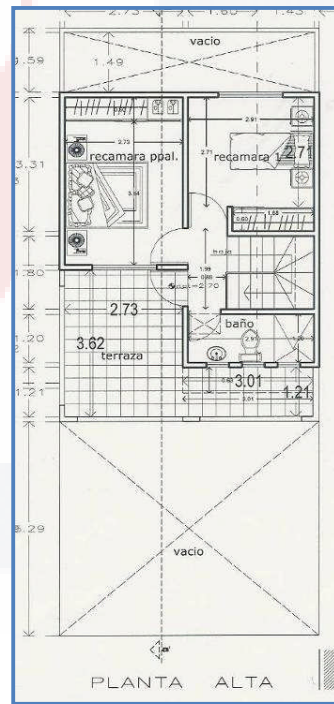
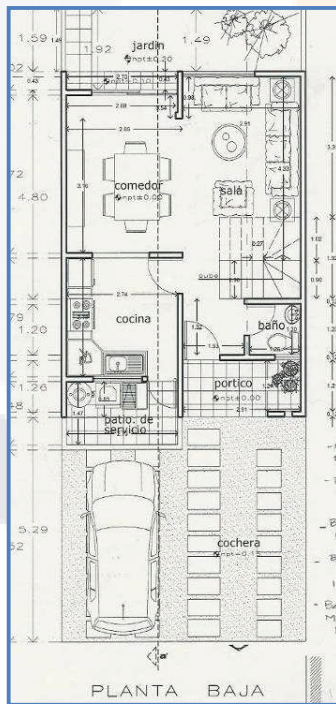
Imagen No. 7 y Plano No. 2, de casa de Interés Social, fuente propia y valuador respectivamente



Nivel medio:

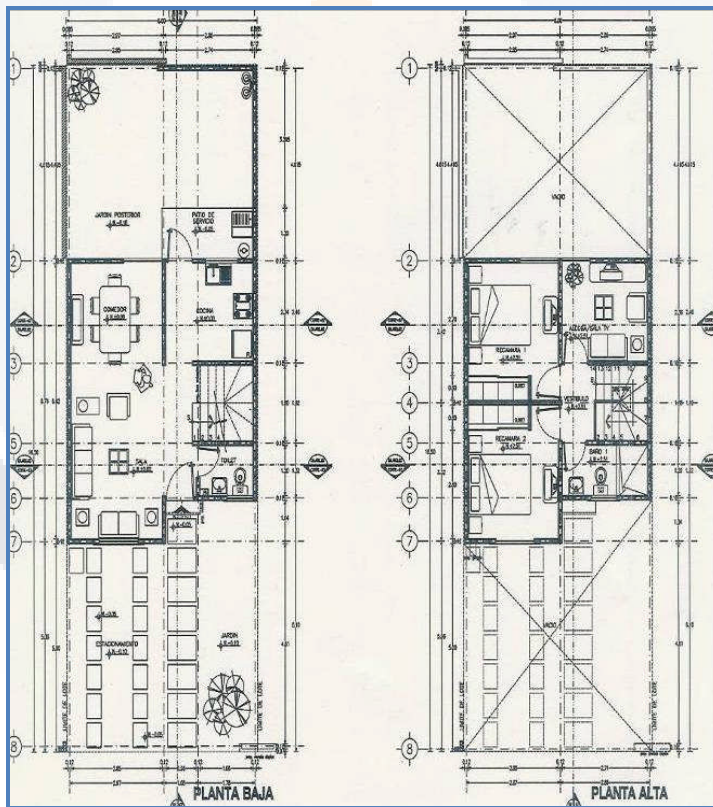
Fraccionamiento Montebello de la Stanza

Imagen No. 8 y Planos No. 3 y 4, de casa de nivel Medio, fuente propia y valuador respectivamente



Fraccionamiento San Mónica

Imagen No. 9 y Planos No. 5 y 6, de casa de nivel Medio, fuente propia y valuador respectivamente



VIII. CONCLUSIONES

La proporción óptima entre el valor del terreno – valor físico de la construcción, que retribuya la mayor utilidad, para los segmentos de viviendas de Interés Social y Nivel Medio, redondeado es de 1:3.0 esto significa que de cada peso que se invierta en el valor del terreno se deberán invertir 3 en el costo de la construcción. Los inmuebles que retribuyen la mayor utilidad si se ven caracterizados por esta proporción, sin embargo el hecho de que una vivienda de cualquiera de estos dos segmentos se encuentre dentro de la proporción óptima no garantiza la retribución de una utilidad al momento de ser ofertada al mercado; la retribución de una utilidad puede esperarse aún sin estar cerca de esta proporción, esta retribución estará garantizada y dependerá directamente de las características físicas de calidad y de ubicación de la vivienda.

El objetivo del presente trabajo fue cumplido debido a que se identificó la proporción óptima que identifica a los inmuebles que tienen la retribución de utilidad mayor; además de que se presentaron aquellas características físicas cuantitativas y cualitativas que tienen en común estos inmuebles; así como también se conoció la opinión del cliente potencial y la del desarrollador para tener perspectivas distintas. Dichos aspectos que caracterizan al inmueble con mayor retribución de utilidad se presentan a manera de tabla:

	INTERES SOCIAL	NIVEL MEDIO		
Características Cuantitativas (Según análisis y relación de variables)			Las Caracteriza	Las Determina o Condiciona
Proporción óptima de valor de terreno, valor físico de la construcción, que refleje la más alta retribución de utilidad	1:3.02	1:2.92	Si	No
Máxima utilidad promedio esperada	11%	13%	Si	No
Valor del terreno en el valor total de la vivienda	26%	27%	Si	No
Edad promedio con más alta retribución de utilidad	1.2 Años	2.33 Años	Si	Si
CUS promedio, con la más alta retribución utilidad	Cercano a 1	Cercano a 1	Si	No
Características cualitativas (Según encuesta al mercado, desarrolladores y experiencia de valuadores)				
1ra	Servicios de transporte	Ubicación al Sur		
2da	Equipamiento urbano completo, principalmente escuelas	Proyecto arquitectónico funcional		
3ra	Ubicación al Sur y/o al Poniente	Bajo índice delictivo		

La hipótesis se cumple de manera parcial, debido a que los inmuebles que retribuyen la mayor utilidad están caracterizados por una proporción entre el valor del terreno y el valor físico de la construcción de la vivienda, aunque esta proporción no es la más importante ni determinante

para la retribución de la misma, existen más características que influyen en el valor, de las cuales algunas principalmente las cuantitativas fueron identificadas y medidas.

1. Como lo muestran las tablas de los inmuebles que no reflejaron utilidad, la proporción no es regla básica para la obtención de la misma, simplemente estar fuera de ella (principalmente excedidos) significa reducir los márgenes de la utilidad, porque al ofertarse el mercado reconocerá que bajo ese mismo precio -acrecentado por el exceso de construcción- se puede adquirir una vivienda de un segmento más alto.

2. Un constructor individual, entiende que existe una relación entre el valor del terreno y valor de la edificación sobre él y aunque la mayoría tendería a construir algo inferior a la proporción óptima, entiende que de construir una vivienda con exceso de volumen constructivo, se estaría cayendo en una mala inversión.

3. La proporción valor de terreno – valor físico de la construcción para viviendas de nivel medio es más dispersa y tiene un rango más abierto que la de interés social, esto debido que el factor principal que define la deseabilidad de este segmento de viviendas es la ubicación dentro de la ciudad.

4. Es común que existan más inmuebles del nivel de Interés Social con pérdida de valor, a causa de un factor social y cultural de la idiosincrasia de las personas que habitan generalmente dichas casas, porque para ampliarla o remodelarla por la necesidad pertinente de sus habitantes de un área habitable más grande, lo hacen a manera de autoconstrucción, lo cual trae consigo generalmente dos consecuencias; la primera que la calidad de la construcción no sea la adecuada, y la segunda que se construya sin proyecto arquitectónico bien definido y adecuado al tipo de casa que se esta ampliando, en consecuencia que se construyen espacios sin uso definido, sin funcionalidad, rompen con la estética del fraccionamiento, entre otras cosas. Todo esto al momento de ser valuada demerita en su calidad y deseabilidad.

5. Aunque son importantes las características físicas de entorno que envuelven a la vivienda tales como fachada, color, combinación de las viviendas vecinas, proyecto de fraccionamiento, básicamente, para el segmento de Interés Social es de poco impacto en la deseabilidad del inmueble, debido a que la idiosincrasia del nivel social que adquiere este tipo de vivienda es conformarse con un lugar propio donde vivir y/o también muy importante el monto máximo de crédito alcanzado. Esto conlleva a que dentro del segmento de interés social no sea una característica importante que marque la retribución de la utilidad y se reafirma con lo expuesto como conclusión en su tesis “El proyecto arquitectónico como factor de ponderación del valor comercial en casas habitación: estudio comparativo de tres niveles socioeconómicos”, el Arq. Fernando Olivo Gaona.

6. El mercado así como la tendencia demostrada en las viviendas analizadas a través de las estadísticas y características en común encontradas, demuestran un demérito o apremio por la ubicación en la zona oriente, principalmente para viviendas de de nivel medio. Esta tendencia se comprueba con el Modelo de Francisco Sabatini, el cual explica el patrón de la dispersión de la segregación residencial.

7. Las viviendas de menor edad son aquellas que retribuyen una mayor utilidad para el segmento de Interés Social esto debido a la amplia oferta que existe para este segmento; pero para el nivel medio no siempre sucede esto, debido a en algunas ocasiones el cliente prefiere realizar una compra en un fraccionamiento consolidado es decir con la mayoría de sus lotes construidos generalmente cuando el fin de la compra es porque al inmueble se le será un giro comercial.

8.- Partiendo de la conclusión anterior y del hecho de que existen inmuebles con edades considerables –mayores a 15 años– que retribuyen una utilidad amplia; se deduce que estos inmuebles han sido modificados y/o restaurados a lo largo de su vida, para mantenerlos con una imagen actual y en estado de conservación semejante a nuevo.

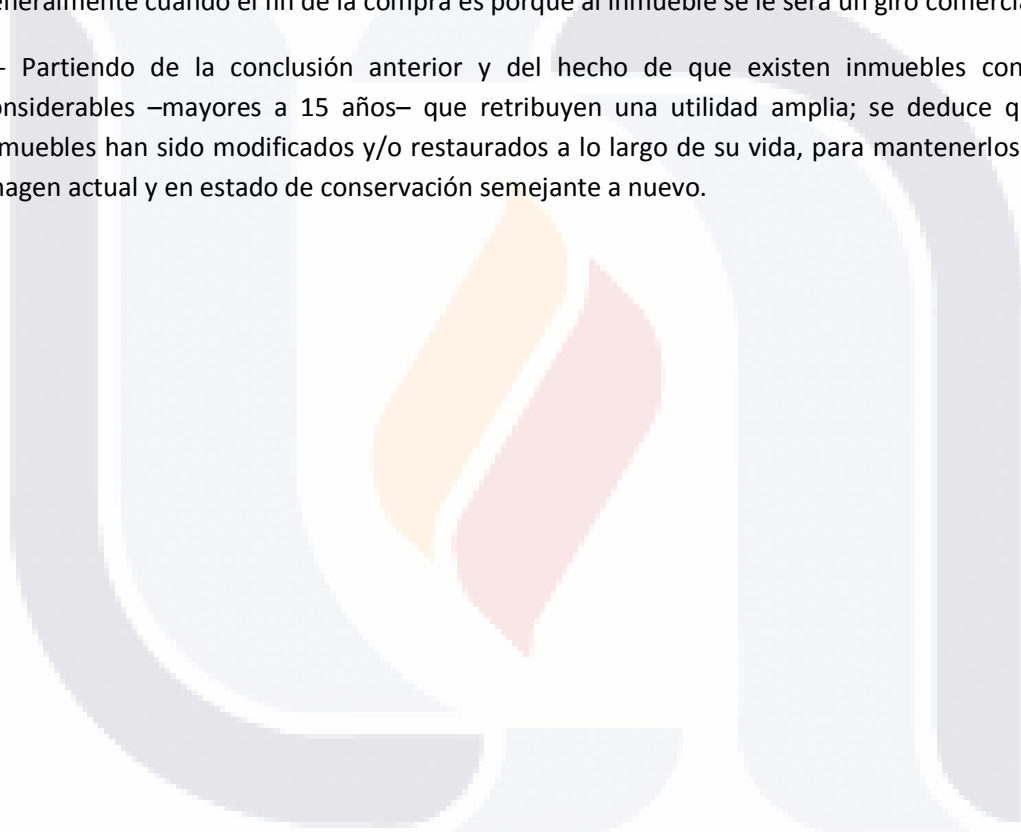


Tabla No. 9, banco de datos, fuente varios valuadores

Colonia/Fraccionamiento	CD	Sup. Terr.	V.U. Terreno	Valor Terreno	V.U.R.N.	Superficie Construida	Valor Fisico	Valor Comercial
JESUS TERAN PEREDO	AGS	108.99	\$ 1,400.00	\$ 152,586.00	\$ 3,500.00	93.26	\$ 412,000.00	\$ 390,800.00
LOMAS DEL MIRADOR	AGS	138.57	\$ 1,000.00	\$ 138,570.00	\$ 3,600.00	84.00	\$ 489,300.00	\$ 528,000.00
AGUA CLARA	AGS	180.00	\$ 1,276.00	\$ 229,680.00	\$ 3,600.00	178.66	\$ 798,000.00	\$ 793,300.00
ALCAZAR RESIDENCIAL	AGS	126.00	\$ 1,770.00	\$ 223,020.00	\$ 4,000.00	95.68	\$ 652,000.00	\$ 690,800.00
ALTAVISTA	AGS	114.70	\$ 1,156.00	\$ 132,593.20	\$ 3,400.00	84.12	\$ 337,800.00	\$ 327,200.00
ARBOLEDAS	AGS	140.00	\$ 1,590.00	\$ 222,600.00	\$ 3,800.00	110.20	\$ 5,858,000.00	\$ 571,900.00
ARBOLEDAS DE PASO BLANCO	AGS	90.00	\$ 1,210.00	\$ 108,900.00	\$ 3,800.00	64.85	\$ 349,000.00	\$ 337,200.00
ARROYO DE LA HACIENDA	AGS	150.00	\$ 2,120.00	\$ 318,000.00	\$ 4,800.00	153.42	\$ 1,302,000.00	\$ 1,209,000.00
BALCONES DE OJOCALIENTE	AGS	105.00	\$ 1,300.00	\$ 136,500.00	\$ 3,500.00	61.77	\$ 343,000.00	\$ 329,000.00
BALCONES DE OJOCALIENTE	AGS	105.00	\$ 980.00	\$ 102,900.00	\$ 3,400.00	64.00	\$ 293,000.00	\$ 272,000.00
BALCONES DE ORIENTE	AGS	90.00	\$ 1,100.00	\$ 99,000.00	\$ 3,800.00	61.84	\$ 369,964.40	\$ 385,000.00
BALCONES DE ORIENTE	AGS	158.65	\$ 1,100.00	\$ 174,515.00	\$ 3,900.00	61.84	\$ 441,844.60	\$ 466,000.00
BALCONES DE ORIENTE	AGS	75.00	\$ 950.00	\$ 71,250.00	\$ 3,400.00	54.49	\$ 276,800.00	\$ 299,000.00
BALCONES DE ORIENTE	AGS	180.00	\$ 910.00	\$ 48,435.31	\$ 3,600.00	50.47	\$ 252,700.00	\$ 247,000.00
BALCONES DE ORIENTE	AGS	90.00	\$ 960.00	\$ 86,400.00	\$ 3,560.00	50.54	\$ 334,900.00	\$ 346,500.00
BALCONES DE ORIENTE	AGS	75.00	\$ 950.00	\$ 71,250.00	\$ 3,400.00	54.49	\$ 276,800.00	\$ 299,000.00
BALCONES DE ORIENTE	AGS	133.13	\$ 960.00	\$ 127,804.80	\$ 3,450.00	54.49	\$ 337,000.00	\$ 365,900.00
BALCONES DE ORIENTE	AGS	161.39	\$ 960.00	\$ 154,934.40	\$ 3,450.00	54.49	\$ 364,000.00	\$ 393,000.00
BALCONES DE ORIENTE	AGS	180.94	\$ 1,050.00	\$ 189,987.00	\$ 3,800.00	61.84	\$ 460,927.40	\$ 476,000.00
BALCONES DE ORIENTE	AGS	90.00	\$ 1,100.00	\$ 99,000.00	\$ 3,900.00	61.84	\$ 363,449.60	\$ 390,000.00
BARRIO DE GUADALUPE	AGS	191.15	\$ 3,100.00	\$ 592,565.00	\$ 5,200.00	265.47	\$ 1,418,840.38	\$ 1,375,000.00
BENJAMIN FLORES DE LIRA	AGS	114.00	\$ 1,661.00	\$ 189,354.00	\$ 3,600.00	61.59	\$ 445,100.00	\$ 437,000.00
BONAGENS	AGS	105.00	\$ 1,450.00	\$ 152,250.00	\$ 4,400.00	92.28	\$ 510,800.00	\$ 490,000.00
BOULEVARES 2A. SECCION	AGS	160.00	\$ 1,460.00	\$ 233,600.00	\$ 3,800.00	148.00	\$ 847,000.00	\$ 830,000.00
BUENAVISTA	AGS	90.00	\$ 950.00	\$ 85,500.00	\$ 3,300.00	42.33	\$ 240,000.00	\$ 250,200.00
BUENAVISTA	AGS	90.00	\$ 900.00	\$ 81,000.00	\$ 3,300.00	42.33	\$ 236,000.00	\$ 240,400.00
BUENAVISTA	J.M.	90.00	\$ 900.00	\$ 81,000.00	\$ 3,300.00	42.33	\$ 236,000.00	\$ 240,400.00
C.T.M.	AGS	120.00	\$ 1,150.00	\$ 138,000.00	\$ 3,600.00	120.00	\$ 479,000.00	\$ 408,000.00
CAMPESTRE INGLES	J.M.	393.96	\$ 1,900.00	\$ 748,524.00	\$ 5,500.00	351.46	\$ 2,708,876.94	\$ 2,706,000.00
CARTAGENA 1947	AGS	90.00	\$ 1,060.00	\$ 95,400.00	\$ 3,600.00	50.35	\$ 296,000.00	\$ 294,000.00
CASA BLANCA	AGS	129.00	\$ 1,760.00	\$ 227,040.00	\$ 3,800.00	130.80	\$ 756,700.00	\$ 749,000.00
CASA BLANCA	AGS	129.00	\$ 1,550.00	\$ 199,950.00	\$ 3,500.00	45.39	\$ 364,700.00	\$ 346,800.00
CASA BLANCA	AGS	120.00	\$ 1,503.00	\$ 180,360.00	\$ 3,650.00	55.30	\$ 415,000.00	\$ 404,800.00
CASA BLANCA	AGS	120.00	\$ 1,300.00	\$ 156,000.00	\$ 3,600.00	97.50	\$ 450,000.00	\$ 430,000.00
CASA SOLIDA	AGS	90.00	\$ 1,100.00	\$ 99,000.00	\$ 3,600.00	56.97	\$ 303,100.00	\$ 303,100.00
CASA SOLIDA	AGS	90.00	\$ 1,120.00	\$ 100,800.00	\$ 3,800.00	56.00	\$ 333,000.00	\$ 333,800.00
CASA SOLIDA	AGS	149.40	\$ 1,100.00	\$ 163,340.00	\$ 3,600.00	80.00	\$ 493,000.00	\$ 446,000.00
CEDROS	AGS	147.00	\$ 2,000.00	\$ 294,000.00	\$ 4,800.00	184.11	\$ 1,324,800.00	\$ 1,362,000.00
CENTRO	AGS	37.79	\$ 1,970.00	\$ 74,446.30	\$ 3,850.00	37.79	\$ 210,000.00	\$ 195,400.00
CERRO ALTO	AGS	90.00	\$ 1,200.00	\$ 108,000.00	\$ 3,500.00	59.09	\$ 348,950.75	\$ 318,022.38
CERRO ALTO	AGS	90.00	\$ 1,300.00	\$ 117,000.00	\$ 3,800.00	59.05	\$ 380,000.00	\$ 382,000.00
CERRO ALTO	AGS	102.61	\$ 1,357.00	\$ 139,241.77	\$ 3,600.00	60.07	\$ 383,000.00	\$ 400,000.00
CHICA HUALES	AGS	90.00	\$ 1,000.00	\$ 90,000.00	\$ 3,450.00	59.41	\$ 258,500.00	\$ 255,000.00
CHICA HUALES	AGS	91.32	\$ 1,322.50	\$ 120,770.70	\$ 3,500.00	61.83	\$ 350,000.00	\$ 345,000.00
CIENEGA GRANDE	AGS	230.66	\$ 595.00	\$ 137,242.70	\$ 3,200.00	174.96	\$ 478,000.00	\$ 402,100.00
CLAUSTROS LOMA DORADA	AGS	90.00	\$ 1,100.00	\$ 99,000.00	\$ 3,200.00	34.18	\$ 210,000.00	\$ 191,700.00
COLINAS DEL RIO	AGS	79.35	\$ 1,685.60	\$ 133,752.36	\$ 3,850.00	47.42	\$ 133,752.36	\$ 310,600.00
CONDominio 2 SAN GERARDO	AGS	75.00	\$ 1,650.00	\$ 123,750.00	\$ 3,800.00	65.36	\$ 410,900.00	\$ 428,000.00
CONDominio 2 SAN GERARDO	AGS	73.07	\$ 1,897.50	\$ 138,650.32	\$ 3,800.00	65.36	\$ 415,000.00	\$ 437,000.00
CONDominio 2, SAN GERARDO	AGS	73.07	\$ 1,650.00	\$ 120,565.50	\$ 3,800.00	73.43	\$ 456,100.00	\$ 489,000.00
CONDominio 2, SAN GERARDO	AGS	156.23	\$ 1,650.00	\$ 154,667.70	\$ 3,800.00	73.43	\$ 546,500.00	\$ 572,800.00
CONDominio ANDARES	J.M.	112.00	\$ 2,230.00	\$ 249,760.00	\$ 4,000.00	109.50	\$ 813,000.00	\$ 850,000.00
CONDominio EL CEDAZO	AGS	105.00	\$ 1,350.00	\$ 141,750.00	\$ 3,500.00	75.00	\$ 421,000.00	\$ 399,800.00
CONDominio LAS TROJES	AGS	198.13	\$ 3,110.40	\$ 616,278.34	\$ 13,000.00	151.78	\$ 4,267,600.00	\$ 4,203,000.00
CONDominio NO.4 SAN GERARDO	AGS	75.00	\$ 1,650.00	\$ 123,750.00	\$ 3,800.00	65.36	\$ 400,000.00	\$ 438,000.00
CONDominio NO.4 SAN GERARDO	AGS	65.36	\$ 1,650.00	\$ 123,750.00	\$ 3,800.00	65.36	\$ 400,000.00	\$ 438,000.00
CONDominio PASEOS DEL COUNTRY	AGS	96.00	\$ 1,410.00	\$ 135,360.00	\$ 3,800.00	104.47	\$ 557,000.00	\$ 596,500.00
CONDominio RESIDENCIAL CAMPESTRE	AGS	504.36	\$ 2,910.00	\$ 1,467,687.60	\$ 5,037.56	426.80	\$ 2,984,000.00	\$ 2,984,000.00
CONDominio SANTA MARIA	AGS	200.00	\$ 2,510.00	\$ 502,000.00	\$ 5,600.00	150.00	\$ 1,512,000.00	\$ 1,623,000.00
CONDominio TRES ARROYOS	AGS	200.00	\$ 1,990.00	\$ 398,000.00	\$ 5,000.00	151.78	\$ 1,415,000.00	\$ 1,490,500.00
CONDominio TRES ARROYOS	J.M.	200.00	\$ 1,910.00	\$ 382,000.00	\$ 5,000.00	151.78	\$ 1,347,000.00	\$ 1,490,500.00
CONSTITUCION	AGS	160.80	\$ 1,230.00	\$ 197,784.00	\$ 3,400.00	117.00	\$ 503,000.00	\$ 422,400.00
CUARTO CENTENARIO INFONAVIT 2A SECCION	AGS	30.00	\$ 1,370.00	\$ 41,100.82	\$ 3,600.00	59.50	\$ 209,000.00	\$ 200,000.00
CUMBRES	AGS	90.00	\$ 1,230.50	\$ 110,745.00	\$ 3,600.00	46.41	\$ 275,000.00	\$ 267,000.00
CUMBRES II	AGS	90.00	\$ 1,180.00	\$ 106,200.00	\$ 3,400.00	50.93	\$ 277,672.40	\$ 254,000.00
CUMBRES II	AGS	90.00	\$ 1,050.00	\$ 94,500.00	\$ 3,500.00	74.12	\$ 337,000.00	\$ 306,100.00
DEL TRABAJO	AGS	149.05	\$ 1,400.00	\$ 208,670.00	\$ 3,450.00	93.07	\$ 485,800.00	\$ 365,800.00
DEL VALLE	AGS	300.00	\$ 1,800.00	\$ 540,000.00	\$ 4,500.00	240.00	\$ 1,526,222.00	\$ 1,400,000.00
EDUCACION ALAMOS	AGS	120.00	\$ 1,030.00	\$ 123,600.00	\$ 3,200.00	58.65	\$ 270,000.00	\$ 237,000.00
EL CEDAZO	AGS	117.49	\$ 1,060.00	\$ 124,539.40	\$ 3,800.00	67.80	\$ 389,869.58	\$ 386,000.00
EL CEDAZO	AGS	117.49	\$ 1,100.00	\$ 129,239.00	\$ 3,800.00	67.80	\$ 394,175.80	\$ 393,000.00
EL CEDAZO	AGS	87.72	\$ 1,322.50	\$ 116,009.70	\$ 3,400.00	65.04	\$ 364,000.00	\$ 349,000.00
EL COBANO	AGS	90.00	\$ 1,161.00	\$ 104,490.00	\$ 3,600.00	56.00	\$ 286,000.00	\$ 280,600.00

Tabla No. 10, banco de datos, fuente varios de valuadores

Colonia/Fraccionamiento	CD	Sup. Terr.	V.U. Terreno	Valor Terreno	V.U.R.N.	Superficie Construida	Valor Físico	Valor Comercial
EL COBANO	AGS	90.00	\$ 1,300.00	\$ 117,000.00	\$ 3,600.00	76.00	\$ 332,000.00	\$ 326,000.00
EL COBANO	AGS	90.00	\$ 1,140.00	\$ 102,600.00	\$ 3,600.00	70.67	\$ 385,000.00	\$ 350,500.00
EL COBANO	AGS	90.00	\$ 1,260.00	\$ 113,400.00	\$ 3,600.00	56.00	\$ 295,000.00	\$ 280,600.00
EL COBANO	AGS	90.00	\$ 1,300.00	\$ 117,000.00	\$ 3,400.00	56.00	\$ 290,000.00	\$ 288,000.00
EL DORADO	AGS	152.00	\$ 2,000.00	\$ 304,000.00	\$ 4,800.00	172.63	\$ 1,006,519.68	\$ 994,000.00
EL PUERTECITO	AGS	90.06	\$ 1,060.00	\$ 95,463.60	\$ 3,500.00	39.52	\$ 245,000.00	\$ 253,300.00
EL PUERTECITO	AGS	90.06	\$ 950.00	\$ 294,000.00	\$ 3,400.00	55.03	\$ 294,000.00	\$ 310,000.00
EL PUERTECITO	AGS	90.13	\$ 1,092.50	\$ 98,467.02	\$ 3,400.00	56.32	\$ 308,000.00	\$ 320,500.00
EL PUERTECITO	AGS	92.77	\$ 1,092.50	\$ 101,351.22	\$ 3,400.00	56.32	\$ 296,000.00	\$ 320,500.00
ESPAÑA	AGS	100.00	\$ 1,156.00	\$ 115,600.00	\$ 3,400.00	80.00	\$ 308,000.00	\$ 264,000.00
ESTABLEROS	AGS	160.00	\$ 2,200.00	\$ 352,000.00	\$ 4,200.00	134.35	\$ 1,000,340.82	\$ 997,000.00
ESTRELLA	AGS	178.50	\$ 1,180.00	\$ 210,630.00	\$ 3,600.00	71.45	\$ 490,000.00	\$ 483,000.00
EX EJIDO LAS CUMBRES	AGS	65.00	\$ 930.00	\$ 60,450.00	\$ 3,400.00	83.00	\$ 262,000.00	\$ 245,000.00
FATIMA	AGS	135.00	\$ 2,100.00	\$ 283,500.00	\$ 3,400.00	97.68	\$ 1,154,039.93	\$ 972,000.00
FIDEL VELAZQUEZ	AGS	180.00	\$ 1,342.00	\$ 38,383.88	\$ 3,600.00	60.35	\$ 204,000.00	\$ 198,600.00
FIDEL VELAZQUEZ	AGS	180.00	\$ 1,170.00	\$ 38,381.85	\$ 3,800.00	60.35	\$ 218,500.00	\$ 218,500.00
FIDEL VELAZQUEZ	AGS	32.80	\$ 1,170.00	\$ 38,381.85	\$ 3,800.00	60.35	\$ 219,000.00	\$ 218,500.00
FIDEL VELAZQUEZ	AGS	32.80	\$ 1,210.00	\$ 39,690.57	\$ 3,800.00	60.35	\$ 228,000.00	\$ 228,000.00
FOVI INEGI OJOCALIENTE	AGS	43.72	\$ 1,419.00	\$ 62,038.68	\$ 3,700.00	43.72	\$ 197,000.00	\$ 186,000.00
FRACC. MONTEBELLO DELLA STANZA	AGS	75.00	\$ 1,240.00	\$ 115,320.00	\$ 3,800.00	65.96	\$ 403,000.00	\$ 462,000.00
FRACCIONAMIENTO PUESTA DEL SOL	AGS	200.00	\$ 1,600.00	\$ 320,000.00	\$ 4,500.00	150.84	\$ 1,132,000.00	\$ 1,107,200.00
FRACCIONAMIENTO RESIDENCIAL VILLA CAMPESTRE	AGS	90.00	\$ 1,480.00	\$ 133,200.00	\$ 3,800.00	161.67	\$ 795,028.95	\$ 757,000.00
FRACCIONAMIENTO TRIANA	AGS	116.02	\$ 1,470.00	\$ 170,549.40	\$ 3,600.00	126.55	\$ 664,000.00	\$ 668,200.00
FRACCIONAMIENTO VILLA SUR	AGS	104.68	\$ 1,600.00	\$ 167,488.00	\$ 3,700.00	85.00	\$ 523,500.00	\$ 531,000.00
FRANCISCO GOYTIA	AGS	60.00	\$ 1,400.00	\$ 84,000.00	\$ 4,000.00	113.94	\$ 502,300.00	\$ 481,000.00
FRANCISCO GUEL JIMENEZ	AGS	272.00	\$ 1,260.00	\$ 342,720.00	\$ 3,400.00	147.82	\$ 709,000.00	\$ 686,000.00
FUENTES DEL LAGO	AGS	96.00	\$ 1,800.00	\$ 172,800.00	\$ 3,800.00	84.46	\$ 518,090.00	\$ 576,000.00
FUENTES DEL LAGO	AGS	157.23	\$ 1,900.00	\$ 298,737.00	\$ 4,200.00	94.00	\$ 742,929.00	\$ 774,000.00
FUENTES DEL LAGO	AGS	105.00	\$ 1,765.00	\$ 185,325.00	\$ 3,800.00	84.66	\$ 582,200.00	\$ 631,400.00
FUENTES DEL LAGO	AGS	96.00	\$ 1,852.00	\$ 177,792.00	\$ 3,600.00	81.47	\$ 545,900.00	\$ 567,000.00
FUENTES DEL LAGO	AGS	96.00	\$ 1,765.00	\$ 171,552.00	\$ 3,800.00	94.20	\$ 610,300.00	\$ 629,000.00
FUENTES DEL LAGO	AGS	106.50	\$ 1,787.00	\$ 187,972.50	\$ 3,800.00	94.20	\$ 593,900.00	\$ 650,000.00
FUENTES DEL LAGO	AGS	115.44	\$ 1,750.00	\$ 202,020.00	\$ 3,800.00	94.20	\$ 621,000.00	\$ 656,600.00
FUENTES DEL LAGO	AGS	102.00	\$ 1,560.00	\$ 222,403.57	\$ 3,600.00	81.47	\$ 539,000.00	\$ 550,000.00
FUNDADORES	AGS	90.00	\$ 1,000.00	\$ 90,000.00	\$ 3,400.00	76.76	\$ 279,300.00	\$ 256,000.00
FUNDADORES	AGS	90.00	\$ 1,040.00	\$ 93,600.00	\$ 3,200.00	43.85	\$ 233,000.00	\$ 212,000.00
FUNDACION	AGS	128.00	\$ 1,656.00	\$ 211,968.00	\$ 3,900.00	66.00	\$ 477,000.00	\$ 443,500.00
GRANJAS SAN CARLOS	AGS	1603.09	\$ 250.00	\$ 400,772.50	\$ 4,750.00	237.91	\$ 1,574,000.00	\$ 1,497,000.00
GRANJAS SAN JOSE DE BUENA VISTA	AGS	125.04	\$ 400.00	\$ 501,616.00	\$ 4,200.00	95.00	\$ 1,227,700.00	\$ 1,215,000.00
GREMIAL	AGS	102.00	\$ 1,300.00	\$ 132,600.00	\$ 3,700.00	228.55	\$ 888,289.00	\$ 770,000.00
GREMIAL	AGS	195.20	\$ 1,400.00	\$ 273,280.00	\$ 3,550.00	188.30	\$ 875,000.00	\$ 806,000.00
GREMIAL	AGS	70.63	\$ 1,343.00	\$ 94,856.09	\$ 3,400.00	123.30	\$ 401,000.00	\$ 393,000.00
GREMIAL	AGS	99.00	\$ 1,480.00	\$ 146,520.00	\$ 3,800.00	70.96	\$ 364,000.00	\$ 361,000.00
GREMIAL	AGS	68.40	\$ 1,258.00	\$ 86,047.20	\$ 3,600.00	124.60	\$ 520,000.00	\$ 493,400.00
HACIENDA EL CABANO 1RA SECCION	AGS	114.00	\$ 1,100.00	\$ 125,400.00	\$ 3,600.00	104.94	\$ 539,000.00	\$ 529,900.00
HACIENDA EL COBANO	AGS	114.00	\$ 1,404.00	\$ 160,056.00	\$ 4,000.00	126.36	\$ 688,000.00	\$ 660,900.00
HACIENDAS DE AGUASCALIENTES	AGS	96.00	\$ 1,370.00	\$ 131,520.00	\$ 3,800.00	64.36	\$ 400,900.00	\$ 387,000.00
HACIENDAS DE AGUASCALIENTES	AGS	139.71	\$ 1,300.00	\$ 181,623.00	\$ 3,600.00	51.00	\$ 382,950.36	\$ 362,000.00
HACIENDAS DE AGUASCALIENTES	AGS	96.00	\$ 1,420.00	\$ 136,320.00	\$ 3,800.00	83.40	\$ 454,000.00	\$ 460,400.00
HACIENDAS DE AGUASCALIENTES	AGS	112.00	\$ 1,340.00	\$ 150,080.00	\$ 3,700.00	74.93	\$ 471,000.00	\$ 442,100.00
HACIENDAS DE AGUASCALIENTES	AGS	101.77	\$ 1,564.00	\$ 159,168.28	\$ 3,600.00	66.97	\$ 413,000.00	\$ 397,000.00
HACIENDAS DE AGUASCALIENTES	AGS	96.00	\$ 1,400.00	\$ 134,400.00	\$ 3,600.00	59.00	\$ 385,000.00	\$ 384,000.00
HEROES	AGS	160.00	\$ 1,560.00	\$ 249,600.00	\$ 3,600.00	63.00	\$ 542,000.00	\$ 491,000.00
INDEPENDENCIA	AGS	114.50	\$ 1,850.00	\$ 211,825.00	\$ 4,500.00	238.40	\$ 909,000.00	\$ 896,000.00
INFO IV CENTENARIO	AGS	180.00	\$ 1,408.00	\$ 42,248.45	\$ 3,800.00	58.50	\$ 208,000.00	\$ 205,300.00
INFONAVIT LAS VINAS	AGS	84.90	\$ 1,240.00	\$ 105,276.00	\$ 3,550.00	69.67	\$ 322,000.00	\$ 311,000.00
INFONAVIT LOS VOLCANES	AGS	51.96	\$ 1,170.00	\$ 60,793.20	\$ 3,800.00	69.79	\$ 239,000.00	\$ 233,100.00
INFONAVIT MORELOS	AGS	60.35	\$ 1,270.00	\$ 76,646.79	\$ 3,450.00	60.35	\$ 237,000.00	\$ 219,100.00
INFONAVIT MORELOS	AGS	30.77	\$ 1,300.00	\$ 40,006.75	\$ 3,600.00	60.35	\$ 204,900.00	\$ 197,000.00
INFONAVIT MORELOS	AGS	60.35	\$ 1,270.00	\$ 76,646.79	\$ 3,500.00	60.35	\$ 243,900.00	\$ 220,000.00
INFONAVIT MORELOS	AGS	60.34	\$ 1,210.00	\$ 73,013.58	\$ 3,500.00	60.34	\$ 240,000.00	\$ 235,000.00
INFONAVIT OJO DE AGUA	AGS	60.35	\$ 1,495.00	\$ 58,281.68	\$ 3,800.00	60.35	\$ 220,300.00	\$ 200,000.00
INFOVANIT IV CENTENARIO	AGS	30.01	\$ 1,880.00	\$ 56,411.28	\$ 3,800.00	59.00	\$ 227,000.00	\$ 213,000.00
INSURGENTES	AGS	144.00	\$ 1,050.00	\$ 151,200.00	\$ 3,400.00	114.00	\$ 461,000.00	\$ 413,800.00
INSURGENTES	AGS	142.00	\$ 1,010.00	\$ 427,000.00	\$ 3,200.00	131.00	\$ 462,700.00	\$ 427,000.00
INSURGENTES	AGS	144.00	\$ 1,040.00	\$ 149,760.00	\$ 3,200.00	122.44	\$ 439,000.00	\$ 432,000.00
INSURGENTES	AGS	74.50	\$ 1,210.00	\$ 90,145.00	\$ 3,600.00	118.23	\$ 394,000.00	\$ 393,700.00
INSURGENTES	AGS	74.50	\$ 1,028.00	\$ 76,623.25	\$ 3,600.00	118.23	\$ 1,028.00	\$ 393,700.00
INSURGENTES	AGS	144.00	\$ 1,020.00	\$ 146,880.00	\$ 3,200.00	60.00	\$ 273,000.00	\$ 223,200.00
IV CENTENARIO	AGS	66.00	\$ 1,408.00	\$ 92,928.00	\$ 3,800.00	107.26	\$ 43,900.00	\$ 415,000.00
IV CENTENARIO	AGS	60.00	\$ 1,292.00	\$ 77,520.00	\$ 3,800.00	89.60	\$ 343,000.00	\$ 340,000.00
IV CENTENARIO	AGS	30.06	\$ 1,880.00	\$ 56,411.28	\$ 3,800.00	59.00	\$ 215,000.00	\$ 213,000.00
JACARANDAS	J.M	90.00	\$ 1,380.00	\$ 124,200.00	\$ 3,650.00	59.00	\$ 360,000.00	\$ 350,000.00

Tabla No. 11, banco de datos, fuente de varios valuadores

Colonia/Fraccionamiento	CD	Sup. Terr.	V.U. Terreno	Valor Terreno	V.U.R.N.	Superficie Construida	Valor Físico	Valor Comercial
JARDINES CASA NUEVA	AGS	90.00	\$ 1,400.00	\$ 126,000.00	\$ 3,600.00	43.50	\$ 313,300.00	\$ 300,000.00
JARDINES CASA NUEVA	AGS	90.00	\$ 1,550.00	\$ 139,500.00	\$ 4,000.00	81.00	\$ 417,500.00	\$ 400,000.00
JARDINES DE LA CONVENCION	AGS	162.00	\$ 1,300.00	\$ 210,600.00	\$ 3,800.00	118.00	\$ 600,144.00	\$ 560,000.00
JESUS GOMEZ PORTUGAL	AGS	90.00	\$ 1,200.00	\$ 108,000.00	\$ 3,400.00	100.00	\$ 348,000.00	\$ 310,000.00
JESUS TERAN	AGS	125.00	\$ 1,775.00	\$ 221,875.00	\$ 3,400.00	118.47	\$ 637,100.00	\$ 590,000.00
JOSE GUADALUPE PERALTA GAMEZ	AGS	90.00	\$ 1,060.00	\$ 95,400.00	\$ 3,600.00	82.26	\$ 383,000.00	\$ 355,400.00
JOSE GUADALUPE PERALTA GAMEZ	AGS	90.00	\$ 1,200.00	\$ 108,000.00	\$ 3,200.00	37.55	\$ 226,000.00	\$ 215,200.00
JOSE GUADALUPE PERALTA GAMEZ	AGS	90.00	\$ 1,130.00	\$ 101,700.00	\$ 3,350.00	44.50	\$ 261,000.00	\$ 250,100.00
JOSE GUADALUPE PERALTA GAMEZ	AGS	90.00	\$ 1,090.00	\$ 98,100.00	\$ 3,600.00	41.10	\$ 254,000.00	\$ 250,000.00
JOSE LOPEZ PORTILLO	AGS	120.00	\$ 1,010.00	\$ 121,200.00	\$ 3,500.00	84.00	\$ 391,000.00	\$ 360,000.00
JOSE LOPEZ PORTILLO	AGS	120.00	\$ 1,030.00	\$ 123,600.00	\$ 3,000.00	61.76	\$ 267,000.00	\$ 234,100.00
JOSE LOPEZ PORTILLO	AGS	118.44	\$ 1,030.00	\$ 121,993.20	\$ 3,400.00	91.71	\$ 379,000.00	\$ 342,100.00
JOSE LOPEZ PORTILLO	AGS	120.00	\$ 1,110.00	\$ 133,200.00	\$ 3,000.00	81.30	\$ 360,000.00	\$ 320,000.00
LA CUESTA	AGS	90.00	\$ 890.00	\$ 80,100.00	\$ 3,600.00	38.92	\$ 199,000.00	\$ 187,000.00
LA CUESTA	AGS	90.00	\$ 920.00	\$ 82,800.00	\$ 3,600.00	43.43	\$ 233,000.00	\$ 231,000.00
LA ESTANCIA	AGS	90.00	\$ 1,200.00	\$ 108,000.00	\$ 3,650.00	59.47	\$ 314,800.00	\$ 315,000.00
LA ESTRELLA	AGS	175.60	\$ 1,200.00	\$ 210,720.00	\$ 3,100.00	189.30	\$ 641,450.71	\$ 579,000.00
LA RIBERA	AGS	90.00	\$ 850.00	\$ 76,500.00	\$ 3,600.00	49.00	\$ 274,900.00	\$ 275,000.00
LA RINCONADA	AGS	104.14	\$ 1,360.00	\$ 141,630.40	\$ 3,800.00	82.04	\$ 409,000.00	\$ 400,000.00
LAS ARBOLEDAS	AGS	140.00	\$ 1,750.00	\$ 245,000.00	\$ 3,800.00	176.67	\$ 982,000.00	\$ 926,000.00
LAS ARBOLEDAS	AGS	41.43	\$ 940.00	\$ 38,951.25	\$ 3,600.00	55.50	\$ 226,000.00	\$ 223,000.00
LAS CAÑADAS	AGS	90.00	\$ 760.00	\$ 68,400.00	\$ 3,600.00	46.81	\$ 261,418.00	\$ 267,000.00
LAS CAÑADAS	AGS	90.00	\$ 800.00	\$ 72,000.00	\$ 3,600.00	46.81	\$ 265,018.00	\$ 267,000.00
LAS CAÑADAS	AGS	90.00	\$ 900.00	\$ 81,000.00	\$ 3,950.00	62.26	\$ 359,914.00	\$ 380,000.00
LAS CUMBRES	AGS	90.00	\$ 1,100.00	\$ 99,000.00	\$ 3,700.00	45.95	\$ 302,000.00	\$ 300,000.00
LAS CUMBRES	AGS	90.00	\$ 1,100.00	\$ 99,000.00	\$ 3,600.00	63.53	\$ 314,900.00	\$ 297,000.00
LAS CUMBRES	AGS	90.00	\$ 1,300.00	\$ 117,000.00	\$ 3,500.00	53.23	\$ 354,000.00	\$ 333,800.00
LAS CUMBRES II	AGS	90.00	\$ 1,010.00	\$ 90,900.00	\$ 3,800.00	55.00	\$ 306,000.00	\$ 304,200.00
LAS CUMBRES III LOS PERICOS	AGS	181.00	\$ 850.00	\$ 98,770.00	\$ 2,900.00	55.55	\$ 282,400.00	\$ 284,000.00
LAS FLORES	AGS	60.00	\$ 1,292.00	\$ 77,520.00	\$ 3,400.00	55.00	\$ 210,100.00	\$ 210,000.00
LAS VINAS INFONAVIT	AGS	135.00	\$ 1,020.00	\$ 137,700.00	\$ 3,200.00	124.78	\$ 385,450.72	\$ 350,600.00
LAS VINAS INFONAVIT	AGS	90.00	\$ 2,006.40	\$ 180,576.00	\$ 3,600.00	79.53	\$ 454,300.00	\$ 408,000.00
LAS VINAS INFONAVIT	AGS	84.90	\$ 1,270.00	\$ 107,823.00	\$ 3,600.00	69.67	\$ 318,000.00	\$ 304,000.00
LAURELES DEL SUR	AGS	90.00	\$ 1,000.00	\$ 90,000.00	\$ 3,550.00	44.16	\$ 267,728.00	\$ 300,000.00
LAURELES DEL SUR	AGS	165.22	\$ 1,000.00	\$ 165,220.00	\$ 3,600.00	44.16	\$ 341,900.00	\$ 347,300.00
LAURELES DEL SUR	AGS	90.00	\$ 1,020.00	\$ 91,800.00	\$ 3,400.00	44.16	\$ 255,000.00	\$ 261,900.00
LIC BENITO PALOMINO DENA	AGS	133.39	\$ 1,090.00	\$ 145,395.10	\$ 3,400.00	82.00	\$ 407,000.00	\$ 376,000.00
LIC JOSE LOPEZ PORTILLO	AGS	120.87	\$ 1,140.00	\$ 137,791.80	\$ 3,600.00	87.28	\$ 444,000.00	\$ 440,000.00
LIC JOSE LOPEZ PORTILLO	AGS	120.00	\$ 1,050.00	\$ 126,000.00	\$ 2,800.00	59.61	\$ 247,000.00	\$ 223,000.00
LIC MANUEL GOMEZ MORIN	AGS	90.00	\$ 1,280.00	\$ 115,200.00	\$ 3,700.00	67.15	\$ 406,600.00	\$ 419,000.00
LIC JOSE LOPEZ PORTILLO	AGS	140.00	\$ 1,300.00	\$ 182,000.00	\$ 3,600.00	119.20	\$ 488,147.60	\$ 477,000.00
LIC JOSE LOPEZ PORTILLO	AGS	120.00	\$ 1,060.00	\$ 127,200.00	\$ 3,400.00	90.00	\$ 386,000.00	\$ 344,000.00
LIC JOSÉ LÓPEZ PORTILLO	AGS	120.00	\$ 1,100.00	\$ 132,000.00	\$ 3,600.00	69.00	\$ 362,000.00	\$ 330,000.00
LINDA VISTA	AGS	85.92	\$ 1,550.00	\$ 133,176.00	\$ 3,850.00	85.92	\$ 452,200.00	\$ 436,500.00
LOMAS DE JESUS MARIA	AGS	90.00	\$ 1,040.00	\$ 93,600.00	\$ 3,500.00	42.72	\$ 275,000.00	\$ 262,000.00
LOMAS DE JESUS MARIA	J.M	90.00	\$ 1,300.00	\$ 117,000.00	\$ 3,600.00	46.00	\$ 248,700.00	\$ 258,000.00
LOMAS DE SAN JORGE	AGS	99.90	\$ 1,100.00	\$ 109,890.00	\$ 3,600.00	44.00	\$ 272,897.24	\$ 246,000.00
LOMAS DE SAN JORGE	AGS	90.00	\$ 1,160.00	\$ 104,400.00	\$ 3,400.00	55.00	\$ 291,000.00	\$ 283,200.00
LOMAS DE SAN JORGE II	AGS	90.00	\$ 1,180.00	\$ 106,200.00	\$ 3,400.00	59.82	\$ 312,348.28	\$ 299,000.00
LOMAS DE SANTA ANITA	AGS	90.00	\$ 1,600.00	\$ 144,000.00	\$ 4,500.00	124.20	\$ 727,217.00	\$ 720,000.00
LOMAS DE SANTA ANITA	AGS	120.00	\$ 1,662.00	\$ 199,440.00	\$ 4,400.00	101.38	\$ 734,100.00	\$ 808,000.00
LOMAS DE VISTABELLA	AGS	90.00	\$ 1,000.00	\$ 90,000.00	\$ 3,450.00	34.42	\$ 236,500.00	\$ 228,500.00
LOMAS DEL A JEDREZ	AGS	84.26	\$ 1,050.00	\$ 88,473.00	\$ 3,800.00	59.70	\$ 285,620.10	\$ 285,000.00
LOMAS DEL A JEDREZ	AGS	90.00	\$ 940.00	\$ 84,600.00	\$ 3,400.00	86.00	\$ 292,000.00	\$ 254,600.00
LOMAS DEL A JEDREZ	AGS	43.84	\$ 994.50	\$ 43,603.85	\$ 3,800.00	87.69	\$ 331,000.00	\$ 332,300.00
LOMAS DEL A JEDREZ	AGS	90.00	\$ 1,060.00	\$ 95,400.00	\$ 3,500.00	44.84	\$ 294,300.00	\$ 275,000.00
LOMAS DEL A JEDREZ	AGS	90.00	\$ 1,000.00	\$ 90,000.00	\$ 3,600.00	100.00	\$ 477,000.00	\$ 461,000.00
LOMAS DEL A JEDREZ	AGS	43.84	\$ 1,088.00	\$ 47,703.36	\$ 3,800.00	53.34	\$ 257,000.00	\$ 275,000.00
LOMAS DEL A JEDREZ	AGS	90.00	\$ 1,070.00	\$ 96,300.00	\$ 3,500.00	44.84	\$ 295,200.00	\$ 275,000.00
LOMAS DEL A JEDREZ	AGS	90.00	\$ 1,080.00	\$ 97,200.00	\$ 3,500.00	119.00	\$ 461,000.00	\$ 443,900.00
LOMAS DEL A JEDREZ	AGS	90.00	\$ 1,230.00	\$ 110,700.00	\$ 3,300.00	36.00	\$ 225,000.00	\$ 221,000.00
LOMAS DEL CAMPESTRE 2DA. SECCION	AGS	250.50	\$ 2,600.00	\$ 651,300.00	\$ 5,400.00	293.34	\$ 1,976,587.50	\$ 1,936,000.00
LOMAS DEL CHAPULIN	AGS	90.00	\$ 1,160.00	\$ 104,400.00	\$ 3,600.00	46.00	\$ 299,000.00	\$ 280,600.00
LOMAS DEL COBANO	AGS	90.00	\$ 1,050.00	\$ 94,500.00	\$ 3,450.00	58.29	\$ 295,200.00	\$ 288,000.00
LOMAS DEL MIRADOR	AGS	90.00	\$ 1,100.00	\$ 99,000.00	\$ 3,500.00	49.36	\$ 286,000.00	\$ 264,000.00
LOMAS DEL MIRADOR III	AGS	90.00	\$ 1,350.00	\$ 121,500.00	\$ 3,800.00	128.26	\$ 595,476.48	\$ 590,000.00
LOMAS DEL SUR	AGS	90.00	\$ 1,180.00	\$ 106,200.00	\$ 3,600.00	51.85	\$ 312,000.00	\$ 307,000.00
LOS ANGELES	AGS	90.00	\$ 1,140.00	\$ 102,600.00	\$ 3,600.00	40.74	\$ 269,000.00	\$ 285,000.00
LOS ARCOS	AGS	132.00	\$ 1,460.00	\$ 192,720.00	\$ 3,450.00	188.86	\$ 773,000.00	\$ 723,000.00
LOS LAURELES 2A SECCION	AGS	96.00	\$ 1,100.00	\$ 105,600.00	\$ 3,600.00	46.00	\$ 287,500.00	\$ 276,000.00
LOS LAURELES II	AGS	96.00	\$ 1,090.00	\$ 104,640.00	\$ 3,600.00	85.00	\$ 436,000.00	\$ 463,200.00
LOS LAURELES II	AGS	96.00	\$ 1,070.00	\$ 102,720.00	\$ 3,500.00	51.95	\$ 306,000.00	\$ 335,100.00
LOS NARANJOS	AGS	90.00	\$ 1,200.00	\$ 108,000.00	\$ 3,800.00	79.78	\$ 435,164.00	\$ 469,844.37

Tabla No. 12, banco de datos, fuente de varios valuadores

Colonia/Fraccionamiento	CD	Sup. Terr.	V.U. Terreno	Valor Terreno	V.U.R.N.	Superficie Construida	Valor Físico	Valor Comercial
LOS NARANJOS	AGS	105.00	\$ 1,260.00	\$ 132,300.00	\$ 3,600.00	71.70	\$ 366,000.00	\$ 364,000.00
LOS SAUCES	AGS	119.00	\$ 1,270.00	\$ 151,130.00	\$ 3,800.00	100.00	\$ 803,000.00	\$ 440,000.00
LUIS ORTEGA DOUGLAS	AGS	120.00	\$ 1,017.00	\$ 122,040.00	\$ 3,000.00	64.28	\$ 268,000.00	\$ 238,500.00
MIRADOR DE LAS CULTURAS	AGS	75.00	\$ 1,000.00	\$ 75,000.00	\$ 3,500.00	35.50	\$ 198,830.50	\$ 199,000.00
MIRADOR DE LAS CULTURAS	AGS	90.00	\$ 1,100.00	\$ 99,000.00	\$ 3,800.00	77.34	\$ 407,702.00	\$ 394,000.00
MIRADOR DE LAS CULTURAS	AGS	90.07	\$ 1,200.00	\$ 108,084.00	\$ 3,500.00	51.00	\$ 339,000.00	\$ 315,000.00
MIRADOR DE LAS CULTURAS	AGS	75.00	\$ 1,150.00	\$ 86,250.00	\$ 3,300.00	75.00	\$ 214,000.00	\$ 204,000.00
MIRADOR DE LAS CULTURAS	AGS	75.00	\$ 1,071.00	\$ 80,326.00	\$ 3,600.00	37.81	\$ 243,000.00	\$ 240,000.00
MIRADOR DE LAS CULTURAS	AGS	90.08	\$ 1,200.00	\$ 108,096.00	\$ 3,600.00	65.00	\$ 345,000.00	\$ 322,000.00
MIRADORES DE LAS CULTURAS	AGS	90.00	\$ 1,100.00	\$ 99,000.00	\$ 3,800.00	51.85	\$ 302,707.60	\$ 299,000.00
MIRADORES DE SANTA ELENA	AGS	98.96	\$ 1,000.00	\$ 98,960.00	\$ 3,550.00	47.50	\$ 294,829.00	\$ 319,000.00
MISION DE SANTA LUCIA	AGS	105.00	\$ 1,590.00	\$ 166,950.00	\$ 3,900.00	107.72	\$ 623,000.00	\$ 665,000.00
MISION DE SANTA FE	AGS	114.00	\$ 1,660.00	\$ 189,240.00	\$ 3,600.00	61.59	\$ 445,000.00	\$ 439,800.00
MISION DE SANTA FE	AGS	158.50	\$ 1,837.00	\$ 291,164.50	\$ 3,800.00	58.00	\$ 579,000.00	\$ 571,800.00
MISION DE SANTA FE	AGS	252.00	\$ 1,640.00	\$ 413,280.00	\$ 3,800.00	82.18	\$ 808,300.00	\$ 846,000.00
MISION DE SANTA LUCIA	AGS	105.00	\$ 1,600.00	\$ 168,000.00	\$ 3,900.00	74.00	\$ 489,800.00	\$ 491,000.00
MISION DE SANTA LUCIA	AGS	105.00	\$ 1,350.00	\$ 141,750.00	\$ 3,800.00	98.14	\$ 551,082.00	\$ 551,000.00
MISION DE SANTA LUCIA	AGS	158.42	\$ 1,600.00	\$ 253,472.00	\$ 4,000.00	147.26	\$ 889,720.73	\$ 948,000.00
MISION DE SANTA LUCIA	AGS	105.00	\$ 1,480.00	\$ 155,400.00	\$ 3,800.00	73.00	\$ 475,300.00	\$ 495,000.00
MISION DE SANTA LUCIA	AGS	105.00	\$ 1,431.00	\$ 150,255.00	\$ 3,900.00	74.00	\$ 486,000.00	\$ 503,200.00
MISION DE SANTA LUCIA	AGS	210.00	\$ 1,590.00	\$ 333,900.00	\$ 4,000.00	107.00	\$ 792,000.00	\$ 857,000.00
MISION DE SANTA LUCIA	AGS	105.00	\$ 1,590.00	\$ 166,950.00	\$ 3,900.00	73.00	\$ 473,000.00	\$ 495,000.00
MONTEBELLO DE LA STANZA	AGS	90.00	\$ 1,340.00	\$ 120,600.00	\$ 3,800.00	94.26	\$ 516,000.00	\$ 557,100.00
MORELOS	AGS	122.50	\$ 1,100.00	\$ 134,750.00	\$ 3,450.00	101.07	\$ 401,500.00	\$ 357,800.00
MORELOS	AGS	122.50	\$ 1,290.00	\$ 158,025.00	\$ 3,550.00	102.75	\$ 499,000.00	\$ 456,000.00
MORELOS	AGS	90.00	\$ 1,490.00	\$ 134,100.00	\$ 3,800.00	48.46	\$ 324,000.00	\$ 314,000.00
MORELOS	AGS	122.50	\$ 1,290.00	\$ 158,025.00	\$ 3,550.00	102.75	\$ 499,000.00	\$ 456,000.00
MORELOS	AGS	122.50	\$ 1,340.00	\$ 154,150.00	\$ 3,800.00	56.00	\$ 394,000.00	\$ 380,000.00
MORELOS 1A SECCION	AGS	122.50	\$ 1,300.00	\$ 159,250.00	\$ 3,500.00	129.00	\$ 509,000.00	\$ 484,000.00
MORELOS 2A SECCION	AGS	105.00	\$ 1,260.00	\$ 132,300.00	\$ 3,800.00	62.00	\$ 393,000.00	\$ 368,900.00
MORELOS 2A SECCION	AGS	101.50	\$ 1,633.00	\$ 165,749.50	\$ 3,600.00	56.00	\$ 385,000.00	\$ 381,400.00
MORELOS 2A SECCION	AGS	105.00	\$ 1,240.00	\$ 130,200.00	\$ 3,800.00	62.22	\$ 347,000.00	\$ 337,000.00
MORELOS I	AGS	122.99	\$ 1,250.00	\$ 153,737.50	\$ 3,400.00	46.25	\$ 304,000.00	\$ 299,000.00
MORELOS I ETAPA	AGS	90.00	\$ 1,400.00	\$ 126,000.00	\$ 3,600.00	82.23	\$ 370,000.00	\$ 361,800.00
MORELOS I ETAPA	AGS	116.31	\$ 1,370.00	\$ 159,344.70	\$ 3,600.00	53.00	\$ 368,193.62	\$ 354,000.00
MORELOS I ETAPA	AGS	115.50	\$ 1,540.00	\$ 177,870.00	\$ 3,600.00	68.00	\$ 415,200.00	\$ 384,000.00
MORELOS II	AGS	105.00	\$ 1,300.00	\$ 136,500.00	\$ 3,800.00	88.75	\$ 445,100.00	\$ 420,000.00
MORELOS II	AGS	105.00	\$ 1,200.00	\$ 126,000.00	\$ 3,400.00	49.50	\$ 237,500.00	\$ 221,000.00
MORELOS II	AGS	104.89	\$ 1,130.00	\$ 118,525.70	\$ 3,400.00	80.13	\$ 336,000.00	\$ 306,100.00
MORELOS INFONAVIT	AGS	204.00	\$ 1,430.00	\$ 57,845.16	\$ 3,600.00	60.35	\$ 224,000.00	\$ 216,100.00
MORELOS INFONAVIT	AGS	91.50	\$ 1,300.00	\$ 118,950.00	\$ 3,550.00	55.86	\$ 300,000.00	\$ 286,000.00
MORELOS INFONAVIT	AGS	60.35	\$ 1,270.00	\$ 76,646.79	\$ 3,500.00	60.35	\$ 243,900.00	\$ 220,000.00
MORELOS INFONAVIT	AGS	60.35	\$ 1,210.00	\$ 73,025.68	\$ 3,450.00	60.34	\$ 230,000.00	\$ 220,000.00
MORELOS LA LOMA II	AGS	81.37	\$ 900.00	\$ 73,233.00	\$ 3,480.00	103.79	\$ 410,500.00	\$ 389,200.00
MORELOS SATELITE	AGS	105.00	\$ 1,300.00	\$ 136,500.00	\$ 3,800.00	74.95	\$ 442,000.00	\$ 402,500.00
MUJERES ILUSTRES	AGS	103.47	\$ 1,060.00	\$ 109,678.20	\$ 3,500.00	44.84	\$ 281,000.00	\$ 256,000.00
MUJERES ILUSTRES	AGS	90.00	\$ 1,070.00	\$ 96,300.00	\$ 3,400.00	67.80	\$ 335,000.00	\$ 312,000.00
MUNICIPIO LIBRE	AGS	90.24	\$ 1,250.00	\$ 112,810.00	\$ 3,600.00	61.00	\$ 326,000.00	\$ 321,500.00
MUNICIPIO LIBRE	AGS	90.00	\$ 1,200.00	\$ 108,000.00	\$ 3,800.00	55.50	\$ 307,000.00	\$ 300,800.00
MUNICIPIO LIBRE	AGS	90.00	\$ 1,090.00	\$ 98,100.00	\$ 3,800.00	56.81	\$ 292,000.00	\$ 291,000.00
NATURA	AGS	90.00	\$ 900.00	\$ 81,000.00	\$ 3,800.00	56.32	\$ 319,016.00	\$ 322,482.12
NATURA	AGS	90.00	\$ 1,000.00	\$ 90,000.00	\$ 3,650.00	43.19	\$ 285,000.00	\$ 312,300.00
NAZARIO ORTIZ GARZA	AGS	151.90	\$ 1,030.00	\$ 156,457.00	\$ 3,000.00	108.52	\$ 400,200.00	\$ 360,000.00
NAZARIO ORTIZ GARZA	AGS	188.26	\$ 1,078.00	\$ 202,944.28	\$ 3,550.00	108.97	\$ 533,000.00	\$ 490,000.00
NUEVA ESPAÑA	AGS	200.00	\$ 1,310.00	\$ 262,000.00	\$ 3,400.00	70.54	\$ 473,000.00	\$ 472,700.00
NUEVA RINCONADA	AGS	91.35	\$ 1,410.00	\$ 128,803.50	\$ 3,800.00	75.36	\$ 488,000.00	\$ 474,700.00
OBRAJE	AGS	100.00	\$ 1,340.00	\$ 134,000.00	\$ 3,450.00	128.24	\$ 621,000.00	\$ 586,100.00
OJO CALIENTE I	AGS	140.02	\$ 1,270.00	\$ 177,825.40	\$ 3,600.00	167.05	\$ 651,000.00	\$ 603,100.00
OJO CALIENTE IV	AGS	90.00	\$ 1,300.00	\$ 117,000.00	\$ 3,600.00	45.00	\$ 286,000.00	\$ 283,000.00
OJO DE AGUA INFONAVIT	AGS	204.00	\$ 1,370.00	\$ 46,580.93	\$ 3,600.00	59.50	\$ 215,000.00	\$ 210,000.00
OJO DE AGUA INFONAVIT	AGS	68.00	\$ 1,078.00	\$ 73,304.00	\$ 3,500.00	105.62	\$ 326,000.00	\$ 323,000.00
OJO DE AGUA INFONAVIT	AGS	34.00	\$ 1,370.00	\$ 46,580.93	\$ 3,600.00	59.50	\$ 215,000.00	\$ 210,000.00
OJOCALIENTE	AGS	120.00	\$ 1,200.00	\$ 144,000.00	\$ 3,600.00	76.00	\$ 543,000.00	\$ 426,000.00
OJOCALIENTE	AGS	120.00	\$ 1,260.00	\$ 151,200.00	\$ 3,500.00	51.30	\$ 1,260.00	\$ 315,000.00
OJOCALIENTE 2A SECCION	AGS	120.00	\$ 1,200.00	\$ 144,000.00	\$ 3,600.00	48.00	\$ 356,300.00	\$ 346,100.00
OJOCALIENTE 3	AGS	90.00	\$ 1,080.00	\$ 97,200.00	\$ 3,400.00	113.18	\$ 451,900.00	\$ 414,000.00
OJOCALIENTE 3A SECCION	AGS	90.00	\$ 1,230.00	\$ 110,700.00	\$ 3,200.00	33.30	\$ 230,000.00	\$ 210,000.00
OJOCALIENTE FOVISSTE II	AGS	90.00	\$ 1,518.00	\$ 136,620.00	\$ 3,800.00	60.00	\$ 409,000.00	\$ 400,200.00
OJOCALIENTE FOVISSTE II	AGS	90.00	\$ 1,350.00	\$ 121,500.00	\$ 3,600.00	78.00	\$ 370,000.00	\$ 351,800.00
OJOCALIENTE FOVISSTE II	AGS	90.00	\$ 1,540.00	\$ 138,600.00	\$ 4,000.00	66.17	\$ 444,000.00	\$ 462,000.00
OJOCALIENTE I	AGS	120.00	\$ 1,200.00	\$ 144,000.00	\$ 3,500.00	98.22	\$ 478,000.00	\$ 449,800.00
OJOCALIENTE I	AGS	120.00	\$ 1,200.00	\$ 144,000.00	\$ 3,600.00	57.00	\$ 329,000.00	\$ 318,600.00
OJOCALIENTE I	AGS	88.23	\$ 1,320.00	\$ 184,800.00	\$ 3,600.00	88.23	\$ 496,200.00	\$ 472,000.00

Tabla No. 13, banco de datos, fuente de varios valuadores

Colonia/Fraccionamiento	CD	Sup. Terr.	V.U. Terreno	Valor Terreno	V.U.R.N.	Superficie Construida	Valor Fisico	Valor Comercial
OJOCALIENTE I	AGS	120.00	\$ 1,260.00	\$ 151,200.00	\$ 3,500.00	51.30	\$ 320,000.00	\$ 315,000.00
OJOCALIENTE II	AGS	120.00	\$ 1,250.00	\$ 150,000.00	\$ 3,450.00	75.48	\$ 423,200.00	\$ 393,000.00
OJOCALIENTE II	AGS	121.20	\$ 1,110.00	\$ 134,532.00	\$ 3,600.00	53.19	\$ 322,000.00	\$ 309,600.00
OJOCALIENTE II	AGS	120.00	\$ 1,390.00	\$ 166,800.00	\$ 3,700.00	55.19	\$ 383,000.00	\$ 374,200.00
OJOCALIENTE II	AGS	120.65	\$ 1,606.00	\$ 193,763.90	\$ 3,600.00	96.86	\$ 478,500.00	\$ 448,000.00
OJOCALIENTE II SECCION	AGS	123.00	\$ 1,300.00	\$ 159,900.00	\$ 3,400.00	46.88	\$ 327,000.00	\$ 300,000.00
OJOCALIENTE III	AGS	90.00	\$ 1,100.00	\$ 89,000.00	\$ 3,700.00	84.00	\$ 328,100.00	\$ 325,000.00
OJOCALIENTE III	AGS	122.91	\$ 1,030.00	\$ 126,597.30	\$ 3,500.00	81.64	\$ 348,000.00	\$ 320,000.00
OJOCALIENTE III	AGS	90.00	\$ 1,090.00	\$ 98,100.00	\$ 3,500.00	56.00	\$ 339,300.00	\$ 341,000.00
OJOCALIENTE III	AGS	90.00	\$ 1,300.00	\$ 117,000.00	\$ 3,400.00	60.18	\$ 352,000.00	\$ 322,000.00
OJOCALIENTE III	AGS	90.00	\$ 1,230.00	\$ 110,700.00	\$ 3,600.00	117.46	\$ 499,000.00	\$ 483,000.00
OJOCALIENTE IV	AGS	90.00	\$ 1,270.00	\$ 114,300.00	\$ 3,600.00	55.00	\$ 258,000.00	\$ 250,200.00
OJOCALIENTE IV	AGS	90.00	\$ 1,628.00	\$ 146,520.00	\$ 3,400.00	47.00	\$ 318,000.00	\$ 310,000.00
OJOCALIENTE LAS TORRES	AGS	90.00	\$ 1,500.00	\$ 135,000.00	\$ 3,800.00	90.00	\$ 444,000.00	\$ 432,000.00
OJOCALIENTE LAS TORRES	AGS	90.00	\$ 1,287.00	\$ 115,830.00	\$ 3,600.00	123.94	\$ 554,400.00	\$ 540,000.00
PALO ALTO	AGS	158.88	\$ 665.00	\$ 151,620.00	\$ 3,000.00	158.88	\$ 545,000.00	\$ 492,500.00
PANORAMA	AGS	173.92	\$ 1,570.40	\$ 257,419.97	\$ 3,600.00	141.08	\$ 651,000.00	\$ 609,000.00
PARRAS	AGS	140.00	\$ 1,550.00	\$ 217,000.00	\$ 3,700.00	72.50	\$ 588,000.00	\$ 540,100.00
PASEOS DE AGUASCALIENTES	AGS	144.00	\$ 1,330.00	\$ 191,520.00	\$ 3,600.00	70.57	\$ 498,000.00	\$ 525,900.00
PASEOS DE AGUASCALIENTES	AGS	120.00	\$ 1,300.00	\$ 156,000.00	\$ 3,600.00	67.58	\$ 394,000.00	\$ 371,000.00
PASEOS DE AGUASCALIENTES	AGS	120.00	\$ 1,270.00	\$ 152,400.00	\$ 3,500.00	71.57	\$ 435,400.00	\$ 411,000.00
PASEOS DE AGUASCALIENTES	AGS	120.00	\$ 1,320.00	\$ 158,400.00	\$ 3,600.00	56.70	\$ 383,000.00	\$ 358,000.00
PASEOS DE AGUASCALIENTES	AGS	120.00	\$ 1,330.00	\$ 159,600.00	\$ 3,600.00	68.62	\$ 433,478.93	\$ 411,700.00
PASEOS DE AGUASCALIENTES	AGS	144.00	\$ 1,330.00	\$ 191,520.00	\$ 3,600.00	70.57	\$ 498,000.00	\$ 525,900.00
PASEOS DE GOMEZ PORTUGAL	AGS	108.07	\$ 910.00	\$ 98,343.70	\$ 3,400.00	40.62	\$ 282,000.00	\$ 265,200.00
PASEOS DE LA PROVIDENCIA	AGS	90.00	\$ 800.00	\$ 72,000.00	\$ 3,900.00	59.87	\$ 320,402.40	\$ 350,000.00
PASEOS DE LA PROVIDENCIA	AGS	90.00	\$ 920.00	\$ 82,800.00	\$ 3,600.00	34.00	\$ 246,000.00	\$ 237,300.00
PASEOS DE SAN ANTONIO	AGS	215.04	\$ 1,100.00	\$ 92,725.25	\$ 3,100.00	43.10	\$ 243,000.00	\$ 273,900.00
PASEOS DE SAN ANTONIO	AGS	180.00	\$ 1,100.00	\$ 47,410.00	\$ 3,100.00	43.10	\$ 194,000.00	\$ 218,000.00
PASEOS DE SANTA MONICA	AGS	99.00	\$ 1,500.00	\$ 148,500.00	\$ 4,500.00	76.01	\$ 562,949.30	\$ 583,000.00
PASEOS DE SANTA MONICA	AGS	138.14	\$ 1,600.00	\$ 221,024.00	\$ 4,500.00	117.50	\$ 822,178.30	\$ 881,000.00
PASEOS DE SANTA MONICA	AGS	99.00	\$ 1,650.00	\$ 163,350.00	\$ 3,800.00	87.97	\$ 536,000.00	\$ 585,000.00
PASEOS DEL SOL	AGS	108.00	\$ 1,200.00	\$ 129,600.00	\$ 3,800.00	62.50	\$ 428,000.00	\$ 450,000.00
PASEOS DEL SOL	AGS	184.57	\$ 1,210.00	\$ 223,329.70	\$ 3,800.00	62.50	\$ 539,000.00	\$ 553,200.00
PASEOS DEL SOL	AGS	108.00	\$ 1,200.00	\$ 129,600.00	\$ 3,800.00	54.75	\$ 388,000.00	\$ 410,100.00
PASO DE ARGENTA	J.M.	105.00	\$ 1,350.00	\$ 141,750.00	\$ 3,750.00	110.25	\$ 612,000.00	\$ 608,600.00
PASO DE ARGENTA	J.M.	105.00	\$ 1,410.00	\$ 148,050.00	\$ 3,600.00	66.81	\$ 447,000.00	\$ 471,000.00
PASO DE ARGENTA	J.M.	206.09	\$ 1,410.00	\$ 290,586.90	\$ 3,800.00	98.76	\$ 737,000.00	\$ 761,300.00
PASO DE ARGENTA	J.M.	105.00	\$ 1,410.00	\$ 148,050.00	\$ 3,800.00	98.60	\$ 611,000.00	\$ 647,800.00
PASO DE ARGENTA	J.M.	105.00	\$ 1,500.00	\$ 157,500.00	\$ 4,200.00	100.33	\$ 654,700.00	\$ 670,000.00
PERIODISTAS	AGS	90.00	\$ 1,110.00	\$ 99,900.00	\$ 3,400.00	34.92	\$ 240,000.00	\$ 224,000.00
PERIODISTAS	AGS	90.00	\$ 1,110.00	\$ 99,900.00	\$ 3,600.00	66.30	\$ 353,000.00	\$ 345,000.00
PILAR BANCO INFONAVIT	AGS	65.35	\$ 1,315.00	\$ 21,544.01	\$ 3,600.00	65.53	\$ 181,400.00	\$ 176,000.00
PILAR BLANCO	AGS	62.20	\$ 1,529.00	\$ 23,776.71	\$ 3,600.00	62.20	\$ 210,000.00	\$ 207,100.00
PILAR BLANCO	AGS	60.35	\$ 1,280.00	\$ 25,747.53	\$ 3,800.00	60.35	\$ 251,000.00	\$ 245,000.00
PILAR BLANCO	AGS	54.44	\$ 1,250.00	\$ 68,048.38	\$ 3,600.00	54.44	\$ 217,000.00	\$ 195,000.00
PILAR BLANCO	AGS	62.20	\$ 1,250.00	\$ 77,750.00	\$ 3,600.00	62.20	\$ 256,000.00	\$ 219,000.00
PILAR BLANCO INFONAVIT	AGS	60.35	\$ 1,200.00	\$ 23,899.31	\$ 3,550.00	57.94	\$ 200,000.00	\$ 196,000.00
PILAR BLANCO INFONAVIT	AGS	55.46	\$ 1,529.00	\$ 28,264.56	\$ 3,700.00	55.46	\$ 218,000.00	\$ 206,300.00
PILAR BLANCO INFONAVIT	AGS	55.46	\$ 1,250.00	\$ 69,328.12	\$ 3,400.00	55.47	\$ 203,000.00	\$ 191,400.00
PILAR BLANCO INFONAVIT	AGS	54.43	\$ 1,250.00	\$ 68,048.38	\$ 3,600.00	54.43	\$ 217,000.00	\$ 195,000.00
PILAR BLANCO INFONAVIT	AGS	62.20	\$ 1,230.00	\$ 19,127.12	\$ 3,700.00	62.20	\$ 197,000.00	\$ 196,600.00
PILAR BLANCO INFONAVIT	AGS	76.50	\$ 1,270.00	\$ 97,155.00	\$ 3,650.00	107.60	\$ 486,000.00	\$ 441,000.00
PILAR BLANCO INFONAVIT	AGS	54.44	\$ 1,170.00	\$ 63,694.80	\$ 3,600.00	54.44	\$ 205,000.00	\$ 198,200.00
PILAR BLANCO INFONAVIT	AGS	54.43	\$ 1,250.00	\$ 68,048.38	\$ 3,600.00	54.43	\$ 217,000.00	\$ 195,000.00
PINTORES MEXICANOS	AGS	121.10	\$ 1,297.10	\$ 157,078.81	\$ 3,600.00	256.00	\$ 950,000.00	\$ 875,500.00
PINTORES MEXICANOS	AGS	90.00	\$ 1,210.00	\$ 108,900.00	\$ 3,400.00	56.50	\$ 326,000.00	\$ 258,000.00
PIRAMIDES	AGS	160.00	\$ 1,650.00	\$ 264,000.00	\$ 3,800.00	98.70	\$ 635,900.00	\$ 587,000.00
PIRULES INFONAVIT	AGS	90.00	\$ 1,300.00	\$ 117,000.00	\$ 3,400.00	143.61	\$ 508,665.25	\$ 503,000.00
PORTA CANTERAS	AGS	178.50	\$ 2,000.00	\$ 357,000.00	\$ 4,500.00	171.38	\$ 1,348,000.00	\$ 1,360,000.00
PORTA CANTERAS	AGS	190.40	\$ 1,817.00	\$ 345,956.80	\$ 4,500.00	171.38	\$ 1,265,000.00	\$ 1,395,000.00
PORTA CANTERAS	AGS	185.49	\$ 1,580.00	\$ 293,074.20	\$ 4,500.00	171.38	\$ 1,233,000.00	\$ 1,380,000.00
PORTA CANTERAS	AGS	148.00	\$ 1,580.00	\$ 214,880.00	\$ 4,500.00	171.38	\$ 1,134,000.00	\$ 1,290,000.00
PORTA CANTERAS	AGS	136.00	\$ 1,580.00	\$ 214,880.00	\$ 4,500.00	140.00	\$ 1,012,000.00	\$ 1,097,600.00
PORTA CANTERAS	AGS	139.40	\$ 1,817.00	\$ 253,289.80	\$ 4,500.00	99.27	\$ 836,000.00	\$ 845,800.00
PORTA REAL	AGS	143.00	\$ 2,030.00	\$ 290,290.00	\$ 3,650.00	115.36	\$ 733,000.00	\$ 764,000.00
PORTALES DE JESUS MARIA	J.M.	118.17	\$ 1,230.00	\$ 145,349.10	\$ 3,800.00	63.75	\$ 397,414.58	\$ 372,000.00
PORTALES DE JESUS MARIA	AGS	81.71	\$ 1,096.50	\$ 89,595.02	\$ 3,600.00	68.00	\$ 392,600.00	\$ 365,000.00
POTRERO DEL OESTE	AGS	30.01	\$ 1,100.00	\$ 33,006.60	\$ 3,600.00	62.46	\$ 180,600.00	\$ 192,000.00
POTRERO DEL OESTE	AGS	62.46	\$ 1,390.00	\$ 14,464.11	\$ 3,550.00	62.46	\$ 206,000.00	\$ 200,000.00
POZO BRAVO	AGS	105.10	\$ 1,440.00	\$ 151,344.00	\$ 3,800.00	92.27	\$ 528,000.00	\$ 495,500.00
POZO BRAVO	AGS	90.00	\$ 1,420.00	\$ 127,800.00	\$ 3,800.00	81.61	\$ 440,000.00	\$ 429,300.00

Tabla No. 14, banco de datos, fuente varios valuadores

Colonia/Fraccionamiento	CD	Sup. Terr.	V.U. Terreno	Valor Terreno	V.U.R.N.	Superficie Construida	Valor Fisico	Valor Comercial
PRADOS DE VILLASUNCION	AGS	190.76	\$ 1,600.00	\$ 305,216.00	\$ 3,900.00	94.00	\$ 634,774.00	\$ 631,000.00
PROVIDENCIA	AGS	142.21	\$ 1,680.00	\$ 238,912.80	\$ 3,800.00	83.98	\$ 570,000.00	\$ 545,000.00
RANCHO SANTA FE	AGS	90.00	\$ 1,140.00	\$ 102,600.00	\$ 3,500.00	50.50	\$ 288,000.00	\$ 317,600.00
RANCHO SANTA FE	AGS	90.00	\$ 960.00	\$ 86,400.00	\$ 4,000.00	38.03	\$ 271,000.00	\$ 274,200.00
RANCHO SANTA FE	AGS	51.26	\$ 1,100.00	\$ 62,065.30	\$ 3,300.00	37.70	\$ 199,000.00	\$ 211,100.00
RANCHO SANTA FE	AGS	90.00	\$ 1,140.00	\$ 102,600.00	\$ 3,500.00	50.50	\$ 288,000.00	\$ 319,200.00
RANCHO SANTA MONICA	AGS	180.00	\$ 2,000.00	\$ 360,000.00	\$ 4,933.33	140.00	\$ 1,192,232.82	\$ 1,231,414.80
RANCHO SANTA MONICA	AGS	180.00	\$ 2,150.00	\$ 387,000.00	\$ 5,000.00	129.88	\$ 1,150,000.00	\$ 1,120,900.00
REAL DE HACIENDAS	AGS	90.00	\$ 1,580.00	\$ 142,200.00	\$ 4,000.00	87.20	\$ 523,974.80	\$ 514,000.00
REAL DE HACIENDAS	AGS	90.00	\$ 1,500.00	\$ 135,000.00	\$ 4,000.00	77.38	\$ 509,067.00	\$ 494,000.00
REAL DE HACIENDAS	AGS	90.00	\$ 1,400.00	\$ 126,000.00	\$ 4,000.00	63.85	\$ 405,000.00	\$ 400,000.00
REAL DE HACIENDAS	AGS	90.00	\$ 1,570.00	\$ 141,300.00	\$ 4,000.00	80.36	\$ 497,000.00	\$ 570,000.00
RESIDENCIAL LA TROJE	J.M	90.00	\$ 910.00	\$ 81,900.00	\$ 3,600.00	47.00	\$ 242,000.00	\$ 235,000.00
RESIDENCIAL DEL PARQUE	AGS	147.00	\$ 1,800.00	\$ 264,600.00	\$ 4,400.00	122.79	\$ 800,157.00	\$ 794,000.00
RESIDENCIAL LA TROJE	J.M	93.82	\$ 1,000.00	\$ 93,820.00	\$ 3,600.00	47.00	\$ 271,000.00	\$ 241,900.00
RESIDENCIAL VILLA CAMPESTRE	J.M	98.98	\$ 1,270.00	\$ 125,704.60	\$ 3,600.00	105.80	\$ 513,040.53	\$ 496,200.00
RINCONADA EL MIRADOR	AGS	90.00	\$ 800.00	\$ 72,000.00	\$ 3,600.00	46.78	\$ 271,408.00	\$ 288,000.00
RINCONADA SAN ANTONIO	AGS	90.12	\$ 1,230.00	\$ 110,847.60	\$ 3,600.00	64.48	\$ 370,600.00	\$ 405,000.00
RINCONADA SAN JOSE	AGS	224.48	\$ 1,556.00	\$ 349,290.88	\$ 4,284.53	240.58	\$ 1,380,000.00	\$ 1,380,000.00
RINCONADA SANTA MONICA	AGS	97.50	\$ 1,780.00	\$ 173,550.00	\$ 4,500.00	100.48	\$ 686,000.00	\$ 716,000.00
RINCONADA SANTA MONICA	AGS	97.50	\$ 1,780.00	\$ 173,550.00	\$ 4,500.00	100.48	\$ 686,000.00	\$ 716,000.00
RODOLFO LANDEROS	AGS	90.00	\$ 1,020.00	\$ 91,800.00	\$ 3,400.00	77.97	\$ 334,400.00	\$ 316,000.00
RODOLFO LANDEROS	AGS	90.00	\$ 1,000.00	\$ 90,000.00	\$ 3,600.00	80.63	\$ 345,000.00	\$ 315,000.00
RODOLFO LANDEROS	AGS	90.00	\$ 1,110.00	\$ 99,900.00	\$ 3,600.00	57.28	\$ 328,000.00	\$ 316,000.00
RODOLFO LANDEROS	AGS	90.00	\$ 1,040.00	\$ 93,600.00	\$ 3,400.00	56.50	\$ 261,000.00	\$ 244,000.00
RODOLFO LANDEROS AGUIRRE	AGS	90.00	\$ 970.00	\$ 87,300.00	\$ 3,550.00	107.06	\$ 452,000.00	\$ 412,000.00
RODOLFO LANDEROS GALLEGOS	AGS	90.00	\$ 1,140.00	\$ 102,600.00	\$ 3,800.00	83.34	\$ 400,542.18	\$ 392,000.00
RUISEÑORES	AGS	90.00	\$ 850.00	\$ 76,500.00	\$ 3,350.00	56.32	\$ 287,700.00	\$ 320,300.00
RUISEÑORES	AGS	120.31	\$ 950.00	\$ 114,294.50	\$ 3,500.00	65.60	\$ 380,000.00	\$ 397,500.00
RUISEÑORES	AGS	90.00	\$ 950.00	\$ 85,500.00	\$ 3,400.00	56.32	\$ 300,000.00	\$ 320,500.00
RUISEÑORES	AGS	114.75	\$ 950.00	\$ 109,012.50	\$ 3,500.00	65.60	\$ 375,000.00	\$ 392,800.00
RUSCELLO	J.M	160.00	\$ 2,100.00	\$ 336,000.00	\$ 4,600.00	224.00	\$ 1,432,000.00	\$ 1,566,000.00
SAN CAYETANO	AGS	120.00	\$ 1,730.00	\$ 207,600.00	\$ 4,400.00	100.70	\$ 621,000.00	\$ 602,200.00
SAN FCO DE LOS ARTEAGA	AGS	99.00	\$ 1,700.00	\$ 168,300.00	\$ 3,700.00	67.40	\$ 489,000.00	\$ 480,000.00
SAN GERARDO	AGS	120.00	\$ 1,300.00	\$ 156,000.00	\$ 4,000.00	103.72	\$ 603,242.00	\$ 645,000.00
SAN JORGE	AGS	90.00	\$ 1,000.00	\$ 90,000.00	\$ 3,400.00	61.65	\$ 297,000.00	\$ 261,000.00
SAN JORGE	AGS	90.34	\$ 1,000.00	\$ 90,340.00	\$ 3,600.00	82.00	\$ 440,400.00	\$ 430,000.00
SAN JOSE DE BUENAVISTA	AGS	114.75	\$ 1,000.00	\$ 114,750.00	\$ 3,800.00	61.05	\$ 376,000.00	\$ 397,000.00
SAN JOSE DE BUENAVISTA	AGS	108.00	\$ 1,100.00	\$ 118,800.00	\$ 3,400.00	52.00	\$ 303,000.00	\$ 297,000.00
SAN JOSE DE POZO BRAVO	AGS	119.00	\$ 1,620.00	\$ 192,780.00	\$ 4,200.00	139.04	\$ 855,000.00	\$ 849,500.00
SAN JOSE DEL ARENAL	AGS	90.00	\$ 2,150.00	\$ 193,500.00	\$ 4,200.00	61.00	\$ 450,200.00	\$ 433,000.00
SAN PABLO	AGS	120.00	\$ 1,360.00	\$ 163,200.00	\$ 3,450.00	72.59	\$ 400,600.00	\$ 372,000.00
SAN SEBASTIAN	AGS	90.00	\$ 1,160.00	\$ 104,400.00	\$ 3,600.00	56.72	\$ 330,000.00	\$ 318,800.00
SAN SEBASTIAN	AGS	105.00	\$ 1,070.00	\$ 112,350.00	\$ 3,600.00	46.15	\$ 307,000.00	\$ 295,000.00
SANTA ANITA	AGS	195.88	\$ 1,450.00	\$ 142,013.00	\$ 3,500.00	66.42	\$ 350,200.00	\$ 348,000.00
SANTA ANITA	AGS	80.74	\$ 1,500.00	\$ 121,110.00	\$ 3,800.00	60.00	\$ 337,661.36	\$ 336,000.00
SANTA ANITA IV SECCION	AGS	90.00	\$ 1,450.00	\$ 130,500.00	\$ 3,750.00	52.00	\$ 388,500.00	\$ 383,000.00
SANTA ANITA IV SECCION	AGS	40.50	\$ 1,500.00	\$ 60,750.00	\$ 3,800.00	53.00	\$ 286,700.00	\$ 290,000.00
SANTA ANITA IV SECCION	AGS	121.91	\$ 1,633.00	\$ 457,079.77	\$ 3,600.00	63.31	\$ 457,079.77	\$ 446,000.00
SANTA ELENA 2A SECCION	AGS	148.00	\$ 2,060.00	\$ 310,800.00	\$ 4,200.00	268.11	\$ 985,000.00	\$ 1,155,600.00
SANTA ISABEL	AGS	74.78	\$ 1,140.00	\$ 85,246.92	\$ 3,300.00	38.50	\$ 241,000.00	\$ 234,000.00
SOBERANA CONVENCION	AGS	90.00	\$ 1,400.00	\$ 126,000.00	\$ 3,600.00	45.79	\$ 308,000.00	\$ 302,000.00
SOBERANA CONVENCION	AGS	90.00	\$ 1,280.00	\$ 115,200.00	\$ 3,600.00	71.00	\$ 379,700.00	\$ 363,000.00
SOBERANA CONVENCION	AGS	90.00	\$ 1,160.00	\$ 104,400.00	\$ 3,600.00	48.32	\$ 280,000.00	\$ 277,800.00
SOBERANA CONVENCION	AGS	90.00	\$ 1,150.00	\$ 103,500.00	\$ 3,600.00	77.17	\$ 359,000.00	\$ 355,000.00
SOBERANA CONVENCION	AGS	90.00	\$ 1,340.00	\$ 120,600.00	\$ 3,800.00	101.78	\$ 475,000.00	\$ 465,100.00
SOLIDARIDAD 1A SECCION	AGS	94.35	\$ 1,110.00	\$ 104,728.50	\$ 3,400.00	87.60	\$ 328,000.00	\$ 311,000.00
SOLIDARIDAD 2A SECCION	AGS	119.98	\$ 1,160.00	\$ 139,176.80	\$ 3,500.00	63.00	\$ 349,000.00	\$ 309,000.00
TRES ARROYOS	J.M	225.99	\$ 1,990.00	\$ 449,720.10	\$ 5,200.00	182.40	\$ 1,414,750.30	\$ 1,536,000.00
TROJES DE ORIENTE	AGS	221.75	\$ 2,700.00	\$ 598,725.00	\$ 4,200.00	135.64	\$ 11,802,232.67	\$ 1,072,000.00
TROJES DE SAN CRISTOBAL	AGS	162.00	\$ 2,040.00	\$ 330,480.00	\$ 4,400.00	78.00	\$ 770,000.00	\$ 814,300.00
TROJES DE SAN PEDRO	AGS	94.44	\$ 960.00	\$ 90,662.40	\$ 3,450.00	81.75	\$ 392,000.00	\$ 393,200.00
TROJES DEL COBANO	AGS	90.00	\$ 1,420.00	\$ 127,800.00	\$ 3,800.00	65.63	\$ 409,000.00	\$ 404,900.00
TROJES DEL COBANO	AGS	90.00	\$ 1,300.00	\$ 117,000.00	\$ 3,600.00	77.33	\$ 404,000.00	\$ 394,000.00
TROJES DEL SOL	AGS	361.29	\$ 2,030.00	\$ 733,418.70	\$ 6,000.00	268.04	\$ 2,918,000.00	\$ 3,167,300.00
TROJES DEL SUR	AGS	90.00	\$ 1,450.00	\$ 130,500.00	\$ 3,600.00	98.80	\$ 536,200.00	\$ 509,000.00
UH BENIT JUAREZ	AGS	21.66	\$ 1,700.00	\$ 36,813.50	\$ 3,600.00	43.31	\$ 160,800.00	\$ 160,000.00
UNIDAD BENITO JUAREZ	AGS	43.31	\$ 1,700.00	\$ 36,813.50	\$ 3,600.00	43.31	\$ 176,600.00	\$ 175,000.00
UNIDAD HABITACIONAL PIRULES	AGS	180.00	\$ 1,231.00	\$ 35,203.08	\$ 3,600.00	60.35	\$ 209,600.00	\$ 202,000.00
VALLE MARGARITAS	AGS	160.72	\$ 1,000.00	\$ 160,720.00	\$ 3,600.00	70.00	\$ 410,000.00	\$ 378,700.00
VALLE RIO SAN PEDRO	AGS	180.00	\$ 1,860.00	\$ 334,800.00	\$ 5,400.00	232.40	\$ 1,712,000.00	\$ 1,750,000.00
VERSALLES 2A. SECCION	AGS	150.00	\$ 1,530.00	\$ 229,500.00	\$ 3,800.00	105.79	\$ 626,021.42	\$ 597,000.00
VILLA CAMPESTRE	AGS	96.32	\$ 1,420.00	\$ 136,774.40	\$ 3,800.00	69.50	\$ 440,000.00	\$ 420,000.00

Tabla No. 15, banco de datos, fuente de varios valuadores

Colonia/Fraccionamiento	CD	Sup. Terr.	V.U. Terreno	Valor Terreno	V.U.R.N.	Superficie Construida	Valor Físico	Valor Comercial
VILLA DE NTA. SRA. DE LA ASUNCIÓN SECTOR ESTACION	AGS	90.00	\$ 1,150.00	\$ 103,500.00	\$ 3,500.00	54.42	\$ 315,000.00	\$ 305,000.00
VILLA DE NTA. SRA. DE LA ASUNCIÓN SECTOR GPE.	AGS	90.00	\$ 1,290.00	\$ 116,100.00	\$ 3,600.00	50.80	\$ 321,000.00	\$ 319,000.00
VILLA DE NUESTRA SEÑORA DE ASUNCIÓN SECTOR ENCINO	AGS	135.00	\$ 1,590.00	\$ 214,650.00	\$ 4,100.00	104.69	\$ 701,000.00	\$ 751,000.00
VILLA DE NUESTRA SEÑORA DE ASUNCIÓN SECTOR ENCINO	AGS	135.00	\$ 1,590.00	\$ 214,650.00	\$ 4,200.00	135.73	\$ 842,000.00	\$ 870,000.00
VILLA DE NUESTRA SEÑORA DE LA ASUNCIÓN SEC. GPE.	AGS	44.14	\$ 1,100.00	\$ 48,554.00	\$ 3,400.00	44.14	\$ 199,000.00	\$ 218,100.00
VILLA DE NUESTRA SEÑORA DE LA ASUNCIÓN	AGS	135.00	\$ 1,359.00	\$ 183,465.00	\$ 4,000.00	104.69	\$ 654,000.00	\$ 750,600.00
VILLA DE NUESTRA SEÑORA DE LA ASUNCIÓN	AGS	135.00	\$ 1,590.00	\$ 214,650.00	\$ 4,100.00	104.69	\$ 697,000.00	\$ 750,600.00
VILLA DE NUESTRA SEÑORA DE LA ASUNCIÓN	AGS	90.00	\$ 1,322.50	\$ 119,025.00	\$ 3,500.00	52.87	\$ 336,000.00	\$ 318,800.00
VILLA DE NUESTRA SEÑORA DE LA ASUNCIÓN	AGS	135.00	\$ 1,590.00	\$ 214,650.00	\$ 3,800.00	84.51	\$ 609,000.00	\$ 622,800.00
VILLA DE NUESTRA SEÑORA DE LA ASUNCIÓN SEC. GPE.	AGS	47.08	\$ 1,100.00	\$ 51,788.00	\$ 3,400.00	47.08	\$ 1,100.00	\$ 226,900.00
VILLA DE NUESTRA SEÑORA DE LA ASUNCIÓN SEC. GPE.	AGS	90.00	\$ 1,100.00	\$ 99,000.00	\$ 3,400.00	42.16	\$ 256,000.00	\$ 275,700.00
VILLA DE NUESTRA SEÑORA DE LA ASUNCIÓN SEC. GPE.	AGS	44.14	\$ 1,100.00	\$ 48,554.00	\$ 3,400.00	44.14	\$ 199,000.00	\$ 218,100.00
VILLA DE NUESTRA SEÑORA DE LA ASUNCIÓN SECTOR ENCINO	AGS	45.00	\$ 1,200.00	\$ 54,000.00	\$ 3,400.00	46.77	\$ 222,018.00	\$ 229,000.00
VILLA DE NUESTRA SEÑORA DE LA ASUNCIÓN SECTOR ENCINO	AGS	138.65	\$ 1,760.00	\$ 244,024.00	\$ 3,800.00	144.00	\$ 863,823.50	\$ 900,000.00
VILLA DE NUESTRA SEÑORA DE LA ASUNCIÓN SECTOR ENCINO	AGS	135.00	\$ 1,500.00	\$ 202,500.00	\$ 4,000.00	135.73	\$ 801,400.00	\$ 840,100.00
VILLA DE NUESTRA SEÑORA DE LA ASUNCIÓN SECTOR ENCINO	AGS	135.00	\$ 1,590.00	\$ 214,650.00	\$ 4,100.00	104.69	\$ 701,000.00	\$ 751,000.00
VILLA DE NUESTRA SEÑORA DE LA ASUNCIÓN SECTOR ESTACION	AGS	90.00	\$ 990.00	\$ 89,100.00	\$ 3,400.00	74.34	\$ 324,000.00	\$ 308,000.00
VILLA DE NUESTRA SEÑORA DE LA ASUNCIÓN SECTOR GUADALUPE	AGS	90.00	\$ 1,150.00	\$ 103,500.00	\$ 3,550.00	42.72	\$ 291,000.00	\$ 277,700.00
VILLA DE NUESTRA SEÑORA DE LA ASUNCIÓN	AGS	90.00	\$ 1,100.00	\$ 99,000.00	\$ 3,500.00	53.32	\$ 290,400.00	\$ 285,000.00
VILLA LAS PALMAS	AGS	162.93	\$ 1,000.00	\$ 162,930.00	\$ 3,450.00	44.37	\$ 405,200.00	\$ 410,000.00
VILLA LAS PALMAS	AGS	90.00	\$ 1,000.00	\$ 90,000.00	\$ 3,450.00	44.37	\$ 255,400.00	\$ 265,000.00
VILLA LAS PALMAS	AGS	90.00	\$ 830.00	\$ 74,700.00	\$ 3,600.00	49.94	\$ 268,000.00	\$ 270,000.00
VILLA LAS PALMAS III	AGS	90.00	\$ 1,050.00	\$ 94,500.00	\$ 3,450.00	44.37	\$ 260,000.00	\$ 265,800.00
VILLA SUR	AGS	90.00	\$ 1,630.00	\$ 146,700.00	\$ 3,700.00	85.22	\$ 546,800.00	\$ 533,000.00
VILLA TERESA	AGS	144.00	\$ 2,000.00	\$ 288,000.00	\$ 4,400.00	124.57	\$ 897,493.20	\$ 884,000.00
VILLA TERESA	AGS	162.00	\$ 2,000.00	\$ 324,000.00	\$ 5,300.00	145.70	\$ 1,204,422.00	\$ 1,200,000.00
VILLA TERESA	AGS	126.00	\$ 1,550.00	\$ 195,300.00	\$ 3,700.00	106.74	\$ 646,000.00	\$ 610,600.00
VILLA TERESA	AGS	108.00	\$ 1,550.00	\$ 167,400.00	\$ 3,800.00	87.95	\$ 510,100.00	\$ 501,000.00
VILLA TERESA	AGS	126.00	\$ 1,810.00	\$ 228,060.00	\$ 4,100.00	94.16	\$ 720,000.00	\$ 693,000.00
VILLA TERESA	AGS	144.00	\$ 1,810.00	\$ 260,640.00	\$ 4,200.00	99.50	\$ 761,000.00	\$ 754,200.00
VILLA TERESA	AGS	108.00	\$ 1,800.00	\$ 194,400.00	\$ 3,600.00	68.55	\$ 464,000.00	\$ 454,000.00
VILLALTA	AGS	75.00	\$ 900.00	\$ 67,500.00	\$ 3,800.00	53.09	\$ 269,280.82	\$ 289,000.00
VILLALTA	AGS	99.54	\$ 900.00	\$ 89,586.00	\$ 3,800.00	69.37	\$ 362,036.36	\$ 376,000.00
VILLALTA	AGS	93.37	\$ 900.00	\$ 84,033.00	\$ 3,800.00	69.47	\$ 347,964.79	\$ 360,000.00
VILLALTA	AGS	75.02	\$ 900.00	\$ 67,518.00	\$ 3,800.00	53.09	\$ 269,327.67	\$ 289,000.00
VILLALTA	AGS	75.00	\$ 1,000.00	\$ 75,000.00	\$ 3,800.00	53.09	\$ 286,333.65	\$ 291,990.75
VILLALTA	AGS	181.92	\$ 1,073.00	\$ 195,200.16	\$ 3,800.00	69.47	\$ 481,506.18	\$ 484,000.00
VILLAS BONA TERRA	AGS	290.06	\$ 1,900.00	\$ 551,114.00	\$ 5,000.00	113.77	\$ 1,258,191.85	\$ 1,247,000.00
VILLAS DE LA CANTERA	AGS	90.00	\$ 1,400.00	\$ 126,000.00	\$ 3,650.00	91.23	\$ 444,000.00	\$ 431,500.00
VILLAS DE LA CANTERA 1A SECCIÓN	AGS	90.00	\$ 1,560.00	\$ 140,400.00	\$ 3,800.00	91.50	\$ 546,000.00	\$ 544,000.00
VILLAS DE LA CONVENCION	AGS	120.00	\$ 1,102.00	\$ 132,240.00	\$ 3,800.00	58.10	\$ 433,000.00	\$ 413,100.00
VILLAS DE LAS TROJES	AGS	221.75	\$ 2,700.00	\$ 598,725.00	\$ 4,200.00	135.64	\$ 1,180,223.67	\$ 1,072,000.00
VILLAS DE MORELOS	AGS	122.50	\$ 1,300.00	\$ 159,250.00	\$ 3,400.00	45.42	\$ 302,400.00	\$ 302,000.00
VILLAS DE NUESTRA SEÑORA DE LA ASUNCIÓN	AGS	90.00	\$ 1,050.00	\$ 94,500.00	\$ 3,600.00	49.41	\$ 283,343.94	\$ 275,000.00
VILLAS DE NUESTRA SEÑORA DE LA ASUNCIÓN	AGS	140.20	\$ 1,650.00	\$ 231,300.00	\$ 3,800.00	103.79	\$ 642,483.76	\$ 602,000.00
VILLAS DE NUESTRA SEÑORA DE LA ASUNCIÓN SECTOR ENCINO	AGS	135.00	\$ 1,828.50	\$ 246,847.50	\$ 3,400.00	84.91	\$ 547,000.00	\$ 575,000.00
VILLAS DE NUESTRA SEÑORA DE LA ASUNCIÓN SECTOR ENCINO	AGS	135.00	\$ 1,828.50	\$ 246,847.50	\$ 3,400.00	84.91	\$ 547,000.00	\$ 575,000.00
VILLAS DEL MEDITERRANEO	AGS	295.71	\$ 1,660.00	\$ 490,878.60	\$ 3,800.00	183.59	\$ 1,250,000.00	\$ 1,175,000.00
VILLAS DEL PUERTECTO	AGS	90.06	\$ 950.00	\$ 85,557.00	\$ 3,400.00	55.03	\$ 294,000.00	\$ 310,000.00
VILLAS DEL PUERTECTO	AGS	90.00	\$ 1,000.00	\$ 90,000.00	\$ 3,752.33	54.38	\$ 306,951.71	\$ 307,000.00
VILLAS DEL PUERTECTO	AGS	103.20	\$ 950.00	\$ 98,040.00	\$ 3,400.00	56.32	\$ 307,000.00	\$ 320,500.00
VILLAS DEL RIO	AGS	90.00	\$ 950.00	\$ 85,500.00	\$ 3,000.00	39.52	\$ 218,000.00	\$ 226,100.00
VILLAS DEL RIO	AGS	95.04	\$ 950.00	\$ 90,288.00	\$ 3,000.00	39.52	\$ 228,000.00	\$ 233,600.00
VILLAS DEL RIO	AGS	93.76	\$ 950.00	\$ 89,072.00	\$ 3,000.00	39.52	\$ 227,000.00	\$ 232,400.00
VILLAS DEL RIO	AGS	91.71	\$ 950.00	\$ 87,124.50	\$ 3,000.00	39.52	\$ 225,000.00	\$ 230,400.00
VILLAS DEL SOL	AGS	105.00	\$ 800.00	\$ 84,000.00	\$ 3,300.00	71.62	\$ 324,000.00	\$ 293,000.00
VILLAS GERNIKA	J.M.	90.00	\$ 970.00	\$ 87,300.00	\$ 3,600.00	47.60	\$ 256,002.62	\$ 238,000.00
VILLAS GERNIKA II	AGS	90.00	\$ 950.00	\$ 85,500.00	\$ 3,600.00	52.68	\$ 310,000.00	\$ 337,000.00
VILLERIAS	AGS	90.00	\$ 1,220.00	\$ 109,800.00	\$ 3,450.00	65.66	\$ 355,000.00	\$ 323,000.00
VISTA DE LAS CUMBRES	AGS	129.18	\$ 1,230.00	\$ 158,891.40	\$ 4,000.00	77.88	\$ 496,811.40	\$ 536,285.57
VISTA DE LAS CUMBRES	AGS	108.00	\$ 1,200.00	\$ 129,600.00	\$ 3,600.00	62.94	\$ 383,500.00	\$ 400,000.00
VISTA DE LAS CUMBRES	AGS	110.16	\$ 1,197.90	\$ 131,960.66	\$ 3,600.00	54.34	\$ 345,000.00	\$ 351,000.00
VISTA DE LAS CUMBRES	AGS	107.45	\$ 1,197.90	\$ 128,714.36	\$ 3,600.00	54.34	\$ 341,000.00	\$ 348,900.00
VISTA DE LAS CUMBRES	AGS	108.00	\$ 1,200.00	\$ 129,600.00	\$ 3,800.00	84.50	\$ 505,000.00	\$ 550,900.00
VISTA DE LAS CUMBRES	AGS	132.83	\$ 1,200.00	\$ 159,396.00	\$ 3,800.00	60.50	\$ 440,000.00	\$ 467,400.00
VISTA DE LAS CUMBRES	AGS	94.35	\$ 1,190.00	\$ 112,276.50	\$ 3,800.00	61.50	\$ 407,000.00	\$ 437,300.00
VISTA DE LAS CUMBRES	AGS	143.73	\$ 1,200.00	\$ 172,476.00	\$ 3,800.00	60.50	\$ 453,000.00	\$ 481,500.00
VISTA DEL SOL	AGS	160.00	\$ 1,800.00	\$ 288,000.00	\$ 4,300.00	159.46	\$ 889,700.62	\$ 888,000.00
VISTAS DE ORIENTE	AGS	90.00	\$ 1,000.00	\$ 90,000.00	\$ 3,500.00	41.00	\$ 254,700.00	\$ 243,000.00
VISTAS DE ORIENTE	AGS	90.00	\$ 1,438.80	\$ 129,492.00	\$ 3,800.00	45.00	\$ 314,000.00	\$ 307,000.00
VISTAS DE ORIENTE	AGS	90.00	\$ 1,300.00	\$ 117,000.00	\$ 3,800.00	43.35	\$ 296,000.00	\$ 298,700.00
VISTAS DEL SOL 2A SECCION	AGS	140.00	\$ 1,600.00	\$ 224,000.00	\$ 3,600.00	78.78	\$ 553,000.00	\$ 523,000.00
VISTAS DEL SUR	AGS	102.13	\$ 1,100.00	\$ 112,343.00	\$ 3,400.00	67.15	\$ 328,000.00	\$ 299,000.00
YALTA CAMPESTRE	J.M.	140.00	\$ 2,000.00	\$ 280,000.00	\$ 4,117.00	105.00	\$ 757,285.00	\$ 773,000.00
YALTA CAMPESTRE	J.M.	140.00	\$ 2,000.00	\$ 280,000.00	\$ 4,117.00	90.00	\$ 680,730.00	\$ 691,000.00
ZONA CENTRO	AGS	104.55	\$ 1,360.00	\$ 142,188.00	\$ 3,500.00	104.00	\$ 433,500.00	\$ 404,600.00

BIBLIOGRAFÍA

- 1.- Manual de Normatividad.- U.A.S.T. – Bancomer – Julio 2000
- 2.- Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C, Diario Oficial, 27 de Septiembre de 2004, Reglas de Carácter General que Establecen la Metodología para la Valuación de Inmuebles Objeto de Créditos Garantizados a la Vivienda
- 3.- Ing. Cesar S. Cantú, Conferencia “Crisis Financiera y la Valuación Profesional en un Mercado Globalizado”, Convención FECISVAL, Cancún Q. Roo, Noviembre 2009
- 4.- Ing. Antonio Gómez Velázquez, Conferencia “Alternativa Algorítmica para determinar el valor de la tierra urbana cuando no se tiene mercado”, Convención FECISVAL, Cancún Q. Roo, Noviembre 2009.
- 5.- Arq. Fernando Olivo Gaona, Tesis “El Proyecto Arquitectónico como factor de ponderación del Valor Comercial en Casas Habitación: Estudio Comparativo en tres niveles socioeconómicos”, Aguascalientes, Noviembre 2006.
- 6.- Código Urbano para el Estado de Aguascalientes, Reforma POE 12/03/2007
- 7.- Colegio de Valuadores del Estado de Aguascalientes, Tabla de Valores de Terrenos 2011