TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

UNIVERSIDAD AUTONOMA DE AGUASCALIENTES

CENTRO DE CIENCIAS DEL DISEÑO Y DE LA CONSTRUCCIÓN

DEPARTAMENTO DE CONSTRUCCIÓN Y ESTRUCTURAS

TESIS

Método para valuar inmuebles habitacionales en Poblaciones con poco mercado inmobiliario: Caso Nochistlán de Mejía, Zacatecas

PRESENTA

Ing. José Marcos Barba Pérez

PARA OBTENER EL GRADO DE MAESTRIA EN VALUACIÓN

TUTOR

M. en Val. Arq. Luis Manuel Hernández de Lira

Aguascalientes, Ags.; Noviembre de 2014.

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

UNIVERSIDAD AUTONOMA
DE AGUASCALIENTES

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

OFICIO No. CCDC-D-269-2014
ASUNTO: Autorización de Tema.

ING. JOSE MARCOS BARBA PEREZ
P R E S E N T E.

Por medio del presente le informo que con base en lo que establece el Reglamento General de Docencia en el Articulo 173 se autoriza el tema de Tesis titulado: METODO PARA VALUAR INMUEBLES HABITACIONALES EN POBLACIONES CON POCO MERCADO INMOBILIARIO, CASO NOCHISTLAN DE MEJIA, ZACATECAS. Asimismo se designa como Asesor a: M. en Val. Luis Manuel Hernández de Lira. A fin de asignarle fecha para la verificación del examen de grado para la obtención del titulo de: MAESTRIA EN VALUACION, deberá cumplir con lo establecido en los artículos 161, 162, 174 y 175. Con el objeto de dar cumplimiento a este reglamento.

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

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

A T E N T A M E N T E
"SE LUMEN PROFERRE"
Aguascalientes, Ags., 14 de octubre de 2014

Dr. en Ing. Mario Eduardo Zermeño de León
DECANO

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

MEZL/lbm

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

UNIVERSIDAD AUTONOMA DE AGUASCALIENTES

CENTRO CIENCIAS DEL DISEÑO
Y LA CONSTRUCCION

OFICIO No.
ASUNTO: Voto Aprobatorio

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

Por medio del presente, como Asesor designado del Sustentante: **JOSE MARCOS BARBA PEREZ** con ID **160029**, quien realizó la tesis titulada: **METODO PARA VALUAR INMUEBLES HABITACIONALES EN POBLACIONES CON POCO MERCADO INMOBILIARIO, CASO: NOCHISTLAN DE MEJIA ZACATECAS**. Y con fundamento en el Artículo 175, Apartado II del Reglamento General de Docencia, me permito emitir el **VOTO APROBATORIO,** para qué pueda imprimirla, así como continuar con el procedimiento administrativo para la obtención de grado.

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

A T E N T A M E N T E
"SE LUMEN PROFERRE"
Aguascalientes, Ags., a 18 de Noviembre de 2014

Nombre y firma
M. en Val. Arq. Luis Manuel Hernández de Lira

V. B.

c.c.p.- M en Ing. José Luis López López. – **Secretario de Investigación y Posgrado**
c.c.p..- M. en Val. Cecilia Yolanda Vega Ponce. - **Coordinadora de Maestría en Valuación**
c.c.p.- M. en Val. Arq. Luis Manuel Hernández de Lira.- **Asesor**
c.c.p.- José Marcos Barba Pérez.- **Egresado de la Maestría en Valuación**

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

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

ANIVERSARIO UAA

OFICIO No. [illegible]
ASUNTO: CONCLUSION D[illegible]

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

Por medio de este conducto informo que el documento final de Tesis titulado: **METODO PARA VALUAR INMUEBLES HABITACIONALES EN POBLACIONES CON POCO MERCADO INMOBILIARIO, CASO NOCHISTLAN DE MEJIA, ZACATECAS.**
Presentado por el Sustentante: **ING. JOSE MARCOS BARBA PEREZ** con ID **160029** egresado de la **MAESTRIA EN VALUACION**, cumple las normas y lineamientos establecidos institucionalmente. Cabe mencionar que el autor cuenta con el voto aprobatorio correspondiente.

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

A T E N T A M E N T E
"SE LUMEN PROFERRE"
Aguascalientes, Ags., a 14 de noviembre de 2014

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

c.c.p.- M. en Ing. José Luis López López – **Secretario de Investigación y Posgrado del CCD y C.**
c.c. p.- M. en Val. Cecilia Yolanda Vega Ponce.- Coordinadora de la Maestría en Valuación.
c.c. p.- M. en Val. Luis Manuel Hernández de Lira.- Asesor.
c.c.p.- Ing. José Marcos Barba Pérez.- **Egresado de Maestría en Valuación.**
c.c.p.- Expediente del Alumno.

MEZ/LA/bm

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

Agradecimientos:

Primeramente a Dios, que me dio licencia de cumplir un sueño más.

A mis queridos Maestros por su paciencia, consejos y la disposición para compartir su sabiduría en este proceso de aprendizaje, de manera particular destaco a la M. en Val. Arq. Cecilia Yolanda Vega Ponce, Coordinadora de la Maestría, y formadora de tantos profesionistas en el campo de la Valuación, y el M. en Val. Arq. Luis Manuel Hernández de Lira, mi asesor de tesis.

Con mucho afecto a mis Amigos, en quienes encontré siempre una palabra de aliento para seguir adelante, y que decir de mis Compañeros de la Maestría.....gracias por su amistad, solidaridad y compañerismo….

Gracias por todo el apoyo incondicional de mi familia, ya que siempre están al pendiente de mis proyectos: a mi Madre: Doña Consuelo, a mis hermanos: Cesar, Nena, Chata, Lupita....y muy especialmente a: Margarita mi esposa, quien me impulsa y camina junto conmigo.

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

Dedicatoria.

El presente trabajo lo dedico en primer lugar a mi papá: José Barba Iñiguez, que fue mi mejor maestro, y a quien debo todo lo que soy…..Para ti: Jefe como solía decirle con respeto y con todo mi amor.

Con mucho cariño también para mi sobrinos: Betzy, Vicente, Arlett, Israel, Pepe Abraham, Mateo, Romina (que está llegando), Jatziry, Asís e Isaac.

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

Índice General

Índice de Tablas…….. 3
Índice Graficas…..…… 4
Índice Imágenes.…… 5
Resumen…….... 6
Abstrac.……..... 7
Introducción……. 8

Capítulo I.- Antecedentes…….. 9
1.1.- Presentación……..……... 9
1.2.- Planteamiento del problema……..... 11
1.3.- Objetivos……... 13
1.4.- Hipótesis……... 13
1.5.- Justificación……..... 14

Capitulo II.- Fundamentos Teóricos de Valuación……... 16
2.1.- La Valuación……..... 16
2.2.- El Avalúo……..... 16
2.3.- Principios de la Valuación……..... 16
2.4.- Tipos de Valor de un inmueble……..... 18
2.5.- Mercado Inmobiliario……..... 20
2.6.- Enfoques de la Valuación……..... 20
2.7.- Comparables…… 21
2.8.- Deméritos y Obsolescencias……... 21
2.9.- Deseabilidad……..... 22
2.10.- Equipamiento y Mobiliario Urbano…… 23

Capítulo III.- Nochistlán y su Entorno…… 24
3.1.- Contexto dentro del Estado de Zacatecas…….. 24
3.2.- Localización…… 25
3.3.- Geografía…….. 26

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

3.4.- Población y Vivienda…….. 26
3.5.- Actividades Económicas……..... 28
3.6.- Características Urbanas…… 30
3.7.- Infraestructura y Equipamiento Urbano…….. 35

Capítulo IV.- Propuesta para valuar en Nochistlán……... 36
4.1.- Tipos de Terreno y construcciones existentes……... 36
4.2.- Factores que impactan el valor de los inmuebles……..... 38
4.3.- Preferencias del Mercado ……..... 40
4.4.- Movilidad del mercado inmobiliario…….. 41
4.5.- Valores de mercado…… 43
4.6.- Método propuesto……... 46

Capítulo V.- Aplicación del método……. 51
5.1.- Avalúo de un inmueble en Nochistlán……..... 51

Conclusiones y Recomendaciones……..... 56
Glosario…… 57
Bibliografía……..... 58
Anexos…….. 60

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

Índice de Tablas

Tabla 1.- Viviendas habitadas y sus ocupantes en el Municipio…… 26
Tabla 2.- Porcentaje de viviendas según su uso……... 27
Tabla 3.- Población ocupada por sector de actividad……... 29
Tabla 4.- Clasificación de colonias y fraccionamientos importantes del Mpio….. 33
Tabla 5.- Lotes tipo en Nochistlán…… 36
Tabla 6.- Factores que impactan el valor…… 39
Tabla 7.- Porcentaje mensual de traslado de dominio en el l Mpio…… 41
Tabla 8.- Valores por m^2 de algunas colonias y fraccionamientos……. 44
Tabla 9.- Calificación del contexto para terrenos…….. 47

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

Índice de Gráficas

Gráfica 1.- Viviendas propias…… 27
Gráfica 2.- Porcentaje de Vivienda según su uso…….. 28
Gráfica 3.- Población económicamente activa…….. 30
Gráfica 4.- Promedio de movimientos de traslado de dominio…… 42

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

Índice de Imágenes

Imagen 1.- Mapa de localización del Edo. de Zac. en la Rep. Mexicana…….. 24
Imagen 2.- Mapa de localización de Nochistlán de Mejía en el Edo. de Zac….. 25
Imagen 3.- La ganadería principal actividad económica…….. 28
Imagen 4.- Delimitación del centro histórico sobre la mancha urbana…….. 31
Imagen 5.- Ejes que parten la mancha urbana……..... 32
Imagen 6.- Edificios arquitectónicos e históricos…….. 34
Imagen 7.- Fiestas y tradiciones…….. 34
Imagen 8.- Inmuebles del centro histórico…….. 40
Imagen 9.- Mercado inmobiliario en Nochistlán (comparables)…….. 43
Imagen 10.- Fraccionamientos, colonias de Nochistlán……... 45
Imagen 11.- Primer cuadro de la población……..... 48

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

Resumen

Cuando se realiza el proceso de la valuación de inmuebles, lo primero que viene a la mente es la aplicación de los enfoques tradicionales: enfoque físico, de mercado y de ingresos, sin embargo estos no pueden aprovecharse de manera óptima ante la ausencia de comparables, la cual se presenta en lugares donde el mercado inmobiliario es de poca movilidad.

El presente trabajo está orientado para que auxilie como método de valuación de inmuebles en este tipo lugares, y consiste en la aplicación del enfoque físico, agregando una tabla de calificación para el contexto del terreno.

En la aplicación de este método, luego de haberse obtenido los datos elementales, antecedentes, y realizado la inspección tanto del inmueble como de la zona, se realiza en tres etapas.

La primera, que consiste en determinar el valor del terreno, con el enfoque de mercado, tomando nota del entorno en donde se encuentra, sobre todo si se trata de un inmueble ubicado en: la periferia, el centro histórico, o en el primer cuadro de la ciudad, ya que estos últimos se comercializan como terrenos a pesar de tener construcciones.

En la segunda se valúan las construcciones por el método directo, considerando las instalaciones especiales y las obras complementarias, así como los posibles deméritos y obsolescencias que pudieran existir.

Por último se aplica una tabla de calificación al contexto, en el orden siguiente: ubicación del inmueble con respecto al primer cuadro, importancia de la calle de localización o vías de acceso, y topografía. Y si se trata del centro histórico habrá que considerar un factor especial por los fenómenos de la dolarización y el de los dineros negros.

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

Abstrac

The application of the traditional method of real state valuation, it complicates in small populations, which have a minimum market, that's why a 3 level method is proposed, but before that, you must obtain the basic data when you do the inspections of the property and the context.

The first level consists in the determination of the value of the land, using the market's approach, taking into account the context, especially if we are talking about a land located in: the periphery, historic downtown or in the first sector of the city blocks, due these last ones are sold as lands, even though if they have been constructed on.

On the second level, the constructions are valued by the direct method, considering the special facilities and complementary constructions, just like the possible demerits and obsolescence that might exist.

Lastly on the third level, a context value chart is applied, using the following order: location of the real state based on the first sector of the city, the importance of the access road and the topography.

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

Introducción

El presente documento está dirigido especialmente a los profesionistas que se dedican al campo de la valuación, y tiene como objetivo fundamental ser un método auxiliar para llevar a cabo el proceso de la valuación de inmuebles, en localidades donde existe poco mercado inmobiliario.

A decir de los alcances, se contemplaron cinco capítulos: Antecedentes, Fundamentos teóricos de valuación, Nochistlán y su entorno, Propuesta para valuar en Nochistlán y Aplicación del método.

Se inicia con un recorrido por los antecedentes, donde se plantea el problema para valuar en lugares con poco mercado inmobiliario, partiendo de esta hipótesis con sus objetivos, además de justificar la motivación para proponer un método que coadyugue en el proceso de la valuación.

En el capítulo dos se plasman y analizan los conceptos básicos de la valuación y que intervienen de forma directa en el presente documento, para continuar con.

Un estudio acerca del entorno geográfico, político, económico, cultural y social de la ciudad de Nochistlán, abordando puntualmente información concerniente a la vivienda y movilidad del mercado inmobiliario según el Dpto. de Catastro Mpal.

Y partiendo de lo anterior se plantea un método que permite hacer la valuación en este tipo de localidades, que es la parte medular del presente trabajo, ya por último se aplica dicha metodología un avaluó de un bien inmueble ubicado en Nochistlán, para comprobar la aplicación y funcionalidad del método, desde luego se incluyen las conclusiones y recomendaciones.

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

CAPITULO I.- ANTECEDENTES

1.1.- PRESENTACION

Cuando se hace la valuación de un inmueble en nuestro país México, esta se realiza utilizando los enfoques tradicionales de la valuación que son: Enfoque de Costos, Enfoque de Mercado y el Enfoque de Capitalización de Rentas, cuidando en cada uno de ellos, todos los aspectos y factores que intervienen, que hacen énfasis y le dan sustento a cada enfoque.

A. Enfoque de costos: llamado también Enfoque Físico, relaciona el costo de construcción con el valor, es decir se basa en determinar el valor de reposición nuevo de un inmueble, y a este se le resta la depreciación, que puede ser por edad, estado de conservación, deméritos y obsolescencias. Este enfoque analiza por separado el terreno cuyo análisis es por mercado, y dentro del análisis de las construcciones, se consideran también las instalaciones especiales y las obras complementarias.

B. Enfoque de Mercado: es el más utilizado y se sustenta en el principio de sustitución (un comprador no pagara más por una propiedad que por otra igualmente deseable) además que se basa en un análisis comparativo entre inmuebles de la misma especie y en condiciones y características similares, haciendo ajustes mediante factores de homologación, si es que hubiera pequeñas diferencias en cuanto a indicadores de: ubicación, zona, edad, superficie, frente, fondo, topografía, entre otros.

C. Enfoque de Capitalización de Rentas: este enfoque se basa en los beneficios futuros que se espera obtener por la rentabilidad de un inmueble. Es decir mide el valor actual de los beneficios futuros en función de una tasa de capitalización, que se calcula con una tabla de calificación sobe la edad, estado de conservación, vida útil remanente, proyecto, clasificación de la zona, uso del inmueble y relación terreno construcción. Además de considerar los valores de mercado para rentas de ese tipo.

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

Antes de utilizar cualquier enfoque es necesario saber cuál es el objeto y propósito del avaluó que se realiza, ya que el objeto del avaluó permite conocer y concluir el tipo de valor que puede ser valor comercial, valor para aseguramiento, valor potencial entre otros. Mientras que el propósito se refiere a el uso que se pretende dar a un dictamen valuatorio que pude ser para efectos de: adquisiciones o enajenaciones (compraventas, sucesiones, donaciones, permutas daciones en pago), créditos hipotecarios, seguros, finanzas, o simplemente conocer su valor comercial.

Sin embargo los enfoques mencionados no pueden aplicarse para la generalidad de los avalúos, ya que existen casos muy especiales, por ejemplo: la valuación de negocios en marcha, proyectos de inversión, naves industriales, franquicias, maquinaria y equipo, entre otros, que son casos atípicos y por su complejidad requieren además de la experiencia del valuador que se tomen en consideración alguno de los principios de valuación, dependiendo del Objeto y del Propósito del avaluó, y en función de esto, entonces se pude aplicar una metodología alterna, métodos y modelos estadísticos, residuales, analítico jerárquico, por mencionar algunos.

Particularmente en el caso de los inmuebles, existe el de: la valuación de propiedades que se encuentran ubicadas en centros de población con poco dinamismo de mercado inmobiliario, situación que dificulta el proceso de la valuación. Por lo regular estos lugares son pequeñas ciudades o pueblos, pero también se presenta en algunas comunidades.

Cuando se hace referencia a estos sitios, además se deben tomar en cuenta diversos factores tanto extrínsecos como intrínsecos, de carácter: político, social y/o económicos que influyen en el valor de las propiedades tales como: la falta de un plan de desarrollo municipal, la falta de aplicación de reglamentos y regulación en las edificaciones, la falta de proyecto en las construcciones, utilización de técnicas y materiales de construcción de la región la inseguridad, la migración, la dolarización, el abandono de casas habitación por mencionar algunos.

Para llevar a cabo el proceso de la valuación en este tipo de inmuebles, se pretende crear, proponer, y probar un método que además homogenice criterios en el ambiente

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

valuatorio, ya que actualmente la valuación en estos lugares resulta un poco complicada, porque al existir poca oferta y poca demanda, no se genera la información suficiente y necesaria que permita la aplicación de los enfoques tradicionales. Algunas de las razones porque cada enfoque no puede aprovecharse convenientemente son las siguientes:

Para el enfoque de costos, tenemos las siguientes: El hecho de que exista un proyecto arquitectónico, a falta de regulación y reglamentación para el tipo de construcciones ya que en su gran mayoría los inmuebles son construidos a criterio del propietario, lo que ocasiona que se presenten muchas obsolescencias, las cuales impactan en el valor del inmueble, y luego se presenta también el abuso de los materiales, lo que genera un sobre pecio en el costo de las obras.

Para el enfoque de Mercado, al haber un escaso movimiento en la compraventa de bienes inmuebles, los comparables tanto de venta como de oferta no son suficientes para realizar el análisis por comparación.

El enfoque de ingresos no refleja el valor del inmueble en estos caos, ya que en estas poblaciones, existe mucha migración y consecuentemente hay muchas casas-habitación deshabitadas, las rentas por lo regular son muy económicas, y en la mayoría de los casos prestan las casas únicamente para que las cuiden y no estén desocupadas, a cambio de que los usuarios paguen el agua, la luz, predial y el mantenimiento respectivo.

Derivado de lo anterior es importante y necesario formular la siguiente pregunta: **¿Es necesario establecer una procedimiento que permita valuar de forma: practica, y con certidumbre, para aquellos lugares que tienen un mercado poco dinámico?**

1.2.- PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

Ante la cotidianidad del trabajo valuatorio, parece que los enfoques tradicionales de la valuación son los únicos y por lo general el enfoque de mercado es el que más se utiliza, olvidándose que hay otras técnicas que también pueden aplicarse, por tal motivo el presente trabajo propone un método.

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

La valuación de inmuebles habitacionales en los centros de población pequeños, se vuelve complicada, y las técnicas existentes se basan de manera sustancial en el Enfoque de Mercado. Que consiste precisamente en realizar una comparación y homologación entre inmuebles de características similares.

Se considera como pequeña población o localidad, aquellos lugares en los cuales no se rebasan más de 20,000 habitantes, y pueden ser pequeñas ciudades, municipios, o comunidades. Por otro lado las comunidades son aquellas que precisamente dependen y pertenecen a estos municipios y obviamente casi siempre su número de habitantes es mucho menor.

En lugares como el municipio de Nochistlán de Mejía, Zacatecas, el mercado inmobiliario es poco dinámico, y se valúa con dificultad utilizando, el Enfoque Comparativo de Mercado, el cual tiene que ser adaptado a las condiciones y circunstancias actuales del entorno, ya que por lo regular no se tienen los elementos necesarios (comparables suficientes y actualizados) para hacer el análisis, y cuando se tienen, estos carecen de certidumbre son muy especulativos, además que algunos están expresados en dólares y llegan a tener varios años expuestos en el mercado, considerando que el tiempo normal máximo estimado que un inmueble puede permanecer expuesto en el mercado es de seis meses.

Actualmente no se conoce un método estandarizado para valuar inmuebles en lugares con poco dinamismo de mercado, el caso Nochistlán tiene esta problemática, por ello se considera que es necesario crear y proponer un método que permita realizar el proceso de la valuación.

En algunas localidades de características similares a Nochistlán, también se presenta esta problemática, debido a que cuentan con pocos habitantes, tiene una población flotante por la migración de paisanos a Estados Unidos, además existe una ola de inseguridad pública, tiene una economía deprimida, no existe certidumbre laboral y no hay el otorgamiento de créditos suficientes para vivienda, todo esto inhibe la compra venta de inmuebles, por lo tanto bajo estas condiciones se hace muy complicado el establecer valores de mercado.

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

El enfoque de mercado en estas condiciones se ve limitado por la falta de información, por ello es necesario establecer la pregunta siguiente:

¿Qué técnica permite realizar el proceso valuatorio, cuando no existen comparables suficientes?

Para dar respuesta a esta pregunta es necesario tomar en cuenta, los siguientes objetivos:

1.3.- OBJETIVOS

Objetivo General: Establecer y proponer un método que permita realizar el proceso de la valuación en aquellos lugares en donde el mercado inmobiliario tiene poco dinamismo.

Objetivos particulares:

- Analizar el entorno del municipio de Nochistlán, y las características de los diferentes tipos de terreno y de construcciones existentes.

- Identificar los factores que aportan o restan valor a los inmuebles, así como las preferencias del mercado inmobiliario en Nochistlán.

- Analizar la movilidad del mercado inmobiliario y establecer valores de mercado para terrenos por zona.

- Proponer una metodología para valuar inmuebles en este tipo de mercados, tomando en cuenta el contexto.

- Realizar un avaluó con la técnica propuesta.

1.4.- HIPÓTESIS

Ante la falta de comparables en mercados poco dinámicos, si es posible valuar de manera práctica y eficiente mediante el uso de métodos alternativos.

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

1.5.- JUSTIFICACIÓN DEL PROYECTO

Es importante la existencia de un método que permita valuar en lugares con poco dinamismo de mercado, y así poder establecer un mismo criterio de variables, a pesar de que pudieran encontrarse factores muy exclusivos de cada localidad y cada tipo de inmuebles.

La falta de comparables hacen complicado el proceso de valuación por los enfoques tradicionales, por ello es necesario establecer un método que permita estimar el valor comercial de un inmueble, en Nochistlán y en cualquier localidad similar.

Propuesta:

La valuación de inmuebles en estos lugares, puede determinarse utilizando el Enfoque de Mercado para estimar el valor del terreno aplicándole un factor según el contexto, más el análisis del Enfoque de Costos, para las construcciones, y en el caso de inmuebles en el primer cuadro se puede aplicar un factor de sobrecosto, por la dolarización y el fenómeno de dineros negros, de acuerdo con el análisis y estudio de mercado.

La técnica propuesta está en función del terreno y de las construcciones, primeramente se obtiene el valor del terreno mediante el valor de zona para terrenos, que se obtienen del estudio de mercado para terrenos en las diferentes zonas de la localidad, en la que previamente se consideraron factores como: zona de ubicación, localización dentro de la manzana, equipamiento y mobiliario urbano, tamaño, frente forma y topografía además de aplicarle **una tabla de calificación al entorno**.

El valor de mercado para terrenos, está bien definido, para los fraccionamientos y lotificaciones nuevas, colonias, barios, en la periferia y suburbios de la población, sin embargo los terrenos del centro histórico, tienen un valor muy alto, en función de la ubicación con respecto al primer cuadro, según las preferencias del mercado. Y por último se aplica el enfoque de costos para las construcciones existentes, tomando en cuenta los factores que impactan negativamente o positivamente en el Valor de Reposición Nuevo, tales como: ubicación, edad, estado de conservación, equipamiento, depreciación.

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

La depreciación es un factor importante que puede ser por deterioro físico, o por obsolescencia: funcional o externa. Y pueden ser curables o incurables.

El deterioro físico es provocado por desgaste natural, es decir por el envejecimiento normal y un mantenimiento cuidadoso puede retrasar el proceso de deterioro, y su desatención lo podría acelerar.

La obsolescencia funcional es ocasionada por el diseño de la construcción, por imperfecciones en la estructura, materiales, o bien se atribuye a defectos dentro de la propiedad. Y las obsolescencias externas por lo general son incurables y tienen que ver con la pérdida de valor provocada por factores ajenos al inmueble, por ejemplo la ubicación en determinada zona de conflicto, el cruce de una calle, la instalación de un industria contaminante muy cerca.

Las preferencias del mercado juegan un papel importante dentro del método propuesto, y deben considerarse, puesto que se basa en factores extrínsecos como: la inseguridad, equipamiento de la zona, cercanía con los servicios públicos; pero también influyen factores intrínsecos o propios del inmueble como: la ubicación, estilo de construcción, número de habitaciones.

En Nochistlán el comercio se da en el centro histórico, no hay centros comerciales, o tiendas de autoservicios, y los que hay se encuentran en el centro, por ello el factor de deseabilidad juega un rol importante, ya que la mayoría de los inmuebles que están en el centro histórico son los más codiciados, lo que ocasiona que algunos estén sobrevalorados, a pesar de que en muchos de estos las construcciones son obsoletas, y restan valor al inmueble, ya que en algunos casos resulta más económico retirar lo que queda de las construcciones que el rehabilitarlas y/o reconstruirlas.

En el centro histórico de las pequeñas poblaciones como Nochistlán, algunos inmuebles están semi-destruidos, abandonados, y sus construcciones en algunos casos son obsoletas, la comercialización de estas fincas se realiza como si fueran terrenos. Dentro del método propuesto se debe considerar el costo ocasionado por la demolición de las construcciones obsoletas, así como el costo para retirar los escombros.

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

CAPITULO II.- FUNDAMENTOS TEÓRICOS DE VALUACIÓN

2.1.- LA VALUACIÓN

La valuación es un proceso matemático, técnico y científico que consiste en estimar el valor de algo, tangible o intangible, un objeto, un bien, que pude ser mueble o inmueble, pero en nuestro caso se trata de valuación inmobiliaria, por tanto se puede decir que es el proceso para estimar el valor de una propiedad.

"El proceso de la valuación inicia cuando un valuador identifica el problema del avalúo y termina cuando lleva su conclusión al cliente. Cada propiedad es real y única y pueden estimarse muchos tipos de valor para una sola propiedad. El avalúo más común consiste en estimar el valor de mercado.[1]" por tanto para llevar a cabo dicho proceso es necesario un instrumento:

2.2.- EL AVALÚO

Es un proceso por medio del cual puede formularse y darse una opinión sobre el valor de un bien, en otras palabras también puede definirse como el valor que se estima de un bien, y que puede ser expresado en forma monetaria, en función de sus características: sociales, políticas, económicas, y físicas, basándose en normas institucionales vigentes. El avalúo se sustenta en varias leyes que se conocen como:

2.3.- PRINCIPIOS DE LA VALUACIÓN

El proceso de la valuación se completa cuando existen dos elementos, un valuador y algo que valuar, un buen valuador debe cumplir ciertos requisitos como: tener ética profesional, conocer el mercado, las normas y reglas de la valuación, practicar, conocer y entender los principios de la valuación, que son los siguientes, el de:

[1] APPRAISAL ISTITUTE.
CAP. CINCO. EL PROCESO DE VALUACION.
EL AVALUO DE BIENES RAICES.
APPRAISAL OF REAL ESTATE. SPANISH.
12 AVA. ED. 2002.
PAG. 69.

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

- **Principio de anticipación:** El valor de un bien es creado a partir de los beneficios que se espera producir o recibir en el futuro.

- **Principio de cambio:** El cambio se manifiesta cuando el mercado sufre alteraciones en sus preferencias, generalmente los inmuebles tardan en adaptarse a las nuevas preferencias, ante el cambio de las modas vienen la presencia de obsolescencias que pueden ser por deterioro físico, funcional y económico y esto se convierte finalmente en una pérdida de valor.

- **Principio de sustitución:** Cuando existen varios inmuebles de características similares, el de mayor demanda es el de menor precio.

- **Principio de la oferta y la demanda:** El valor de un bien inmueble varía conforme a los cambios en la oferta, es decir de acuerdo a que tanta disponibilidad existe de venta, o de renta.

- **Principio de competencia:** Este representa el esfuerzo de vendedores, propietarios, arrendadores inquilinos, compradores para poder realizar o acomodar una venta o un contrato de arrendamiento.

- **Principio de exterioridades:** Señala que factores extrínsecos de una propiedad pueden ejercer un efecto positivo o negativo acerca del valor de la misma.

- **Principio de mayor y mejor uso:** Establece que el valor del terreno será en función de lo que produzca el mayor valor actual, es decir la mejor rentabilidad sobre el uso anticipado.

- **Principio del costo de oportunidad:** Este se define como la perdida de oportunidad por la toma de decisiones, es decir lo que se sacrifica o se deja de hacer o de ganar al decidir entre dos opciones.

- **Principio de Contribución:** Señala que el valor de un componente determinado se mide en términos de lo que aporta o contribuye al valor de toda la propiedad.

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

- **Principio de equilibrio:** Establece que el valor real de la propiedad, se crea y mantiene cuando elementos contrastantes, opuestos e interactivos se encuentran en un estado de equilibrio.

- **Principio de productividad excedente:** Establece que la productividad excedente es el rendimiento neto que queda de la tierra una vez pagados los otros agentes de producción.

- **Principio de conformidad:** Establece que el valor real de una propiedad se crea y se sostiene cuando sus características concuerdan con las que demanda el mercado.

- **Principio de fuerzas sociales, económicas, gubernamentales y ambientales:** El valor de un inmueble se ve afectado por la interacción de estas cuatro fuerzas que influyen en la actividad humana.

2.4.- TIPOS DE VALOR DE UN INMUEBLE

El concepto de valor es un concepto económico que se refleja en el precio de una transacción. Aunque el valor cambian con el tiempo, según las necesidades y deseos del hombre ya que es algo que no es inherente al objeto o al inmueble.

Se pueden estimar valores diferentes para una misma propiedad, y cada uno de ellos es importante, algunos de ellos son:

- valor en uso
- valor de utilización
- valor de inversión
- valor de reposición nuevo
- valor de reposición neto
- valor comercial
- valor catastral,
- valor de mercado,
- valor de oportunidad.

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

"Se entiende por valor comercial de un inmueble como el precio más probable por el cual este se comercializaría en un mercado donde el comprador y el vendedor actuarían libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien.[2]"

Por lo regular en un avaluó casi siempre se concluye con en el valor comercial, a menos que se requiera otro tipo de valor, según el propósito y el objeto del avaluó, que son los que indican cuál que tipo de valor se debe obtener y para qué fin o uso.

Valor físico es aquel que se determina valuando por separado cada una de las partes de un inmueble, tomando en cuenta el valor de reposición para todas las construcciones, instalaciones especiales y obras complementarias, costos indirectos, depreciación por antigüedad, estado de conservación y obsolescencias.

Valor de reposición nuevo se obtiene a partir del costo actual es decir, lo que significa reproducir un bien con sus mismas características.

Se entiende por valor de mercado a "El mayor precio estimado en términos monetarios que una propiedad atraerá si es propuesta para su venta en el mercado libre durante un lapso razonable, para encontrar a un comprador que la adquiera estando enterado de todos los usos para los cuales está adaptada y es capaz de ser utilizada.[3]"

Generalmente el valor de mercado es el precio referido mediante el cual un comprador y vendedor en condiciones normales realizan el proceso de compraventa, en un mercado libre, durante un lapso de tiempo razonable, y sin que ninguno de los dos este sujeto a condiciones de venta o compra especificas o particulares. ¿Pero que es el mercado?

---

[2] IUPAD 2012.
INTRODUCCION A LA VALUACION DE INMUEBLES.
ING. FIDEL ALVAREZ GONZALEZ.
APUNTES DE MAESTRIA EN VALUACION.
PAG. 137

[3] IUPAD.
INTRODUCCION A LA VALUACION DE INMUEBLES.
ING. FIDEL ALVAREZ GONZALEZ.
APUNTES DE MAESTRIA EN VALUACION.
PAG. 137

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

2.5.- MERCADO INMOBILIARIO

El mercado es un entorno donde se comercializan bienes y servicios entre un conjunto compradores y vendedores, a través de un mecanismo de precios, es decir es la interacción de un grupo de individuos que intercambian derechos y obligaciones de un bien, por otro bien que puede ser similar o su equivalente en dinero. Y puede definirse en términos de: geografía, productos o características, número de compradores y vendedores disponibles.

Para la valuación de inmuebles es común que el mercado se delimite geográficamente, aunque siempre va a estar sujeto por la oferta y la demanda, estableciéndose la relación a menor precio mayor demanda, es decir la escasez afecta la oferta y trae consigo un aumento en el precio.

2.6.- ENFOQUES DE LA VALUACIÓN

El proceso de la valuación se realiza por medio de diferentes enfoques, los más utilizados en el caso de inmuebles son:

- Enfoque de mercado.
- Enfoque de costos.
- Enfoque de ingresos.

El en foque de mercado se basa en la comparación de ventas, ofertas y rentas de comparables (viviendas de características similares), haciéndose entre el sujeto y los comparables un ajuste u homologación de sus diversas características, para que sean lo más parecidos posibles. Este enfoque también se conoce como: enfoque de comparación de ventas.

El enfoque de costo, llamado también enfoque físico, consiste en determinar el valor de reposición nuevo (VRN), de un inmueble similar, pero nuevo, y estimar el valor del bien restándole las obsolescencias o deméritos existentes que presente ya sea por el estado de conservación, por la edad de las construcciones o por otros agentes de tipo económico o social que mermen el valor.

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

El enfoque de ingresos permite hacer una estimación del bien inmueble, partiendo de los beneficios futuros que esperamos obtener de dicho bien, con una tasa de capitalización adecuada en tiempo y porcentaje. Es decir es una estimación de los ingresos que esperamos produzca el bien en el tiempo futuro.

2.7.- COMPARABLES

En el ambiente valuatorio, se dice que un comparable, es un inmueble que tiene condiciones y características similares a las de otro inmueble al cual se le denomina sujeto y con el cual se está haciendo una comparación.

En la valuación de un inmueble se llama sujeto al bien valuado, y comparables a los inmuebles con los cuales se campara, estos últimos deben ser lo más semejantes, en características físicas, (tamaño, forma, superficie construida), localización, ubicación, equipamiento y mobiliario urbano, entre otras.

Se consideran comparables aquellas propiedades que son ofertadas en venta o en renta, y que no han permanecido expuestas en el mercado por un lapso de tiempo de seis meses. Un comparable ideal es aquel del cual se tienen la información una vez que se vendió o se rentó recientemente.

2.8.- DEMERITOS Y OBSOLESCENCIAS

Es la pérdida de valor de un bien inmueble, queda sujeta a los actos que disminuyen o deprecian el valor del bien, y esta depreciación puede ser debido a factores extrínsecos como intrínsecos.

Dichos factores pueden ser por causas propias del bien: estado de conservación, edad, calidad de construcción, funcionalidad, pero también por causas ajenas como cierre de vialidades, entrada en vigor de reglamentos; pueden clasificarse en los tipos:

“1- Obsolescencia Física (deterioro): Desgaste por uso y edad, Costo de arreglarla para que vuelva a estar en óptimas condiciones;

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

2- Obsolescencia Funcional: Diseño distribución de ambientes ya no sirven para el uso ideal, Ejemplo: las casas antiguas que solamente tienen 1 baño para toda la casa;

3- Obsolescencia Económica: Factores externos, ajenos a la casa, hacen que esta valga menos, ejemplo: Si la calle en la que está la casa se convierte en vía de paso de alto tráfico.[4]"

Dichas obsolescencias pueden ser curables, en algunos casos, y son atribuibles a factores como el desgaste natural, la edad cronológica, defectos propios de la construcción causada el diseño y la calidad de los materiales. Aunque un mantenimiento adecuado puede retardar la presencia de estas obsolescencias, y la desatención puede acelerar su pronta aparición. Por lo general las obsolescencias externas son irremediables y se deben a factores económico, sociales, de financiamiento o sobresaturación en el mercado. Según el Appraisal Institute, las depreciaciones pueden calcularse por tres diferentes métodos, que son: el método de extracción de mercado, el método de la edad-viva, y el método de desglose.

2.9.- DESEABILIDAD

El termino de deseabilidad es un concepto que puede vincularse con la necesidad, es por ello que cuando se habla de la deseabilidad de un inmueble, lo primero que se viene a la mente es, precisamente la necesidad de tener un techo o casa donde vivir, y puede ser mayor o menor, según las posibilidades de cada quien.

La deseabilidad también puede verse como el grado de aceptación y demanda de una vivienda, y pude medirse si se requiere, por medio de un levantamiento de campo que se realiza mediante la aplicación de encuetas o cuestionarios que pueden ser abiertos o con multi-respuesta, aplicados a una muestra significativa o un sector determinado de la población previamente elegido, y con preguntas que contengan los

[4] http://www.listainmuebles.com
PAGINA: LISTA INMUEBLES.COM.
OBSOLESCENCIAS: CÓMO EVITAR QUE DEPRECIEN TU CASA!

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

elementos de la vivienda, por ejemplo: número de habitaciones, de niveles, si las preferencias son con o sin cochera.

Una vez conocidos los deseos y necesidades de los habitantes, entonces puede adecuarse un indicador o factor que indique el grado de deseabilidad para determinada vivienda con ciertas características.

2.10.-EQUIPAMIENTO Y MOBILIARIO URBANO

El mobiliario se pude definir como un conjunto de elementos que están instalados en las vías públicas con fin de prestar un servicio, y pueden ser, bancas, lámparas, andadores, casetas telefónicas, buzones, cestos de basura, bolardos, señalética.

Por otra parte el equipamiento urbano es considerado como los espacios de uso público y que proporcionan servicios de: esparcimiento, salud, recreación, tales como plazas, mercados, escuelas, hospitales, iglesias, centros deportivos.

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

CAPITULO III.- NOCHISTLÁN Y SU ENTORNO

3.1.- CONTEXTO DENTRO DEL ESTADO DE ZACATECAS

El estado de Zacatecas es uno de los 31 estados que junto con el Distrito Federal conforman las 32 entidades federativas de México ubicándose en la parte norte del país. Limita al norte con Coahuila, al noroeste con Durango, al oeste con Nayarit, al este con San Luis Potosí y Nuevo León, y al sur con Jalisco, Aguascalientes y Guanajuato.

Tiene 58 municipios y cuenta con una superficie territorial de 75.484 km² en la cual viven poco menos de un millón y medio de personas, ubicándose en la 25º entidad más poblada de México. Las principales actividades económicas de Zacatecas son la agricultura en donde destaca la producción de frijol; y en el turismo destaca su ciudad capital reconocida como Patrimonio Cultural de la Humanidad, además de contar con varios pueblos mágicos, entre ellos Nochistlán de Mejía.

Imagen 1: Mapa de localización del estado de Zacatecas en la República Mexicana.

Fente:http://mr.travelbymexico.com/759-estado-de-zacatecas/

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

3.2.- LOCALIZACIÓN

La ciudad de Nochistlán de Mejía se encuentra situado al norte a los 21º40'; al sur 21º12' de latitud norte; al este 102º41'; al oeste 103º03' de longitud oeste.

Cuenta con 153 localidades, y tiene una superficie de 876 Km2, lo que representa el 1.2 % del territorio del estado y se encuentra a una altura de 1830 metros sobre el nivel del mar. Se encuentra a 150 Km. de la ciudad de Guadalajara, 120 Km. de la ciudad de Aguascalientes y 220 Km. de la ciudad de Zacatecas.

"El Mpio. de Nochistlán de Mejía colinda al norte y al noroeste con el municipio de Jalpa, Zacatecas, y por el sur con Yahualica, Jalisco al este con el Mpio. de Apulco Zac. al oeste con Juchipila y el Mpio. de Apozol, al norte y noreste con Teocaltiche, Jalisco, al sur con el Mpio. de Mexticacán, Jalisco."[5]

Imagen 2: Mapa de localización de Nochistlán de Mejía en el Edo. de Zacatecas.

Fuente: www.e-local.gob.mx

[5] OFRENDA.
LOCALIZACION.
PEDRO RODRIGUEZ LOZANO.
2004. SEGUNDA EDICIÓN.
A VEINTE AÑOS DESPUES
PAG. 13.

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

3.3.- GEOGRAFÍA

Nochistlán es la cabecera municipal del municipio de Nochistlán de Mejía en el estado de Zacatecas. Y aquí se fundó la primera Guadalajara un 5 de enero del año de 1532.

"La orografía del municipio es accidentada, lo cruza la Sierra de Nochistlán y está formada por una serie de mesetas y cerros que circundan la cabecera municipal. La mitad del territorio forma parte del eje Sierras y Valles Zacatecanos, que a su vez forma parte de la Sierra Madre Occidental, la otra mitad, forma parte del Eje Neo-volcánico.[6]"

3.4.- POBLACIÓN Y VIVIENDA

La población de la ciudad de Nochistlán de Mejía Zacatecas, según los datos del censo de población y vivienda del año 2010, elaborado por INEGI, cuenta con una población total de 27,932 habitantes, y con una densidad poblacional de 31 habitantes por km2.

En la cabecera municipal hay 15,322 habitantes, el resto de la población vive en las comunidades. La vivienda es considerada un reflejo del estado socioeconómico de quien la habita. Enseguida muestran datos sobre las viviendas ocupadas.

Tabla 1.- Viviendas habitadas y sus ocupantes en el Municipio.

Tipo	Viviendas habitadas
Total	7528
vivienda particular	7430
departamento en edificio	8
vivienda en vecindad	9
Otros	81
Promedio de ocupantes por vivienda.	3.71

Fuente: INEGI. Zacatecas, XII Censo General de Población y Vivienda; Tabulados Básicos. Tomo IV.

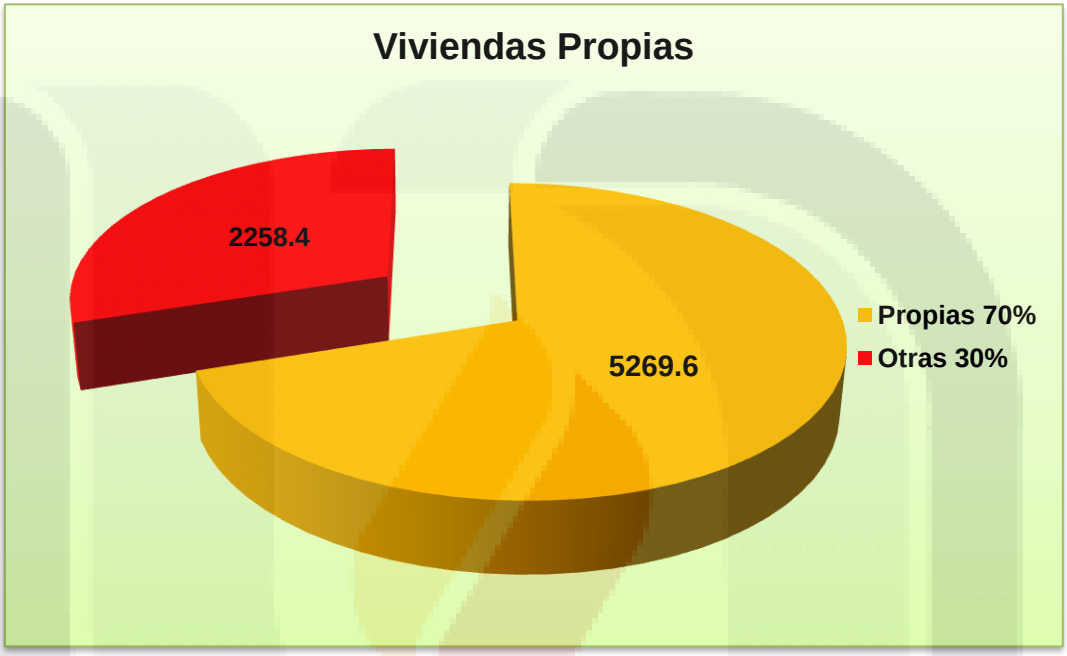
[6] OFRENDA.
GEOGRAFIA.
PEDRO RODRIGUEZ LOZANO.
2004. SEGUNDA EDICIÓN.
A VEINTE AÑOS DESPUES
PAG. 13.

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

De la totalidad de las viviendas existentes en la cabecera Municipal, el 70 % de ellas son propias, mientras que el 30 % restante son rentadas o prestadas, como ya se mencionó existe población flotante y muchas casas deshabitadas por la migración al vecino país del Norte.

Gráfica 1.- Viviendas propias.



Fuente: Elaboración propia.

Por otro lado el tipo de vivienda también se puede clasificar según la condición de uso, en la siguiente tabla se muestra el porcentaje de esta característica.

Tabla 2.- Porcentaje de viviendas según su uso.

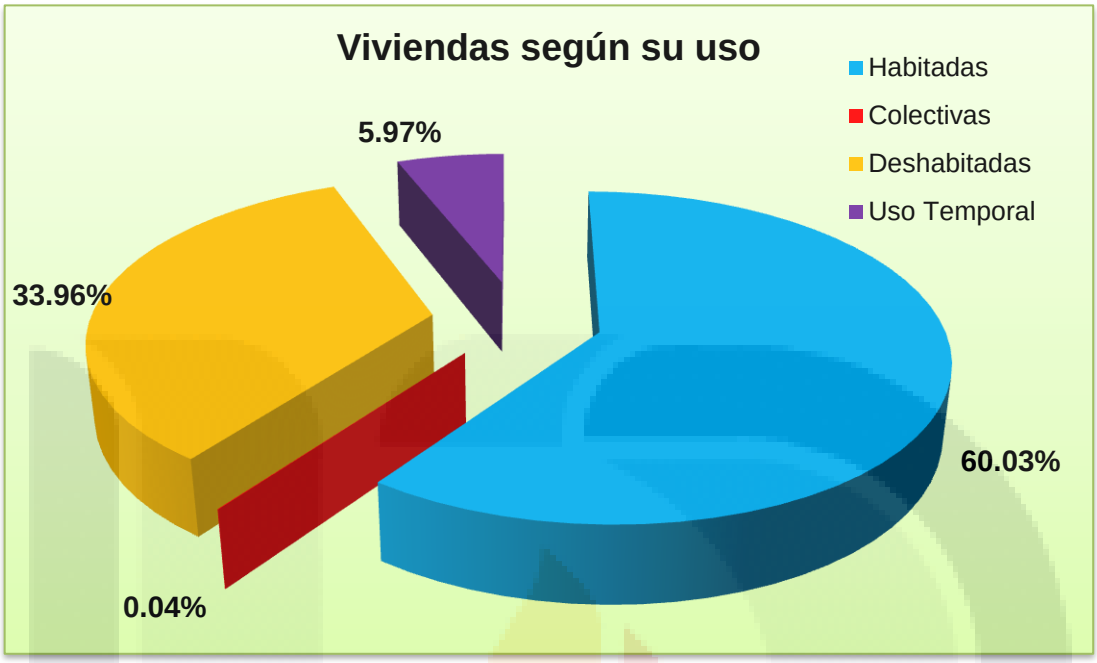
Descripción	Viviendas	%
Total	7528	100
Particulares	7525	99.96
Habitadas	4519	60.03
Deshabitadas	2557	33.96
De uso temporal	449	5.97
Colectivas	3	.04

Fuente: INEGI. – Segundo Conteo de Población y Vivienda.

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

Gráfica 2.- Porcentaje de viviendas según su uso.



Fuente: Elaboración propia.

3.5.- ACTIVIDADES ECONOMICAS

Las principales actividades son la agricultura, la ganadería y el comercio, aunque gran parte de los recursos provienen de las remesas de los Nochistlenses que trabajan en los Estados Unidos de América, es por ello que algunos proyectos de desarrollo actualmente se realizan por iniciativa de los Clubes Zacatecanos en conjunto con los gobiernos Municipal, Estatal y Federal.

Imagen 3: La ganadería (principal actividad económica.)

Fuente: Fotografías propia.

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

En la tabla siguiente, se muestra el porcentaje de la población ocupada para las diferentes actividades económicas.

Tabla 3.- Población ocupada por sector de actividad.

Descripción	Población ocupada	
	Total	%
Población Total en edad de trabajar	7512	100
Agropecuario	1725	22.96
Minería	8	0.11
Electricidad y agua	24	0.32
Construcción	976	12.99
Industria manufacturera	1001	13.33
Comercio	1190	15.84
Servicios y otros	2588	34.45
*Transportes, correo y almacenamiento	100	3.86
*Información	17	0.66
*Servicios financieros y Seguros	34	1.31
*Servicios inmobiliarios y de alquiler	21	0.81
*Servicios Profesionales	60	2.32
*Servicios de apoyo a negocios	20	0.77
*Servicios educativos	573	22.14
*Servicios de salud y de asistencia social	152	5.87
*Servicios de esparcimiento y culturales	175	6.76
*Servicios de hoteles y restaurantes	319	12.33
*Otros servicios	616	23.80
*Actividad del gobierno	279	10.78
*No especificados	222	8.58

Fuente: INEGI. – Cuaderno de Estadística Municipal.

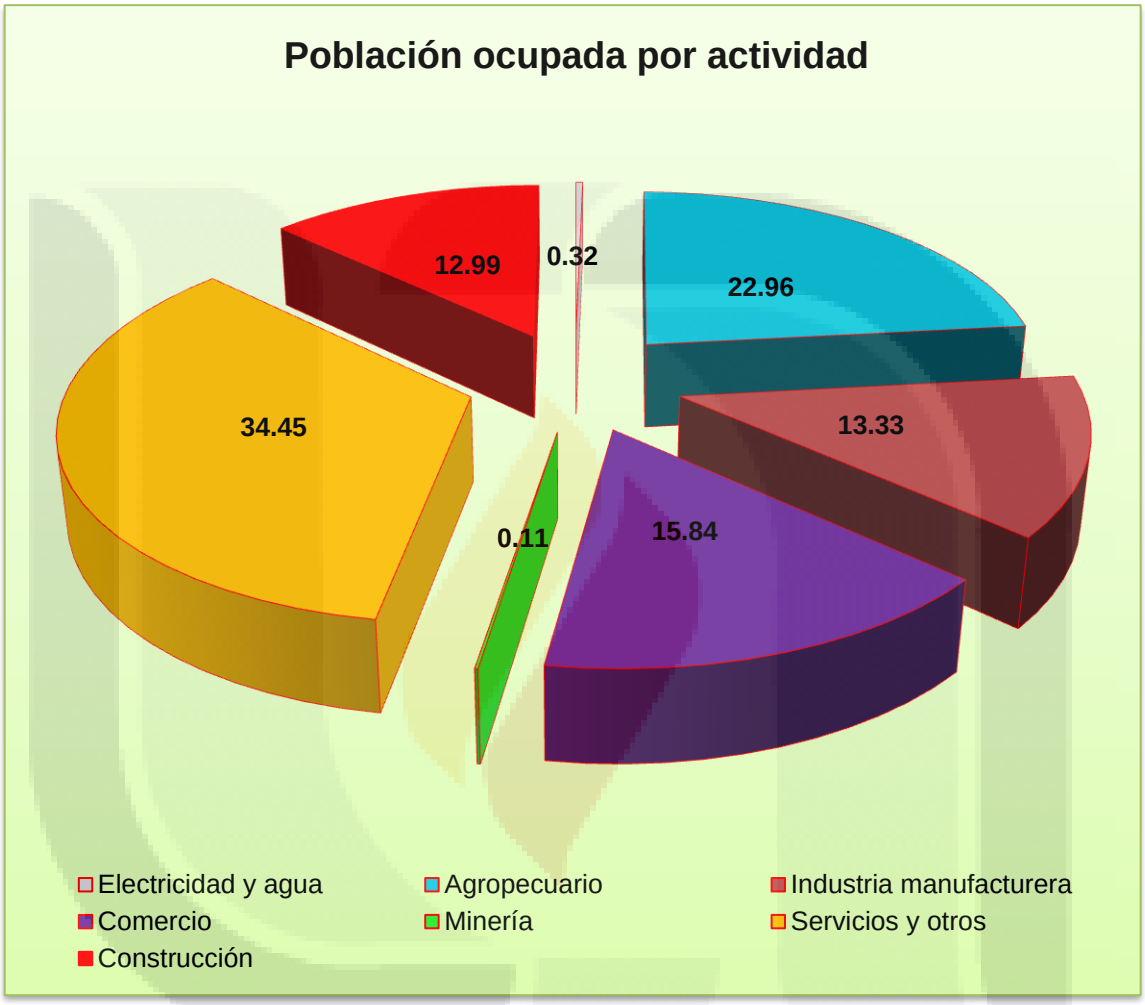
La Población Económicamente Activa está determinada por las personas que se encuentran en edad de trabajar de la totalidad de la población, y están dentro del siguiente rango de edad: de 12 a 65 años de edad, mientras que la población inactiva,

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

resulta de la diferencia y está compuesta por estudiantes, personas de la tercera edad, amas de casa y aquellos que no trabajan ni estudian.

Gráfica 3.- Población económicamente activa.



Fuente: Elaboración propia.

3.6.- CARACTERISTICAS URBANAS

La ciudad de Nochistlán como sistema urbano está determinado por la estructura que resulta del trazo perpendicular de sus calles, el centro urbano coincide con el histórico y representa por lo tanto al área fundacional. En la actualidad este espacio se ha transformado, por el exceso de actividades comerciales en el centro de la ciudad, reduciendo el catalogo arquitectónico patrimonial, y por la modernización y creación: primero de subdivisiones, lotificaciones y actualmente de fraccionamientos.

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

Por la otra parte, el exceso de actividades comerciales en el centro de la ciudad, además de contaminar el paisaje urbano, incrementan y elevan la plusvalía del suelo urbano lo que trae por consecuencia una lenta pero sistemática expulsión del uso habitacional convirtiéndose en el centro de la actividad comercial de la ciudad.

Imagen 4. Delimitación del centro histórico sobre la mancha urbana.

Fuente imagen de: Google Earth.

El centro histórico coincide con la mancha urbana del año 1960, y la zona de transición es la limita de esta zona. Dicha mancha urbana es considerada hoy en día como una zona protegida por la Junta de Monumentos Coloniales del Estado de Zacatecas.

En la ciudad pueden distinguirse dos ejes perpendiculares, dichos ejes forman una zonificación esquemática de la ciudad en cuatro partes; dichas partes se utilizaba antes para efectos de estudios, dotación de servicios y proyectos, los ejes están situados sobre las calles Independencia y Morelos y por las calles Hidalgo y Mejía

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

Imagen 5. Ejes que parten la mancha urbana.

Fuente imagen de: Google Earth.

La ciudad de Nochistlán en los años setenta se dividía en barrios: el barrio de los dormidos, el barrio de la capilla, el barrio de San Sebastián, el barrio de Santo Santiago, y el centro. Hoy en día la mancha urbana esta crecido rápidamente y dando paso a nuevos fraccionamientos y colonias, aunque se identifican ampliamente tres zonas: la zona centro (centro histórico), las zonas de tipo medio que son todos los fraccionamientos, nuevos, y las zonas populares o suburbios que están en la periferia de la ciudad.

Aunque en la actualidad no hay fraccionamientos exclusivos, privados o de tipo residencial, sin embargo si se pueden apreciar una diferencia en las características de las viviendas de la población, las hay con acabados de lujo, de tipo medio, populares y en algunos casos sin acabados.

Actualmente la mancha urbana está conformada por 55 zonas, que están reconocidas y registradas en el Dpto. de Catastro Municipal, y son identificadas como: fraccionamientos, colonias, barrios. Aclarando que dentro de algunas colonias existen pequeñas lotificaciones.

De la totalidad de estas zonas ninguno está consolidado al 100%, en la tabla siguiente se muestran los más importantes y su clasificación.

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

Tabla 4.- Clasificación de las colonias y fraccionamientos importantes del Mpio.

Nombre de la Colonia, o Fracc.	Clasificación
Zona centro.	Tipo medio.
Barrio de la capilla.	Tipo medio.
Barrio de santo Santiago.	Tipo popular.
Barrio de san Sebastián.	Tipo popular.
Barrio del Sagrado corazón.	Tipo popular.
Barrio la Gro.	Tipo popular.
Barrio las Palmitas.	Tipo popular.
Col. Santa Cecilia.	Tipo popular.
Col. de San Miguel.	Tipo popular.
Col. Linda Vista.	Tipo popular.
Col. del INFONAVIT.	Interés Social.
Fraccionamiento la Quinta.	Tipo medio y residencial.
Fraccionamiento las Brisas.	Tipo medio y residencial.
Fraccionamiento la Bugambilias.	Tipo medio y residencial.
Fraccionamiento la Quinta los Sauces.	Tipo medio y residencial.
Fraccionamiento las Fuentes.	Tipo medio.
Fraccionamiento los Arcos.	Tipo medio.
Fraccionamiento Arboledas.	Interés Social.
Fraccionamiento Loma Bonita.	Tipo medio.
Fraccionamiento SUTSEMOP.	Interés Social.
Fraccionamiento el Bajío.	Tipo medio.
Fraccionamiento los Tepetates.	Tipo medio.
Fraccionamiento primera Guadalajara.	Tipo medio.
Fraccionamiento Lomas del Acueducto.	Tipo medio.
Fraccionamiento Lomas del Refugio.	Interés Social.

Fuente: Elaboración propia.

Nochistlán cuenta con una gran cantidad de joyas arquitectónicas que sobresalen por su belleza, como casas templos, y monumentos, algunos de estilo colonial, entre los templos están: San Francisco, San José, La Virgen de Guadalupe y el de San Sebastián; y

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

algunos edificios y espacios públicos son: el Parián, la Presidencia Municipal, el Acueducto, el Jardín Morelos, el quiosco, el Mercado Municipal, la Esc. Benito Juárez, el mesón central; entre los monumentos conmemorativos destacan: La Fundación a la primera Guadalajara, Tenamaxtle, y los Héroes del 64, la Rotonda de los Hombres Ilustres. El Codice Remensis Teyerano, la glorieta a Tenamaxtle, la Pila de Afuera; algunas casas con valor histórico, son la casa de Daniel Camarena, la casa de los Ruiz, la casa de pepe Salas, la casa de Gregorio Don, entre otras.

Imagen 6. Edificios arquitectónicos e históricos.

El Parían Jardín Morelos Templo San José Parroquia San Fco.

Fuente:www.Zonaturistica.com/atractivo-turistico/1563.

Nochistlán se caracteriza por ser un pueblo “Alegre y por tradición” (Tacho Díaz,) además de contar con la hermosura de sus fincas, Arquitectura, Monumentos históricos, tradiciones, costumbres, gastronomía, e historia.

Gracias a lo anterior, desde el 26 de Noviembre del año 2013, el pueblo de Nochistlán de Mejía, obtuvo el nombramiento como pueblo mágico, por parte de la Secretaría de Turismo del Gobierno Federal.

Imagen 7. Fiestas y Tradiciones.

El Coleadero. La Religión.

Fuente:www.google.com.mx/imgres?

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

3.7.- INFRAESTRUCTURA Y EQUIPAMIENTO URBANO

La infraestructura urbana existente requiere de mantenimiento y rehabilitación y según información del Ayuntamiento Municipal las coberturas de los servicios públicos son las siguientes: agua potable 80%; alumbrado público 90%; drenaje público 80%; recolección de basura 90%; seguridad pública 90%; pavimentación de calles 80% y mercado y abasto 100%.

Las vialidades están en buenas condiciones, tanto en los accesos a la ciudad como al interior, en su mayoría pavimentadas, además de contar con sus guarniciones y banquetas, aunque también las hay los casos de calles empedradas.

Cuenta con servicio de teléfono, telégrafos, mensajería, internet, tele-cable, servicios financieros (bancos), y prestadores de servicios como hoteleros restauranteros, bares, cantinas, lavanderías, en fin todo tipo de comercio.

La ciudad cuenta con espacios de recreación y deporte como son: unidad deportiva los Arcos, unidad de la Colonia, campo de futbol Guadalupano, campo de futbol el Giro, campo de futbol presa Huisquilco, campo de beis-bol Enrique Castanedo, parques: las Palmitas y la Puente, Jardín de San Sebastián, Jardín Héroes del 64, Jardín Morelos, Andador los Arcos.

En el aspecto de salud cuenta con un hospital comunitario, delegaciones del ISSTE e IMSS, hospitales y clínicas privadas como el José Minero Roque y la clínica de especialidades.

En cuanto al aspecto educativo la ciudad tiene escuelas en todos los niveles: preescolar, primaria, secundaria, bachillerato y profesional.

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

CAPÍTULO IV.- PROPUESTA PARA VALUAR EN NOCHISTLÁN

4.1.- TIPOS DE TERRENO Y CONSTRUCCIONES EXISTENTES

Primeramente es necesario precisar que Nochistlán no tiene un plan de desarrollo urbano actualmente, por lo tanto se rige por las normas vigentes del Estado de Zacatecas, en materia de desarrollo urbano.

En lo que respecta a los tipos de terreno en el Municipio, se pueden definir de acuerdo a su clasificación, los hay topográficamente accidentados, planos, ligeramente planos, con pendientes suaves; y en cuanto su tamaño, los hay con superficies mínimas y algunos extensos; en cuando a la forma los hay regulares e irregulares, de un frente, de dos frentes; y en su ubicación pueden ser en esquina, intermedios, cabezas de manzana y manzaneros.

Sin embargo, los fraccionamientos nuevos, y lotificaciones, son los únicos que cuentan con lote tipo, ya que en las colonias más antiguas y sobre todo en el centro histórico no pueden identificarse por lo gran diversidad de superficies.

En la tabla siguiente se manifiesta la variedad de lotes tipos para diferentes fraccionamientos y lotificaciones en Nochistlán, y eso sin contar las demás colonias.

Tabla 5.- Lotes tipo en Nochistlán.

Nombre del fraccionamiento colonia o lotificación	Medidas del terreno, frente por fondo	Superficie en M^2.
Fracc. La Quinta.	10.00 por 20.00	200.00
Fracc. Las Brisas.	10.00 por 20.00	200.00
Fracc. Arboledas.	10.00 por 15.00	150.00
Fracc. Bugambilias.	10.00 por 15.00	150.00
Fracc. Quinta los Sauces.	9.00 por 15.00	135.00
Lotificación la Colonia.	15.00 por 20.00	300.00

Fuente: Elaboración propia.

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

La edificación en Nochistlán es muy variada, existen muchos estilos, aunque la mayoría es arquitectura vernácula, ya que se utilizan materiales propios de la región, como los son barras de ladrillo rojo recocido de la región, para muros, y adobón otro tipo de ladrillo rojo recocido de la región especial para bóvedas, junto con las viguetas que son de acero fabricadas por dos ángulos y una varilla curveada que une los dos ángulos.

También se cuenta con arquitectura colonial, sobre todo en el centro histórico, debido a la época de su construcción, cuando existía el Nochistlán de adobe y de calles empedradas, sin embargo aún se aprecian algunos rasgos muy claros de la época, como pórticos altos, ventanas altas, marcos de cantera en puertas y ventas, patio central, herrería de fierro forjado, puertas de madera, habitaciones altas y espaciosas, y además cuentan con caballerizas y/o corrales.

En lo que respecta a las inmuebles que son utilizados como viviendas, la mayoría de estos, son construcciones que se fueron realizando poco a poco según las necesidades de sus habitantes, sin proyecto alguno, pero actualmente está llegando la influencia de las grandes ciudades y del vecino país del norte, y ya existen casas con un estilo modernista, cada día son más las casas habitación que se hicieron con la ayuda de un profesional de la construcción, ya sea arquitecto, ingeniero o diseñador.

En lo referente a las construcciones existentes en Nochistlán, se pueden identifican las siguientes categorías de vivienda.

Vivienda tipo residencial: se refiere a las viviendas que son desplantadas en superficies mayores o igual a los 200 metros cuadrados, y cuentan con una gran área de construcción y con acabados de lujo y de buena calidad. Este tipo se detecta de manera aislada dentro o fuera de la ciudad, sobre todo en los fraccionamientos nuevos, que en algunos casos utilizan más de dos lotes para su construcción.

Vivienda tipo medio: son aquellas edificadas de material y acabados de buena calidad, por lo regular se desplantan en terrenos cuya dimensión está dentro del rango de los 120.00 a 200 metros cuadrados. Este tipo de viviendas predomina en Nochistlán, y pueden distinguirse tres variantes en su presentación, la primera es considerada como

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

arquitectura patrimonial (que son las casa antiguas y de estilo colonial), la segunda es la vernácula mejorada o ampliada, y por último las de construcción moderna.

Vivienda tipo popular. Son las que se caracterizan por ser inmuebles edificados de material y en algunos casos construidas por los mismos usuarios (autoconstrucción,) son desplantadas en terrenos de poca superficie, y dentro de la mancha urbana son pocos sin embrago en el medio rural es el tipo predominante, se les identifica en forma dispersa o concentrada en fraccionamientos y/o colonias populares.

Vivienda de tipo interés social: esta categoría resulta de los apoyos estatales, federales y municipales, y sus características obedecen a modelos preestablecidos y regulados por la normatividad oficial en materia de casa-habitacional, tanto en la elaboración de los tipos de vivienda, como en cuanto a la distribución y uso de suelo. Este tipo se obtiene a través de créditos de vivienda, o por apoyos municipales para personas de escasos recurso.

Vivienda de tipo precaria: esta existe de forma diseminada, casi nula, en la periferia de la ciudad y de manera aislada, se caracterizan por presentar materiales perecederos en muros y/o cubiertas y una superficie mínima de construcción; son las conocidas popularmente como cartolandias.

4.2.- FACTORES QUE IMPACTAN VALOR DE LOS INMUEBLES

En el caso de Nochistlán se identifican perfectamente los factores que aportan valor a un bien inmueble, así como también aquellos que lo demeritan. Dichos factores tienen que ver con las características del propio inmueble, pero también existen aquellos que nada tiene que ver con el inmueble, es decir son externos, pero ambos afectan e impactan con incremento o decremento del valor.

Algunos factores son subjetivos, porque las necesidades de quien habita las viviendas, son diferentes y cambian, por cuestiones de: trabajo, edad, estado civil, nivel socioeconómico, fenómenos sociales, entre otros. En la tabla siguiente se muestran algunos factores de carácter general que aportan o restan valor a los inmuebles.

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

Tabla 6.- Factores que impactan el valor.

Factores que aportan valor	Factores que demeritan valor
De ubicación, si el inmueble, se ubica dentro del centro histórico, o en un fraccionamiento deseable, cerca de un polo de desarrollo, o por contar con mejor ubicación dentro de la manzana y mejor aún si es en una esquina.	Si el inmueble se encuentra retirado del centro histórico o peor en la periferia de la ciudad, en una zona con inseguridad pública, con contaminación ambiental, auditiva, o si está cerca de una fábrica, salón de eventos, funeraria, cementerio.
Que las vialidades, vías acceso y de comunicación en óptimas condiciones para transitar y comunicarse, que las calles estén pavimentadas y cuenten con guarniciones y banquetas.	La falta de vías de comunicación y accesos inadecuados al inmueble, calles empedradas o de tierra, sin vialidades en buen estado, sin banquetas, ni guarniciones.
Si el inmueble está donde existen las instalaciones adecuadas, y los servicios públicos, mobiliario y el equipamiento urbano (templos, parques, hospitales, mercados, tiendas, escuelas, seguridad pública, recolección de basura, alumbrado público, agua potable, teléfono, conexión a internet, banquetas, guarniciones, pavimentos.)	Que en la zona no existan instalaciones, mobiliario, servicios y equipamiento urbano adecuados o que estén muy retirados (templos, parques, hospitales, mercados, tiendas, escuelas, seguridad pública, recolección de basura, alumbrado público, agua potable, señal de televisión, internet, teléfono, banquetas, guarniciones, pavimentos.)
Que el inmueble tenga un buen diseño arquitectónico (iluminación, ventilación y distribución adecuada, cochera,) que los materiales de las construcciones sean de buena calidad, que se tenga un mantenimiento preventivo para logar buen estado de conservación.	Si el proyecto de diseño no es adecuado o se carece de él (la falta de: iluminación, cochera, ventilación y distribución de espacios,) los materiales de construcción son de mala calidad, o si el estado de conservación es pésimo y/o que la vida útil este por expirar.

Fuente: Elaboración propia.

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

En resumen existen muchos elementos que impactan el valor de un bien inmueble, como se ha mencionado anteriormente, algunos que tienen que ver directamente con el bien, como la edad, vida útil, vida económica, diseño y funcionalidad, etc., así como influencias externas de carácter social, político, económico, entre los factores más importantes destacan: factor de zona, factor de ubicación, factor de la edad, factor de proyecto, factor de cochera, factor de terreno, factor de fondo, factor de frente, factor de calidad de las construcciones, factor de calidad de los servicios públicos, factor de equipamiento urbano.

4.3.- PREFERENCIAS DEL MERCADO

A pesar del poco dinamismo de mercado y de las especulaciones generadas por la dolarización, luego de realizar un análisis al mercado, de los terrenos y casas habitación que se están ofertando y a los inmuebles que ya se vendieron, puede establecerse que los inmuebles del centro histórico son los más deseados, ya que tienen la posibilidad de usarse como casa habitación y como local comercial.

Finalmente las características de los inmuebles como el número de habitaciones, baños, la existencia de cochera, el número de niveles, la cercanía con bares, cantinas y la dificultad para encontrar estacionamiento frente a la puerta de tu casa o en la acera de enfrente, no son un factor determinantes para quien busca establecerse lo más cerca del centro. La deseabilidad del mercado, indica que prefiere inmuebles que tengan poca construcción o sencillamente terrenos, ya que es más complicado rehabilitar las construcciones, y resulta más económico, retirar las construcciones que reconstruirlas.

Imagen 8.- Inmuebles del centro histórico.

Fuente: Elaboración propia.

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

4.4.- MOVILIDAD DEL MERCADO INMOBILIARIO

El mercado inmobiliario en Nochistlán es muy pasivo, y aunque aparentemente existen muchos letreros de casa en venta, la verdad es que con relación a la totalidad de las viviendas representan un porcentaje muy bajo, lo que indica que hay poca venta de inmuebles, además de que existe mucha especulación (ver anexo).

Según los datos proporcionados por el Catastro del municipio, se realizan aproximadamente cincuenta movimientos de traslado de dominio en promedio cada mes, sin embargo estos movimientos no son en su totalidad de compraventa, ya que existen: donaciones, herencias, y permutas.

En tabla siguiente se aprecia el porcentaje de traslados de dominio en promedio mensual que se presentan en el Municipio.

Tabla 7.- Porcentaje mensual de traslados de dominio en el Mpio.

Tipo de movimiento	Cantidad de movimientos en promedio mensual	Porcentaje
Compra-venta	28	56 %
Donación	13	26 %
Herencia	8	16 %
Otros	1	2 %
Total	50	100 %

Fuente: Catastro Municipal de Nochistlán de Mejía Zac.

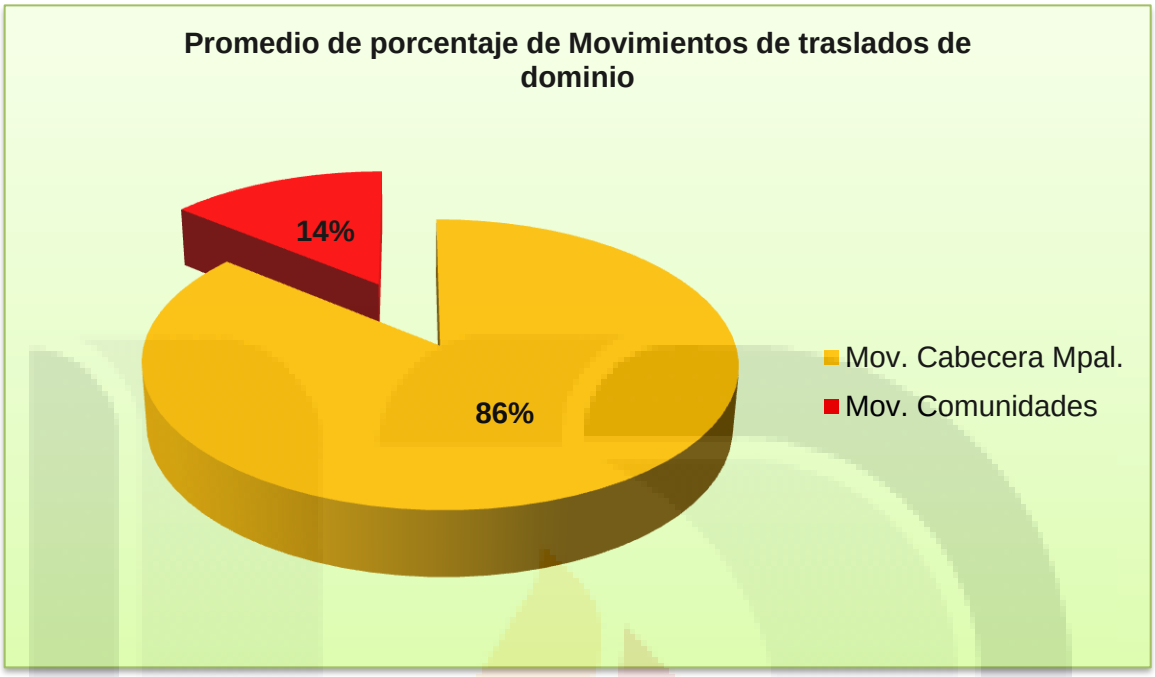
Los movimientos de traslado de dominio son de todo el Municipio, de los cuales el 86 % es de la cabecera municipal y el 14% de las comunidades. Esto quiere decir que el promedio mensual de movimientos para la cabecera municipal es de 43 movimientos aproximadamente.

Aunque los inmuebles que se negocian son terrenos (urbanos, suburbanos, rurales, ranchos, granjas, parcelas), casas habitación, predominan la compraventa de terrenos para uso habitacional.

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

Gráfica 4.- Promedio de movimientos de traslados de dominio.



Fuente: Elaboración propia.

Según datos del Dpto. de Catastro municipal, existen 11,290 cuentas catastrales registradas para la cabecera municipal, y en todo el municipio son 23,156 cuentas registradas en total, bajo la siguiente clasificación: predio urbano, predio rural, urbano rural y predio rustico.

Si en el año 2013 se registraron 502 traslados de dominio, únicamente en la cabecera municipal, y si consideramos de acuerdo a los promedios observados en lo que va del año, se espera cerrar el año 2014 con un incremento que llegue a 516, y si existen 11,290 inmuebles, entonces el porcentaje de movilidad esperado para este año será del 4.57%.

Los terrenos son los que presentan mayor movilidad en el mercado inmobiliario, por cada cinco inmuebles que se comercializan, cuatro son de terreno uno es de casa habitación, e inclusive dicha compraventa de la casa habitación, se lleva a cabo sin realizar el proceso de escrituración, ya que la transacción se sustenta legalmente para el comprador y el vendedor mediante un poder general para pleitos y cobranzas con traslado de dominio.

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

4.5.- VALORES DE MERCADO

A partir de los porcentajes registrados en el mercado inmobiliario de la cabecera municipal de Nochistlán, puede observarse que no existe un mercado dinámico para la compraventa de casa-habitación (ver anexo). Sin embargo en el caso de los terrenos si existe movilidad, y pueden fácilmente detectarse los valores por metro cuadrado para determinado tipo de terreno.

Imagen 9.- Mercado inmobiliario en Nochistlán (comparables).

Fuente: Estudio de mercado propio.

Con la salvedad del centro histórico, los valores por metro cuadrado de terreno son estándar para cada fraccionamiento, colonia, o barrio, desde luego con sus excepciones de aquellos casos especiales, como terrenos que estén al final, al interior o en cuchilla, y topográficamente accidentados, así mismo para aquellos que se encuentren frente a una carretera o a la zona de transición del centro histórico, en calle importante, o en esquina.

El caso del centro histórico es muy especial, ya que los valores por metro cuadrado se manejan en un rango muy amplio, actualmente puede encontrase valores desde los 5,000.00/M^2 hasta los 80,000.00/M^2, en cuanto más cerca estén los inmuebles del primer cuadro, mayor es su deseabilidad y mayor el costo por metro cuadrado, desde luego terrenos como tal, hay muy pocos, en realidad se trata de fincas muy antiguas y deterioradas, pero por lo general estos inmuebles son comercializados como terrenos a pesar de tener construcción, la cual casi siempre es obsoleta.

Para determinar el valor de mercado del terreno se hacen algunas consideraciones cuando se realiza la homologación entre sujeto y comparable, en función del tamaño (relación frente-fondo), forma (regular e irregular), topografía, ubicación, localización

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

dentro de la manzana, entre otras características que pueden ser extrínsecas o intrínsecas y su valor puede modificarse de acuerdo a estos criterios. El método que se propone incluye además una tabla de calificaciones para aquellos factores que pueden demeritar o incrementar el valor.

En la tabla siguiente se muestran el rango de los valores por m2 para terreno de algunas zonas, fraccionamientos, colonias, barrios; dichos valores se relaciona también con el plano que sigue de la tabla.

Tabla 8.- Valores por m^2 de algunas colonias y fraccionamientos.

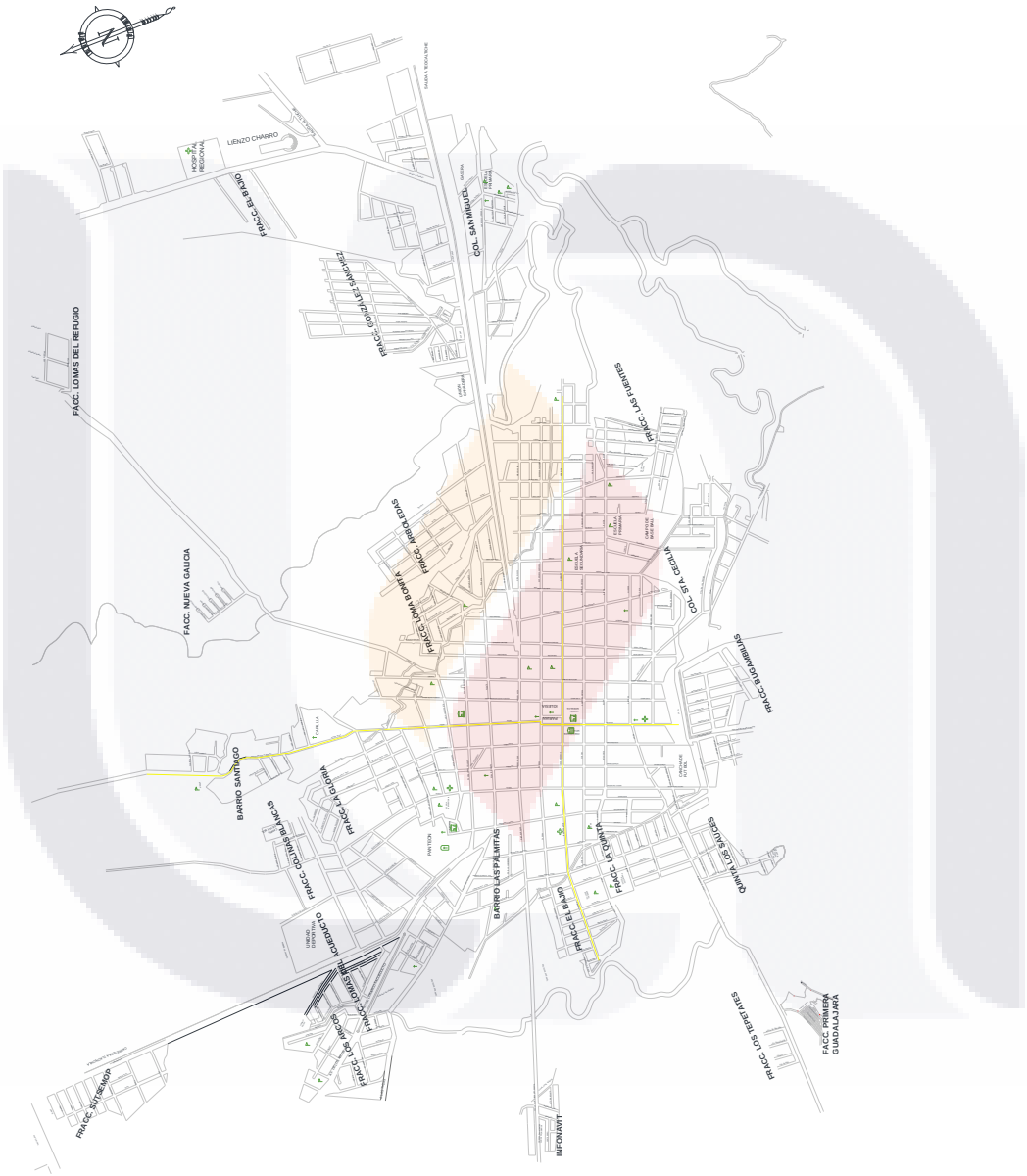
Clave	Nombre de la Colonia, o Fracc.	Valor por m^2
01	Zona centro, primer cuadro.	5,000.00-80,000.00
02	Barrio de la capilla. Barrio de santo Santiago Barrio de san Sebastián. Barrio del Sagrado corazón. Barrio la Gro. Barrio las Palmitas.	1,000.00-1,400.00
03	Col. Santa Cecilia. Col. Linda Vista.	600.00
04	Col. de San Miguel.	1,200.00-3,000.00
05	Col. del INFONAVIT.	800.00-1,200.00
06	Fraccionamiento la Quinta.	2,000.00-5,000.00
07	Fraccionamiento las Brisas. Fraccionamiento la Bugambilias.	1,000.00-1,200.00
08	Fraccionamiento la Quinta los Sauces. Fraccionamiento los Arcos.	900.00-1,200.00
09	Fraccionamiento las Fuentes. Fraccionamiento Arboledas. Fraccionamiento Loma Bonita.	1,000.00-1,200.00
10	Fraccionamiento SUTSEMOP.	900.00-1,000.00
11	Fraccionamiento el Bajío. Fraccionamiento los Tepetates.	600.00-1,000.00
12	Fraccionamiento primera Guadalajara.	500.00-1,000.00
13	Fraccionamiento Lomas del Acueducto.	500.00-900.00
14	Fraccionamiento Lomas del Refugio.	500.00-900.00

Fuente: Elaboración propia.

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

Imagen 10.- Fraccionamientos, colonias de Nochistlán.



TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

4.6.- MÉTODO PROPUESTO

El método que se propone para valuar en mercados con poco dinamismo, pude aplicarse de manera general para cualquier localidad con esta característica, aclarando que este método puede no apegarse a los lineamientos de algunas instituciones (SHF, INFONAVIT, Banca Comercial, Instituciones de Crédito a la vivienda), sin embrago puede usarse como un método auxiliar y en el caso de avalúos particulares, peritajes judiciales, o sencillamente para conocer el valor comercial.

Para valuar inmuebles con esta propuesta, primeramente se recaban los datos generales del inmueble, y se realiza la inspección física para colectar datos de la zona, y posteriormente dar inicio con el método propuesto que se basa sustancialmente en tres etapas:

- La primera etapa consiste en realizar un estudio de mercado para terrenos, y poder identificar el valor por m^2 de terreno en la zona, el cual puede detectarse muy fácilmente, salvo en los casos del centro histórico y el primer cuadro de la población.

  En el primer cuadro o centro histórico se debe de poner especial atención al realizar el estudio de mercado, para no caer en posibles especulaciones, las cuales pueden generarse si se recaba información de fuentes con intereses en los inmuebles.

  En las zonas de la periferia, o Fraccionamientos y colonias, se deben tomar en cuenta algunas características del terreno sobre todo si se tiene que realizar una homologación:

    - La ubicación dentro de la manzana,
    - La superficie del terreno,
    - La forma del terreno, es decir, si es regular o irregular (cuidando la relación de su frente inscrito de forma regular),
    - Qué relación frente-fondo guarda, y si es proporcional de 1 a 2,
    - La proporción que presenta el terreno con respecto a las construcciones existentes,

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

- El tipo de suelo del terreno (tepetate, jaboncillo, relleno, falla geológica.)
- Equipamiento e infraestructura urbana,
- Calidad de los servicios públicos.

Una vez identificado el valor de mercado para terreno en la zona, se obtiene el costo por m^2 de terreno, y se aplica la tabla de calificación al contexto, la cual considera los tres factores que más reconoce el mercado en estas localidades:

A. La cercanía con el primer cuadro.
B. Importancia de ubicación sobre área comercial o calle.
C. Topografía de la calle de ubicación.

Tabla 9.- Calificación del contexto para terrenos.

Factor que se califica	Factor
A) Cercanía con el primer cuadro.	
En plaza principal	1.15
A una cuadra	1.10
A dos cuadras	1.05
B) Importancia de ubicación sobre área comercial o calle.	
Calle comercial primer cuadro	1.15
Cale primaria comercial	1.10
Calle secundaria	1.05
C) Porcentaje de pendiente en la calle de ubicación.	
Suaves de 1% hasta 15%	1
Mayores del 15 %	0.85

Fuente: Elaboración propia.

Conforme el inmueble se va alejado del primer cuadro pierde valor, y gana valor mientras más cerca se encuentre de esta zona, que es la de mayor deseabilidad. Asimismo es muy importante la calle de su ubicación, ya que el inmueble es más cotizado si está sobre una calle comercial, que en una calle secundaria. Y con respecto

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

al tercer factor, este es más bien un demerito por pendiente o topografía, ya que los inmuebles con esta característica no son tan deseados.

El mercado reconoce tres distintos valores por m^2 de terrenos en el caso de inmuebles con mucha superficie, sobre todo los del centro histórico, el primero corresponde a la primer franja que da frente a la calle y tiene posibilidad de habilitarse como comercio y a está le corresponde un valor de mercado para terrenos, del 100%.

El segundo valor que se identifica es el correspondiente a la segunda franja y que es donde se localizan las construcciones interiores, esta superficie se demerita por el factor de fondo, un 10 %.

Por último el tercer valor cuya franja corresponde al lugar que esta o estaba destinado a los corrales o caballerizas, demeritando desde un 20% hasta un 30% según la profundidad del terreno.

Imagen 11.- Primer cuadro de la población.

Fuente imagen de: Google Earth.

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

- La segunda etapa se basa en determinar el valor de las construcciones tomando en cuenta las características propias de las mismas y aplicándole al final un factor que pude ser positivo, negativo o nulo, según el contexto, a pesar de la calidad de las construcciones.

La segunda parte consiste en valuar las construcciones existentes, de acuerdo con el tipo de edificación, que puede ser residencial, de tipo medio, popular o de interés social, para ello se consideran los costos paramétricos por m^2 autorizados para cada tipo de construcción, considerando la aplicación del factor de inter-ciudad, que en el caso Nochistlán sería de 0.940, (valor que corresponde a la ciudad Lagos de Moreno, Jalisco, ubicada en la región y de características similares). También pueden considerarse bases de datos particulares actualizadas, en función de los precios unitarios de cada localidad (ensambles de costos).

Una vez definido el costo por metro cuadrado, se procede a restarle las obsolescencias o deméritos si se tuviera la presencia de ellos, ya que en estas poblaciones es muy común encontrar construcciones que ya son obsoletas o que han perdido funcionalidad, y como se ha comentado resulta más económico demolerlas que rehabilitarlas.

En esta etapa se contemplan también las instalaciones especiales y las obras complementarias, que aportan valor, sin embargo en algunos casos, se requiere de algunas maniobras especiales, sobre todo cuando se trata de un inmueble ubicado dentro de la zona protegida por la Junta de Monumentos Coloniales del Estado de Zacatecas.

El enfoque de costos consiste en partir del valor de reposición nuevo, es decir lo que costarían las construcciones si estas fueran nuevas, y a estas restarles o aplicarles un demerito o factor por la edad, estado de conservación de las mismas, así mismo se contempla la calidad de las construcciones, calidad de proyecto entre otro aspectos. Los factores de zona equipamiento e infraestructura urbana, entre otros se consideran desde la aplicación del enfoque de mercado para terrenos, y en esta segunda etapa se califican y valúan únicamente las construcciones.

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

Se debe tomar en cuenta que el valor de las construcciones no refleja de forma directa el valor del inmueble, ya que podrán existir elementos o exceso de construcción que el mercado no reconoce y que además no se consideran que aporten un valor adicional.

Sin embargo en el centro histórico existen fincas que su vida útil está prácticamente agotada, pero tienen un un mantenimiento adecuado, por lo tanto se consideran en condiciones habitables. También existen otras que cuentan con una excelente ubicación, o las que representan un valor histórico, las que están protegidas por la H. Junta de Monumentos Coloniales, en fin todos estos tipos de inmuebles reúnen condiciones especiales que deben considerarse.

- La tercer etapa, aplica solamente para inmuebles que se localizan en el primer cuadro y algunos en el centro histórico, y se trata de un factor que puede establecerse a partir de los pocos comparables encontrados, este factor depende directamente del fenómeno de la dolarización y el de los dineros negros, que ocasionan que los inmuebles se encarezcan, pero lo que es peor aún, que se ofertan aun sobrecosto y se venden.

  Actualmente este sobrecosto ha llegado a ser hasta de un 300% de lo que generalmente sería su valor de mercado en condiciones normales y libres de este tipo de factores. Este factor se aplica directamente sobre el terreno.

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

CAPÍTULO V.- APLICACIÓN DEL METODO.

5.1.- Avalúo de un inmueble en Nochistlán.

AVALÚO COMERCIAL DEL INMUEBLE

Calle y no. :	**Diego Zacatecas # 4**
Colonia:	**Centro**
Municipio y Estado :	**Nochistlán de Mejía, Zacatecas.**
C.P. :	**99900**
Fecha del avalúo:	**30 de octubre de 2014**

CONCLUSIÓN DE LA OPINIÓN DE VALOR: VALOR COMERCIAL: $ 1,060,257.00

UN MILLON SESENTA MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y SIETE PESOS 00/100 M.N.

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

JOSE MARCOS BARBA PEREZ

ING. CIVIL . ESPECIALIDAD EN VALUACION INMOBILIARIA

Ced. Prof. 2655320 *Ced. Prof: 8548469*

AVALÚO

REFERENCIA Nº: AN-0029

FECHA: 30 de octubre de 2014

SE CONTÓ CON EXPEDIENTE: Si X No

INFORMACIÓN GENERAL PROPORCIONADA POR EL SOLICITANTE DEL SERVICIO.

Datos del Solicitante	Nombre del Solicitante :	Elodia Frías Gonzalez	Prop : Mauricia Frías Pérez
	Domicilio :	Calle Enrique Estrada # 10	
	Colonia :	Centro	Entidad : ZACATECAS
	Delegación :	NOCHISTLÁN	C.P. : 99900
Ubicación del bien	Calle y Número :	Diego Zacatecas # 4	
	Manzana, Lote :	S/N	C.P.: 99900
	Colonia, C.P. :	Centro	Cuenta predial : 34-001-02-131-001-03
	Municipio, Entidad :	NOCHISTLÁN ZACATECAS	Cuenta de agua : No proporcionada

Objeto del avalúo:	ESTIMAR VALOR COMERCIAL.
Propósito del avalúo:	TOMA DE DECISIONES

DATOS GENERALES DEL BIEN.

EL SOLICITANTE PROPORCIONÓ COPIA DE ESCRITURA PUBLICA, ELABORADA POR EL LIC. TEODULO GUZMAN QUEZADA, NOTARIO PUBLICO NUMERO DOCE, INSCRITA CON EL ACTA NUMERO 17,605 (DIECISIETE MIL SEISCIENTOS CINCO) , VOLUMEN 185 (CIENTO OCHENTA Y CINCO)

Descripción general del bien

Casa habitación, de tipo medio, seminueva, de estilo contemporaneo, ubicada en el centro historico.

Planta baja: sala de recibir, cocina-comedor, recamara principal, patio de servicio, baño y escalera.

Planta alta: sala de televisión, baño y dos recamaras.

DESCRIPCIÓN GENERAL

Estado de ocupación actual (marcar uno)	Ocupado		Desocupado	X	Baldío								
Estado de conservación (marcar uno)	Excelente	X	Bueno		Regular		Malo		No aplica				
Clasificación de la construcción (marcar uno)	Económica		Mediana		Buena	X	De Lujo		No aplica				
Servicios completos en la calle de ubicación del bien	Si	X	No										

Uso de Suelo : HABITACIONAL .

Limitrofes y Orientación

En el centro historico, ligeramente al Poniente del primer cuadro.

Equipamiento urbano en la zona de ubicación del bien

Escuelas			Comercios			Gasolinerías			Áreas recreativas			Transporte		
Si	X	No	Si	X	No	Si	X	No	Si	X	No	Si	X	No

Terreno (marcar como corresponda)	Regular	X	Irregular		Plano	X	Pendiente	<15 %

Edad y vidas de la construcción aproximadas:	Edad actual	V.U.T.	V.U.R.
	5 años	60 años	55 años

Superficie terreno	Valor Unit.	Indiv.	Factor	Valor Total Terreno	Superficie const.	V.R.N./ m².	Factor	Valor Const.	Obra complem.
55.80 m².	8,000.00	25.0%	1.05	**468,720.00**	**105.60** m².	5,338.43	0.8853	**563,737.92**	**27,798.78**

VALOR FÍSICO $ **1,060,257.00** Valor Total de las construcciones: $ **591,537.00**

Consideraciones Adicionales :

En este caso NO APLICAN los Enfoques de Mercado y el de Capitalización, por tratarse de un inmueble ubicado en una población donde el mercado inmobiliario es poco dinamico. Por lo tanto se utiliza el enfoque FISICO, agregando el valor de terreno (por mercado) y restando las Depreciaciones.

Consideraciones y Premisas Previas a la Conclusión : El Valor Comercial, es obtenido por el metodo propuesto: Enfoque Físico + Mercado.

Se obtiene el valor del terreno, por el Enfoque de Mercado, para determinado tipo de terreno y según la zona de ubicación, luego se aplica el Enfoque Físico, en función del **Valor de Reposición Nuevo** (VRN)para cada tipo de construcciones, se consideran también las obras complementarias, accesorios e instalaciones especiales, restandole las obsolescencias y demeritos existentes por: estado de conservación, zona, equipamiento, infraestructura, etc. Este reporte se hace en numeros redondos, ademas presupone que no existe una restricción legal en cuanto a la posesión del bien y al uso lícito del mismo.

REPORTE.

VALOR COMERCIAL : $ **1,060,257.00**

Cantid. con letra :

UN MILLON SESENTA MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y SIETE PESOS 00/100 M.N.

Lugar y Fecha : Nochistlán de Mejía Zacatecas, a 30 de octubre de 2014.

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

METODO PROPUESTO (Investigación de Mercado, Enfoque Físico y de Mercado)

Precios de terrenos en la zona o en zonas similares (ofertas u operaciones):

	Tipo	Zona	Ubicación	Superficie (m2)	Precio ($)	P.unit. ($/m².)	Fuente/observs.
1			NO APLICA			#¡DIV/0!	
2						#¡DIV/0!	
3						#¡DIV/0!	
					Promedio:	#¡DIV/0!	

NOTA: Estudio de mercado para determinar el costo por m^2 de terreno ubicado fuera del centro historico.

Homologación para determinar el valor aplicable por m^2 para terreno:

	F. Zona	F. Ubic.	F. Frente	F. Forma	F. Superf.	F. Topograf.	F. Otro	FNeg	F. Res:	Precio venta	V. Homologado
1									0.00	#¡DIV/0!	#¡DIV/0!
2									0.00	#¡DIV/0!	#¡DIV/0!
3									0.00	#¡DIV/0!	#¡DIV/0!
										Valor Homologado: $	#¡DIV/0!
										Valor aplicable (N.R.): $	0.00

NO APLICA

Conclusiones de la homologación:

El costo por m^2 es de facil reconocimiento pero por las caracteristicas del sujeto es necesario realizar un ajuste y concluir con un valor homologado.

Precio de Terreno de acuerdo a las ultimas ofertas y ventas, y según la zona de ubicación.

	Zona	Fracción	Ubicación	Sup. m^2	F. CPC	F. UCC	F. T	F. Res.	P.unit. ($/m².)
1	centro historico	Uno	Calle Diego Zacatecas # 4	55.80	1.00	1.05	1.00	1.05	7,000.00
		Dos							
		Tres							
								Valor aplicable: $	7,350.00
								Valor del Terreno: $	410,130.00

El valor por m2 de Terreno en esta zona es de $7,000 /m2.

Se aplica tabla de calificación (tabla 9.- Calificación del contexto para terrenos, por tartarse de un inmueble localizado en el centro historico, ademas se usan los valores obtenidos del estudio de mercado realizado sobre las ultimas transacciones.

TIPO DE CONSTRUCCION (ENFOQUE FISICO)

	TIPO	Edad:	Sup. M2	V.R.N.	F edad:	F Dem.	Val. Parcial de Const.
I	Medio	5.00	105.60	6,030.00	0.8853	1.0000	563,737.92
II	IE: Cocina Integral	5.00	3.50 ML	5,000.00	0.8853	1.0000	15,492.95
III	OC: barda (aplanado y pintura)	5.00	15.00	843.67	0.8853	1.0000	11,203.61
	OC: Patio (firme y vitropiso)	5.00	3.00	415.00	0.8853	1.0000	1,102.21
						Valor de las Construcciones: $	591,536.69
						Valor Físico : $	591,537.00

Observaciones:

Muros: ladrillo rojo recocido de la región, juntedo con mortero cemento arena.
Azotea y entrepiso: bobeda de adobon sobre viguetas de acero
Acabados: muros y plafones con tirol planchado y pintura vinilica.
Herreria: perfil tubular.
Carpinteria: madera de pino, puertas interiores y exterior, cocina integral, pasamanos de madera.
Instalacioes hidraulicas y sanitarias: ocultas al parecer de cpvc.
Instalaciones electricas: ocultas en poliducto.

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

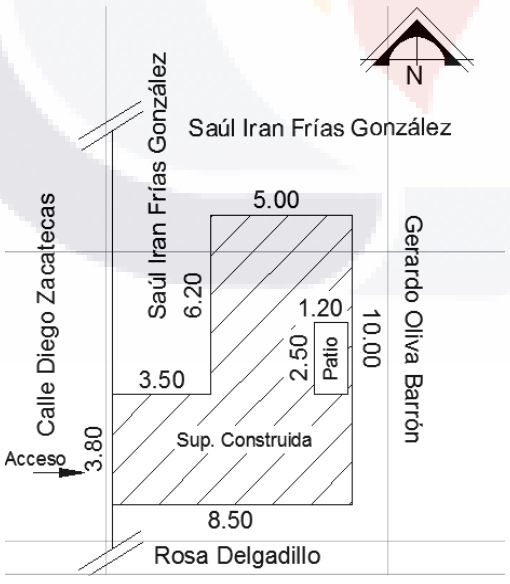
TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

CROQUIS DE LOCALIZACIÓN

MACROLOCALIZACION

CROQUIS, LINDEROS Y COLINDANCIAS

Según copia fotostática del contrato de compraventa formalizado por el Notario Publico N° 12, en la Cd. de Nochistlán de Mejía Zacateas, contrato que se consiga fecha 14 de Dic. De 2010.



MICROLOCALIZACION

Colindancias, según escritura de referencia.

AL NORTE:
5.00 y 3.50 metros, con Saúl Iran frías González;
AL SUR:
8.50 metros, con Rosa Delgadillo
AL ORIENTE:
10.00 metros, con Gerardo Oliva Barrón;
AL PONIENTE:
3.80 con Calle Diego Zacatecas.

SUPERFICIE: 55.80 M^2 Según escritura de referencia.

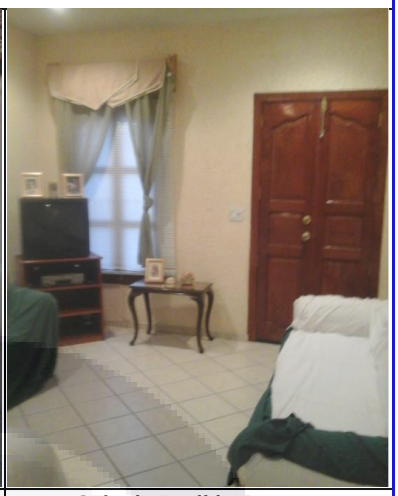
TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

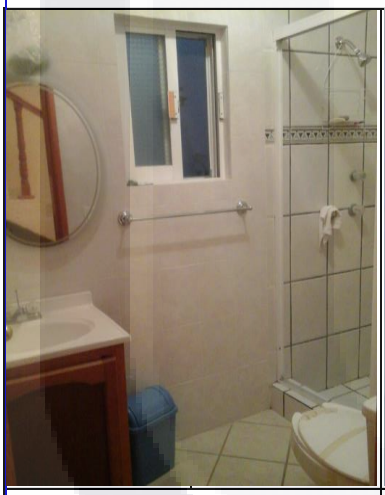
REPORTE FOTOGRÁFICO

Fachada

Entorno

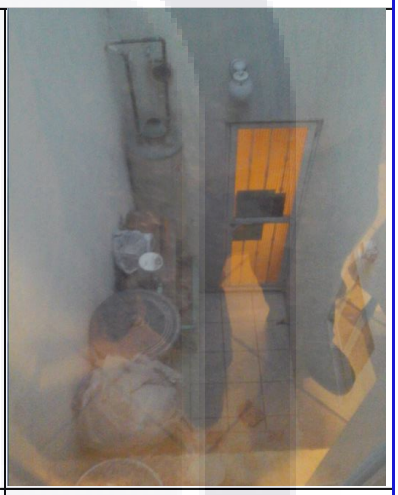


Sala de Recibir y Acceso

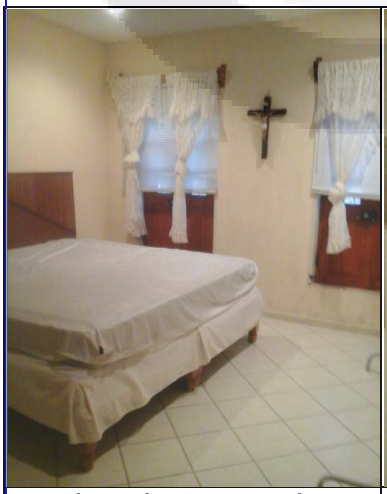


Baño

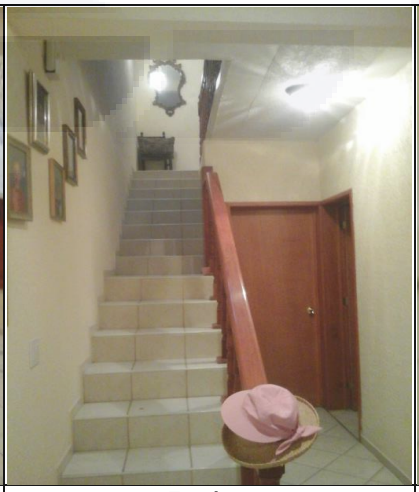
Cocina-comedor



Patio



Planta alta: Recamara dos



Escalera

Planta Alta sala de T.V.

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

Conclusiones y Recomendaciones

Este método es un auxiliar para valuar en lugares donde no existe mercado inmobiliario, ya que existen determinados métodos y formatos aprobados y establecidos por diversas instituciones, regulan y practican la valuación de inmuebles, tales como: SHF, FECOVAL, INFONAVIT, BANCOS, entre otras.

Como recomendación se deben considerar las condiciones propias de cada lugar y tomar valores de mercado como referencia de lugares similares, cuando el caso lo amerite y dependiendo del avaluó solicitado. Ya que los factores pueden cambiar con respecto al tiempo y al entorno de cada localidad.

Aunque el mercado inmobiliario sea de poca movilidad se recomienda realizar un estudio de mercado, ya que siempre existen terrenos en venta, y los valores identificados por metro cuadrado de terreno, permiten entender y conocer el entorno, lo cual será el punto de partida para empezar hacer un avaluó.

En el caso específico de Nochistlán, el mercado inmobiliario es muy sensible y en estos momentos reconoce valores muy altos en el centro histórico y el primer cuadro de la población, Además de que es la zona de mayor deseabilidad, razón por la cual los factores de la dolarización y de los dineros negros, deben tratarse con mucha objetividad para evitar especulaciones.

En el caso de las demás zonas, los valores de terreno están plenamente identificados y no existe problema alguno para valuar por el método propuesto, a pesar de que existen zonas que no tienen cobertura total en sus servicios públicos.

La situación actual del mercado inmobiliario puede cambiar en cualquier momento, debido a los factores intrínsecos o extrínsecos que el mercado inmobiliario reconoce.

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

Glosario

Avaluó: Es un documento por medio del cual puede formularse y darse una opinión sobre el valor de un bien, y se expresa en forma monetaria, en función de sus características: sociales, políticas, económicas, y físicas, basándose en normas institucionales vigentes.

Mercado inmobiliario: Es la oferta y la demanda de bienes inmuebles.

Valor de mercado: Es el precio referido mediante el cual un comprador y vendedor en condiciones normales realizan el proceso de compraventa, durante un lapso de tiempo razonable, y sin que ninguno de los dos este sujeto a condiciones de venta o compra especificas o particulares.

Comparable: Inmueble que tiene condiciones y características similares a las de otro inmueble.

Sujeto: Inmueble que se valúa y con |l cual se está haciendo una comparación.

Enfoque de valuación: Es un procedimiento con determinadas perspectivas o características por medio del cual se realiza un avaluó.

Primer cuadro: Se considera el corazón de la ciudad, es el área fundacional, aquí se concentra la plaza de armas, la parroquia o templo principal y el Palacio Municipal.

Mancha urbana: Se dice que es el área que ocupada por las viviendas y/o población en una ciudad.

Bóveda: losa de azoteo o entrepiso realizado con ladrillo rojo recocido y viguetas de fierro.

Adobón: Ladrillo rojo recocido que sirve para techar.

Dineros negros: Ganancias obtenidas o recabadas o que procede de actividades ilegales (robo, malversación de fondos, tráfico de drogas, tráfico de armas, prostitución, contrabando, etcétera).

Dolarización: Fenómeno por el cual un país adopta el uso de la moneda estadounidense de manera no oficial, para su uso en transacciones económicas.

Movilidad del mercado: Rapidez con que se desplazan o colocan los inmuebles en el proceso de compra venta.

Lotificación: Subdivisión de un terrenos, en pequeñas fracciones o lotes para venta.

Lote tipo: Terreno que más se repite en cuanto a sus medidas y superficie.

Traslado de dominio: Proceso legal mediante el cual se ceden los derechos y obligaciones sobre un inmueble.

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

Bibliografía

APPRAISAL ISTITUTE.
EL AVALUO DE BIENES RAICES.
APPRAISAL OF REAL ESTATE. SPANISH.
12 AVA. ED. 2002.

IUPAD 2012.
INTRODUCCION A LA VALUACION DE INMUEBLES.
ING. FIDEL ALVAREZ GONZALEZ.
APUNTES DE MAESTRIA EN VALUACION, UAA.

ING. LUIS CUELLAR ULLOA.
APUNTES DE INGENIERIA ECONOMICA 2012.
MAESTRIA EN VALUACION, UAA.

M. EN VAL. ING. RAÚL FERNÁNDEZ MUSACCHIO.
APUNTES DE INGENIERIA COSTOS 2012.
MAESTRIA EN VALUACION, UAA.

OFRENDA.
PEDRO RODRIGUEZ LOZANO.
2004. SEGUNDA EDICIÓN.

NOCHISTLÁN DE ZACATECAS: CUATRO SIGLOS DE SU VIDA
CLOTILDE EVELIA QUIRARTE
SEGUNDA EDICIÓN
H. AYUNTAMIENTO DE NOCHISTLÁN, ZACATECAS, 2000

INEGI. ZACATECAS, XII CENSO GENERAL DE POBLACIÓN Y VIVIENDA;
TABULADOS BÁSICOS. TOMO IV.

INEGI. – SEGUNDO CONTEO DE POBLACIÓN Y VIVIENDA.

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

INEGI. – CUADERNO DE ESTADÍSTICA MUNICIPAL.

CATASTRO MUNICIPAL DE NOCHISTLÁN DE MEJÍA ZAC.

LAS CONDICIONES FÍSICAS, ECONÓMICAS Y SOCIALES DE NOCHISTLÁN DE MEJÍA, ZACATECAS
MANUEL SANCHEZ LEGASPI.

MARCELLO SALLES BERGES Y CHAPITAL.
DICCIONARIO DEL NEGOCIO INMOBILIARIO.
REAL ESTATE EDUCATION COMPANY 1997.

Páginas de internet

http://www.listainmuebles.com
http://mr.travelbymexico.com/759-estado-de-zacatecas/
www.e-local.gob.mx
Google Earth.
www.Zonaturistica.com/atractivo-turistico/1563.
www.google.com.mx/imgres?
http://todosobrevaluacion.blogspot.mx/

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

Anexos

Anexo A.- Ficha de inmueble uno (comparable).

Anexo B.- Ficha de inmueble dos (comparable).

Anexo C.- Ficha de inmueble tres (comparable).

Anexo D.- Ficha de inmueble cuatro (comparable).

Anexo E.- Ficha de inmueble cinco (comparable).

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

Anexo A.-

Inmueble número uno.

Macrolocalización.

Microlocalización.

Propietario: Benjamín Quezada Elías; Tel: (346) 103 38 84.
Ubicación: Esquina Hidalgo con Matamoros.
Superficie de terreno: 25 m^2.
Superficie Construida: 50 m^2.
Oferta: $ 1,000,000.00
Fecha: Noviembre de 2014.

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

Anexo B.-

Inmueble número dos.

Macrolocalización.

Microlocalización.

Propietario: Abraham Valadez Corona; Tel (346) 102 66 37.

Ubicación: Esquina Esperanza Quezada con Juárez.

Superficie de terreno: 110 m^2.

Superficie Construida: 110 m^2.

Oferta: $ 4,500,000.00

Fecha: Noviembre de 2014.

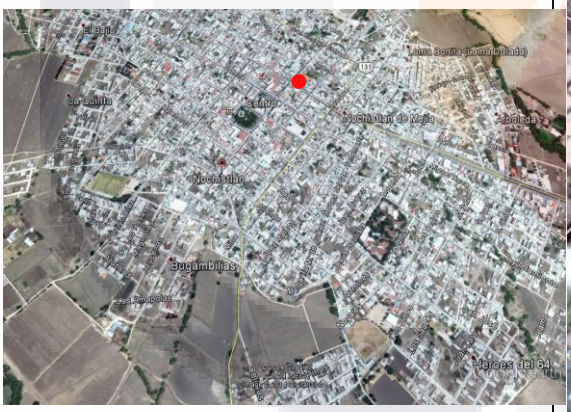
TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

Anexo C.-

Inmueble número tres.

Macrolocalización.



Microlocalización.

Propietario: Leopoldo Sánchez García; Tel (346) 71 3 00 18.
Ubicación: Esquina José Minero Roque con Josefa Ortiz de Domínguez.
Superficie de terreno: 98 m^2.
Superficie Construida: 98 m^2.
Oferta:$ 4,000,000.00
Fecha: Noviembre de 2014.

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

Anexo D.-

Inmueble número cuatro.

Macrolocalización.

Microlocalización.

Propietario: Jaime Muñoz Rodríguez; Tel: (346) 100 27 47.
Ubicación: Calle Mesa de Afuera # 1.
Superficie de terreno: 141 m^2.
Superficie Construida: 160 m^2.
Venta: $ 1,150,000.00
Fecha: Noviembre de 2014.

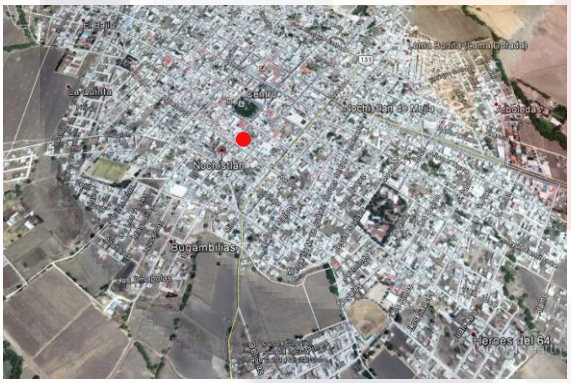
TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS

Anexo E.-

Inmueble número cinco.

Macrolocalización.



Microlocalización.

Propietario: Rosalba Buerba Medrano; Tel: 33 36 73 45 60.
Ubicación: Calle cinco de Mayo # 10.
Superficie de terreno: 476.00 m^2.
Superficie Construida: 225.00 m^2.
Oferta: $ 3,800,000.00
Fecha: Noviembre de 2014.

TESIS TESIS TESIS TESIS TESIS