

Centro del Diseño y la Construcción

Departamento de Construcción y Estructuras

"Deseabilidad de los Condominios Verticales de tipo Resid<mark>encial e</mark>n Aguascalientes"

Autor: Miguel Angel Rincón Cruz

Maestría en Ingeniería con salida en Valuación

Asesor: M. en Val. Arq. Cecilia Yolanda Vega Ponce

Aguascalientes, Ags., Diciembre del 2008



Maestria en Valuación

M. EN A. MARIO ANDRADE CERVANTES DECANO DEL CENTRO DE CIENCIAS DEL DISEÑO Y DE LA CONSTRUCCIÓN P R E S E N T E.

Por este conducto le informo que el ING. MIGUEL ANGEL RINCON CRUZ, ha concluido la tesis que lleva por título "Deseabilidad de los Condominios Verticales de Tipo Residencial en Aguascalientes", de acuerdo a los objetivos y contenidos planteado para su autorización y cuya tesis fungí como asesor, por lo que he autorizado al sustentante para que realice la impresión final del documento y realice los tramites pertinentes para obtener el título de la Maestría en Ingeniería, por la Universidad Autónoma de Aguascalientes.

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

A TENTAMENTE
Aguascalientes, Ags., 25 de noviembre de 2008

M. EN VAL CECILIA YOLANDA VEGA PONCE
DIRECTOR DE TESIS

c.c.p. Ing. Miguel Ángel Rincón Cruz c.c.p. Archivo.

CYVP/lbm

1000



### **DEDICATORIAS**

A Dios nuestro señor, mi esposa, hija, padres, hermanos, amigos y familiares.

### **AGRADECIMIENTOS**

A Dios nuestro señor por darme vida sueños e ilusiones

A mi esposa por su apoyo y compresión.

A mi hija por su paciencia.

A mis padres por sus consejos y enseñanzas.

A mis maestros por su ense<mark>ñanza y</mark> sa<mark>bi</mark>duría.

A mis hermanos por su compañerismo.

A la familia de mi esposa por su comprensión.

A mi abuela Antonia por su incansable fuerza para apoyarme y aconsejarme.

A mis amigos por estar siempre que los necesite.



Maestria en Valuación

### **RESUMEN**

El presente documento pretende aportar información referente a la deseabilidad de los condominios verticales de tipo residencial plus en Aguascalientes, proporcionando porcentajes de la participación de los factores y variables cuantitativas y cualitativas de deseabilidad que influyen en la estimación de valor.

Se recopilo información en viva voz, mediante encuestas y datos estadísticos de las conductas del sector social involucrado, su entorno, su situación social, su situación política, sus expectativas, sus metas y las realidades que envuelven a dichos condominios.

Se hizo una breve descripción de la historia, del desarrollo, de la evolución y la transformación de la propiedad y copropiedad en condominio, así como de su uso y deseabilidad por motivos sociales, culturales y productivos.

Se describen también los tipos de propiedad que existen y las diferentes figuras y representaciones que actúan dentro de un condominio.

Se describe la clasificación de los diferentes tipos de condominios que existen desde el punto de vista social-económico empezando desde el de interés social y terminando con el residencial plus que es el motivo de nuestro trabajo.

El presente documento da a conocer los puntos de vista e inquietudes de la sociedad respecto a los condominios verticales de tipo residencial plus. Presentando también el punto de vista de los desarrolladores que actualmente están involucrados en dichos condominios, dando información variada de precios, de los servicios que ofrecen, de perspectivas de venta, de periodo de retorno de las inversiones y en general de la visión que ellos tienen respecto a la inversión que están realizando.



Maestria en Valuación

### **INDICE GENERAL**

Pagina	
1	I. Introducción
1	I.1 Antecedentes
2	I.2 Objeto de estudio
14	I.3 Definición del problema
15	I.4 Objetivos
15	I.5 Deseabilidad
15	I.6 Hipótesis
13	1.0 Inpotesis
16	II. Fundamentos
16	II.1 Marco de referencia
16	1Conceptos básicos en torno al condominio
16	2Antescedentes del derecho de propiedad y copropiedad
18	3Historia del con <mark>do</mark> minio en Aguascalientes
20	4Diferencias ent <mark>re el c</mark> ondominio horizontal y el vertical
20	5Tipos de Con <mark>dominio</mark> s
23	6Identificaci <mark>on de las zonas h</mark> abitacionales y su tipo de construcción
•	dentro de <mark>la ciudad</mark> d <mark>e Aguas</mark> calientes
24	7Definici <mark>ones de la</mark> s <mark>figuras y r</mark> epresentaciones que actúan dentro de
•	un con <mark>dominio</mark>
26	8Derec <mark>hos y ob</mark> lig <mark>aciones de</mark> los condóminos
27	9Observaciones y expectativas iníciales a considerar de los
	condo <mark>mini</mark> os <mark>verticales</mark> de tipo residencial plus
27	9.1 Observaciones sobre el concepto de propiedad
27 27	9.2 Observaciones de diseño y funcionalidad de las Torres
28	<ul><li>9.3 Observaciones comerciales y de promoción de las Torres</li><li>9.4 Observaciones económicas</li></ul>
29 29	9.5 Expectativas de inversión
29	9.6 Expectativas de diseño
29	9.7 Expectativas de discho
29	9.8 Expectativas de proyectos futuros
30	III. Método
30	III.1 Definición del tipo de investigación
31	III.2 Definición de la muestra
31	III.3 Definición de técnicas de recolección de datos
32	1Diseño del análisis de los datos
34	III.4 Codificación de la información
38	III.5 Construcción de matrices
30	111.5 Constituction at manifes
41	IV. Resultados

IV.1 interpretación de datos

41



Maestria en Valuación

	45 V. Conclusiones		
	45 V.1 Resultados de la codificación		
	45 V.1.a Grado de Deseabilidad		
	V.1.b Variables que influyen en la Deseabilidad		
	V.1.c Razones que desfavorecen la Deseabilidad		
	V.2 Resultados de la construcción de matrices		
	47 V.2.a Interpretaciones		
	48 V.3 Expectativas y uso de la información		
	48 V.3.a Expectativas		
	48 V.3.b Dirigido a		
	48 V.4 Recomendaciones		
	WI Amorrog		
	49 VI. Anexos		
	49 VI.1 Anexo 1 (cuestionario aplicado)		
	VI.2 Anexo 2 (precios y ejercicios de crédito)		
	VI.3 Anexo 3 (precio por m2 del condominio vertical)		
	VI.4 Anexo 4 (propuestas de diseño)		
	79 VIII. Glosario		
	is valid Global 10		
	79 VIII. Bib <mark>liogra</mark> fía		
	79 VIII. Dibliogi alia		
INDI	CE DE FOTOS		
Pagina			
4	Torre campestre Santa María		
4	Sala comedor de condomin <mark>io</mark> de Torre Santa María		
5	Estancia de un condominio de Torre Santa María		
6	Vista panorámica desde un condominio de Torre Santa María		
7	Torre Terzzeto		
7	Maqueta del proyecto total de Terzzeto		
8	Vista desde el acceso principal a Terzzeto		
8	Espacio hacia la terraza de un condominio Vert. Residenc. Plus		
10	Gimnasio de Terzzeto		
11	Recamara de condominio de Terzzeto		
11	Alberca de Terzzeto		
12	Salón de eventos de Terzzeto		
13	Terraza del salón de eventos de Terzzeto		
13	Vista panorámica desde un condominio de Terzzeto		
14	Promoción de Terzzeto		



Maestria en Valuación

### I. Introducción

### I.1 Antecedentes

Uno de los principales problemas que la sociedad enfrenta en la actualidad, es el crecimiento de la población y el poco crecimiento económico, lo cual ha generado un desequilibrio en los recursos con que cuenta el gobierno para satisfacer las necesidades que requiere dicha sobrepoblación.

"Dentro de las necesidades insatisfechas se encuentra la escasez de vivienda, que ha hecho necesario buscar nuevas formulas que permitan un mejor aprovechamiento del suelo y que mejoren sustancialmente el bienestar de la población".

El condominio vertical, puede ser una opción que ayude a la regeneración urbana y aprovechamiento de uso de suelo en zonas urbanas consolidadas y de expansión.

En el presente estudio se aborda el tema de los condominios verticales y la deseabilidad que hay por ellos, acotando el estudio solo para los condominios verticales de nivel residencial plus.

Con la implementación del Plan Nacional de Desarrollo 2001-2006, el gobierno empezó a inyectar dinero a la construcción de casas habitación y promovió la implementación de un circulo virtuoso ahorro-inversión para lograr la reactivación de la banca de desarrollo.

Con lo anterior, en Aguascalientes como en todo el país, se han activado gran número de créditos hipotecarios por parte de los bancos, iniciándose primeramente para casas habitación de tipo social, después debido a la aparente estabilidad económica, la capacidad de crédito hipotecario ha ido aumentando, llegando a financiamientos para casas de nivel medio, residencial y residencial plus.

<sup>&</sup>lt;sup>1</sup> Guzmán Araujo Gerardo, **El condominio: su constitución, compraventa y administración** Editorial Trillas, 1992, México, pagina 16.



Maestria en Valuación

Aunque la construcción y adquisición de casas habitación de nivel residencial y residencial plus no acostumbra a manejarse con créditos de procedencia gubernamental, estos ramos se han visto beneficiados debido a la certidumbre que causa dicha estabilidad económica, la cual ha permitido que los bancos amplíen los créditos bancarios para la construcción y ha motivado a los inversionistas para invertir en la construcción de espacios habitacionales para personas con un mayor potencial de ingresos económicos.

En Aguascalientes, dentro del segmento residencial plus, se están construyendo dos proyectos habitacionales tipo condominio vertical como son: A) La Torre Santa María y B) Terzzeto, estas están dirigidas a un mercado social y económicamente alto, que por los servicios, ubicación, comodidad, confort y funcionalidad que ofrecen están clasificados como de nivel residencial plus.

A continuación se hace una breve descripción de cada uno de dichos condominios.

### I.2 Objeto de estudio

#### A) Torre Santa María

El concepto habitacional de la Torre Santa María fue obtenido de la ciudades de León, Monterrey, Guadalajara y el Distrito Federal, donde existen varios edificios con este concepto y el cual ha dado muy buenos resultados de inversión a los desarrolladores de dichas ciudades.

Torre Santa María se encuentra ubicada en una zona de expansión al Noroeste de la ciudad, sobre la carretera que va a la comunidad de Pocitos, que actualmente es una zona de tipo popular que se ha ido transformando por una gran cantidad de desarrollos habitacionales de tipo medio y residencial que se han ido construyendo en dicha zona.

La Torre Santa María cuenta con 15 niveles habitacionales de dos departamentos por nivel y debido a su ubicación, orientación y diseño arquitectónico, permite a todos y cada uno de los departamentos tener sus vistas panorámicas principales hacia el poniente y oriente de la ciudad, donde también se encuentra un hermoso campo de golf.



Maestria en Valuación

A continuación se describen algunos de los servicios con los que cuenta el condominio:

Servicio	Descripción	Área (m²)
Caseta de acceso	Ubicada en el acceso principal, controlada por 2 vigilantes las 24hrs. Del día.	
Bardeo	Barda perimetral electrificada de 3 metros de altura en todas las colindancias y con barandal en fachada.	
Seguridad	Empresa privada funcionando las 24hrs del día, con 6 cámaras de vigilancia colocadas estratégicamente en todo el conjunto.	
Salón de usos múltiples	Esta ubicado en planta baja, con capacidad para 70 gentes, esta techado con salida a jardín, no tiene cocina y los baños están ubicados fuera del salón.	121.13
Gimnasio	Esta ubicado en la planta baja de la torre, cuenta con equipamiento de 2 caminadoras, 2 escaladoras, 2 bicicletas y 1 aparato universal para ejercitar las principales partes del cuerpo.	108.54
Sala de negocios	Dos salas ubicadas en la planta baja de la torre con capacidad para 5 gentes cada una.	34.96
Alberca	Ubicada en el costado sur de la torre, tiene una profundidad de 1.20m, con un jacuzzi, 10 sillas reclinables, 7 mesas con 4 sillas cada una, el 100% de esta área esta sin ningún techado o terraza.	110.42
Estacionamiento	Cuenta con 60 cajones de estacionamiento, 30 subterráneos y 30 superficiales, para 30 departamentos, de los cuales a cada departamento le corresponden 2 cajones, además de 9 cajones para visitas.	1,645.04
Locales en acceso	Cuenta con 11 locales de 75m <sup>2</sup> , 4 de 50m <sup>2</sup> todos con giro comercial y de servicios.	1,025.00
Áreas deportivas	Trotapista con longitud 554m	941.80
Áreas vedes	Ubicadas en diferentes partes del conjunto	2,187.78



Maestria en Valuación



Torre campestre Santa María



Sala comedor de condominio de Torre Santa María



Maestria en Valuación



Estancia de un condominio de Torre Santa María

Su proyecto arquitectónico por condominio es de un solo modelo tipo, el cual consiste básicamente en:

- 1.-198.06m<sup>2</sup> de superficie construida
- 2.-Sala Comedor
- 3.-Cocina
- 4.-Sala de TV con terraza
- 5.-Recamara principal con baño, vestidor y terraza
- 6.-Recamara 1 con terraza
- 7.-Baño
- 8.-Cuarto de lavado y planchado
- 9.-Cuarto de servicio con baño

Además cuenta con 2 Penthouses de 2 pisos cada uno, su modelo es similar y se encuentran en los últimos dos niveles de la torre, con una superficie construida de 309.05m2, su proyecto arquitectónico consiste en:

#### Planta baja

- 1.-Sala
- 2.-Comedor
- 3.-Bar
- 4.-Terraza
- 5.-Cocina
- 6.-Sala de T.V.



- 7.-Cuarto de lavado y planchado8.-Cuarto de servicio con baño
- 9.-Terrazas
- 10.-Estudio

#### Planta alta

- 11.-Recamara principal con vestidor y baño
- 12.-Baño
- 13.-Recamara 1
- 14.-Recamara 2



Vista panorámica de un condominio de Torre Santa María

La promoción de Torre Santa María esta basada en anuncios publicitarios en espectaculares, folletos descriptivos del conjunto, radio y volantes.



Maestria en Valuación

### B) Terzzeto

Se encuentra ubicado en la zona norte de la ciudad, sobre el boulevard Miguel de la Madrid en una zona de nivel medio-residencial de tipo horizontal, la zona popular mas cercana a Terzzeto es la comunidad de Maravillas, que cuenta aun con terrenos agrícolas y de expansión.



Torre Terzzeto



Maqueta del proyecto total de Terzzeto



Maestria en Valuación

Terzzeto tiene 17 niveles habitacionales de 4 departamentos por nivel, su orientación permita las vistas panorámicas principales al oriente y poniente de la ciudad, pero debido a que el número de departamentos por nivel es de 4 solo 2 departamentos de cada nivel ven hacia el oriente y los 2 restantes ven hacia el poniente.



Espacio hacia la terraza de un condominio vertical residencial plus



A continuación se describen algunos de los servicios con los que cuenta:

Servicio	Descripción	Área (m²)
Caseta de acceso	Ubicada en el acceso principal, controlada por vigilantes las 24hrs. Del día.	
Bardeo	Barda perimetral de 3 metros de altura en todas las colindancias y con barandal en fachada.	
Seguridad	Empresa privada funcionando las 24hrs del día, con cámaras de vigilancia colocadas estratégicamente en todo el conjunto.	
Salón de usos múltiples	Ubicado en el último nivel de la torre, techado, cuenta con 16 mesas y una barra, no tiene cocina y los baños están sobre el pasillo de salida, tiene terraza con vista panorámica hacia el oriente y sur de la ciudad.	133.00
Gimnasio	Ubicado en el último nivel de la torre con muros de cristal y vista panorámica hacia el norte y oriente de la ciudad.	55.00
Alberca	Ubicada en el último nivel, techada y con muros de cristal, con profundidad de 1.20m, equipada con mesas y sillas reclinables en terraza con vista panorámica hacia el poniente, norte y sur de la ciudad.	99.32
Estacionamiento	Cuenta con 120 cajones de estacionamiento, 80 subterráneos y 40 superficiales, para 64 departamentos, de los cuales a cada departamento le corresponden 1.875 cajones, además de 10 cajones para visitas y con servicio de valet parking.	8,000.00
Áreas deportivas	Una cancha de tenis y una cancha de futbol.	4,140.00
Áreas vedes	Ubicadas en diferentes partes del conjunto	6,800.00
Lavandería	Servicio para todos y cada uno de los departamentos	



Maestria en Valuación



Gimnasio de Terzzeto

Terzzeto cuenta con 4 modelos de condominio con la siguiente superficie construida:

MODELO	SUPERFICIE CONSTRUIDA (M2)
1	177.79
2	217.1
3	208.7
4	208.2

En los cuales su proyecto arquitectónico por condominio consiste básicamente en:

- 1.-Sala Comedor
- 2.-Cocina
- 3.-Sala de TV
- 4.-Recamara principal con baño y vestidor.
- 5.-Recamara 1 y 2
- 6.-Baño
- 7.-Cuarto de servicio
- 8.-Terraza
- 9.-Patio de servicio
- 10.-closet para invitados
- 11.-Puerta de servicio



Maestria en Valuación



Recamara de condominio de Terzzeto

Cabe señalar que la cocina cuenta con una amplia alacena, y el patio de servicio con un lavadero para lavar a mano.



Alberca de Terzzeto



Además cuenta con 2 Penthouses de 2 pisos cada uno, su modelo es similar y se encuentran en el nivel 16 y 17 de la torre, con una superficie construida de 308.53m2, su proyecto arquitectónico consiste en:

#### Planta baja

- 1.-Vestibulo
- 2.-Sala
- 3.-Comedor
- 4.-Sala de T.V.
- 5.-Sala de juegos
- 6.-Baño
- 7.-Cocina
- 8.-Cuarto de lavado y planchado
- 9.-Cuarto de servicio con baño
- 10.-Terrazas

#### Planta alta

- 11.-Recamara principal con vestidor y baño
- 12.-Recamara 1 con vestidor y baño 13.-Recamara 2 con vestidor y baño



Salón de eventos de Terzzeto





Terraza del salón de eventos de Terzzeto



Vista panorámica desde un condominio de Terzzeto



Maestria en Valuación

La promoción de Terzzeto al igual que en Torre Santa María, esta basada en anuncios publicitarios en espectaculares, folletos descriptivos del conjunto, radio y volantes.



Promoción de Terzzeto

### I.3 Definición del problema

Sin embargo, a pesar de la promoción gubernamental en los proyectos habitacionales y de la aparente estabilidad económica del país, los desarrolladores de Torre Santa María y Terzzeto dentro de su optimismo de inversión, tienen cierta incertidumbre en el éxito y la rentabilidad de los condominios verticales de tipo residencial plus en la sociedad de Aguascalientes, por ser un concepto habitacional nuevo. Lo cual nos lleva a la siguiente pregunta:

#### ¿La sociedad de Aguascalientes acepta esta forma de vida?

Se prevé que Aguascalientes será en un corto a mediano plazo una ciudad altamente activa en todos los aspectos; hay nuevas zonas industriales que han incrementado la inmigración de familias de otros lugares del país y del mundo con percepciones económicas altas que necesitan espacios habitacionales para vivir, y aunque por el momento para el concepto habitacional de condominio vertical residencial plus solo existen estos dos proyectos: A)Torre Santa María y B)Terzzeto, los inversionistas se plantean la posibilidad de mas condominios de este tipo.



Maestria en Valuación

Tanto para Torre Santa María como para Terzzeto hay un riesgo de inversión latente, sin embargo ellos han creído en la rentabilidad de sus torres, en el beneficio mutuo y diverso que puede existir entre el inversionista, el gobierno, el cliente e incluso las promotoras y sus desarrolladores.

Por lo tanto, tomando en cuenta el crecimiento que tiene Aguascalientes, el principal problema al que se enfrentan los desarrolladores de Torre Santa María y Terzzeto, es saber si la inversión hecha dará a ellos el resultado económico esperado de utilidad y periodo probable de retorno de la inversión.

### I.4 Objetivos

**Objetivo general:** estimar la deseabilidad de los condominios verticales de tipo residencial plus en la sociedad de Aguascalientes.

**Objetivo particular no. 1:** conocer los criterios cualitativos de la deseabilidad que las personas ven en los condominios verticales de tipo residencial plus.

Objetivo particular no. 2: estimar la deseabilidad en términos de compra potencial de los condominios verticales de tipo residencial plus.

### I.5 Deseabilidad

Para efectos de nuestro estudio la definición de deseabilidad se da desde dos enfoques:

- <u>1.-Preferencias del usuario</u>: Inclinación o tendencia libre de presión de cualquier tipo de una muestra hacia determinado producto en un universo con otros productos de condiciones similares.
- <u>2.-Conducta de compra:</u> esta se deriva del enfoque anterior traducido a una acción en la que la muestra busca tener la oportunidad de acceder a un producto.

### I.6 Hipótesis

"El condominio vertical residencial plus en Aguascalientes es poco deseable"



Maestria en Valuación

### II. Fundamentos

### II.1 Marco de referencia

### 1.-Conceptos básicos en torno al condominio:

Para entender mejor la constitución de un condominio daremos algunas de las definiciones más importantes de los conceptos que envuelven este tipo de inmuebles habitacionales.

#### El condominio:

"el condominio es un espacio con derecho de propiedad exclusivo, pero implica también un derecho de copropiedad sobre las partes comunes"<sup>2</sup>.

#### Propiedad individual:

"El régimen de propiedad es la forma tradicional por medio de la cual un individuo, denominado propietario, adquiere el derecho de usar, gozar y disponer de una cosa dentro de las limitaciones y modalidades que fijen las leyes"<sup>3</sup>.

### La copropiedad:

"Existe aquellos casos en que dos o más personas adquieren la propiedad sobre una misma cosa o un derecho. Es importante subrayar que en la copropiedad todos y cada uno de los copropietarios son dueños de la totalidad del bien y no de una parte del mismo; es decir, lo son en pro indiviso".

### 2.-Antescedentes del derecho de propiedad y copropiedad

"La propiedad ha sido vértice del sistema de vida de todos los pueblos, por lo que en gran medida es el reflejo de la evolución histórica de la sociedad"<sup>5</sup>.

<sup>&</sup>lt;sup>2</sup> Vega Ponce, Cecilia, **modelo para homologar condominios horizontales**, tesis, 1998, México, pagina 11.

<sup>&</sup>lt;sup>3</sup> Guzmán Araujo Gerardo, **El condominio: su constitución, compraventa y administración** Editorial Trillas, 1992, México, pagina 15.

<sup>&</sup>lt;sup>4</sup> Guzmán Araujo Gerardo, **El condominio: su constitución, compraventa y administración** Editorial Trillas, 1992, México, pagina 15.

<sup>&</sup>lt;sup>5</sup> Guzmán Araujo Gerardo, **El condominio: su constitución, compraventa y administración** Editorial Trillas, 1992, México, pagina 16.



Maestria en Valuación

En la historia y desde la época medieval la propiedad era primordial en la sociedad, "En el régimen medieval se le otorgo un poder absoluto a la propiedad, es decir, el dominio se extendió no solo sobre la tierra sino también sobre los que la habitaban: los vasallos".

Dentro de la historia de nuestro país el concepto de propiedad también ha tenido bastante fuerza dentro de la historia "El código civil de 1870 de nuestro país definió la propiedad como 'el derecho de gozar y disponer de una cosa sin mas limitaciones que las que fijan las leyes".

Después con el paso del tiempo el concepto de propiedad ha ido perdiendo fuerza "Según parece, en todos los pueblos, la propiedad en su origen ha sido colectiva: los bienes pertenecían a la tribu".

En la historia durante la edad media en Francia la copropiedad no era vista con buenos ojos "para los juristas franceses la indivisión o copropiedad era una situación excepcional, porque decían que era contraria a la naturaleza del derecho de propiedad. Para ello expresaban que un derecho de propiedad compartido es necesariamente un derecho debilitado".

Sin embargo al final de la Revolución Francesa la mayor fuerza de la sociedad para levantarse de la destrucción ocasionada radico en el trabajo en común, "En Rennes, a consecuencia de un incendio que devasto la población, en el siglo XVIII, los propietarios urbanos afectados por el siniestro tuvieron que reunirse para construir mediante gastos en común"<sup>10</sup>.

Guzmán Araujo Gerardo, El condominio: su constitución, compraventa y administración Editorial Trillas, 1992, México, pagina 16.

<sup>&</sup>lt;sup>6</sup> Guzmán Araujo Gerardo, **El condominio: su constitución, compraventa y administración** Editorial Trillas, 1992, México, pagina 16.

<sup>&</sup>lt;sup>8</sup> Guzmán Araujo Gerardo, El condominio: su constitución, compraventa y administración Editorial Trillas, 1992, México, pagina 17.

<sup>&</sup>lt;sup>9</sup> Guzmán Araujo Gerardo, **El condominio: su constitución, compraventa y administración** Editorial Trillas, 1992, México, pagina 17.

Guzmán Araujo Gerardo, El condominio: su constitución, compraventa y administración Editorial Trillas, 1992, México, pagina 17.



Maestria en Valuación

Actualmente la copropiedad es una opción de solución para la explosión demográfica, "La copropiedad en piso y departamentos ha adquirido un desarrollo considerable con la crisis de la vivienda en el mundo contemporáneo" 11.

Por lo tanto la copropiedad que ofrece el condominio ha sido valorada de diferentes maneras desde sus inicios y a lo largo de la historia, desde su concepción más básica hasta su constitución más compleja.

### 3.- Historia del condominio en la ciudad de Aguascalientes

En realidad el condominio residencial plus de tipo horizontal tiene una historia muy reciente en nuestro estado y en el caso del condominio vertical, la historia apenas comenzó con las Torres Tezzeto y Torre Santa María, sin embargo se hará un breve resumen de la historia del condominio en Aguascalientes.

El condominio habitacional, ya sea horizontal o vertical ha formado parte del desarrollo urbano de nuestro país, ya que ha sido una opción de solución para los problemas de eficiencia de usos de suelo, servicios y seguridad de la población que en forma individual son difíciles de enfrentar.

Esta tendencia comienza a principios del siglo pasado principalmente en la ciudad de México debido a su crecimiento industrial lo que provoco la inmigración de otras partes del país, propiciando primeramente la renta de cuartos pequeños de casas y hoteles, para luego pasar a ser el principal motivo para la construcción de edificios de varios pisos en zonas céntricas y con fáciles e inmediatos accesos a lugares de trabajo.

"Este fenómeno se mantuvo en esa ciudad a lo largo del siglo pasado, teniendo bastante éxito sobre todo en el sistema social-urbano que la ciudad de México requería".

Después de la ciudad de México continuaron con este concepto las ciudades de León, Guadalajara y Monterrey, ellas han considerado desde hace ya unas 4 o 5 décadas a el condominio horizontal y vertical dentro de su planeación urbana aunque ellos con una inmigración regional.

Página 18

<sup>&</sup>lt;sup>11</sup> Guzmán Araujo Gerardo, **El condominio: su constitución, compraventa y administración** Editorial Trillas, 1992, México, pagina 17.

<sup>&</sup>lt;sup>12</sup> Vega Ponce, Cecilia, **Op. Cit.**, tesis, 1998, México, pagina 21.

TESIS TESIS

Maestria en Valuación

En la ciudad de Aguascalientes el condominio ha tenido un crecimiento intermitente; para el año de 1950, el condominio solo estaba presente en edificios de 2 o 3 niveles del centro de la ciudad, el crecimiento urbano e industrial fue pausado, por lo que hasta principios de la década de los 80's no había inmigración de otras partes del país hacia nuestra ciudad, manteniendo una población demográfica con un crecimiento lento.

Durante el periodo que comprende de 1970 a 1990, la construcción habitacional gubernamental y privada tenían poco movimiento, pero con la llegada del INEGI a nuestra ciudad y la inmigración de familias que este acontecimiento provoco, comenzó a haber demanda de espacios habitacionales, por lo que el gobierno decidió proyectar y construir espacios habitacionales pero sin contar con los suficiente recursos económicos, por lo que tuvo la necesidad de buscar proyectos económicos que dieran solución al problema que estaba experimentando la sociedad.

Debido a lo anterior se crearon varios conjuntos habitacionales entre los cuales estuvieron los primeros condominios verticales de la ciudad: Pilar Blanco, Potreros del Oeste y FIPROVI que son los del INEGI, además de otros horizontales como el Ojocaliente, ubicados al sur y oriente de la ciudad y los cuales vinieron a dar una solución a la demanda de casas habitación que se estaba presentando.

Después de estos condominios siguieron otros similares, pero durante la década de los 80's la iniciativa privada proyectó un condominio residencial de tipo horizontal para personas con un potencial económico alto llamado "Pulgas Pandas" que a diferencia de los anteriores este se considera de nivel residencial debido a sus acabados, proyecto arquitectónico, espacios, individualidad y servicios adicionales como acceso controlado, casa club, campo de golf, cancha de tenis y frontenis, además de otro factor: que ya empezaba a tomarse en cuenta a la zona norte de la ciudad como una zona con alta plusvalía.

En los años 90's empezó ha haber un crecimiento en la industria de la construcción habitacional de condominios, pero la crisis de 1994 y la devaluación económica que ocasiono, provoco que frenara dicho crecimiento, debido a las altas tasas de interés que se generaron e hipotecas tan elevadas de los bancos.

Esta tendencia de prudencia en las inversiones publicas y privadas se mantuvo hasta el año 2000, ya que a partir del año siguiente el gobierno apostó por una economía en donde la industria de la construcción fuera parte importante de la activación de la economía, con mas y mejores créditos de vivienda se provocó la activación de la construcción habitacional incluyendo el condominio.



Maestria en Valuación

Además el sector privado debido a las tasas de interés estables empezó a invertir en la construcción de conjuntos habitacionales, en su mayoría condominios de un nivel medio y residencial, dirigido a personas con un mayor potencial económico, manteniendo la inversión en ellas hasta nuestros días.

Este sector privado solo construía condominios residenciales horizontales y muy pequeñas unidades de condominios verticales de tipo residencial, hasta que a mediados del 2005 se proyectaron los dos primeros condominios residenciales verticales: "Torre Santa María y Terzzeto", que son los que nos ocupan.

### 4.-Diferencias entre el condominio vertical y el horizontal:

La siguiente tabla nos muestra algunas de las diferencias más notables entre el condominio horizontal y vertical:

DIFERENCIA	CONDOMINIO HOR <mark>IZO</mark> NTAL	CONDOMINIO VERTICAL
	Alto: con poco contacto con los	Bajo: continuo contacto en áreas
Nivel de privacidad	vecinos	comunes con los vecinos
		Muchas: aparte de las áreas de
	Pocas: solo las áreas de	donación existen otro tipo de
Áreas comunes	donación	circulaciones de recreación y descanso
	Baja: lo co <mark>nstruido</mark> es <mark>sobre el</mark>	Alta: todo esta construido sobre un
Copropiedad	propio te <mark>rreno</mark>	terreno en copropiedad
	Medias: la <mark>s que</mark> la <mark>superficie n</mark> o	
	construida del terreno lo	Muy pocas: solo en pequeñas áreas de
Áreas verdes propias	permita	terraza
Escalones y elevador	No existen	Existen

### 5.- Tipos de condominios:

Hay diferentes tipos de condominios, los cuales suelen ser construidos acorde con el nivel socioeconómico y cultural de la zona en que se encuentren, algunas de las diferencias que pueden existir entre estos diferentes tipos de condominios son: metros cuadrados de terreno, metros cuadrados construidos, acabados, proyecto arquitectónico, zonas de uso común, servicios, instalaciones, etc.; a continuación describiremos algunos de ellos.



Maestria en Valuación

### a) Condominios Populares.-

Son conjuntos de departamentos pequeños generalmente condominios verticales (Pilar Blanco) con acabados básicos e instalaciones definidas para las necesidades primarias de los individuos que la habitan, no cuentan con vigilancia y es muy difícil crear una asociación debido a la situación cultural de las personas que conviven en el conjunto.

#### b) Condominios de Interés Social.-

Físicamente son más amplios que los de tipo popular, generalmente son horizontales, tienen áreas comunes más amplias y con un sentido mas funcional, generalmente el diseño arquitectónico es igual en todas ellas o a lo mucho existen 4 diseños para el conjunto.

"Los condominios de interés social generalmente son financiados en una pequeña parte por las instituciones bancarias y el resto con recursos de instituciones gubernamentales" <sup>13</sup>.

En este condominio la relevancia e importancia del aspecto físico y diseño arquitectónico no es algo que se distinga.

#### c) Condominios de Nivel Medio.-

"Estos conjuntos financieramente hablando los financian en parcialidad o casi su totalidad las instituciones bancarias" y son espacios que cumplen perfectamente con las necesidades propias del individuo, con un mayor sentido de respeto, mejores instalaciones de uso común y áreas de donación, esto es importantísimo en la deseabilidad, plusvalía y valor que adquieren estos conjuntos con el paso del tiempo.

Los aspectos de deseabilidad en estos conjuntos aumentan conforme exista una buena administración, organización, apariencia y funcionamiento del condominio provocando un valor comercial creciente.

La relevancia del aspecto físico en este tipo de condominios es muy significativa, aquí el individuo además de querer satisfacer sus necesidades básicas, aspira entre otros a una confort de ambiente, espacios y luz, tomando gran importancia el diseño no solo del condominio en particular sino también en el conjunto.

\_

<sup>&</sup>lt;sup>13</sup> Vega Ponce, Cecilia, **Op. Cit**., tesis, 1998, México, pagina 10.

<sup>14</sup> ibid



Maestria en Valuación

La variedad de proyectos de esta índole provoca diversas tendencias y opciones para diferentes gustos, tratando de satisfacer todas las necesidades y soluciones que el individuo busca en el condominio habitacional de tipo medio.

#### c) Condominios de Nivel Residencial.-

Las casas habitación y/o departamentos de este tipo, "consideran un área de construcción considerable, teniendo en sus acabados mano de obra de excelente calidad, generalmente tienen un estudiado y excelente proyecto arquitectónico con seguridad basada en servicios de control de acceso, excelentes instalaciones comunes y estacionamiento privado para dos autos como mínimo". 15.

### d) Condominios de Nivel Residencial Plus.-

Este tipo de condominios tienen las mismas características que los condominios de nivel residencial, pero además cuentan con servicios adicionales e instalaciones especiales como gimnasio, alberca, áreas deportivas, estacionamiento privado, sala de negocios, salón de usos múltiples, cámaras de seguridad y servicio de lavandería. Además el diseño, la funcionalidad y calidad son excelentes, señalando que a este tipo de condominios, solo puede tener acceso un pequeño sector de la población con un amplio poder adquisitivo.

Se incorporan más ligadamente además diversas variables tangibles e intangibles que pueden ser medidas cuantitativamente en cualquier estimación de valor que se le pretenda dar a estos condominios.

Aquí también la buena administración es pieza clave para que el condominio residencial plus funcione como fue diseñado originalmente siendo prioridad, la seguridad, orden, tranquilidad y limpieza del mismo.

El aspecto físico es de vital importancia para el condominio residencial, hay un mantenimiento continuo de las instalaciones lo que hace que estos tipos de condominios se deterioren menos con el paso del tiempo.

\_

<sup>&</sup>lt;sup>15</sup> Vega Ponce, Cecilia, **Op. Cit.**, tesis, 1998, México, pagina 25.



Maestria en Valuación

Para el financiamiento de los condominios de nivel residencial plus, solo existen los créditos que ofrecen los bancos. "En el condominio de tipo residencial plus no existen apoyos gubernamentales de ningún tipo, los promueven, proyectan, construyen y ofertan empresas particulares"<sup>16</sup>.

# 6.-Identificacion de las zonas habitacionales dentro de la ciudad de Aguascalientes y su tipo de construcción

A continuación describiremos las diferentes zonas habitacionales que existen en Aguascalientes por su nivel socioeconómico y cultural:

#### **Zona Centro:**

Mayoritariamente mixta sin una casa tipo, conjuntos antiguos, de nivel socioeconómico variado y muchos con uso comercial y de oficinas.

#### Zona Sur:

Con variedad entre los niveles de interés social y popular, y con nuevos desarrollos de nivel medio, en si no hay un nivel determinado.

#### **Zona Oriente:**

Casi en su totalidad de interés social y popular se ha considerado como parte de la solución a los problemas demográficos de la ciudad.

#### Zona poniente:

Mixta, aun por desarrollar c<mark>on fraccionamientos establecidos con zonas populares, y medias, en esta zona hay mucho por urbanizar.</mark>

#### **Zona Norte:**

Zona de mayor nivel económica con tendencias bien definidas como residencial y medio residencial.

A la respuesta de la sociedad hacia las zonas se le llama plusvalía, que es un punto extra en el aspecto social que se le da especialmente a la zona norte.

\_

<sup>&</sup>lt;sup>16</sup> Vega Ponce, Cecilia, **Op. Cit.**, tesis, 1998, México, pagina 10.



Maestria en Valuación

# 7.-Definiciones de las figuras y representaciones que actúan dentro de un condominio

#### Condómino:

"Es la persona física o moral que en calidad de propietario, este en posesión de uno o mas de los departamentos, casas o locales del inmueble susceptible de aprovechamiento independiente y con partes de uso común indivisible, que tienen un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre un área determinada en la que ejerce plenos actos de dominio y derecho de copropiedad sobre los elementos de uso común"<sup>17</sup>.

#### Administrador del condominio:

"Es el representante legal, persona física o moral, que realiza actos de custodia, mantenimiento y conservación del inmueble y que promueve al mismo tiempo la integración, organización y desarrollo de los condóminos" <sup>18</sup>.

#### Asamblea de condóminos:

"Es el órgano supremo del condominio" 19.

### Asamblea general de condóminos:

"Es la reunión de la totalidad de condóminos, que se celebra por lo menos una vez al año y que tiene facultades de nombramiento y de remoción; determinación de responsabilidades; revisión y aprobación de estados de cuenta y presupuesto de gastos; constitución de fondos de administración y reserva; modificaciones a la escritura constitutiva y reglamento; y adopción de medidas sobre asuntos de interés común"<sup>20</sup>.

 $<sup>^{17}</sup>$  Guzmán Araujo Gerardo, **El condominio: su constitución, compraventa y administración** Editorial Trillas, 1992, México, pagina 21.

<sup>&</sup>lt;sup>18</sup> Guzmán Araujo Gerardo, **El condominio: su constitución, compraventa y administración** Editorial Trillas, 1992, México, pagina 20.

<sup>&</sup>lt;sup>19</sup> Guzmán Araujo Gerardo, **El condominio: su constitución, compraventa y administración** Editorial Trillas, 1992, México, pagina 20.

<sup>&</sup>lt;sup>20</sup> Guzmán Araujo Gerardo, **El condominio: su constitución, compraventa y administración** Editorial Trillas, 1992, México, pagina 20.



Maestria en Valuación

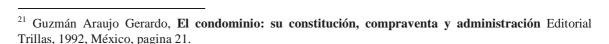
### Asamblea de grupo de condóminos:

"Es la reunión parcial de los condóminos que tiene por objeto analizar y resolver asuntos de interés sectorial, como la revisión y aprobación de gastos especiales en áreas comunes, que solo a ellos les afecta o beneficia como parte del conjunto"<sup>21</sup>.

### Comité de vigilancia:

"Es un órgano que se integra hasta con 3 personas que sean condóminos, cuya finalidad esencial es la de vigilar que el administrador cumpla fielmente con los acuerdos de la asamblea general, y con las demás funciones que le corresponden de acuerdo con la ley, el reglamento del condominio y la escritura constitutiva"<sup>22</sup>.

Se puede considerar que la propiedad en condominio es un régimen que constituye una forma jurídica que permite convivir dentro de un marco de solidaridad.



<sup>&</sup>lt;sup>22</sup> Guzmán Araujo Gerardo, **El condominio: su constitución, compraventa y administración** Editorial Trillas, 1992, México, pagina 61.



### 8.-Derechos y obligaciones de los condóminos

El condominio implica una serie de derechos y obligaciones que los condóminos deberán tomar en cuenta para vivir en el, existen los derechos que se refieren a la propiedad y copropiedad "el condominio es susceptible de aprovechamiento independiente, perteneciente a diferentes propietarios, y con elementos o partes comunes de carácter indivisible"<sup>23</sup>, todo esto se refiere al uso de las áreas e instalaciones en su conjunto.

Las obligaciones de un condómino son principalmente para que el condominio funcione tal y como fue diseñado, "Cada condómino u ocupante usara su departamento, casa o local, de forma tranquila. No podrá en consecuencia, destinarlo a usos contrarios a la moral o buenas costumbres, ni hacerlo servir a otros objetos que los convenidos expresamente y, en caso de duda, a aquellos que deban presumirse de la naturaleza del condominio y su ubicación, ni realizar acto alguno que afecte la tranquilidad de los demás condóminos y ocupantes, o que comprometa la estabilidad, seguridad, salubridad o comodidad del condominio, ni incurrir en omisiones que produzcan los mismos resultados"<sup>24</sup>.

Partiendo de lo anterior, a continuación mencionaremos algunos de los derechos y obligaciones más comunes en los condominios de tipo vertical residencial plus:

#### **Derechos:**

- 1.-Uso de jardines y áreas de esparcimiento del conjunto.
- 2.-Uso de instalaciones especiales como gimnasio, salón de eventos, etc.
- 3.-Control de acceso al conjunto mediante caseta de acceso y seguridad privada las 24hrs del día.
- 4.-bardeo perimetral.

#### **Obligaciones:**

- 1.-Pago de cuotas de mantenimiento, instalaciones especiales y seguridad.
- 2.-Prohibicion a cambios y/o modificaciones de las áreas comunes.
- 3.-Reglas especificas de conducta en reuniones.
- 4.-Horarios establecidos para algunas actividades dentro del conjunto.

<sup>&</sup>lt;sup>23</sup> Guzmán Araujo Gerardo, El condominio: su constitución, compraventa y administración Editorial Trillas, 1992, México, pagina 16.

<sup>&</sup>lt;sup>24</sup> Guzmán Araujo Gerardo, El condominio: su constitución, compraventa y administración Editorial Trillas, 1992, México, pagina 16.



Maestria en Valuación

# 9.- Observaciones y expectativas iníciales a considerar de los condominios verticales de tipo residencial plus

La deseabilidad de los condominios residenciales plus, solo se ha tenido en los que son de tipo horizontal, en donde ya se tienen una serie de experiencias, no así en los de tipo vertical, que por primera vez en la ciudad de Aguascalientes pretende ser parte del panorama de oferta habitacional que se tiene.

Hay algunas observaciones y expectativas que se recopilaron durante este trabajo, las cuales fueron a viva voz realizada a los inversionistas de Torre Santa María y Terzzeto y de las del estrato de la sociedad que puede tener acceso a estos tipos de inmuebles, y que debido a la importancia de esa información para este trabajo, creí pertinente tomar en cuenta y que son las siguientes:

### 9.1 Observaciones sobre el concepto de propiedad:

1.-Para la mayoría de la gente, el condominio horizontal se ve como un patrimonio, por ser de un solo dueño todo el terreno, situación que no se comparte para el condominio vertical por ser varias propiedades sobre un mismo terreno.

"En México a diferencia de otros países capitalistas, se considera que los bienes inmuebles habitacionales, se adquieren para habitarlos exclusivamente y sus propietarios los conservan como un patrimonio familiar y no como un valor de cambio por el que se puede adquirir otro producto, o sea para utilizarlos como mercancía de compra venta".<sup>25</sup>

### 9.2 Observaciones de diseño y funcionalidad de las torres:

1.-El acomodo de los espacios, los acabados y geometrías del proyecto, son los que marcan la diferencia entre un desarrollo y otro, provocando la tendencia y deseabilidad hacia alguno de ellos, y es ahí, desde el comienzo de la idea, donde los proyectistas deben trabajar y entender hacia quien va dirigido este producto.

2.-Debido a los espacios y distribución de Torre Santa María y Terzzeto, el numero de integrantes en la familia no debe se muy alto, para obtener la mayor funcionalidad y comodidad de dicho inmueble.

### 9.3 Observaciones comerciales y de promoción de las torres:

1.-Factores como historial de la empresa constructora, enfoque social del conjunto, diseño de imágenes y promoción, son claves en el conocimiento del producto.

<sup>&</sup>lt;sup>25</sup> Guzmán Araujo Gerardo, **El condominio: su constitución, compraventa y administración** Editorial Trillas, 1992, México, pagina 16.



Maestria en Valuación

- 2.-En Terzzeto el 80% de los condominios que se han vendido es a personas de otros estados y en Torre Santa María aproximadamente el 36% se ha vendido a familiares.
- 3.-Estudios realizados anteriormente en dos ciudades de la República Mexicana, revelaron el grado de inclinación de la población por vivir en condominios verticales en lugar de condominios horizontales:

Ciudad	% de población que prefiere vivir en condominios verticales
Guadalajara	40%
Distrito Federal	90%

- 4.-En Aguascalientes las torres de Terzzeto y Torre Santa María tienen una fuerte competencia de más desarrolladores que están ofertando espacios habitacionales residenciales en condominio de tipo horizontal.
- 5.- Las torres de Terzzeto y Torre Santa María están dirigidas a un sector social y económicamente alto, el cual reconoce no solo variables cuantitativas sino también variables cualitativas que generan plusvalía a este tipo de inmuebles.
- 6.-Las inversiones realizadas en estas Torres son locales, para Grupo Lomelin en Terzzeto y para Grupo Mayagoytia en Torre Santa María.

#### 9.4 Observaciones económicas:

1.-El concepto que la mayoría de la gente tiene de condominio vertical en Aguascalientes, es de 'pequeño y barato' porque son solo los que existen, lo cual para las Torres de Terzzeto y Torre Santa María no aplica, esto debido a que el sector a que van destinadas es de mayor potencial económico, a continuación mencionaremos algunas de las diferencias entre el condominio conocido popularmente y el de las 2 torres:

Variable	Condominio vertical	Condominios verticales residencial plus Torre Santa María y Terzzeto
		Torre Santa Maria y Terzzeto
	conocido	
Superficie construida	$50.00\text{m}^2$	$180.00 \text{m}^2 \text{ a } 200.00 \text{m}^2$
Proyecto	Básico	Buen diseño
Tipo de Acabados	Básicos	Importados, íntegros y alta calidad
Servicios	Básicos	Básicos, seguridad Privada con cámaras,
		mantenimiento, instalaciones especiales,
		áreas verdes y de recreación mas extensas,
		gimnasio, alberca, salón de usos
		múltiples, estacionamiento privado y
		servicio de lavandería.



Maestria en Valuación

2.-Cabe señalar que el construir este tipo de condominios verticales es más costoso que el construir condominios horizontales, lo cual provoca que el precio de venta de los verticales sea mayor que el de los horizontales.

### 9.5 Expectativas de inversión:

1.-Inicialmente las desarrolladoras financiaron el 65% del total de los créditos para la compra de un condominio vertical residencial plus ofreciendo plazos de 20 a 25 años como estrategia de venta. Actualmente los bancos otorgan alrededor del 90% de los créditos, ofreciendo créditos que generalmente son de 15 a 20 años y una tasa de interés anual que va del 11% al 13%.

### 9.6 Expectativas de diseño:

- 1.-"Referente a la estética del edificio, este es quizás el mas difícil de medir debido a que puede influir en el gusto personal, sin embargo existen conceptos dentro de la estética bien definidos como: color, proporción, unidad, semántica, etc.;"<sup>26</sup>.
- 2.-La Torre Santa María y Terzzeto a diferencia de los condominios horizontales, nos ofrecen la disponibilidad del espacio en el aire, en cualquier dirección, el cual además de apoyar y ser un arma importante en el proyecto arquitectónico, es un objeto de dominio del espacio externo del condominio.

#### 9.7 Expectativas comerciales:

1.-El horizonte de proyecto de inversión para la Torre Santa María es de 1.5 a 2 años, para Terzzeto es de 6 años, al término de los cuales se tiene como meta tener un total de 3 torres vendidas al 100%.

#### 9.8 Expectativas de proyectos futuros:

1.-Actualmente aparte de Terzetto y Torre Santa María, se están vislumbrando varios proyectos de condominios, tanto para nivel residencial como nivel medio, no solo promovidos por la iniciativa privada, si no también por instituciones publicas, a continuación mencionaremos algunos de ellos:

#### Iniciativa privada:

-Algunos desarrolladores cercanos al Tecnológico de Monterrey tienen contemplado construir condominios verticales de nivel medio.

#### Instituciones publicas:

-El gobierno del estado planea construir un condominio vertical de 24 pisos cerca de la mega velaría del poniente de la ciudad, dirigido al nivel medio.

<sup>&</sup>lt;sup>26</sup> López Anaya, Fernando, **Op. cit**, tesis, 1998, México, pagina 11.



Maestria en Valuación

Además, el gobierno del estado, por medio de instituto de vivienda, esta construyendo al oriente de la ciudad el fraccionamiento de interés social "Necaxa", dirigido a personas de escasos recursos, cuenta con una inversión de 827 millones de pesos, donde se promoverá la edificación de vivienda de tipo vertical, contará con amplias áreas verdes, servicios públicos de calidad y espacios para la convivencia familiar y la integración de quienes vivirán en esta zona; este fraccionamiento consta de 72 hectáreas, con 3,800 viviendas de tipo cuádruplex, séxtuples y multifamiliares de tipo vertical, que dará vivienda a cerca de 15 mil personas, tendrá 2 hectáreas de área deportiva, 8 hectáreas de área de donación y 5 hectáreas de área comercial.

A continuación se indica la definición de la muestra, así como el diseño de las técnicas de recolección de datos y el procesamiento de la información.

### III. Método

### III.1 Definición del tipo de investigación

En este apartado señalaremos el tipo de investigación que se siguió para nuestra obtención de datos.

Para poder decidir el tipo de investigación que tomamos, mencionaremos algunas de las principales características de estudio.

- 1.- Se definió la unidad de estudio que es el Condominio residencial plus tipo vertical.
- 2.- La variable principal de la hipótesis es el grado de deseabilidad.

Partiendo de las premisas anteriores, se llega a la conclusión que la investigación sea de tipo encuesta, ya que contamos con una unidad de estudio completamente identificada y una variable principal completamente definida y medible.



Maestria en Valuación

### III.2 Definición de la muestra

La selección de la muestra para la aplicación de la encuesta se hizo de la siguiente manera.

Población: grupo de individuos.

Estrato o sector de la población: sub-grupo de individuos de una población. Para efecto de este estudio la población se dividió en estratos o sectores según su nivel económico (nivel bajo, medio, medio-alto y alto).

Por lo tanto se definió la muestra de conglomerados siguiendo los siguientes pasos:

- 1.-Dividir la población en diversos estratos o sectores.
- R = Se dividió en nivel bajo, medio, medio-alto y alto.
- 2.-Seleccionar el estrato o sector que debe constituir la muestra.
- R = El sector de la población seleccionado es el que percibe un sueldo mensual promedio de \$84,000.00.
- 3.- Del sector anterior se selecciono a los individuos de la muestra de modo aleatorio.

### III.3 Diseño de las técnicas de recolección de datos

Se construyo un cuestionario (el cual se incluye en el apartado de Anexos), que se aplico a los individuos escogidos aleatoriamente del estrato o conjunto de nivel económico alto.

Este cuestionario fue construido en base a la búsqueda constante de responder la hipótesis planteada, tomando en cuenta el perfil del sector de la población a quien se le aplico el cuestionario.

En una primera prueba piloto, se aplicaron 5 cuestionarios a maestros de sociología de la Universidad Autónoma de Aguascalientes, obteniendo varias observaciones sobre el cuestionario por parte de ellos, después con la ayuda de los asesores se afino, corrigió, elimino y añadieron preguntas al cuestionario según la pertinencia, y sin perder de vista el planteamiento de la hipótesis y la obtención de las posible respuestas.



Maestria en Valuación

La validación del cuestionario consistió en operacionalizar el concepto de deseabilidad, cada pregunta del cuestionario tiene su propia justificación, indicando lo que se busca obtener con ella.

### 1.-Diseño del análisis de los datos

En el diseño de la encuesta se tomaron en cuenta varios conceptos que a continuación describiremos:

- 1.-Lugar de nacimiento del posible cliente.
- 2.-Tiempo de residencia del posible cliente en Aguascalientes.
- 3.-Costumbres citadinas y sociales del posible cliente.
- 4.-Numero de integrantes de la familia.
- 5.-Conocimiento de la gente del concepto de las torres Terzzeto y Torre Santa María.
- 6.-Experiencias de vivir en los condominios vertical residencial plus.
- 7.-Identificacion de variables que favorecen y desfavorecen al condominio vertical residencial plus.
- 8.-Grado de funcionalidad del condominio vertical residencial plus.
- 9.-Diferenciaa entre el estilo de vida del condominio vertical y el condominio horizontal.
- 10.-Grado de deseo por vivir en el condominio vertical residencial plus.
- 11.-Razones que favorecen y desfavorecen el deseo de vivir en el condominio vertical residencial plus.
- 12.-Preferencias entre los tipos de condominios residencial plus que existen.
- 13.-Identificacion de agentes internos y externos que motivarían al cliente potencial a una posible compra.
- 14.-Grado de posible satisfacción de un cliente ante la compra de un condominio vertical residencial plus.
- 15.-Fuentes de financiamiento a las que tiene acceso el cliente potencial.

La información que se obtuvo de los cuestionarios fue de tipo cuantitativa y se proceso a través de varios pasos que a continuación describiremos:

- 1.-<u>Codificaciones</u>: es la validación de las respuestas a las preguntas del cuestionario, de las cuales se obtuvieron porcentajes referentes a variables y conceptos como: ventajas y desventajas del condominio vertical residencial plus y los que factores que influyen en la deseabilidad de los mismos.
- 2.- <u>Matrices</u>: es la relación que hay entre dos preguntas y respuestas dadas, que nos ayudan a segmentar y definir en base a que situación o perfil hay una tendencia de deseabilidad.

# TESIS TESIS TESIS TESIS

Maestria en Valuación D∈ agua

3.-<u>Interpretacion de datos</u>: la codificación y la segmentación que generamos de las matrices dio datos importantes para interpretar la forma en que actuaron las variables en la deseabilidad del condominio vertical residencial plus.

A continuación muestro el procesamiento de la información de los resultados del cuestionario, mismo que se muestra a base de tablas de porcentajes y matrices en base a cada pregunta de la encuesta. (Ver cuestionario en anexo)





### III.4 Codificación de la información

	PREGUNTA	POSIBLES	8									CUES	STIOI	NARI	os									%	%
	S A CODIFICAR	RESPUESTA S	VALOR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	1 0	1	1 2	1 3	1 4	1 5	1	1 7	1 8	19	TOTAL	MINDIV.	TOTA
0. 0	Lugar de nacimiento	Aguascalient es			1		1	1	1				1	1	1			1	1	1	1	1	12.0	63%	1000
		otra parte del país		1		1				1	1	1				1	1						7.0	37%	100%
0. 1	Tiempo que tiene viviendo en	1-10 años														1							1.0	5%	100%
	Aguascalient es (años)	11 o mas		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1		1	1	1	1	1	1	18.0	95%	100%
0. 2	¿En que otra parte del país vivió	Irapuato				1																	1.0	10%	
	anteriormente y por cuanto	Zacatecas								1													1.0	10%	
	tiempo?	Medellín , Colombia														1							1.0	10%	1009
		San Luis Potosí D.F.																	1				1.0	10%	
		Michoacán									1	1			1		1	1					5.0	50%	
_	· Cuántas			1																			1.0	10%	
1	¿Cuántos miembros de su familia	1-2 3-4									1	1		1									3.0	16%	
	habitan en su casa,	5 o mas			1	1	1	1		1						1	1	1	1		1	1	11.0	58%	1009
_	incluyéndose usted?			1					1				1	1	1					1			5.0	26%	
2	En el siguiente cuadro se	pulg pand		1	1	1	1	1	1	1	1		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	18.0		
	muestran los tipos de	otro (horiz) s. maría					1				1	1		1	1			1		1			7.0		
	condominios que existen	terzetto		1	1	1	1			1	1		1	1	1				1	1	1	1	13.0		
	actualmente. Señala con una X cuales	otro(vert)		1	1	1	1	1	1	1	1		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	18.0		61%
	de ellos conoces.	pilar blanco					1							1	1							Н	3.0		
		inf. Ojo agua		1	1	1	1		1	1	1		1	1	1	1			1	1	1	1	15.0		
		otro(popular)		1		1	1		1	1	1		1	1	1	1			1	1	1	1	14.0		
3	¿Conoce	si					1	1						1	1							Н	4.0		
	algún otro condominio residencial	no			1				1		1	1		1	1		1		1				8.0	42% 58%	1009
	vertical (torre) en otra			1		1	1	1		1			1			1		1		1	1	1	11.0		1007
3. 1	ciudad? ¿Cuáles y donde?	(D.F.)			1				F		1	1		1	1								5.0	50%	
1	donao.	León							1		1			_	1								1.0	10%	
		San Antonio Texas													1								1.0	10%	1009
		Chicago																	1				1.0	10%	
		Guadalajara							1								1						2.0	20%	
4	¿Ha vivido alguna vez	si									1	1		1		1	1						5.0	26%	
	en este tipo de condominios residencial vertical?	no		1	1	1	1	1	1	1			1		1			1	1	1	1	1	14.0	74%	100%
4. 1	¿Por cuánto tiempo?	1-3																					-	0%	
-		4-6										1											1.0	20%	100%
		7 o mas									1			1		1	1						4.0	80%	



5	Según su opinión	vista		1				1		1					1					1	1	6.0	16%	
	¿cuales serian 3	servicios		1		1				1			1		1	1	1	1	1	1	1	11.0	30%	
	ventajas de vivir en este	seguridad		1	1		1	1	1				1		1									
	tipo de condominios	mantenimient		1	1		1	1	1	1			1		1		1	1	1	1	1	13.0	35%	100%
	tipo torre?	o mayor			1																	1.0	3%	10070
		socialización privacidad				1			1													2.0	5%	
												1						1				2.0	5%	
		ubicación						1											1			2.0	5%	
6	Según su opinión ¿cuales	no eres propietario del terreno	1																	1	1	3.0	6%	
	serian 3 desventajas	Problemas con pago																					470/	
	de vivir en este tipo de condominios?	mtto. alto costo del	1	1		1		1		1			1			1			1		1	9.0	17%	
	condominios :	departamento condición de	1																	1		2.0	4%	
		copropiedad compartir las		1							1		1	1	1	1						6.0	11%	
		aéreas comunes		1					1					1				1			1	5.0	9%	
		org. Y participación mínima				1				L				4								1.0	2%	100%
		ruido					1								1		1		1			4.0	7%	
		altura							1													1.0	2%	
		descompost de						1			Γ.											1.0	2%	
	= =	elevadores incomodidad						1		T														
		precio				7					1										1	2.0	2%	
		tamaño								1											1		4%	
		problemas de individualidad			1	1	1	1	1		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	3.0 16.0	6% 30%	
7	La funcionalidad	bueno		1	1	1		1		1		1	1					1		1	1	10.0	53%	
	de este tipo de torres le	regular		Ť		_	7	_		1		-	_								1			
	parece:	malo	1				1	t			1			1	1	1	1					7.0	37%	100%
		desconozco																	1			1.0	5%	
8	¿Cree usted	si							1													1.0	5%	
	que es diferente el	no	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	19.0	100% 0%	
	estilo de vida en un	110																					0%	
	condominio residencial vertical (torre)	7	н			1 1		J																100%
	que en un condominio residencial horizontal																							
	como Pulgas Pandas?																							
9	¿Qué tan diferente?	muy diferente	1	1	1	1	1	1	1		1	1	1	1	1	1	1	1	1		1	17.0	89%	
		medianament e diferente								1										1		2.0	11%	100%
		lig diferente																					0%	



9.	¿Por qué?	no hay		Г	1	1	I			1		1			1	1						ι		1	
1	S. O. dae:	mucha privacidad		1				1	1	1					1	1	1	1				1	9.0	36%	
		por las áreas comunes				1			1				1	1	1							1	6.0	24%	
		por las áreas verdes									1			1	1				1				4.0	16%	100%
		por los escalones y																						***	100%
		elevador por la										1											1.0	4%	
		convivencia por la																					-	0%	
10	¿Cree usted	copropiedad si	-1		1		1		1											1	1		5.0	20%	<u> </u>
	que un condominio residencial	no	1		-1	- 1	- 1			-1	- 1		- 1	- 1		-1		- 1	- 1		-1		11.0	_	
	vertical (torre) sea una	no lo se	0	1					1			1					1			1			5.0	6.0	
	buena opción para vivir?																					-	-		
11	¿Qué tanto le gustaría a	mucho	-1		- 1						- 1						П				- 1	1	- 4.0		
	usted vivir en algún condominio	regular	0			-				-				-	-	_		-	-				-		
	residencial vertical como	poco	1	1			1	1	1			1	1				1			1			8.0	4.0	
	Terzetto o Torre Santa																								
12	María? ¿Por cuales de las	por su tamaño				1		1		1													3.0	10%	
	siguientes razones a	por las aéreas				1		1		1													3.0	10%	
	usted <u>le</u> gustaría vivir	verdes por su																1					1.0	3%	
	en este tipo de	ubicación por los				1				1					1	1	1					1	6.0	20%	
	condominio residencial vertical	servicios mayor			1								1	1		1	1	1		1	1	1	9.0	30%	
	(torre)?	organización atención																1					1.0	3%	100%
		vista			1																	1	2.0	7%	
		seguridad								1			Ŧ								1	1	3.0	10%	
		tranquilidad						1			1							1			1		4.0	13%	
		otros																	1				1.0	3%	
13	¿En que	norte					_							_						_			- 42.0	0%	
	zona de la ciudad preferiría que	sur			1	1	1	1		1				1	1	1		1		1		1	12.0	63%	
	estuviera ubicado un	este				1	1						1						1				4.0	21%	100%
	condominio residencial	centro							1														1.0	5%	
	vertical (torre)?	oeste									1										1		2.0	11%	
14	¿Por cuales de las	por espacios pequeños		1			1	1					1		1	1	1	1		1	1	1	11.0	26%	
	siguientes razones a	no hay aéreas																							
	usted no le gustaría vivir	verdes propias		1		1				1	1		1				1	1	1	1		1	10.0	24%	
	en este tipo de condominio	por las escaleras y								1		4		1		4	4			4			7.0	470/	
	residencial vertical	elevador por el contacto con						1		1		1		1		1	1			1			7.0	17%	100%
	(torre)?	vecinos miedo a las				1	1	1	1	1			1	1		1	1	1		1	1	1	13.0	31%	
		alturas pago de																					-	0%	
		alumbr en duplicidad			1																		1.0	2%	
		otro																					-	0%	



15	¿Qué tipo de	horizontal	1			l -		l -	l -		1				1		l	l -		1	1	1			
	condominio residencial	vertical	-1			1	1						1		1	1		1		1		1	8.0		
	compraría usted?	ninguno	1		- 1			-1		-1	-1		-	-1					- 1		-1		- 7.0	5.0	
				1					1			1					1						4.0		
16	Si estuviera	no lo se	-1																				-		
10	en condición de comprar	terzetto s.maria	-1		- 1			-1						- 1		- 1							- 4.0		
	un condominio	pulg.pandas	1							-1	-1			- 1							-1		- 4.0		
	residencial ¿donde lo	r.san ant	1			1		1	1			1	1		1		1			1		1	9.0	7.0	
	compraría?			1			1										1	1	1	1			6.0		
Ш		Otro ¿Cuál?	1																				-		
17	¿De que dependería?	acabados interiores			1																		1.0	4%	
		instalaciones interiores			1																1		2.0	8%	
		dimensión del lote					1									п							1.0	4%	
		condic. de																					1.0	470	
		mantenimient 0					1					1										1	3.0	12%	
		ubicación						1	1							1				1	1		5.0	19%	100%
		tipo de vecinos							1													1	2.0	8%	
		precio								1	1					1	1	1			1	1	7.0	27%	
		áreas verdes													4										
		serv.											1		1							1	3.0	12%	
		complement interiores			1				1														2.0	8%	
18	¿Por qué razones?	plusvalía			1	1	1			1	1	1				1				1	1	1	10.0	15%	
		ubicación		1		1	7	1	1	1	1							1		1		1	9.0	13%	
		comodidad				1	1	1		Γ,				1		1		1	1	1	1		9.0	13%	
		novedoso				1	1	1						•		1		1	_		1				
		seguridad								1													1.0	1%	
		privacidad			1		1	1	1	1	1		1			1	1		1	1	1	1	13.0	19%	100%
		entorno		1	1				1	1	1	F							1	1			7.0	10%	
						1		1		1	1				1		1	1		1			8.0	12%	
		tipo de vecinos							1									1		1			3.0	4%	
		vista					1			1	1		1							1	1	1	7.0	10%	
		otro																					-	0%	
19	Una inversión comprando	excelente	-2		-2						-2										-2		- 6.0		
	un condominio	buena	-1			- 1	- 1		- 1	- 1					-1	- 1			- 1			- 1	- 8.0		
	residencial vertical sea	regular	0										_				-								
	de Torre Santa María,	mala	1																	1			1.0	13.0	
	o Terzetto, según su	pésima	2																	_			1.0		
	punto de vista sería:																						_		
20	¿A cuales de las siguientes	cred.gob.				1	1			1													3.0	12%	
	opciones tiene usted	cred.banc.									-														
	acceso para la eventual	ahorro			1	1	1	1		1	1	1	1			1		1		1	1		12.0	46%	
	compra de uno de estos	inversión															1	1	1	1		1	5.0	19%	100%
	condominios residenciales							1	1						1					1			4.0	15%	
	de tipo vertical	ninguna												1									1.0	4%	
	(torre)?	propia desarrollador																							
Ш		а		<u> </u>	1	<u> </u>		<u> </u>	<u> </u>		<u> </u>				<u> </u>		<u> </u>	<u> </u>		<u> </u>	<u> </u>		1.0	4%	



Maestria en Valuación

### III.5 Construcción de matrices

ENCUESTAS VACIADAS: 19

#### MATRIZ NO . 1

		12	¿Por cua	ales de las sigu	uientes razon	es a usted le gu	staría vivir en	este tipo de cor	ndominio re	esidencial vert	ical (torre)?
			por su tamaño	por las aéreas verdes	por su ubicación	por los servicios	mayor organización	vista	atención	tranquilidad	seguridad
11	¿Qué tanto le gustaría a usted	mucho			1	3		2	2		2
	vivir en algún condominio	regular	2	1	4	3	1			1	2
	residencial vertical como Terzetto o Torre Santa María?	poco	1		1	3					1

#### MATRIZ NO . 2

IVI	I KIZ NO . Z							
		14	¿Por cual			es a usted no le gidencial (		n este tipo de
			por espacios pequeños	no hay aéreas verdes propias	por las escaleras y elevador	por el contacto con vecinos	miedo a las alturas	pago de alumbr en duplicidad
11		mucho	2	2		2		1
	gustaría a usted vivir en algún	regular	3	4	3	5		
	condominio residencial vertical como Terzetto o Torre Santa María?	poco	6	4	4	6		

#### MATRIZ NO . 3

		18				٦غ	or qué razones	i?			
			plusvalía	ubicación	comodidad	novedoso	seguridad	privacidad	entorno	tipo de vecinos	vista
15	¿Qué tipo de	horizontal	5	4	5		5	1	4	2	4
	condominio residencial	vertical	4	3	4	1	6	4	3		3
	compraría usted?	ninguno	1	2			2	6	1	1	
	usieu:	no lo se								-	

#### MATRIZ NO . 4

		1	-	niembros de su f su casa, incluyé	
			1-2	3-4	5 o mas
16	Si estuviera en	terzetto		3	1
	condición de comprar un	s.maria	2	2	
	condominio residencial	pulg.pandas	1	4	4
	¿donde lo	r.san ant		4	2
	compraría?	Otro ¿Cuál?			



N/I/	١TR	17	NΩ	5

		11	algún cond	o le gustaría a u dominio residen zetto o Torre Sa	cial vertical
			mucho	regular	росо
10	¿Cree usted	si	3	6	2
	que un condominio	no			5
	residencial vertical (torre) sea una buena opción para vivir?	no lo se	1	1	1

### MATRIZ NO. 6

IVI	ATRIZ NO . 6										
		17				¿De	que depender	ía?			
			acabados interiores	instalaciones interiores	dimensión del lote	condic. de mantenimiento	ubicación	tipo de vecinos	precio	aéreas verdes	serv. complement interiores
16		terzetto	1	1			2		1		1
	condición de comprar un	s.maria		1			1		3		
	condominio	pulg.pandas				2	3	2	2	2	1
	residencial ¿donde lo	r.san ant			1	1	1			2	
	compraría?	Otro ¿Cuál?									

#### MATRIZ NO . 7

		9.1			¿Por qué	?	
			no hay mucha privacidad	por las áreas comunes	por aéreas verdes	por los escalones y elevadores	por la copropiedad
8	¿Cree usted que es diferente el estilo de vida	si	9	6	4	1	5
	en un condominio residencial vertical (torre) que en un condominio residencial horizontal como Pulgas Pandas?	no					

#### MATRIZ NO . 8

		7	La funcionalidad de este tipo de torres le parece:					
			bueno	regular	malo	desconozco		
11		mucho	4					
	gustaría a usted vivir en algún	regular	3	3		1		
	condominio residencial vertical como Terzetto o Torre Santa María?	poco	3	4	1			

# TESIS TESIS TESIS TESIS

Maestria en Valuación

#### MATRIZ NO . 9

		13	¿En que zona de la ciudad preferiría que estuviera ubicado un condominio residencial vertical (torre)?						
			norte	sur	este	centro	oeste		
19	Una inversión comprando un condominio residencial vertical sea de Torre Santa María, o Terzetto, según su punto de vista sería:	excelente	1				2		
		buena	6	3		1			
		regular	4	1					
		mala	1						
		pésima							

#### MATRIZ NO . 10

	TIME NO. 10									
		20	¿A cuales de las siguientes opciones tiene usted acceso para la eventual compra de uno de estos condominios residenciales de tipo vertical (torre)?							
			cred.gob.	cred.banc.	ahorro	inversión	ninguna	propia desarrolladora		
19	Una inversión comprando un condominio	excelente		3				1		
		buena	3	4	2	2				
	residencial	regular		5	1	1	1			
	vertical sea de Torre Santa María, o Terzetto, según su punto de vista sería:	mala		1	1	1				
		pésima				7.				

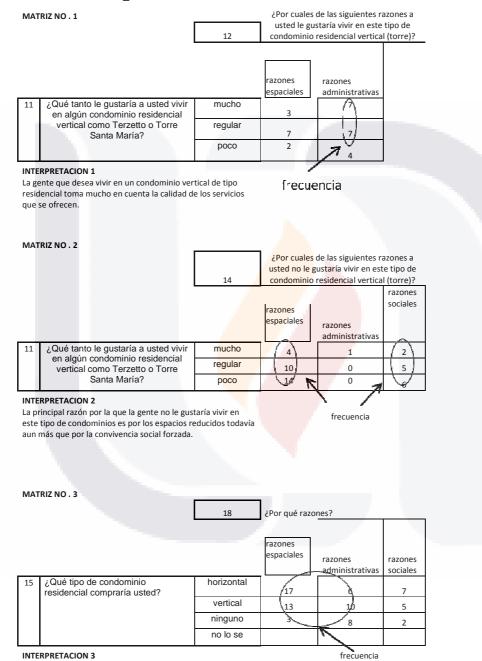
## SIS TESIS TESIS



Maestria en Valuación

### IV. Resultados

### IV.1 Interpretación de datos



La importancia del espacio es pieza clave en la sensibilidad de la gente para la inclinación en el deseo de tener un condominio horizontal, dicha importancia va disminuyendo casi proporcionalmente conforme se le ofrecen una mejor

calidad de servicios den el condominio vertical.



Maestria en Valuación

frecuencia

#### MATRIZ NO . 4 ¿Cuántos miembros de su familia habitan en su casa, incluyéndose usted? 1-2 3-4 5 o mas Si estuviera en condición de terzetto comprar un condominio residencial s.maria ¿donde lo compraría? 2 pulg.pandas 4 4 r.san ant 2 4

INTERPRETACION 4 3 13 7

Otro ¿Cuál?

Para las familias de 5 o mas integrantes vivir en un condominio vertical de tipo residencial en una opción extremadamente poco viable para vivir.

#### MATRIZ NO . 5

		11	a <mark>lgún con</mark> do	e gustaría a usted minio residencial itt <mark>o</mark> o Torre Santa	vertical
			mucho	regular	poco
10	¿Cree usted que un condominio	si	3	6	2
	residencial vertical (torre) sea una buena opción para vivir?	no			5
		n <mark>o lo se</mark>	1	1	1

#### INTERPRETACION 5

De la gente que realmente tiene posibilidades económicas de adquirir un condominio vertical de tipo residencial resulta un 16% que muestra un deseo real por estos condominios.

frecuencia

### MATRIZ NO . 6

	17		¿De que depe	ndería?			
			razones espaciales	razones administrativas	razones sociales	razones de proyecto	razones económicas
16	Si estuviera en condición de	terzetto	2	1	0	2	1
	comprar un condominio residencial ¿donde lo compraría?	s. maria	1	0	/ o \	1	3
		pulg.pandas	5	3	2	0	2
		r.san ant	4	1	\ o /	K 0	0
		Otro ¿Cuál?					

### INTERPRETACION 6

TESIS TES

Para realizar una posible compra en especifico las ventajas o desventajas social de tipo local como por ejemplo el tipo de vecinos no son realmente trascendentes.



Maestria en Valuación

MA	TRIZ NO. 7						
		9.1		غ	Por qué?		
			no hay mucha privacidad	por las áreas comunes	por aéreas verdes	por los escalones y elevadores	por la
8	¿Cree usted que es diferente el estilo de vida en un condominio residencial vertical (torre) que en	si	9	6	4	1	5
	un condominio residencial horizontal como Pulgas Pandas?	no					
La g prin tien	ERPRETACION 7 ente ve al nivel de privacidad como la cipal diferencia al estilo de vida que ya se e establecido en Aguascalientes  TRIZ NO . 8						
VIA	INIZ NO . 8	7	La funciona	alidad de este tipo	de torres	le parece:	
			bueno	regular	malo	desconozco	
11	¿Qué tanto le gustaría a usted vivir	mucho	4				
	en algún condominio residencial vertical como Terzetto o Torre	regular	3	3		1	
	Santa María?	poco	3/1	4	1		
La p cono sido	ERPRETACION 8 ropuesta como proyecto en si del dominio vertical de tipo residencial ha bien aceptada por la sociedad de ascalientes.		/	frecuencia			
MA	TRIZ NO . 9						
		13	¿En que z	ona de la ciudad p condominio res			bicado un
			norte	sur	este	centro	oeste
19	Una inversión comprando un condominio residencial vertical sea	excelente	1				2
de Torre Santa María, o Terzetto,	buena	6	3		1		
	según su punto de vista sería:	regular	4	1			
		mala	1				
		pésima	1				

INTERPRETACION 9

lado norte de la ciudad

La gente tiene un mayor deseo de vivir en el

frecuencia



#### MATRIZ NO . 10

	MATRIE NO. 10							
		20	¿A cuales de las siguientes opciones tiene usted acceso para la eventual compra de uno de estos condominios residenciales de tipo vertical (torre)?					
			cred.gob.	cred.banc.	ahorro	inversión	ninguna	propia desarrolladora
19	Una inversión comprando un	excelente		3				1
	condominio residencial vertical sea de Torre Santa María, o Terzetto,	buena	3	4	2	2		
	según su punto de vista sería:	regular		5	1	1	1	
		mala		1	1	1		
		pésima						

#### **INTERPRETACION 10**

La manera más fácil de comprar un condominio vertical de tipo residencial es mediante crédito bancario.



### V. Conclusiones

### V.1 Resultados de la Codificación

#### V.1.a Grado de Deseabilidad

Después de la investigación, aplicación de la encuesta y la información recabada se concluye que: la deseabilidad de los condominios verticales de tipo residencial si existe, aunque todavía no alcanza el equilibrio proporcional entre la demanda existente y el volumen de oferta, es decir la oferta de estos inmuebles es mayor a la demanda requerida por la sociedad de Aguascalientes.

A continuación se muestra el resultado sobre las diferencias entre condominio horizontal y condominio vertical y su grado de importancia:

	CONDOMINIO	CONDOMINIO	
CONCEPTO	HORIZONTAL	VERTICAL	IMPORTANCIA
Nivel de privacidad	alto	bajo	36%
Áreas comunes	pocas	muchas	24%
Copropiedad	baja	<mark>a</mark> lta	20%
Áreas verdes propias	medias	muy pocas	16%
Escalones y elevador	no existen	existen	4%
		TOTAL	100%

Claramente se ve que la privacidad y áreas comunes son los conceptos más importantes dentro del condominio residencial plus.

### V.1.b Variables que influyen en la Deseabilidad

A continuación se muestran las variables que influyen en la deseabilidad del condominio vertical residencial plus en base a las encuestas realizadas:

VARIABLE	IMPORTANCIA PARA LA DESEABILIDAD
Servicios	30%
Ubicación	20%
Seguridad	13%
Tamaño y diseño	10%
Vista	10%
Atención	7%
Organización del condominio	3%
Áreas comunes	3%
Tranquilidad	3%
TOTAL	100%



Maestria en Valuación

Claramente se aprecia que los servicios, la ubicación y la seguridad son los mas importantes.

### V.1.c Razones que desfavorecen la Deseabilidad

A continuación se dan las principales razones por la que a las personas no les gustaría vivir en este tipo de condominios, según los resultados procesados de la encuesta:

RAZON	IMPORTANCIA
Contacto con los vecinos	31%
Superficie construida limitada	26%
Áreas verdes no propias	24%
Uso de escaleras y elevador	17%
Pago de mantenimiento	2%
TOTAL	100%

Claramente se nota que el contacto con los vecinos, la superficie construida limitada y las áreas verdes no propias son las variables que mas desfavorecen la deseabilidad del condominio residencial plus.



V.2 Resultados de la construcción de matrices

### V.2.a Interpretaciones

A continuación se enumeran las principales interpretaciones obtenidas de las matrices.

### Cuadro de Resumen de Matrices

MATRIZ	INTERPRETACION DE LOS RESULTADOS DE LA MATRIZ
1	Las personas que desean vivir en un condominio vertical de tipo residencial plus
	toman mucho en cuenta la calidad de los servicios que se ofrecen.
2	La principal razón por la que a las personas no les gustaría vivir en este tipo de
	condominios es por los espacios reducidos, todavía aun más que por la
	convivencia social forzada.
3	La importancia del espacio <mark>es pi</mark> eza clave en la sensibilidad de las personas para la
	inclinación en el deseo d <mark>e tener</mark> un condominio horizontal, dicha importancia va
	disminuyendo casi prop <mark>orcional</mark> me <mark>nte</mark> conforme se le ofrecen una mejor calidad
	de servicios den el con <mark>dominio v</mark> er <mark>tical.</mark>
4	Para las familias de <mark>5 o mas i</mark> nt <mark>egrantes</mark> vivir en un condominio vertical de tipo
	residencial plus en <mark>una opció</mark> n <mark>extremada</mark> mente poco viable para vivir.
5	De las personas <mark>que realmente tienen</mark> posibilidades económicas de adquirir un
- 1 .	condominio vert <mark>ical de t</mark> ipo <mark>residencial</mark> resulta un 16% que muestra un deseo real
	por estos condo <mark>minios.</mark>
6	Para realizar una <mark>posi</mark> bl <mark>e compra e</mark> n específico las ventajas o desventajas sociales
	como por ejemplo e <mark>l tip<mark>o de vecin</mark>os no son realmente trascendentes.</mark>
7	Las personas ven al niv <mark>el de pr</mark> ivacidad como la principal diferencia al estilo de
	vida que ya se tiene establ <mark>ecid</mark> o en Aguascalientes
8	La propuesta del concepto de condominio vertical de tipo residencial plus ha sido
	bien aceptada por la sociedad de Aguascalientes.
9	La gente tiene un mayor deseo de vivir en el lado norte de la ciudad
10	La manera más fácil de comprar un condominio vertical de tipo residencial plus es
	mediante crédito bancario.

Se ve una importante deseabilidad hacia el condominio vertical residencial plus, debido principalmente a la seguridad y servicios que ofrece, pero todavía sin traducirse al 100% en una conducta de compra, debido a variables como superficie construida limitada, áreas verdes no propias y mayor contacto con los vecinos.

Debido al diseño y tamaño, estos condominios son para las familias de 4 integrantes como máximo.



### V.3 Expectativas y uso de la información

### V.3.a Expectativas

El condominio vertical de tipo residencial plus, frente al crecimiento de la ciudad es una opción viable para vivir.

### V.3.b Dirigido a

### Valuadores Inmobiliarios:

Con este trabajo se ofrece información base para los valuadores inmobiliarios en la profundización sobre la importancia de los condominio verticales de tipo residencial plus y de como sus diferentes variables cualitativas y cuantitativas afectan el valor de los mismos.

Da información de cómo el mercado reconoce y homologa este tipo de condominios, lo que afecta estos proyectos nuevos a los proyectos tradicionales, lo que demeritara lo nuevo a lo viejo, no solo ver la deseabilidad que los condominios verticales residenciales provocaran en la sociedad, si no lo que estos modificaran la deseabilidad de los proyectos tradicionales que tienen tanto arraigo en la ciudad de Aguascalientes.

### Urbanistas:

Este trabajo puede ayudar a los urbanistas a identificar el grado de importancia de las áreas comunes, de servicios y de donación de un condominio de tipo vertical residencial plus.

### Gobierno:

Se le presenta al gobierno las variables que puede tomar en cuenta para el éxito social y económico de los desarrollos habitacionales que tiene proyectados.

### Inversionistas:

A los inversionistas ofrece datos para medir la factibilidad y riesgo de invertir en Aguascalientes en construcciones de este uso, ajustando su capital con los créditos autorizados de una manera mas estudiada.

### V.4 Recomendaciones

El presente documento puede ser utilizado para futuros proyectos de deseabilidad de otro tipo de condominios verticales, ya que el prototipo y metodología utilizados son adaptables a las características del condominio analizado, de igual manera el procesamiento de la información de codificación y construcción de matrices utilizado es funcional para cualquier interpretación de resultados.



Maestria en Valuación

### VI. Anexos

### VI.1 Anexo 1 (cuestionario aplicado)

0.0 Lugar de nacimiento: IDENTIFICA EL LUGAR DE NACIMIENTO DEL POSIBLE CLIENTE								
0.1 Tiempo que tiene viviendo en Aguascalientes (años): IDENTIFICA EL TIEMPO DE RESIDENCIA DEL POSIBLE CLIENTE EN AGUASCALIENTES								
0.2 ¿En que otra	parte	del país vivió anter	riormen	te y por cuanto	tiempo?:			
IDENTIFICA LAS COSTUMBRES CITADINAS Y SOCIALES DEL POSIBLE CLIENTE  1 ¿Cuántos miembros de su familia habitan en su casa, incluyéndose usted?								
1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 0 mas  MIDE LA DENSIDAD OCUPACIONAL DE LA FAMILIA  2 En el siguiente cuadro se muestran los tipos de condominios que existen actualmente. Señala con una X cuales de ellos conoces.								
CONDOMINIO RESIDENCIAL		CONDOMINIO RESIDENCIAL		CONDOMINIO RESIDENCIAL	NO			
HORIZONTAL Pulgas pandas		VERTICAL Torre Santa María		Pilar Blanco				
Otros		Terzetto		Infonavit Ojo de Agua				
		Otros		Otros				
MIDE EL GRADO DE CONOCIMIENTO DE LA EXISTENCIA DEL CONDOMINIO VERTICAL  3 ¿Conoce algún otro condominio residencial vertical (torre) en otra ciudad? Si No  MIDE EL GRADO DE CONOCIMIENTO DE LA EXISTENCIA DEL								
_	MIDE EL GRADO DE CONOCIMIENTO DE LA EXISTENCIA DEL CONDOMINIO RESIDENCIAL VERTICAL							



3.1 ¿Cuáles y donde?
IDENTIFICA LOS CONDOMINIOS RESIDENCIALES QUE CONOCE EL CLIENTE
4 ¿Ha vivido alguna vez en este tipo de condominios residencial vertical?  Si No  IDENTIFICA AL CLIENTE QUE CONOCE EL VIVIR EN ESTOS  CONDOMINIOS
4.1 ¿Por cuánto tiempo?  MIDE EL TIEMPO DE VIVENCIA DEL POSIBLE CLIENTE EN ESTE TIPO DE CONDOMINIOS
5 Según su opinión ¿cuales serian 3 ventajas de vivir en este tipo de condominios tipo torre?
IDENTIFICA LAS VARIABLES QUE FAVORECEN AL OBJETO DE ESTUDIO
6 Según su opinión ¿cuales serian 3 desventajas de vivir en este tipo de condominios?
IDENTIFICA LAS VARIABLES QUE DESFAVORECEN AL OBJETO DE ESTUDIO
7 La funcionalidad de este tipo de torres le parece:  Bueno Regular Malo No conozco la funcionalidad de estos condominios  MIDE LA PRACTICIDAD SOCIAL QUE GENERA EL OBJETO DE
ESTUDIO



8 ¿Cree usted que es diferente el estilo de vida en un condominio residencial vertical (torre) que en un condominio residencial horizontal como Pulgas Pandas?
Si No MIDE LA DISTINCION ENTRE EL ESTILO DE VIDA DE LOS CONDOMINIOS VERTICALES Y HORIZONTALES
9 ¿Qué tan diferente?  Muy Diferente  Medianamente Diferente  Ligeramente Diferente
MIDE EL GRADO DE DISTINCION ENTRE EL ESTILO DE VIDA DE LOS CONDOMINIOS VERTICALES Y HORIZONTALES 9.1 ¿Por qué?
IDENTIFICA LOS MOTIVOS DE DISTINCION ENTRE EL ESTILO DE VIDA DE LOS CONDOMINIOS VERTICALES Y HORIZONTALES
10 ¿Cree usted que un condominio residencial vertical (torre) sea una buena opción para vivir?  Si No No lo se
MIDE EL DESEO POR VIVIR EN EL CONDOMINIO RESIDENCIAL VERTICAL  11. (Oué tento la guertaria a ustad vivir en eleún condominio recidencial vertical)
11 ¿Qué tanto le gustaría a usted vivir en algún condominio residencial vertical como Terzetto o Torre Santa María?  Mucho Regular
Poco MIDE EL GRADO DE DESEO POR VIVIR EN EL CONDOMINIO RESIDENCIAL VERTICAL



12 ¿Por cuales de las siguientes razones a usted <u>le gustaría</u> vivir en este tipo de
condominio residencial vertical (torre)?
Por su tamaño
Porque no hay áreas verdes comunes
Por su ubicación
Por los servicios comunes que tienen
Porque hay mayor organización con los vecinos
otras razones
ottus tuzones
¿Cuáles?
IDENTIFICA LAS RAZONES QUE FAVORECEN EL DESEO POR VIVIR
EN EL CONDOMINIO RESIDENCIAL VERTICAL
EN EL CONDONINO RESIDENCIAL VERTICAL
13 ¿En que zona de la ciudad preferiría que estuviera ubicado un condominio
residencial vertical (torre)?
residencial vertical (torre):
Norte our octo
Norte sur este oeste
IDENTIFICA LAS ZONA GEOGRAFICA DE PREFERENCIA DE LA
SOCIEDAD
14 ¿Por cuales de las siguientes razones a usted <u>no le gustaría</u> vivir en este tipo de
condominio residencial vertical (torre)?
Por lo reducido de los <mark>espacios</mark>
Porque no hay aéreas verdes propias
Porque hay que subir las esc <mark>aleras</mark> o subirse al elevador
Porque hay mayor contacto con los vecinos
Por miedo a las alturas
Otras razones
¿Cuáles?
IDENTIFICA LAS RAZONES QUE DESFAVORECEN EL DESEO POR
VIVIR EN EL CONDOMINIO RESIDENCIAL VERTICAL

# TESIS TESIS TESIS



15 ¿Qué tipo de condominio residencial	•
Horizontal Vertical	Ninguno No lo se NTRE LOS TIPOS DE CONDOMINIO
RESIDENCIAL DE FORMA GENERA	
RESIDENCIAL DE L'ORIVIT GENERA	
16Si estuviera en condición de comp compraría?	rar un condominio residencial ¿donde lo
En Terzetto,	
Torre Santa María	
Pulgas Pandas	
Rancho San Antonio	
Otro ¿Cuál?	NTRE LOS TIPOS DE CONDOMINIO
RESIDENCIAL DE FORMA ESPECI	
17 ¿De que dependería?	
IDENTIFICA LOS AGENTES INTE	RNOS Y EXTERNOS DEL CLIENTE
	AN A LA POSIBLE COMPRA DEL
CONDOMINIO PREFERIDO	
18 ¿Por qué razones?	
Por plusvalía	Por la vista
	1 01 14 11344
Ubicación	Otro
Comodidad	
Novedoso	
1101040000	
Seguridad	
Dommisso ei do d	
Por privacidad	
Por el entorno	
Por el tipo de vecinos	

TESIS TESIS TESIS TESIS



UNIVERSIDAD AUTONOMA DE AGUASCALIENTES Maestria en Valuación

¿Cuál?					
<b>IDENTIFICA LAS</b>	RAZO	NES DEL	<b>CLIENTE</b>	POTEN	CIAL QUE LO
		<b>POSIBLE</b>			
<b>PREFERIDO</b>					
19 Una inversión con				al vertical	sea de Torre Santa
María, o Terzetto, seg	ún su pu	nto de vista	sería:		
F1					
Excelente					
Buena					
Regular					
Mala					
Pésima					
MIDE EL GRADO I	DE POSI	IBLE SATI	<b>SFACCION</b> :	DEL CLI	ENTE
20 ¿A cuales de las	siguiente	s opcion <mark>es</mark> t	iene usted acc	eso para l	a eventual compra
de uno de estos condo					
				(	
Crédito de g	ohierno				
Crédito de g					
Ahorro	allo				
Inversión					
Ninguna					
Otras					
¿Cuáles?					
<b>IDENTIFICA LAS</b>	FUENTI	ES DE FIN	ANCIAMIE	NTO A L	AS QUE TIENE
ACCESO EL CLIEN	NTE PO	<b>TENCIAL</b>			



Maestria en Valuación

### VI.2 Anexo 2 (Precios y ejercicios de créditos)

### Torre 1 Precio de Lista

	PISO
	Piso lobby
	1
	2
	3
	4
	5
	6
	7
The state of the s	9
	10
	11
and the second	12
	14
	15
	16
	17
	18

MODELO 217.13	2	MODELO 3 208.70		MODELO 4 208.22	M	ODELO 1 177.79
\$ 3,691,	799				\$	3,873,037
\$ 3,563,	594 \$	3,382,004	\$	2,966,559	\$	2,498,661
VENDIDO		VENDIDO	\$	3,015,257	\$	2,550,062
\$ 3,662,	421 \$	3,494,417		VENDIDO		VENDIDO
\$ 3,711,	834	VENDIDO		VENDIDO	\$	2,680,179
\$ 3,778,	097 \$	3,622,446		VENDIDO	\$	2,732,964
VENDIDO		VENDIDO		VENDIDO	,	VENDIDO
VENDIDO	\$	3,736,800		VENDIDO	\$	2,837,384
VENDIDO		VENDIDO	\$	3,513,499	\$ (	2,889,018
\$ 4, <mark>012</mark> ,	261	VENDIDO		VENDIDO	\$	2,999,419
VENDIDO		VENDIDO	\$	3,584,843	\$	3,053,269
\$ 4 <mark>,110</mark> ,	789	VENDIDO	\$(	3,633,541	\$	3,110,949
VENDIDO	\$	4,054,665	\$	3,699,071	\$	3,163,692
VENDIDO		VENDIDO		VENDIDO	\$	3,264,716
VENDIDO	T ALL	VENDIDO		VENDIDO	AF	ARTADO
PENT HOU	SE I	PENT HOUSE		VENDIDO	\$	3,372,827
VENDIDO	\$	7,340,240		VENDIDO	\$	3,575,981
SKY		SKY		SKY		SKY

TERZETTO

NADA ES IGUAL



1	lista de Precios Dena	Campes rtamentos y Penthouses Santar	
	nsta de Frecios Depa	Jantai	riaria
	Numero de Piso	Precio de Venta	
	1	\$ 2,500,000.00	
	2	\$ 2,935,000.00	
	3	\$ 2,995,000.00	
	4	\$ 3,055,000.00	
	5	\$ 3,115,000.00	
	6	\$ 3,174,000.00	
	7	\$ 3,234,000.00	
	8	\$ 3,294,000.00	
	9	\$ 3,354,000.00	
	10	\$ 3, <mark>4</mark> 14,000.00	
	11	\$ 3 <mark>,473</mark> ,000.00	
	12	\$ <mark>3,533,00</mark> 0.00	
	13	\$ 3,593,000.00	
	14	\$ 3,653,000.00	
	15	\$ 4,570,000.00	
Code demonter	nento Incluye: ones de estaciona <mark>mien</mark>	to techados (69 mts2)	
Dos caj     Bodega	omunes con superficie	total de 800 mts2.	(
Dos caj     Bodega	comunes con superficie	Se ha vandido el 63% del toto	
Dos caj     Bodega	comunes con superficie	Se ha vendido el 63% del toto de los condominios El 80% de lo que se ha vendid es gente de focas El Ingreso mensual minimo que	0 L U
Dos caj     Bodega	comunes con superficie	Se ha vendido el 63% del toto de los condominios El 80% de lo que se ha vendid es gente de focas El Ingreso mensual minimo qu Campesta ha estimado es de s La gente piensa que por sur	0 470,000 UA
<ul><li>Dos caj</li><li>Bodega</li></ul>	comunes con superficie	Se ha vendido el 63% del toto de los condominios  El 80% de lo que se ha vendid es gente de fueras  El Ingreso mensual minimo que Campesta ha estimado es de s	0 2 d \$70,000



Maestria en Valuación

		Fecha	
	SIMULA	DOR DE	CRÉDITO
Casita	PESOS Cliente		
HIPPOTO GARAGA	Edad		
Valor de la Vivienda		\$	2,889,018.00
Porcentaje del crédito	90.00%		
Monto del Crédito		\$	2,600,116.20
Plazo en años	20		
Tasa Fija Anual	2.65%		
Enganche		\$	288,901.80
Pago x mil	12.78		
Comisión por apertura	2.75%	\$	71,503.20
Avalúo		\$	7,522.5
Gastos Notariales Aprox.	3.5%	\$	101,115.63
Buró de Crédito		\$	100.00
Estudio Socioeconómico		\$	750.00
Mensualidad Fija con seguros		\$	33,229.4
Pagos al año	12		
Total de Pagos	240		
Total de Gastos		\$	180,991.3
Enganche		\$	288,901.8
1A. Mensualidad		\$	33,229.4
Total		\$	503,122.6
Ingresos a Comprobar		\$	110,654.1

Los datos contenidos en este documento están sujetos a cambio sin previo aviso y no comprometen a Hipotecaria Su Casita, al otorgamiento del crédito sin un análisis y autorización previas y mediante una solicitud oficial .





Patrimonio | Simulador - Ver Simulación

Page 1 of 1



Aquí te presentamos, de forma clara y sencilla, las condiciones que aplicará para el tipo de financiamiento que requieres para adquirir tu Patrimonio.

Un huen trato

PATRIMONIO, S.A. DE C.V.

**Datos del Titular** 

Ingreso mensual: \$85,000.00

Características del crédito

Esquema: Tradicional Individual Pago por mil con seguros: 12.96 Porcentaje de aforo: 59.57%

Moneda: Pesos Tasa de interés Anual: 11.75% Plazo: 15 años CAT: 15.02%

Crédito con Patrimonio: Enganche:

\$2,164,501.50 + \$1,469,039.50

Valor de la vivienda: Pago mensual total: Ingreso mínimo requerido: \$3,633,541.00 \$28,051.93 \$84,997.35

Gastos de originación

Comisión por apertura: Investigación socioeconómica y buró de crédito: Avalúo:

\$145,341.64 Honorarios notariales, impuestos y derechos:

Total de Gastos Fijos:

\$210,993.11

\$54,112.54

\$1,092,50 \$10,446.43

\$65,651,47

Desembolso inicial total: \$1,680,032.60

Porcentaje de Gastos de Escrituración seleccionados: 4.00%

- + El CAT (Costo Anual Total) mostrado en este documento es para usos informativos y de comparación exclusivamente.
  + El presente documento no constituye OFERTA VINCULANTE ni solicitud de OFERTA por parte de su portador; tampoco constituye compromiso alguno para esta institución; por lo que el documento que se otorga en este acto es única y exclusivamente para fines informativos.
- Informativos.

  + Los gastos son aproximados y se conocerán al momento de la firma.
  + El presente documento tiene un carácter informativo y no representa ninguna responsabilidad o compromiso por parte de Patrimonio S.A. de C.V. ni del Promotor.
  + Los factores aquí mostrados pueden cambiar sin previo aviso.
  + El factor de pago al millar esté en función del monto de crédito solicitado, la tasa de interés a la fecha de firma y el monto mínimo de comisión de administración.

© Copyright 2007 Patrimonio, S.A. de C.V. Todos los derechos reservados.

http://pr-web/SimuladorIntegralWeb/versimulacionxml.aspx?i=0&j=0&k=4

06/06/2008



### VI.3 Anexo 3 (Precio por m2 de condominio vertical residencial plus)

### **TERZZETO**

	MODELO 2	MODELO 3	MODELO 4	MODELO 1
PISO	SUP.	SUP.	SUP.	SUP.
PISO	CONTRUIDA 217.1	CONTRUIDA 208.7	CONTRUIDA 208.2	CONTRUIDA 177.8
LOBBY	\$17,002.71			
1	\$16,412.26	\$16,205.10	\$14,247.23	\$14,054.00
2	\$16,639.84	\$16,493.12	\$14,481.11	\$14,343.11
3	\$16,867.41	\$16,781.15	\$14,831.11	\$14,709.04
4	\$17,094.98	\$17,069.17	\$15,181.11	\$15,074.97
5	\$17,400.16	\$17,357.19	\$15,677.54	\$15,371.87
6	\$17,669.77	\$17,631.16	\$16,027.54	\$15,665.53
7	\$17,939.39	\$17,905.13	\$16,377.54	\$15,959.19
8	\$18,209.00	\$18,179.0 <mark>9</mark>	\$16,873.97	\$16,249.61
9	\$18,478.61	\$18,453. <mark>06</mark>	\$17,045.29	\$16,870.57
10	\$18,705.50	\$18,72 <mark>7.03</mark>	\$17,216.61	\$17,173.46
11	\$18,932.39	\$19,0 <mark>01.00</mark>	\$17,450.49	\$17,497.89
12	\$19,632.58	\$19 <mark>,428.20</mark>	\$17,765.21	\$17,794.54
14	\$20,136.45	\$19,855.40	\$18,079.92	\$18,362.77
15	\$20,438.96	\$20,282.60	<b>\$</b> 18,394.64	\$18,930.99
16	PENT HOUSE	PENT HOUSE	PENT HOUSE	PENT HOUSE
17	PENT HOUSE	PENT HOUSE	PENT HOUSE	PENT HOUSE
18	SKY	SKY	SKY	SKY

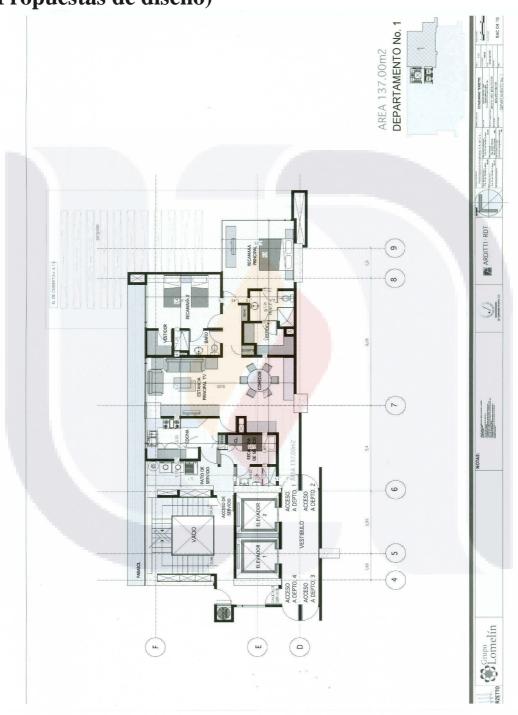
### TORRE SANTA MARIA

	MODELO UNICO		
PISO	SUP. CONTRUIDA	198.1	
1	\$12,622.44		
2	\$14,818.74		
3	\$15,121.68		
4	\$15,424.62		
5	\$15,727.56		
6	\$16,025.45		
7	\$16,328.39		
8	\$16,631.32		
9	\$16,934.26		
10	\$17,237.20		
11	\$17,535.09		
12	\$17,838.03		
13	\$18,140.97		
14	\$18,443.91		
15	\$23,073.82		

# TESIS TESIS TESIS TESIS

uniuersidad autono de aguascauente Maestria en Valuación

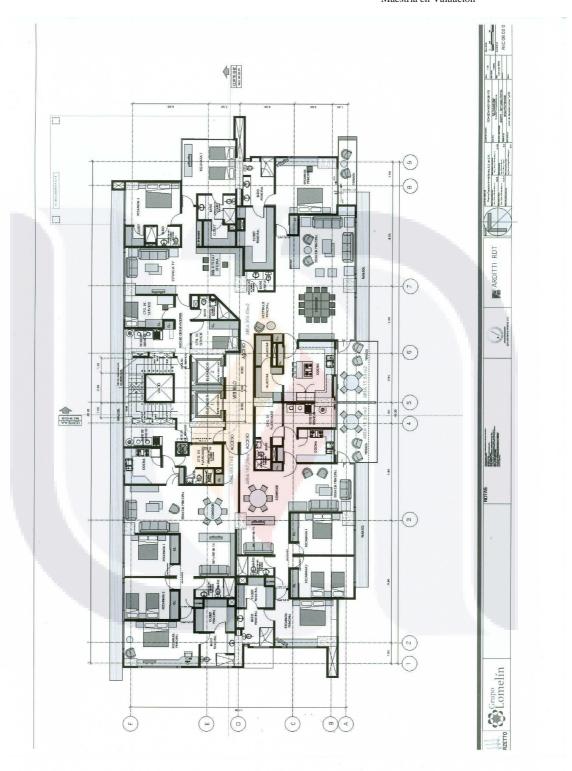
### VI.4 Anexo 4 (Propuestas de diseño)



## TESIS TESIS TESIS T



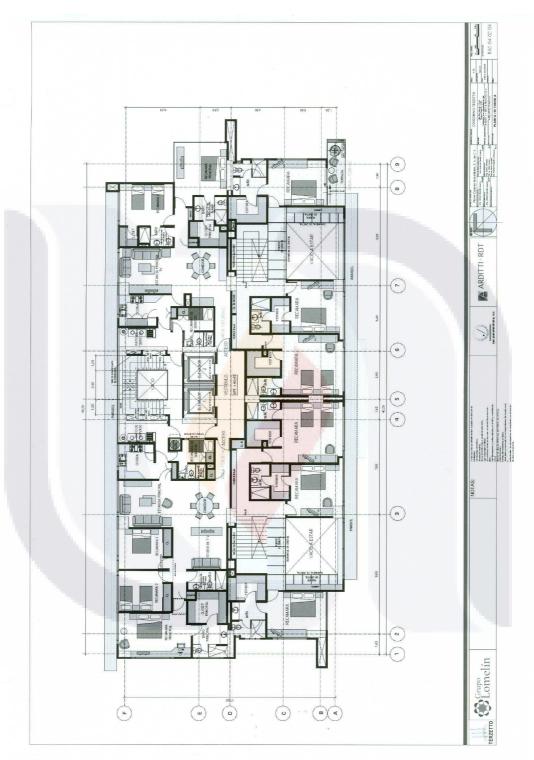
UNIVERSIDAD AUTONOMA DE AGUASCAUENTES Maestria en Valuación



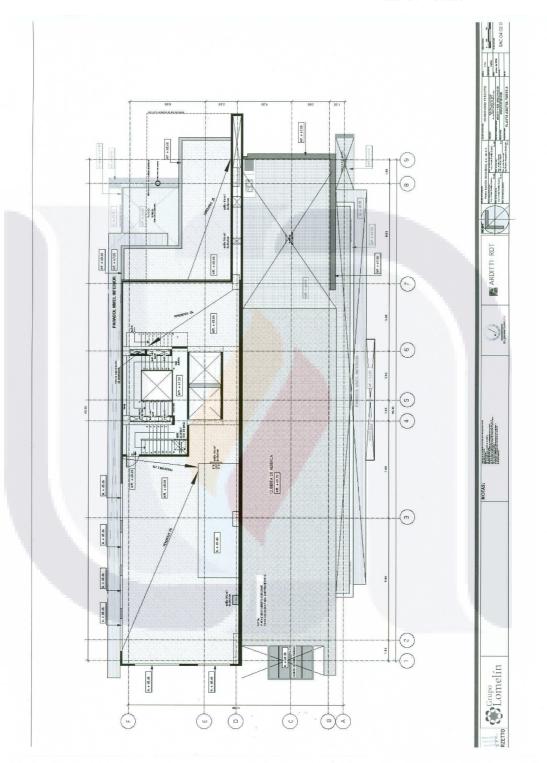
UNIUERSIDAD AUTONOMA
DE AGUASCALIENTES
Maestria en Valuación



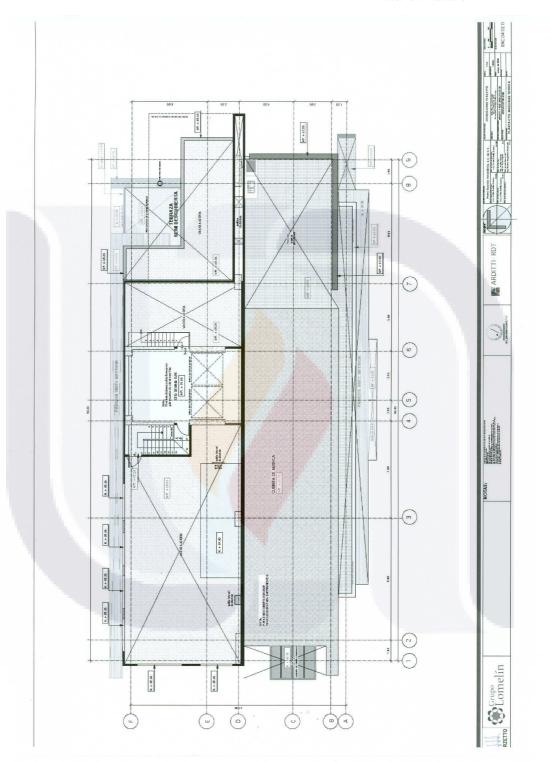
uniuersidad autonoma de aguascauentes Maestria en Valuación



uniuersidad autonoma de aguascauentes Maestria en Valuación



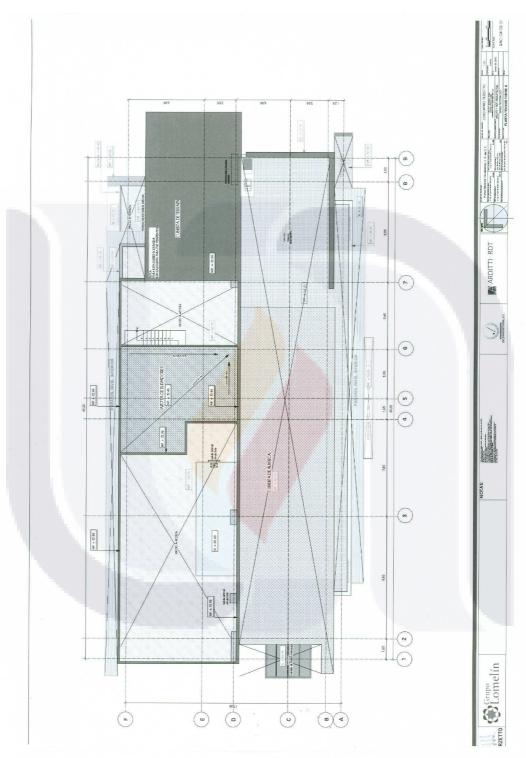
UNIUERSIDAD AUTONOMA
DE AGUASCAUENTES
Maestria en Valuación



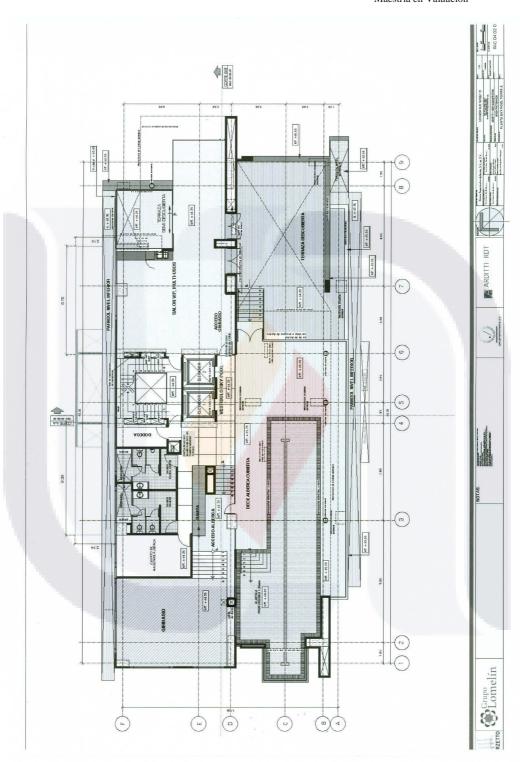
TESIS

# TESIS TESIS TESIS TESIS

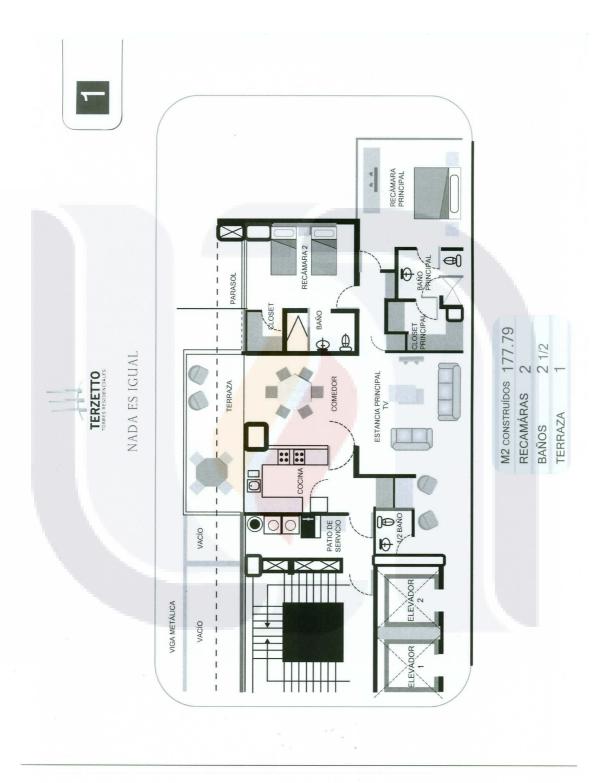
UNIUERSIDAD AUTONOMA DE AGUASCAUENTES Maestria en Valuación

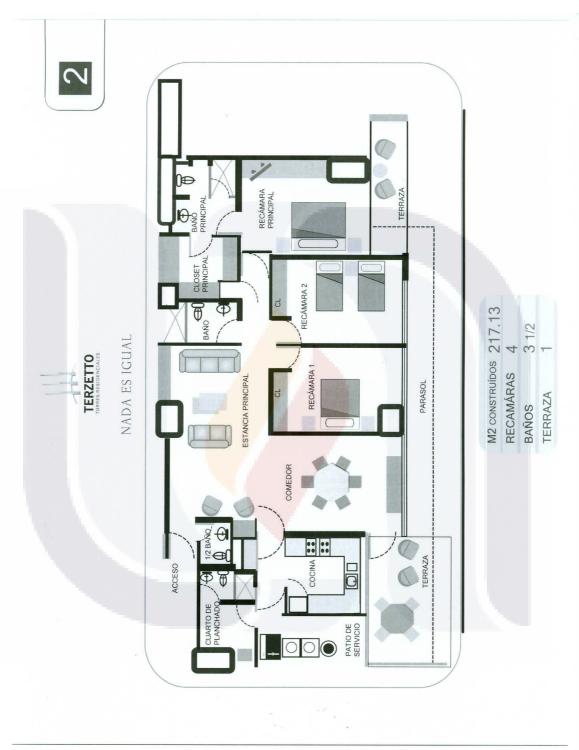


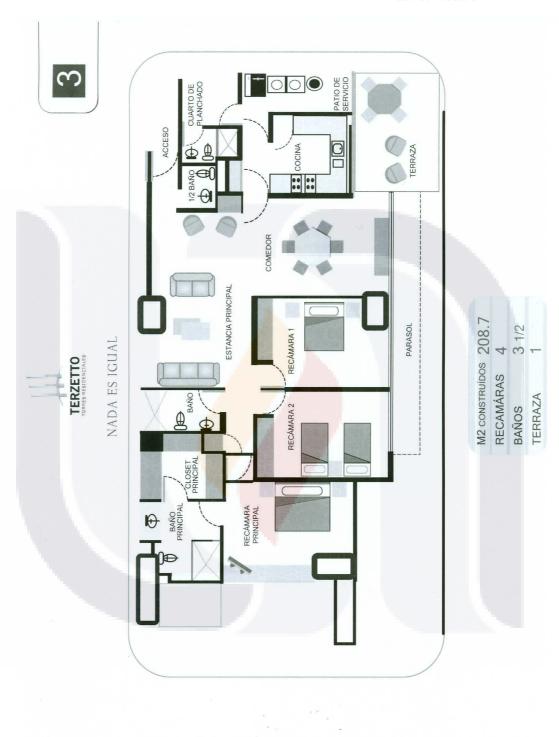
UNIVERSIDAD AUTONOMA DE AGUASCAUENTES Maestria en Valuación

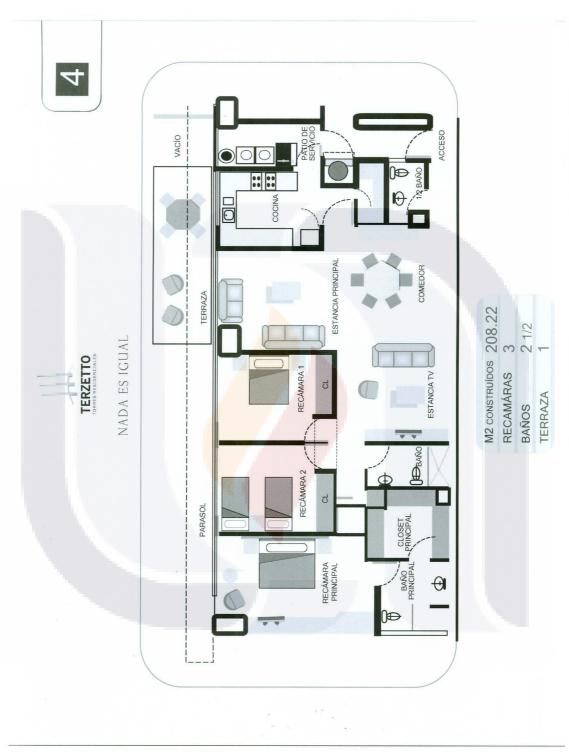


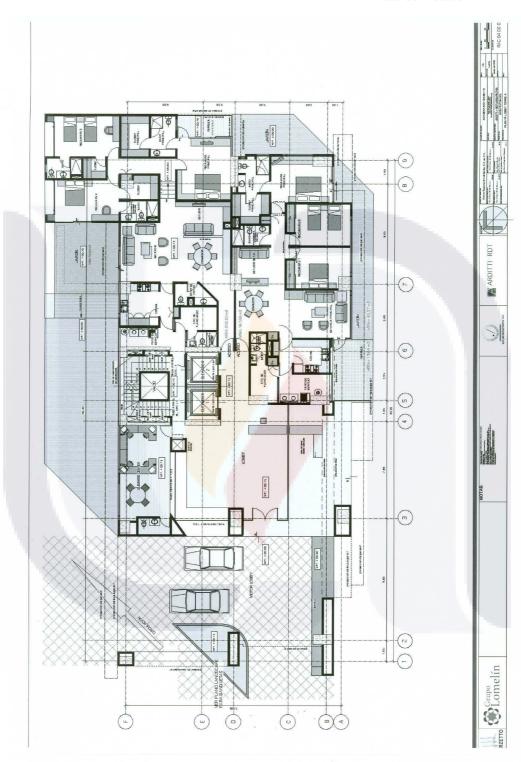
UNIVERSIDAD AUTONOMA DE AGUASCAUENTES Maestria en Valuación





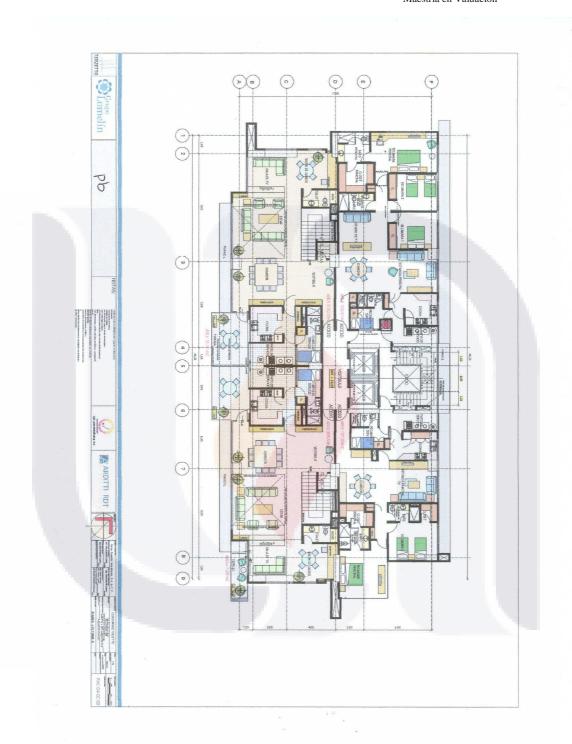


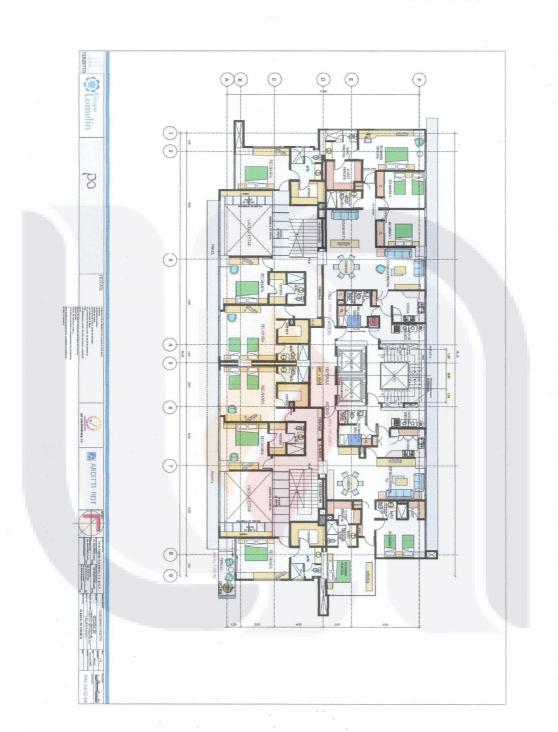






UNIVERSIDAD AUTONOMA DE AGUASCAUENTES Maestria en Valuación





universidad autonoma de aguascaventes



UNIVERSIDAD AUTONOMA DE AGUASCALIENTES



TERRAZAS

**10** RECAMARA DE SERVICIO

6 RECAMARA PRINCIPAL

uniuersioad autonoma de aguascauentes

Maestria en Valuación



### TESIS TESIS



VII. Glosario

Rentismo: rentabilidad y demanda del mercado de la población por tener un

producto.

Acaparamiento: abarcar o cubrir gran parte de una.

Amortización: deducción por pago de de efectivo o prendario.

#### VIII. Bibliografía

Hernández Guerrero Rafael (1996) "Elementos de ingeniería económica para valuadores y pequeños inversionistas" Instituto Mexicano de valuación de Sinaloa

López Amaya Fernando, (1998) \_ "instrumentos para la valuación del proyecto arquitectónico" Tesis de Maestría en Valuación, Universidad Autónoma de Aguascalientes.

López Perales Arturo Alejandro "Valuación y fallas geológicas" Tesis de Maestría en Valuación, Universidad Autónoma de Aguascalientes.

Jiménez Ramirez Salvador (1999) "El impacto del equipamiento urbano en la vivienda" Tesis de Maestría en Valuación, Universidad Autónoma de Aguascalientes.

Martines Viramontes Salvador (1999) "modelo matemático que sintetiza en una formula el calculo del valor presente de flujos de rentas netas futuras y el valor presente de imp. De la venta del inmueble" Tesis de Maestría en Valuación, Universidad Autónoma de Aguascalientes.

Orenday Carrillo José de Jesús (1999) "Impacto de los pasos a desnivel en el valor comercial de los locales ubicados cerca de ellos" Tesis de Maestría en Valuación, Universidad Autónoma de Aguascalientes.

Ramírez Muñiz Guillermo (1999) "mod. Para la obtención y aplicación de formula para la actualización masiva automática de los valores catastrales para el municipio de Aguascalientes" Tesis de Maestría en Valuación, Universidad Autónoma de Aguascalientes.

Romo de Vivar Juan J. Amador (1998) "El valor físico y costos de construcción" Tesis de Maestría en Valuación, Universidad Autónoma de Aguascalientes.

universidad autonoma de aguascaventes Maestria en Valuación

Romo Rivera José Luis (1999) "Análisis histórico documental del impuesto predial en el periodo 1992-1999, su rel. Con la valuación y su impacto en el desarrollo del municipio de Aguascalientes" Tesis de Maestría en Valuación, Universidad Autónoma de Aguascalientes.

Sociedad de arquitectos valuadores (1995) "Valuación inmobiliaria" UAA Aguascalientes, Ags.

Vargas Martín Mariano (1999) "Valuación de terceros con bancos de arena y análisis de los puntos a considerar para la estimación del valor de terrenos excavados" Tesis de Maestría en Valuación, Universidad Autónoma de Aguascalientes.

Vega Ponce Cecilia, (1998) "Modelo para homologar condominios habitacionales" Tesis de Maestría en Valuación, Universidad Autónoma de Aguascalientes.

Guzmán Araujo Gerardo (1992) "El condominio: su constitución, compraventa y administración" Editorial Trillas.