



**UNIVERSIDAD AUTÓNOMA
DE AGUASCALIENTES**

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

DEPARTAMENTO DE CONSTRUCCIÓN Y ESTRUCTURAS

TEMA:

**“Instrumento de Referencia para Valuación de Inmuebles sin Comparables ubicados
en el Primer Cuadro (Zona Centro)
de la Ciudad de Aguascalientes, Ags.”**

Trabajo Recepcional

Que presenta:

Ing. Arq. José Antonio Romo Cisneros

Para obtener el grado de:

MAESTRÍA EN VALUACIÓN

Asesor: M. en Val. Arq. José Díaz Ríos

Aguascalientes, Ags., Octubre del 2011.

Agradecimientos y Dedicatorias

Señor JESUS, Gracias por tu amor incondicional,
tu luz y tu guía, que a diario me fortalecen.

A ti Margarita, que ya no estás conmigo físicamente
y acompañas siempre a mi corazón.
Donde te encuentres
éste logro sé que te alegrará,
Gracias Mamá.

Lula, por tu apoyo, comprensión y Amor,
entre muchas otras más,
Gracias mi querida Esposa.

Fernanda y Daniela, mis queridas hijas,
ustedes son el motivo inspirador de mi diario vivir
y también de ésta meta.....Simplemente las Amo.

Queridos suegros, Abraham y Gela q.e.p.d.,
gracias por ser el instrumento elegido por DIOS
para traer a Lula a éste mundo,
ser mis esposa y madre de mis hijas.

A la Universidad Autónoma de Aguascalientes,
a través del Centro de Ciencias del Diseño y de la Construcción,
por brindarme la oportunidad de realizar
este importante logro de superación profesional y personal,
Gracias.

A mi asesor M. en Val. Arq. José Díaz Ríos,
por su esmero y apoyo, Gracias.

M. en Val. Arq. Cecilia Vega Ponce,
a su incansable y valiosa aportación en la profesionalización
de la Valuación en México y en Aguascalientes, Gracias.

M. en Val. Arq. Norma Herlinda Aguilar Frías
por el tiempo, orientación, apoyo y paciencia, a lo largo de la Maestría
y particularmente en éste trabajo, Gracias.

Dra. Lucia Mendoza S,
Gracias por su apoyo en el desarrollo de éste documento.

Al Colegio de Valuadores del Estado de Aguascalientes A.C.
por su valiosa aportación a éste trabajo

A todos y cada uno de mis profesores de ésta Maestría
Quienes aportaron sus conocimientos el cual de una o de otra forma
se reflejan en éste trabajo, Gracias.

A mis compañeros de Maestría

JUAN PABLO **AGUILAR**
JORGE **ALVAREZ** CERVANTES
JORGE ENRIQUE **CABRAL** GUERRERO
OSCAR RAUL **CALDERÓN** IBARRA
JORGE ALBERTO **CASTAÑEDA** CALDERÓN
MARCO ANTONIO **GARCÍA** MARTÍNEZ
HÉCTOR **GONZÁLEZ** DÍAZ
JACOBO ABRAHAM **GONZÁLEZ** VELÁZQUEZ
IVAN JOSUÉ **GUTIÉRREZ** DOMÍNGUEZ
MARCO ANTONIO **GARCÍA** MARTÍNEZ
JOSE MA. ANTONIO **IBARRA** GUEVARA
RICARDO LUIS **LOMAS** TÓRRES
RUBEN **LÓPEZ** CORRAL
JUAN CARLOS **MACÍAS** LÓPEZ
ALEXANDRO **MORALES** JIMÉNEZ
ISMAEL **ORNELAS** ROSALES
TARSICIO EDEL **PARGA** MOTOYA
DAVID AURELIO **PATRÓN** HERNADEZ
JOSÉ **SALGADO** MÁRQUEZ
ANAÍ **SÁNCHEZ** VEGA
MARTHA **SANTILLAN** PÉREZ
MARIA GRISELDA **VALLES** FLORES
JOSÉ DE JESUS **VELASCO** JAUREGUI

a quienes recuerdo con mucho aprecio
y guardo muy buenos momentos.

Autorizaciones



UNIVERSIDAD AUTÓNOMA
DE AGUASCALIENTES

CENTRO DE CIENCIAS DEL DISEÑO
Y DE LA CONSTRUCCIÓN

DC-D-309

ASUNTO: Autorización de
Tema de Tesis.

ARQ. JOSE ANTONIO ROMO CISNEROS
P R E S E N T E.

Con base en lo que establece el Reglamento de Docencia en el artículo 173, le informo que se le autoriza el tema de tesis "Instrumento de Apoyo para Valuación de Inmuebles sin Comparables en el primer cuadro (zona centro) de la Ciudad de Aguascalientes, Ags." Así mismo se le designa como asesor al M. en Val. José Díaz Ríos. A fin de asignarle fecha para la verificación del Examen de Grado para la obtención del título de la Maestría en Valuación, deberá cumplir con lo establecido en los artículos 161, 162, 174 y 175.

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

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

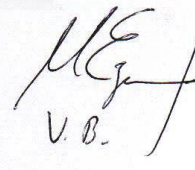
ATENTAMENTE
"SE LUMEN PROFERRE"

Aguascalientes, Ags., 1° de septiembre de 2011

DR. EN ING. MARIO EDUARDO ZERMEÑO DE LEON
DECANO

c.c.p. M. EN A. JOSE LUIS LOPEZ LOPEZ
Secretario de Investigación y Posgrados.
c.c.p. M. EN VAL MANUEL ANDREI MURILLO MENDEZ
Jefe del Depto. de Construcción y Estructuras.
c.c.p. Archivo.

CYVP/lbm


V.B.

V.B.

Autorizaciones

Aguascalientes, Ags, a 05 de Octubre del 2011

Universidad Autónoma de Aguascalientes
Dr. en I. Mario Eduardo Zermeño de León
Decano del Centro de Ciencias del Diseño y de la Construcción
Presente.

Por éste conducto le informo que el Arq. José Antonio Romo Cisneros, ha concluido la tesis que lleva por título:

"Instrumento de Referencia para Valuación de Inmuebles sin Comparables en el primer cuadro (zona centro) de la Ciudad de Aguascalientes, Ags."

De acuerdo a los objetivos y contenidos planteados para su autorización y en cuya tesis fungí como asesor, por lo que he autorizado al sustentante para que realice la impresión final del documento y realice los trámites pertinentes para obtener el grado de Maestría en Valuación por la Universidad Autónoma de Aguascalientes

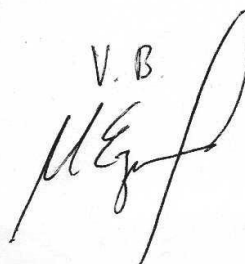
Agradezco la atención que se sirva tener a la presente y aprovecho la ocasión para enviarle un cordial saludo.

ATENTAMENTE



M. en Val. Arq. José Díaz Ríos
Asesor de Tesis

c.c.p. Arq. José Antonio Romo Cisneros
c.c.p. Archivo

V.B.



V.B.

Resumen

Dadas las circunstancias actuales que el Valuador se encuentra al realizar un Avalúo de un terreno o de un inmueble localizado dentro del Primer cuadro de la Zona Centro en Aguascalientes al no contar con suficientes comparables se presenta éste instrumento sencillo y práctico para tal fin.

Con éste instrumento obtendremos resultados de valor comercial para el terreno, valores aceptables y acertados para así brindar al Valuador en Aguascalientes una herramienta de referencia y apoyo en su actividad profesional.

El procedimiento es de gran sencillez, únicamente indicando en el Instrumento (archivo de Excel) para cada uno de los Factores enlistados que inciden en el Valor del terreno del caso a valorar, todo esto de acuerdo a las características y distancias del Sujeto a Valuar, obteniendo finalmente el Valor comercial por metro cuadrado de Referencia para el Terreno.

Índice general

	Página
1.- Introducción	1
1.1 Antecedentes	2
1.2 Definición del problema	6
1.3 Objetivos	7
1.4 Hipótesis	8
1.5 Justificación	9
2.- Marco Teórico Normativo	10
2.1 Análisis	11
2.2 Influencias Naturales	30
2.3 Influencias Sociales	31
2.4 Influencias Económicas	36
2.5 Influencias Políticas	36
2.6 Concepto del Avalúo	42
3.- Metodología	43
4.- Justificación del Instrumento elegido	80
5.- Encuestas y resultados obtenidos	81
6.- Conclusiones	85
7.- Recomendaciones	86
8.- Anexos	87
9.- Glosario de términos	91
10.- Bibliografía y Consultas realizadas	93

Índice de tablas

Página

Tabla N°1 Sitios de la Ciudad de Aguascalientes con mayor incidencia de robo	34
Tabla N°2 Distribución Modal de Viajes	37
Tabla N°3 Fracción del listado de propiedades catalogadas en Aguascalientes	40
Tabla N°4 Compatibilidad de Usos de Suelo	41
Tabla N°5 Distribución del Equipamiento Urbano en la Ciudad de Aguascalientes por subsistema y Delegación	45
Tabla N°6 Factores incidentes de acuerdo a su uso (Habitacional y Comercial)	51
Tabla N°7 Rango de Valores Uso Habitacional	55
Tabla N°8 Rango de Valores Uso Comercial	55
Tabla N°9 Valor de terreno Habitacional de acuerdo a la escala (obtenido de las encuestas)	61
Tabla N°10 Valor de terreno Comercial de acuerdo a la escala (obtenido de las encuestas)	63
Tabla N°11 Factores considerados en cuenta al realizar avalúos inmobiliarios	82

Índice de mapas

Página

Mapa N°1. Zonificación Primaria	20
Mapa N°2 Zonificación Secundaria	21
Mapa N°3 Vialidades	23
Mapa N°4 Proyectos Estratégicos	24
Mapa N°5 Proyecto Estratégico de Movilidad y Legibilidad del Centro Histórico	25
Mapa N°6 Población de 0 a 4 años	27
Mapa N°7 Población de 6 a 14 años	28
Mapa N°8 Población 65 años y mas	29
Mapa N°9 Proyecto de Delimitación de Perímetro Turístico	35
Mapa N°10 Delimitación de la Zona de trabajo denominada Primer Cuadro Centro de la Ciudad de Aguascalientes	44
Mapa N°11 Sitios de interés ubicados dentro de la Zona de trabajo denominada Primer Cuadro Centro de la Ciudad de Aguascalientes	46
Mapa N°12 Límites de la Zona de trabajo denominada Primer Cuadro Centro de la Ciudad de Aguascalientes	47
Mapa N°13 Plano 01 Catastral considera la Zona denominada Primer Cuadro	58
Mapa N°14 Plano 02 Catastral considera la Zona denominada Primer Cuadro	59

Índice de gráficas

Página

Gráfica N°1 Rango de Valores (Uso Habitacional)	49
Gráfica N°1 Rango de Valores (Uso Comercial)	49
Gráfica N°3 Rango de valores (Uso Habitacional) obtenido de las encuestas	56
Gráfica N°4 Rango de valores (Uso Comercial) obtenido de las encuestas	57
Gráfica N°5 Frecuencia de realización de avalúos inmobiliarios	81
Gráfica N°6 Rango de Valores (Uso Habitacional)	83
Gráfica N°7 Rango de Valores (Uso Comercial)	83
Gráfica N°8 Dificultad de encontrar comparables al realizar un avalúo en el Centro de la Ciudad	84
Gráfica N°9 Contar con un instrumento sencillo para la obtención del Valor	84

Índice de imágenes

Página

Imagen N°1 Carátula del Instrumento de Referencia para Valuación de Inmuebles sin Comparables ubicados en el primer cuadro (zona Centro) de la Ciudad de Aguascalientes, Ags.	60
Imagen N°2 Ficha de Avalúo Terreno Habitacional Hornedo N°437	66
Imagen N°3 Ficha de Avalúo Terreno Habitacional 2da Privada De Benjamín de la Mora N°12	67
Imagen N°4 Ficha de Avalúo Terreno Habitacional J. Correa N°230	68
Imagen N°5 Ficha de Avalúo Terreno Habitacional Mesones N°128	69
Imagen N°6 Ficha de Avalúo Terreno Habitacional Nicolás Bravo N°118	70
Imagen N°7 Ficha de Avalúo Terreno Habitacional San Ignacio N°103	71
Imagen N°8 Ficha de Avalúo Terreno Habitacional San Ignacio N°105	72
Imagen N°9 Ficha de Avalúo Terreno Comercial Guerrero Sur esq. Rayón	73
Imagen N°10 Ficha de Avalúo Terreno Comercial Francisco I. Madero N°243	74
Imagen N°11 Ficha de Avalúo Terreno Comercial José María Morelos y Pavón N°205	75
Imagen N°12 Ficha de Avalúo Terreno Comercial Rivero y Gutiérrez N°311	76
Imagen N°13 Ficha de Avalúo Terreno Comercial Rivero y Gutiérrez N°314	77
Imagen N°14 Ficha de Avalúo Terreno Comercial Valentín Gómez Farías N°315	78
Imagen N°15 Ficha de Avalúo Terreno Comercial Juan de Montoro N°211	79

1.- Introducción

En la actualidad dadas las expectativas mundiales que se han generado a raíz de la globalización, toda actividad profesional ha requerido evolucionar y adaptarse a las exigencias de calidad y competencia, la actividad valuadora no es la excepción ya que se profesionaliza día a día obligando a los valuadores que se adentren en la búsqueda de nuevas herramientas con el objetivo de ser más eficientes y competitivos.

Existe un listado de valores por m² de terreno que el Colegio de Valuadores del Estado de Aguascalientes emite y actualiza periódicamente y entre otros datos de información nos permite ver el comportamiento de valores que cubre toda la ciudad de Aguascalientes y por lo tanto constituye una útil referencia para el desempeño profesional del valuador.

En la información de valores del listado mencionado se observa que mientras las variaciones en los precios de la ciudad se encuentran en rangos del 7 al 18%, en la zona centro particularmente se muestra un rango de dispersión que se dispara hasta un 160% ya que oscila desde \$3,00.00 hasta \$8,000.00 por m², en donde históricamente el comportamiento ha sido similar excepto en el año 2005 que la dispersión fue del 190%, lo cual implica que en dicha elección se provoquen sesgos con niveles de error altos, principalmente, ésta dispersión se observa amplia ya que no se separa lo referente a los usos del suelo, ya sea habitacional o comercial.

Estas circunstancias provocan diferencias en criterios e interpretaciones causando incertidumbre, ya que tendremos un valor por metro cuadrado de terreno que de origen, es decir desde la fuente de información no es acertado y como resultado final obtendremos una estimación de valor (avalúo) no justo o no real por lo que considero útil e importante atender éste vacío y así fortalecer a la actividad del valuador en Aguascalientes aportándole un instrumento de referencia confiable, sencillo y práctico siendo éste el motivo de éste trabajo.

1.1 Antecedentes

En materia comercial la práctica ha de remontarse por lo menos al 15 de Junio de 1592 en que se instituyó por Cédula Real, el Consulado de la Ciudad de México, Nueva España y sus Provincias.

El 14 de agosto de 1548 encontramos el primer avalúo ordenado por el Cabildo de la Ciudad de México Tenochtitlán y en febrero del siguiente año aparece la primera inconformidad documentada en contra de las ordenanzas, aranceles y tasaciones que estaban establecidas en la ciudad.

De forma continua a ello se arraigó la práctica de censar y tasar los solares de las ciudades y pueblos, esto con una razón meramente de carácter social, es decir, como un procedimiento de contribuir con un pago al erario.

Esta práctica de una u otra forma se vino reproduciendo a través del tiempo, el caso más palpable lo constituye el cambio mismo de nuestra arquitectura pre-revolucionaria, la que se modificó en razón de evitar pago de impuestos por claros de ventanas y puertas.

El estudio de la valuación en nuestro país, como una rama de la investigación económica inició hace más de 68 años, sin embargo los primeros trabajos de valuación inmobiliaria, en forma técnica iniciaron a fines del siglo antepasado (XIX) exclusivamente con fines de tributación predial cuando se establecieron las bases para el catastro de la ciudad de México, de esta forma son de tipo catastral o de pago de impuestos los primeros avalúos que se realizaron en México.

Conjuntamente existía una gama de valuadores que, inmersos dentro de la burocracia gubernamental, eran quienes practicaban avalúos con fines catastrales.

Estos técnicos de una o de otra forma transportaban su experiencia de carácter individual dentro del proceso de la valuación, sus técnicas y métodos a otros ámbitos como el financiero, comercial y profesional libre.

La valuación en nuestro país, como en otras partes del mundo desde hace algunos años muestra una clara tendencia hacia la profesionalización y disminuye poco a poco el carácter empírico con que se venía desarrollando.

Tomando en consideración lo anterior recientemente han surgido diferentes aportaciones que permiten mejorar la actividad valuatoria tales como sugerencias prácticas, propuestas metodológicas y consideraciones de tipo teórico entre las cuales destacan las relacionadas a la obtención de nuevos métodos de análisis de valor.

Todo cambio de propietario, por insignificante que sea el valor del objeto que cambia de dueño, da lugar a una estimación que no deja ser por lo menos, una valoración elemental. Toda transacción de bienes requiere una apreciación de los valores relativos de los bienes cambiados. En las transacciones ordinarias, el valor estimado por la impresión casi instintiva de que el precio fijado es justo, o no lo es. En todos estos negocios de cada día la valoración se practica de una manera empírica, intuitiva e inexacta, como se reconoce desde luego, por todo el mundo; pero no por ello deja de ser la valuación la base de todo cambio de propiedad, sin excluir a la gran masa de pequeñas transacciones del comercio mundial.

En éste trabajo busco aportar a los valuadores un instrumento práctico y sencillo con el cual se pueda obtener de forma rápida un valor de referencia por metro cuadrado del terreno para un inmueble ubicado en el primer cuadro (zona centro) de la ciudad de Aguascalientes en el caso de no contar con comparables.

Cuando en la valuación hablamos de “valores” éste es un aspecto importante que debemos tener bien definido y con toda claridad los conceptos y principios de “valor”, es decir entender y comprender la relación entre el bien y quien tiene interés por adquirirlo.

La escasez deberá estar presente para que el valor exista. En este caso interviene el poder de comprar o poder adquisitivo, es decir, la capacidad que un individuo o grupo tiene para participar en el mercado de manera que se satisfaga su deseo o necesidad.

El valor es un concepto económico que se refiere al precio que se establece entre los bienes y servicios disponibles para aquellos que los compran y venden, es la cualidad de un objeto determinado que lo hace de interés para un individuo o grupo.

Las necesidades son las condiciones para que un objeto se convierta en bien, es decir, que se dé la condición de existencia de una necesidad de determinadas características, que el objeto o inmueble en éste caso en particular tenga cualidades, que lo hagan adecuada para satisfacerla dadas esas características, que dichas cualidades o factores sean conocidos y reconocidos, que sea posible disponer del bien con los factores adheridos incidentes al valor para satisfacción de la necesidad.

Tenencia de la tierra

¹ En febrero de 1992, el municipio de Aguascalientes tenía una superficie de 176,250 hectáreas de las que 76,387 correspondían a 74 ejidos integrados por 5,265 ejidatarios.

² Por el decreto número 1621 se crearon los municipios San Francisco de los Romo y El Llano, que territorialmente formaban parte del municipio de Aguascalientes y que se sumaron a los nueve municipios ya existentes.

La superficie actual del municipio de Aguascalientes es de 120,400 hectáreas, de las que 50,230 hectáreas (42%) corresponden a 41 ejidos y 58,910 hectáreas (49%) a la propiedad privada y la mancha urbana ocupa 11,260 hectáreas (9%).

La tenencia de la tierra ha sufrido modificaciones sobre todo por la desincorporación de tierras ejidales a pequeña propiedad o bien por haberse incorporado al desarrollo urbano de la ciudad.

Tal es el caso del ejido Ojocaliente, Salto de Ojocaliente y Cumbres al Oriente de la ciudad, al Nor-Oriente la ampliación del ejido el Puertecito de la Virgen, al Nor-Poniente el ejido Pocitos y al Poniente el ejido San Ignacio.

En un radio de 8 kilómetros cuadrados hay trece ejidos que ocupan 9,963 hectáreas; la pequeña propiedad ocupa 9,236 hectáreas.

¹ Publicado Periódico Oficial del Estado el día primero de marzo de 1992

² Historia de Aguascalientes <http://omega.ilce.edu.mx:3000/sites/estado/libro>

1.2 Definición del problema

En la actualidad para la realización de diversas actividades y particularmente para la valuación el tiempo es importante, por lo que optimizarlo resulta útil y específicamente en el proceso de la investigación de comparables, en ocasiones se invierte gran parte del tiempo total del avalúo sólo en búsqueda de comparables.

En Aguascalientes como en otros sitios de México, a los valuadores se les presenta la dificultad de que al realizar un avalúo inmobiliario en la Zona Centro no siempre se tiene acceso a comparables ó información fidedigna, actualizada y confiable para realizar avalúos al no existir variedad de lotes baldíos ya que el índice de saturación es alto en ésta área.

Por otra parte existe una dispersión del 160% en los valores comerciales actuales que muestra el listado de referencia emitido por el colegio de valuadores particularmente para la zona centro, teniendo como consecuencia la dificultad de obtener un valor confiable por metro cuadrado del terreno.

1.3 Objetivos

3.1.- objetivo general

Integrar en un instrumento sencillo de referencia para valuación de inmuebles sin comparables ubicados en el primer cuadro (zona centro) que considere a los factores que inciden al valor de un inmueble en el centro de la ciudad de Aguascalientes.

3.2.- objetivos particulares

3.2.1. Identificar los factores que inciden en el valor de un inmueble delimitando y acotando aquellos elementos que son propios de éstos, todo esto apoyado en encuestas y cuestionarios aplicados a valuadores y profesionales inmobiliarios.

3.2.2. Definir el impacto de los factores que inciden en el valor de éstos inmuebles y terrenos para visualizar y entender el impacto de estos en el valor.

3.2.3. Ponderar o dar a cada factor tomando en consideración los puntos anteriores con la finalidad de generar un instrumento que contemple objetivamente las características de los factores incidentes en el valor.

1.4 Hipótesis

Es posible construir un instrumento de referencia de uso sencillo y práctico que permita la obtención del valor por m² de un terreno ubicado en el centro de la ciudad de Aguascalientes (primer cuadro) en caso de no contar con comparables, obteniendo así una dispersión muy pequeña y con ello la posibilidad de emitir una estimación de valor confiable, en el caso de la necesidad de realizar un avalúo a un inmueble construido en la misma zona, se determinará el valor del terreno por medio de éste instrumento al cual se le adicionarán las construcciones y/u obras complementarias, en caso de así ser requerido, obteniendo un valor acertado de una manera rápida y sencilla..

1.5 Justificación

Actualmente en Aguascalientes el valuador se encuentra con tres diferentes situaciones al realizar un avalúo de un inmueble en la zona centro al no contar con comparables:

- 5.1. No tener acceso a comparables de terrenos por no existir lotes baldíos ya que el índice de saturación es alto en la zona centro.
- 5.2. La dispersión actual en el rango de valores en el listado de referencia emitido por el colegio de valuadores particularmente para la zona centro es del 160%, como consecuencia de lo anterior tenemos la imposibilidad de obtener un avalúo confiable.
- 5.3. La especulación de valores por metro cuadrado del terreno sin fundamento lo que ocasiona confusión con los valores reales.

2.- Marco teórico normativo

El concepto de valor comercial ha evolucionado para ser definido de diferentes formas:

³Del Instituto Mexicano de Valuación (IMV):

Es la cantidad más probable, expresada en dinero, que se espera produzca la venta de un bien inmueble en un mercado competitivo y abierto, bajo todas las condiciones para una venta justa, en la que tanto el comprador como el vendedor actúan prudentemente, con conocimiento, y asumiendo que el precio no está afectado por un estímulo indebido.

De la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV):

Es el precio límite que un comprador bien informado paga por un bien, después de comparar con el precio de compra de otro bien similar.

De la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales (CABIN):

Es la cantidad más alta, expresada en términos monetarios, mediante la cual se intercambiaría un bien en el mercado corriente de bienes, entre un comprador y un vendedor que actúan sin presiones ni ventajas de uno u otro, en un mercado abierto y competido, en las circunstancias prevalecientes en la fecha del avalúo y en un plazo razonable de exposición.

Del International Valuation Standards Committee (IVSC):

Es la cantidad estimada a la que se debe intercambiar una propiedad en la fecha del avalúo, entre un comprador y un vendedor dispuestos en una transacción prudente después de una comercialización adecuada, en donde las partes actúan en forma prudente, con conocimiento y sin compulsión.

³ Instituto Mexicano de Valuación (IMV)

Del Comité Técnico de Normalización Nacional en Materia de Información en Prestación de Servicios (CTNNMIPS):

Lo denomina valor de mercado y lo define como la cantidad estimada por la cual se debe intercambiar a la fecha de la valuación entre un comprador y un vendedor dispuestos en una transacción de libre competencia, después de una comercialización adecuada en donde ambas partes actuaron con conocimiento, de manera prudente y sin compulsión.

2.1 Análisis

De las tres primeras definiciones expuestas se desprende que el valor comercial es una especulación certera del valuador sobre la respuesta de un comprador y un vendedor ante la perspectiva de cerrar una operación inmobiliaria y que esa especulación debe surgir de investigaciones en un mercado que satisfaga determinados requisitos, entre ellos que en él se ubique el bien inmueble analizado, que el comprador y vendedor se encuentran en determinadas circunstancias y que asuman determinadas conductas. En cambio, las dos últimas definiciones consideran que el valor comercial es la cantidad estimada en que se debe intercambiar una propiedad en la fecha del avalúo.

El análisis que se presenta a continuación se propone estudiar si las circunstancias exigidas para los mercados y las circunstancias y conductas supuestas para los agentes económicos en las definiciones se pueden encontrar en todos los mercados de inmuebles.

Características de los mercados inmobiliarios.

Las definiciones de valor comercial del IMV (Instituto Mexicano de Valuación, A.C.) y de la CABIN (COMISIÓN DE AVALÚOS DE BIENES NACIONALES) exigen que la investigación se realice en un mercado competitivo, abierto y libre de presiones, condiciones que se orientan a lo que los economistas llaman mercado de competencia perfecta.

La CNBV (COMISIÓN NACIONAL BANCARIA Y DE SEGUROS) es omisa en establecer condiciones para reconocer a un mercado como fuente de información. Por su lado, el IVSC (INTERNATIONAL VALUATION STANDARDS COUNCIL), aparte de la definición expuesta, hace interesantes consideraciones sobre el mercado, que a continuación se comentan:

- ⁴ Un mercado es el ambiente en el que se comercializan bienes y servicios a través de un mecanismo de información de precios, y su definición de mercado incluye un concepto similar al sistema de precios de la teoría de precios de Milton Friedman.
- El concepto de mercado implica que los bienes o servicios pueden comercializarse sin ninguna restricción indebida, con lo cual nuevamente se acerca a Friedman, que considera deseable que los mercados sean libres de la intervención gubernamental.
- La investigación de mercado implica juzgar sobre el precio más probable en que concluirán compradores y vendedores de una propiedad en el mercado, lo que parece contradecir a su definición de valor comercial, pero se explica porque para la IVSC (INTERNATIONAL VALUATION STANDARDS COUNCIL) la venta de la propiedad valuada no es condición para estimar el precio al que debe venderse si se vendiera en la fecha de la valuación.

⁴ GAU GEORGE. *Mercados inmobiliarios eficientes: ¿paradoja o paradigma?*. AREUEA Journal, vol. 15, no. 2, 1987

- ⁵ El valor de mercado de un bien raíz contempla una representación de su utilidad reconocida por el mercado, más que de su condición física, y la utilidad en un mercado determinado puede diferir de la que se le reconoce en otro mercado.

El CTNNMIPS (Comité Técnico de Normalización Nacional en Materia de Información en Prestación de Servicios) propone que el valuador debe estipular y justificar en el informe de avalúo la categoría de valor de mercado que ha adoptado, y aconsejar a su cliente sobre las consecuencias de adoptar una categoría de valor de mercado y los posibles resultados de adoptar una distinta, para lo cual considera las siguientes categorías:

- Valor de mercado para el uso existente.
- Valor de mercado para un uso alterno.
- Valor de mercado para uso óptimo -uso mejor y más productivo-.
- Valor de mercado para venta forzosa.
- Valor de mercado para venta futura.

Adicionalmente a lo expuesto por las instituciones y aceptando que cuando se habla de un mercado abierto, competitivo y libre de presiones se habla de un mercado de competencia perfecta como se define éste en párrafo anterior, tratándose de inmuebles debe de considerarse lo siguiente:

- No existe un mercado inmobiliario sino varios por la variedad de tipos de inmuebles y porque en cada país, región, ciudad o zona existen diferentes condiciones socioeconómicas que condicionan el comportamiento de los distintos mercados.
- Dividir el mercado en las categorías propuestas por el CTNNMIPS (Comité Técnico de Normalización Nacional en Materia de Información en Prestación de Servicios) conduce a aceptar que los compradores o vendedores no están bien informados del futuro de los bienes, porque ninguno estaría dispuesto a comprar o a vender, por ejemplo, con un valor derivado del uso existente si sabe que le es más conveniente el futuro.
- En la medida en que existan menos agentes económicos y por ende menos operaciones para un tipo de inmueble en un determinado ámbito, se reduce la posibilidad de encontrar un mercado de competencia perfecta.

⁵ Cabrero, E., Ziccardi, A., Orihuela, I. (2003). *Ciudades competitivas – ciudades cooperativas: conceptos claves y construcción de un índice para ciudades mexicanas.* (pp. 1-30). Cuaderno de Trabajo núm. 139. México, D.F. Centro de Investigaciones y Docencia Económica, CIDE.

- Los ciclos económicos en nuestro país presentan caídas en la producción y el empleo con una frecuencia relativamente alta que genera distorsiones en los mercados inmobiliarios, ciclos por los que los mercados inmobiliarios están sujetos a presiones y distorsiones y su estabilización toma tiempo.
- La normatividad urbana y ecológica se encuentra en permanente evolución; a cada cambio en los planes o programas de ordenamiento urbano y ecológico corresponde un cambio radical en las condiciones de los mercados inmobiliarios, consecuencia de modificaciones en los potenciales de aprovechamiento; por ello los valores comerciales se ven presionados por los cambios y su estabilización toma tiempo.
- En el país los inmuebles presentan riesgos que condicionan su posición en los mercados, y por ende su valor comercial: riesgos físicos, jurídicos y sociales, en Aguascalientes no es la excepción.
- A partir de 1992 se modificó la legislación agraria, creando un nuevo mercado en la frontera campo-ciudad, con seguridad jurídica, de importantes superficies de terrenos rústicos con vocación urbana, en el que los precios se forman en función de factores jurídicos, sociales, de infraestructura y de normatividad urbana y ecológica, con la participación de un reducido número de agentes económicos y con pocas grandes operaciones, mercado que no puede considerarse de competencia perfecta.
- El fenómeno de la globalización de la economía trae consigo la internacionalización de los negocios inmobiliarios, de suerte que las negociaciones para la compraventa y arrendamiento de los inmuebles que requieren las transnacionales para sus operaciones tienden a realizarse con la intermediación de empresas extranjeras y conforme a modelos, criterios y referencias de mercado de otros países.

Condiciones y conductas de los agentes económicos.

Las corrientes económicas modernas conceden a los sistemas de precios una gran importancia en la conducta de los agentes económicos. Milton Friedman propone el sistema de información sobre precios que conduce al concepto de mercados eficientes, a los que definen otros economistas como aquellos en que los precios de las operaciones que se realizan reflejan fiel y cabalmente la información disponible originalmente desarrollado para mercados financieros, para los que consideran tres niveles de eficiencia:

- Débil cuando la información usada es sobre los precios de operaciones pasadas.
- Intermedio cuando se usa información pública.
- Fuerte cuando la información que se usa es pública y privada y entonces las operaciones deben pactarse en los precios consignados en el sistema de precios.

Pero, agrega George Gau (Analista de Inversiones Estadounidense), es necesario reconocer que los mercados inmobiliarios son imperfectos, y para sustentar su afirmación apunta tres de las características de los mercados eficientes que no son satisfechas por los mercados inmobiliarios:

- En los mercados inmobiliarios no existe el número suficiente de compradores y vendedores que permita evitar que alguno o algunos de ellos impongan precios.
- En general, en los mercados inmobiliarios los agentes económicos no tienen expectativas homogéneas sobre los beneficios derivados del uso o explotación de los inmuebles, ni tienen opiniones uniformes sobre sus precios.
- En los mercados inmobiliarios existen barreras para que puedan participar todos los agentes económicos que lo necesitan: o no tienen suficiente dinero o crédito para intervenir o carecen de información que les brinde confianza en su participación.

En resumen, para Gau, al ser los mercados inmobiliarios imperfectos, no pueden ser eficientes, principalmente porque los agentes económicos que pueden o necesitan participar en ellos no tienen iguales recursos, ni acceso a la información, ni las mismas expectativas sobre los beneficios derivados del uso o explotación de los inmuebles y por tanto, no tienen la misma percepción sobre el precio de los mismos.

Para nuestro país cabe agregar algunos comentarios a lo antes expuesto:

- Una proporción muy grande de las operaciones inmobiliarias que se realizan en el país es jurídicamente irregular y por tanto no existe registro formal de ellas; es decir, no existe información documental que sustente una investigación.
- Existen otros mercados inmobiliarios en los que participan un gran número de pequeños agentes económicos como vendedores y compradores antiguos y futuros usuarios de los inmuebles, que carecen de información y experiencia porque participan solo una o dos veces en su vida en esos mercados. Las operaciones descritas se negocian sin la asesoría del valuador; cuando son ventas de inmuebles nuevos las negociaciones son entre compradores inexpertos y vendedores profesionales y si son ventas en mercados secundarios los que participan son compradores y vendedores inexpertos. Estas operaciones se registran formalmente con precios generalmente por debajo de lo pactado, por razones fiscales inmediatas.
- En cambio, las operaciones inmobiliarias entre grandes y medianas empresas se registran formalmente en los precios verdaderamente pactados, también por razones fiscales, pero mediatas; estas operaciones son generalmente de gran magnitud pero en número muy reducido en comparación con las otras descritas.

- Sin embargo, tanto los agentes económicos inexpertos como los profesionales, cuando realizan una operación inmobiliaria tienen presente el propósito para el cual compran, venden, arriendan y comprometen en garantía o en fideicomiso y ese propósito influye en sus decisiones. Los propósitos van asociados a las perspectivas futuras, buenas o malas del inmueble objeto de la operación.

Si se acepta lo expuesto sobre los mercados inmobiliarios, se tiene que aceptar que para los mercados de cada tipo de inmueble y en diferentes ámbitos se presentarán diferentes grados de perfección en la competencia, empezando por la nulidad y tendiendo en muy pocos casos a la máxima perfección, y con ello a diferentes posibilidades de que las investigaciones se realicen en mercados con las condiciones que exigen las definiciones institucionales de valor comercial.

Lo anterior conduce a la necesidad de una nueva definición de valor comercial que reconozca y considere:

- Que las características del mercado en que se ubica el inmueble analizado difícilmente serán de competencia perfecta, y que más bien puede presentar diversas condiciones activo, poco activo, monopolístico, oligopolístico, monopsonístico, oligopsonístico, opaco o transparente.
- Que todos los mercados y los inmobiliarios no son la excepción, están sujetos a presiones de su entorno socioeconómico.
- Que los mercados inmobiliarios en México están acotados por leyes y reglamentos particulares, en especial los relativos a las limitaciones que se imponen a los diferentes regímenes de propiedad dominio público y privado de la Federación, propiedad particular, propiedad ejidal, etc., a los diferentes tipos de operaciones expropiaciones, concesiones, compraventas, arrendamientos, hipotecas, etc. y a la normatividad urbana y ecológica.
- Que las decisiones que toman los agentes económicos están fuertemente influidas por sus circunstancias, en ocasiones muy particulares y difíciles de identificar y en ocasiones generalizadas por fenómenos socioeconómicos.
- Que el conjunto de conductas de los agentes económicos que participan en los mercados por tipo de inmueble y por ámbito es el que determina la formación de los precios, con mayor fuerza en la medida en que sean más activos esos mercados.

Y que en las conductas de los agentes económicos tienen una significativa participación el conocimiento o el desconocimiento de los riesgos del inmueble objeto de la operación, así como la percepción de su posición futura en el mercado.

A partir de esta conclusión surgió desde hace casi 20 años la idea de valor los inmuebles a partir de riesgos identificados y de la posición futura en el mercado de la actividad económica que se desarrolla en ellos o con ellos; es el avalúo como negocio en marcha que será objeto de un segundo artículo.

En éste trabajo analizaré los factores incidentes, las influencias que afectan de una o de otra forma el valor de los terrenos que se ubican en el centro de la ciudad de Aguascalientes en el caso de no contar con comparables.

Primero entenderemos terreno como una porción de la superficie de la tierra, la propiedad del terreno y de los derechos inherentes al régimen de propiedad, están sujetos a las leyes de cada país, en México el artículo 27 de la constitución es quien rige en primera instancia éste ámbito, el cual tiene por característica principal atender y satisfacer dentro de las necesidades humanas básicas.

Es fundamental conceptualizar y entender que un objeto no tendrá valor, a menos que sea útil, o sea, a menos que posea la habilidad de despertar el interés o deseo de poseerlo y tenga el poder de proporcionar satisfacción, cuando el valor no pueda existir sin la utilidad, no es suficiente para darle VALOR a un objeto o bien.

Definiendo como valor un término relativo del interés de un sujeto o sujetos en poseer determinada propiedad en términos de dinero, siendo esa la relación que existe entre la propiedad o bien y el sujeto en posibilidad e interés en adquirir dicho bien o propiedad, valor es un concepto económico que se refiere al precio que se establece entre los bienes o servicios disponibles para compra y aquellos que los compran y venden, es la cualidad que un objeto determinado que lo hace de interés para un individuo o grupo.

Las necesidades son las condiciones para que un objeto se convierta en bien, es decir que se dé la condición de existencia de una necesidad de determinadas características, que el objeto o cosa tenga cualidades que la hagan adecuada para satisfacerla dadas esas características, que dichas cualidades sean conocidas y reconocidas.

A los bienes los definimos como objetos materiales que por sus características tienen la capacidad de satisfacer necesidades y al mercado como el entorno en el que se intercambien bienes y servicios entre compradores y vendedores, mediante un mecanismo de precio.

El concepto de mercado implica una habilidad de los bienes y servicios a ser intercambiados entre compradores y vendedores, cada parte responderá a las relaciones de la oferta y la demanda.

La utilidad es la satisfacción que proporciona el consumo de un producto o bien frente a otras alternativas, la utilidad constituye el criterio básico para la elección de los consumidores, también se usa como sinónimo de beneficio

El valor cuenta con dos concepciones generales, teniendo en cuenta sus características que son el valor de uso y valor de cambio.

Valor de uso, como el costo de crear y reproducir un objeto; entendiendo que éste valor es característico o esencial al bien y depende del costo de fabricación o valor físico.

Valor de cambio, es la que existe en la mente de las personas y refleja la estimación o deseo de poseer un bien.

Para estimar cuantitativamente los conceptos anteriores se visualizan tres valores: ⁶

Valor físico, compuesto por tres índices tangibles esenciales, el valor de terreno, el de las construcciones y de instalaciones especiales, obras complementarias así como elementos accesorios en su caso, considerando en ellos el estado de conservación y edad (demérito).

Valor de capitalización, siendo la representación actual de los ingresos reales (rentas) en un tiempo determinado por un inmueble considerándose las deducciones requeridas y la tasa esperada.

Valor de mercado, es en el que se realiza una operación de compra-venta en un tiempo razonable donde comprador y vendedor estén de acuerdo y bien informados en todo sentido, sin presiones y carentes de dolo o mala fe.

Comparable se define como un modelo a considerar que puede resultar en igualdad, en inferioridad o en superioridad al modelo origen o "sujeto" al que pretendo estimar ó valorar, posterior a ésta equiparación estoy en posibilidades de obtener un parámetro de valor y por consecuencia un resultado que en la valuación es un elemento importante en cualquiera de los tres enfoques valuatorios, físico, mercado ó rentabilidad.

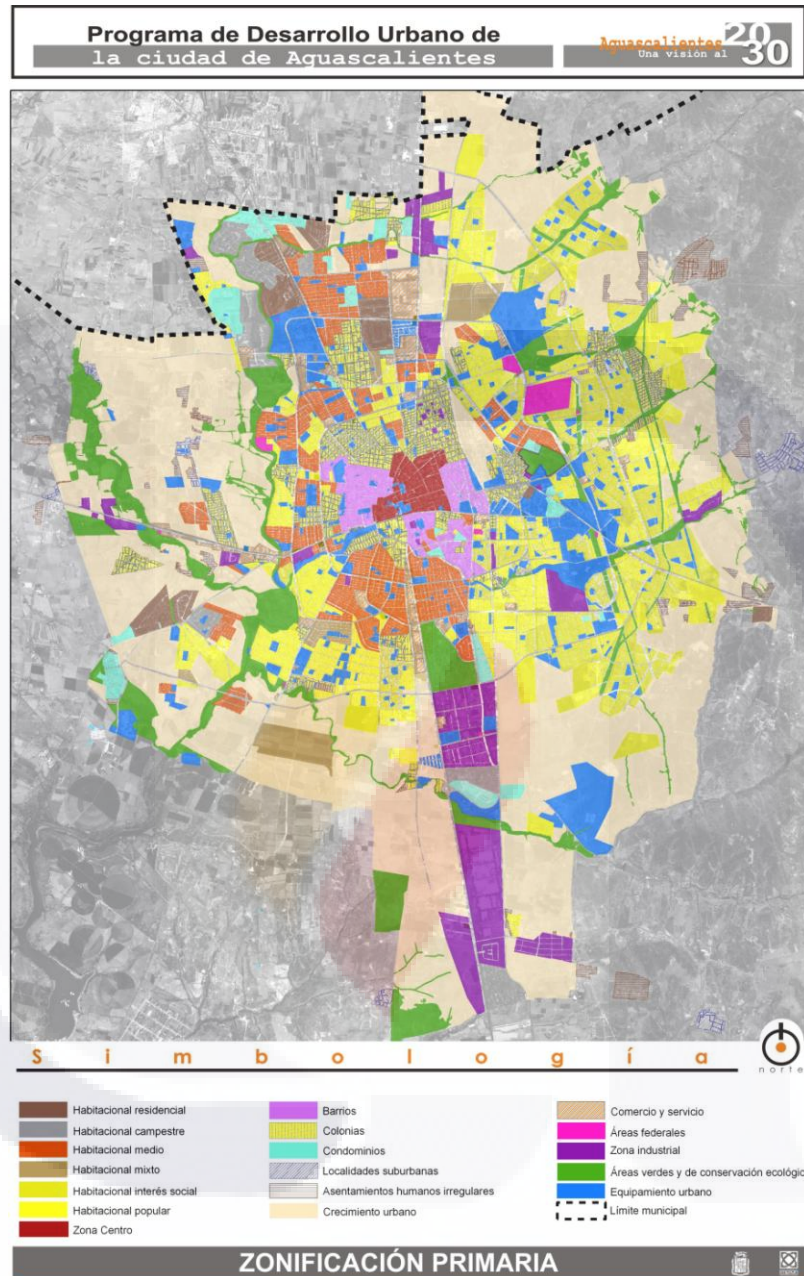
⁶ *Apuntes de la maestría en valuación generación 2009-2011, UAA.*

En la elaboración del presente trabajo también se toma en cuenta la Normatividad considerando a las entidades ó dependencias responsables de lineamientos y códigos de desarrollo urbano emitidos por dependencias de gobierno así como las obligaciones por uso de suelo y otras particularidades de los terrenos.

En la identificación, definición, selección, clasificación y ponderación de todos y cada uno de los factores incidentes en el valor por metro cuadrado del terreno tomaré en consideración aspectos teóricos, legales y normativos entre otros tales como la teoría del valor de la tierra.

Este apartado es determinante en nuestro estudio pues la teoría del valor considera la existencia de influencias de índole diverso que afectan al valor, creándolo o modificándolo, las cuales son agrupadas en Naturales, Sociales, Económicas y Políticas y que se presentan como una infinidad de factores que son cambiantes y que responden incluso a características específicas de sitio, condición o tendencia, en éste apartado se entiende de manera directa y amplia como estos conceptos se aplican y describen nuestro tema de estudio.

Mapa N°1 Zonificación Primaria



Fuente.- Programa de Desarrollo Urbano para la Ciudad de Aguascalientes 2030

Vialidades.

La ciudad cuenta con una red vial que incluye dos vialidades federales, cinco estatales, cinco primarias, 14 secundarias y un amplio número de vialidades colectoras.

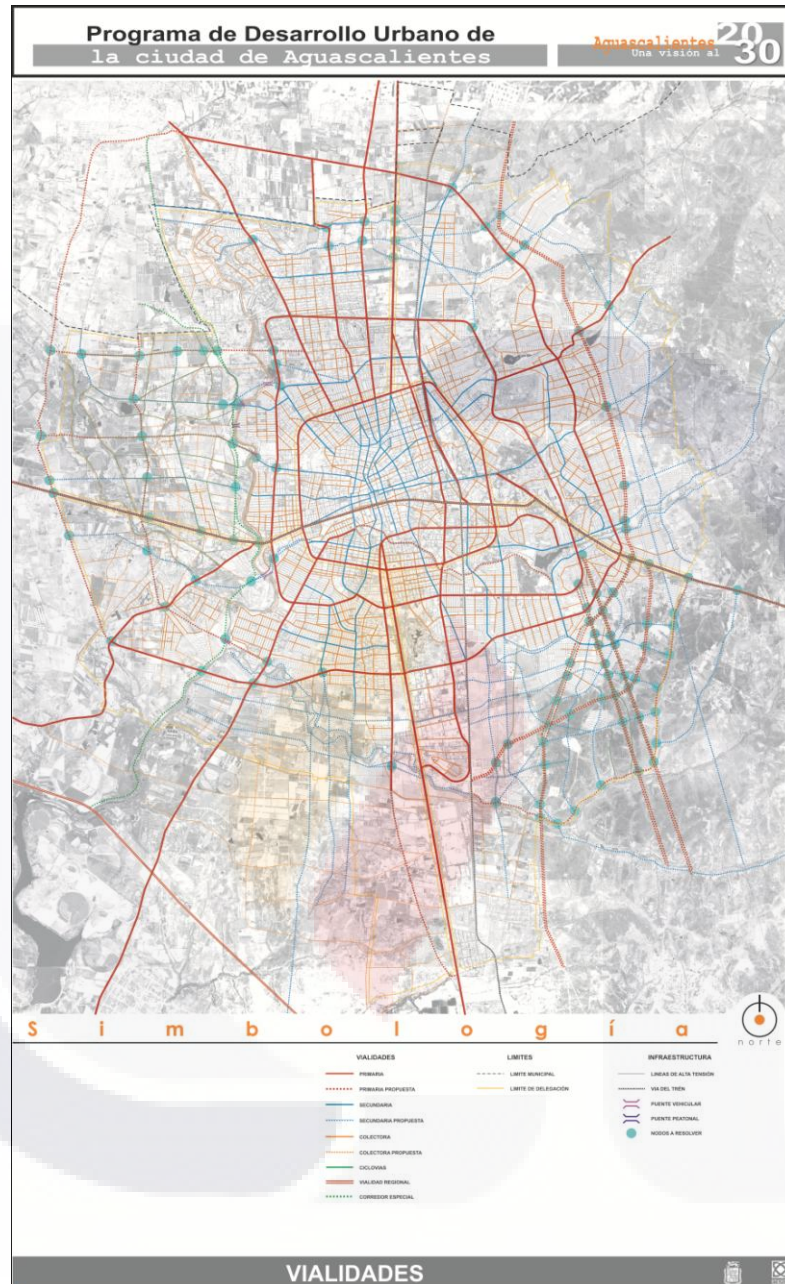
La estructura básica de la red vial está conformada por dos anillos periféricos concéntricos y un semi-anillo que han favorecido la expansión de la superficie de la ciudad y no ha contribuido a la solución de los problemas de transporte y movilidad de vehículos y personas.

Un problema derivado de la naturaleza de la estructura vial actual es la desarticulación de ciertos sectores de la ciudad respecto del centro de la ciudad.

No hay accesos eficientes desde el Sur-Oriente y la concentración de equipamiento y servicios en el centro tiende a crear congestiones frecuentes del flujo vehicular.

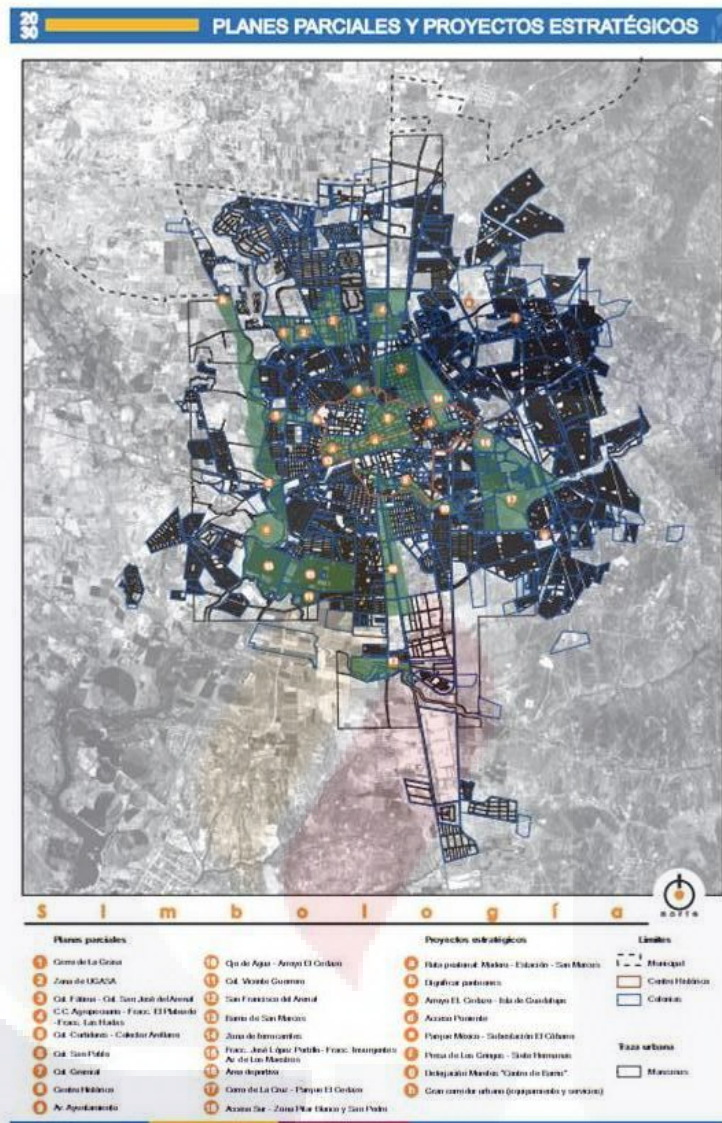
Los anillos, que deben funcionar como ejes viales primarios, están obstaculizados y no operan como vías rápidas debido al gran número de cruceros y a un número considerable de usos inapropiados del suelo para este tipo de vialidad, por lo que recientemente desde el año 2009 Municipio, Gobierno dl Estado y Gobierno Federal han invertido en puentes y túneles para dar continuidad al flujo vehicular de éstas avenidas, todo esto de una o de otra manera afectan al valor de los inmuebles de el centro de la ciudad.

Mapa N°3 Vialidades



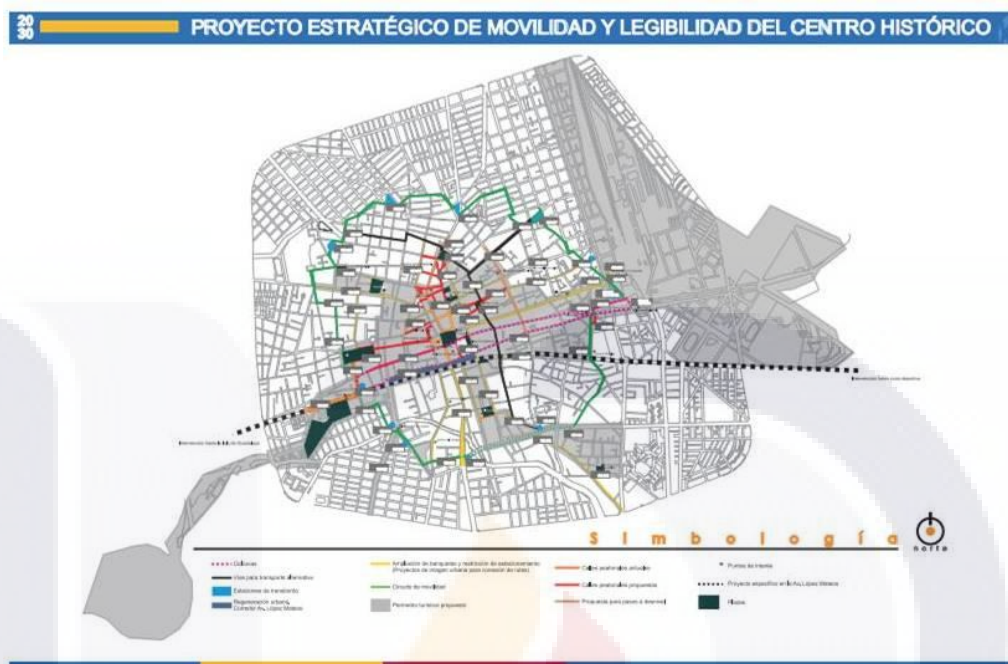
Fuente.- Programa de Desarrollo Urbano para la Ciudad de Aguascalientes 2030

Mapa N°4 Proyectos Estratégicos



Fuente.- Programa de Desarrollo Urbano para la Ciudad de Aguascalientes 2030

Mapa N°5 Proyecto Estratégico de Movilidad y Legibilidad del Centro Histórico



Fuente.- Programa de Desarrollo Urbano para la Ciudad de Aguascalientes 2030

Aspectos cualitativos de la segmentación

⁷ En la parte tradicional de la ciudad de Aguascalientes, en los barrios El Encino y La Estación, elegidos a manera de ejemplo ilustrativo, se cuenta con más espacios de proximidad que en otras partes de la ciudad. Se cuenta también con espacios públicos y con equipamiento de todo tipo, los espacios de centralidad en estos barrios son de alta calidad y dan a sus habitantes un claro sentido de pertenencia e identidad urbana; hay, asimismo, muestras de fuerte cohesión.

⁷ Martínez, G. (febrero de 2001). *El crecimiento de la ciudad de Aguascalientes, dos etapas claves: 1880-1910, 1962-1992*. Revista Conciencia

Cohesión

Desde el punto de vista territorial, la ciudad cohesionada se opone a la ciudad segmentada. La ciudad cohesionada implica la coexistencia uniforme de los distintos tipos de espacios que la componen.

En la ciudad no segmentada los tamaños de los predios, los distintos montos de ingreso y los diferentes grupos humanos según su edad, entre otras características, deben estar presentes en el ámbito total de la ciudad y no concentrarse en ciertas áreas en forma exclusiva.

Desde el punto de vista de la distribución espacial, la cohesión de la ciudad de Aguascalientes se muestra en términos de:

- * Población por edades
- * Tamaño de predios
- * Ingresos

Para determinar el grado de segmentación de la ciudad de Aguascalientes se sometieron a examen las siguientes variables:

Edad de la población, agrupada en rangos de 0 a 4 años, de 6 a 14 y mayores de 60, de acuerdo al procedimiento del INEGI.

Para esta variable se usaron los resultados del II Censo de Población y Vivienda 2005.

Niveles de ingreso de la población económicamente activa ocupada, clasificada en rangos menores a dos salarios mínimos y mayor a cinco, de acuerdo al procedimiento del mismo INEGI. En este caso, se usaron los resultados del XII Censo General de Población y Vivienda 2000 ya que en el Censo, no se consideraron estas variables.

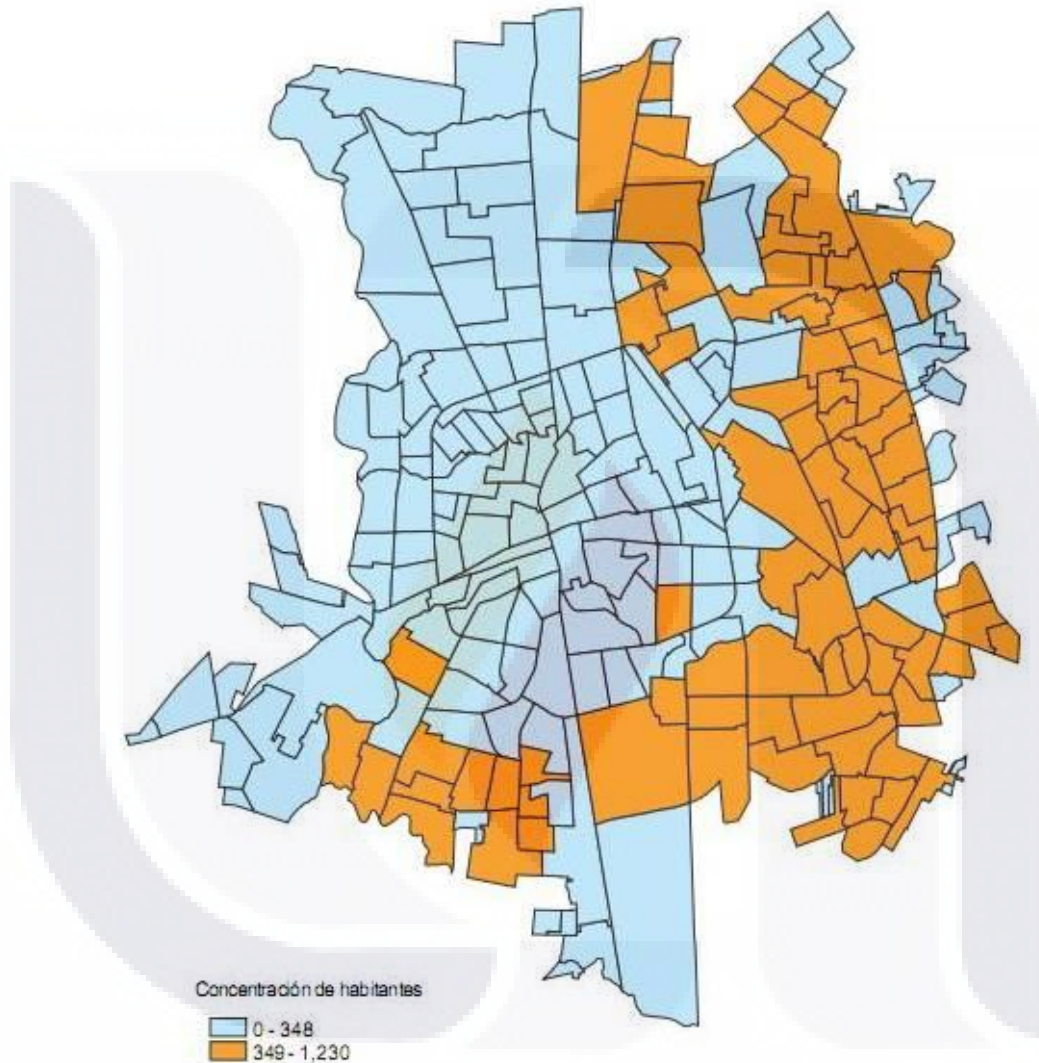
Vivienda con superficie menor a 90 metros cuadrados. Para el cálculo de ésta variable, se consideró la traza urbana de catastro y los resultados del Levantamiento Urbano de Lotes Baldíos y Equipamiento Urbano 2030 realizado por el IMPLAN Aguascalientes.

En la literatura especializada es común el análisis de estas variables para encontrar vínculos entre la segregación urbana y social en las ciudades del mundo.

A partir de la referencia territorialmente la información del INEGI disponible para la ciudad de Aguascalientes a nivel de AGEb (Áreas Geográficas construidas con fines operativos censales, formadas a partir de localidades), se procedió a:
Identificar el valor promedio de cada variable para la mancha urbana y seleccionar las áreas de la ciudad en cuyo caso el valor de la variable es mayor al promedio de la ciudad.

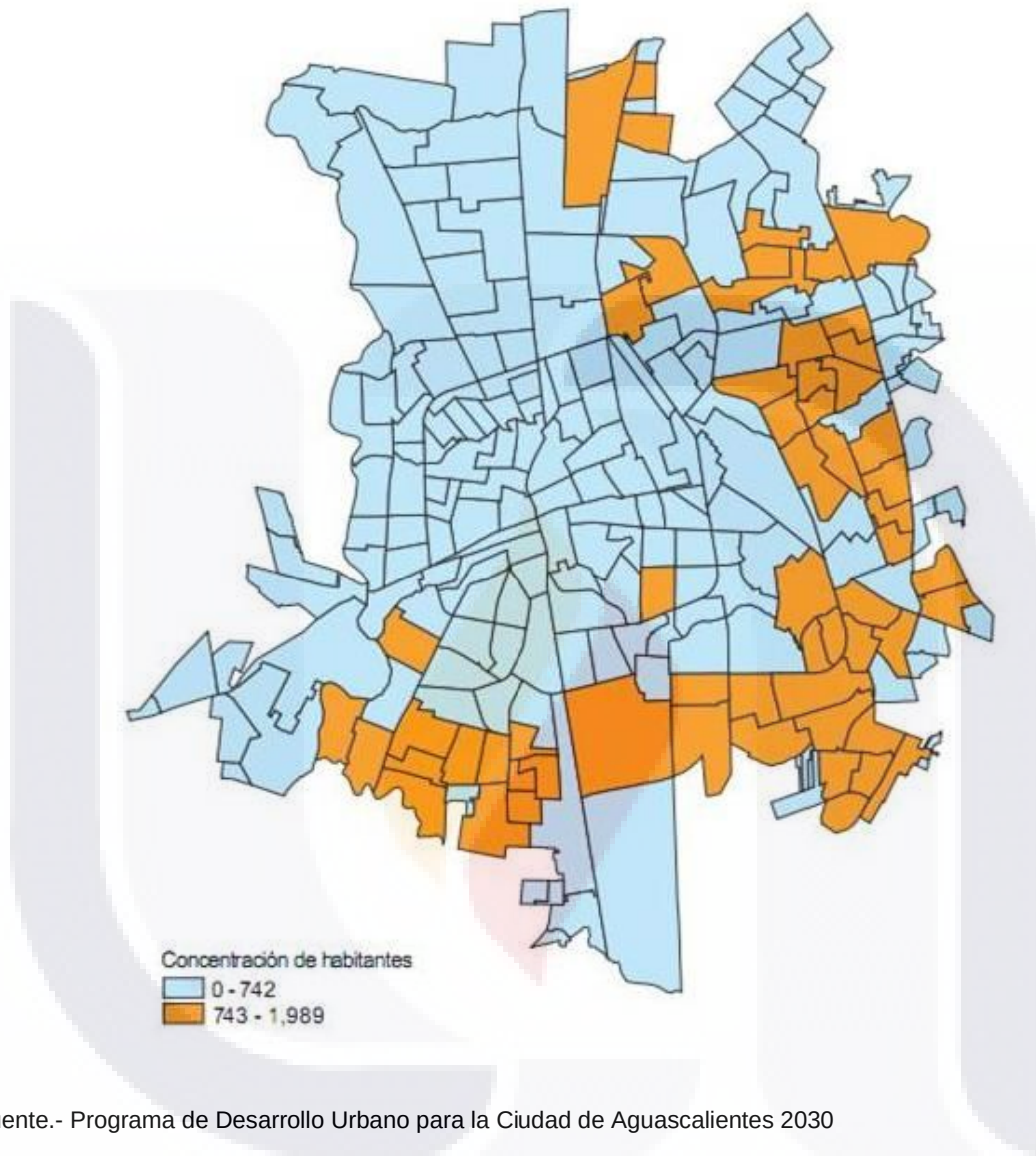
Las partes oscuras de las imágenes cartográficas que se insertan a continuación corresponden a valores iguales o mayores que el promedio de la variable considerada en toda la ciudad.

Mapa N°6 Población de 0 a 4 años



Fuente.- Programa de Desarrollo Urbano para la Ciudad de Aguascalientes 2030

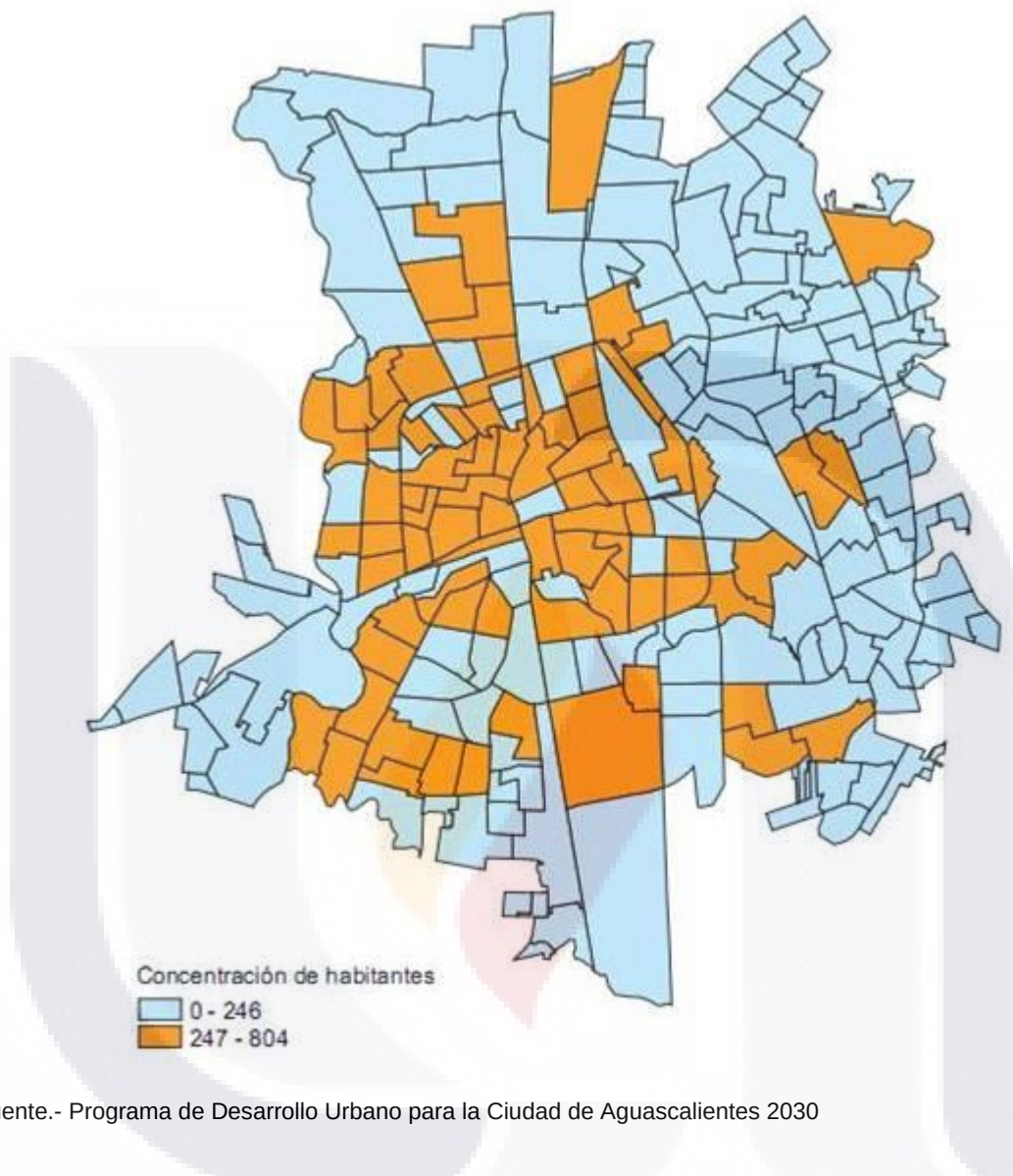
Mapa N°7 Población de 6 a 14 años



Fuente.- Programa de Desarrollo Urbano para la Ciudad de Aguascalientes 2030

Los jóvenes y adolescentes viven, predominantemente, en áreas distintas a las áreas en donde viven los adultos mayores de 65 años de edad. Este hecho implica la segmentación de la ciudad en este aspecto. Situaciones similares se dan en el caso de los ingresos y de los tamaños de los predios, en donde también se nota la segmentación.

Mapa N°8 Población 65 años y mas



Fuente.- Programa de Desarrollo Urbano para la Ciudad de Aguascalientes 2030

Por otra parte, desde el punto de vista de la relación entre los espacios públicos, que a través de la centralidad y proximidad para la población fortalecen la cohesión, pueden identificarse tres zonas distintas en la ciudad:

- * La ciudad tradicional

- * Zonas de ciudad con alta concentración de personas de bajos ingresos

- * Zonas de ciudad con alta concentración de personas de altos ingresos

Cada una de estas zonas favorece o determina de algún modo formas diferentes de habitar la ciudad y particularmente el centro de ésta.

2.2 Influencias Naturales

⁸ Los riesgos geológicos son un factor determinante en el valor por lo que se consideran en éste instrumento.

Se entiende a las influencias naturales aquellos fenómenos y condiciones naturales que encontramos en el entorno o a los que está expuesto cualquier inmueble que es sujeto de un estudio de valor, tales como fallas o grietas, clima, topografía, orografía, etc.

Algunos movimientos telúricos se registran por efectos del hundimiento de cavidades subterráneas. Este fenómeno constituye un proceso eminentemente natural. La opinión técnica generalizada en Aguascalientes indica que esos procesos se han intensificado debido a la acción del hombre, principalmente por la sobre-explotación de los acuíferos, situación que da lugar a reacomodos de los sedimentos poco litificados que pierden volumen por extracción de agua del subsuelo.

Los grandes agrietamientos facilitan la contaminación de los mantos freáticos al ser usados como contenedores de desechos sólidos y líquidos de origen doméstico y pecuario, un sitio de riesgo será aquel en el que coincida un cuerpo receptor de aguas negras y la presencia de una falla; también representa factor de riesgo la presencia de fallas y ductos que transportan combustibles, expendios, gasolineras y gaseras.

En la ciudad de Aguascalientes este tipo de fenómeno geológico afecta principalmente a la infraestructura urbana causando daños graves al patrimonio familiar por la pérdida o deterioro de casas.

Es también un factor de riesgo para la infraestructura municipal debido a que afecta tuberías de drenaje, agua potable e instalaciones subterráneas de todo tipo, por lo que no sólo se afectará al valor al inmueble que directamente se encuentre sobre falla geológica sino también por la cercanía a ésta.

⁸ Programa de Ordenación de la Zona Conurbada Aguascalientes – Jesús María – San Francisco de los Romo, Aguascalientes, 2002–2025. No. 50. Tomo LXVI.

2.3 Influencias Sociales

Estas son aquellas que se definen por las condiciones y preferencias de la población y se identifica entre otras como influencias sociales al crecimiento poblacional, cambios en la densidad poblacional, cambios en la composición numérica de la familia, distribución geográfica del nivel social y a las actitudes hacia los cambios arquitectónicos de diseño y utilidad, así como a las tradiciones y costumbres que en nuestro territorio son de gran arraigo y trascendencia.

Particularmente en el Centro de la Ciudad se ha observado un fenómeno de despoblamiento, donde los propietarios de predios con uso del suelo habitacional y en algunos casos de uso comercial, han buscado propiedad fuera de éste perímetro ya que han tenido como principales desventajas calles estrechas las cuales impiden fluidez de tránsito vehicular y peatonal, la traza urbana es irregular e incompatible con el transporte público, falta de actividad nocturna, entre otros.

La calidad del aire en el centro de la ciudad como principal problema de contaminación atmosférica se localizan en zonas con alto tráfico vehicular es motivo de migración del centro de la ciudad.

Mientras la población del Municipio ⁹ crece a una media de 1.4% anual, el parque vehicular de Aguascalientes lo hace a un ritmo de 7% cada año, lo que llevará en poco tiempo a mayores embotellamientos del tráfico principalmente en el centro de la ciudad, que llegarían a ser similares a los de las grandes ciudades y con posibilidad de cerrar algunas vialidades de el centro de la ciudad para que sean peatonales como soluciones de diseño urbano afectando positiva o negativamente al valor del terreno.

⁹ Programa de Ordenación de la Zona Conurbada Aguascalientes – Jesús María – San Francisco de los Romo, Aguascalientes, 2002–2025. No. 50. Tomo LXVI.

Aunque este dato no está incluido en el Estudio de Movilidad encargado por el Municipio de Aguascalientes, se estima que hay un vehículo de motor por cada 3.5 habitantes; la estadística no puede ser más precisa ya que además de los que tienen placas del estado, circulan muchos vehículos legalizados, otros de procedencia extranjera sin ningún tipo de registro, unidades con placas de otros estados y vehículos con placas de ejercicios muy anteriores por lo que el número exacto de vehículos será mayor al registrado.

Al cierre del año 2007, por las calles y carreteras del estado circulaban 375 mil vehículos de motor.

México, y Aguascalientes en particular, no son ajenos al intenso proceso de urbanización.

¹⁰ De acuerdo a las cifras del INEGI para 2005 se tiene la siguiente situación:

* Población urbana del país: 76.5%

* Población urbana del estado: 81.1%

* Población urbana del municipio: 93.3%

Los datos anteriores se basan en la noción de que es urbana toda localidad mayor de 2,500 habitantes.

Referente a las áreas jardinadas y/o parques públicos, en la norma internacional de la Organización Mundial de la Salud (OMS) señala 9 metros cuadrados de áreas verdes por habitante; el indicador en la ciudad de Aguascalientes es de sólo 5 metros cuadrados por habitante y en el centro de la ciudad es menor, por lo que evidentemente es un factor incidente e importante a considerar en el instrumento.

La seguridad es una de las directrices vitales para que se mantenga una convivencia ciudadana saludable, con garantías permanentes que resguarden la vida y los patrimonios de los habitantes de la ciudad.

Los ciudadanos deben tener la certeza necesaria para dedicarse con confianza a sus actividades cotidianas y los barrios y colonias donde habitan con sus familias deben permitir la convivencia y el esparcimiento sanos y sin riesgos.

¹⁰ INEGI.-Censos de Población y Vivienda 1990, 2000 y 2010.

La seguridad fomenta la vida pública y la interrelación entre vecinos, la inseguridad pública es una amenaza mundial. Por sus implicaciones en la psicología social es un tema que tiene consecuencias graves en la población y Aguascalientes no es inmune a esa situación. Una de las causas de la inseguridad es que las personas de todas las edades han abandonado los espacios públicos, lo que indirectamente resulta en una invitación a la delincuencia para apoderarse de esos espacios desocupados.

El aspecto Seguridad, es un tema de actualidad y socialmente de peso en el valor del inmueble considerado en éste instrumento de manera general.

Contra lo que pudiera pensarse, las zonas más inseguras de la ciudad de Aguascalientes no están al sur o al oriente de la ciudad, ya que con la excepción de algunas colonias, la mayor incidencia en robos domiciliarios, de automóviles y asaltos a transeúntes se da en el Centro.

¹¹ Con la información actualizada hasta el mes de noviembre del 2010, la Zona Centro muestra las mayores incidencias delictivas en robo de vehículos, robos comerciales y robos a transeúntes o asaltos.

Otras zonas relativamente céntricas de la ciudad, como el Fraccionamiento Las Américas o el Barrio de San Marcos son también de alta incidencia delictiva en nuestra ciudad, según información de la Procuraduría General de Justicia de Aguascalientes.

Tan solo entre el 1 de enero y el 30 de noviembre del 2010 se habían denunciado 231 robos de vehículos en el Centro, 88 en el Barrio de San Marcos y 39 en Las Américas.

El Centro tuvo también el mayor número de casos de Robo a Transeúntes o Asaltos, con 95 detectados, mientras Las Américas y el Barrio de San Marcos registraron 35 cada uno.

Y por lo que hace a Robos Comerciales, el Centro de la ciudad se llevó la delantera con 142 casos, seguido por el Centro Comercial Galerías con 33 y el Fraccionamiento Haciendas de Aguascalientes con 27.

¹¹ IMPLAN (2003). *Consulta ciudadana sobre las necesidades de desarrollo en las delegaciones Terán y Morelos*

Esta influencia social se considera en el instrumento después de la investigación y el análisis de los cuestionarios y entrevistas realizadas.

Tabla N°1 Sitios de la Ciudad de Aguascalientes con mayor incidencia de robo

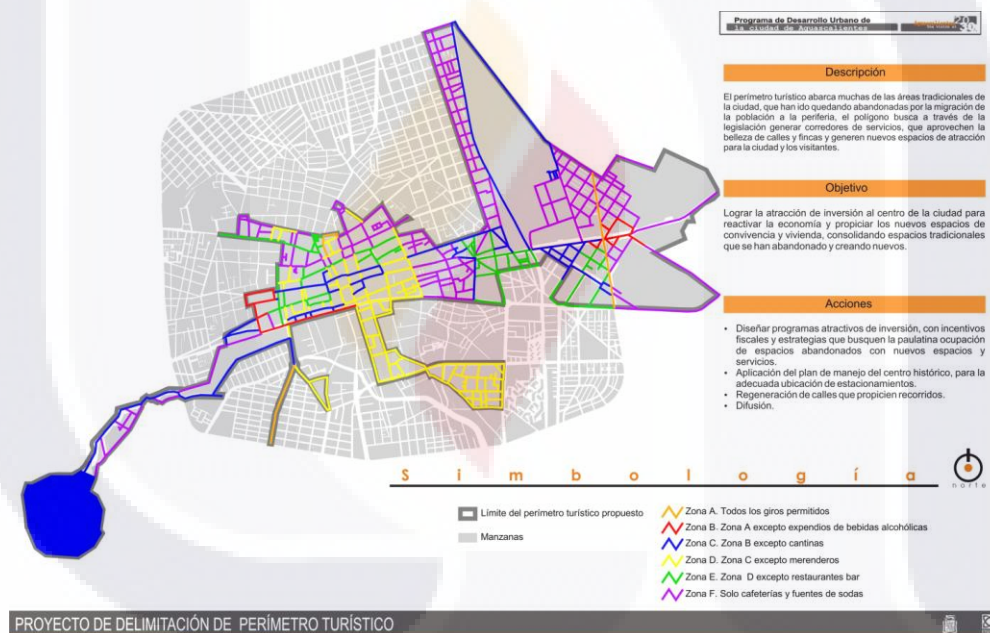
AÑO 2010 (HASTA FINALES DE NOVIEMBRE)			
ROBOS DOMICILIARIOS		ROBO DE VEHICULOS	
FRACC. JOSÉ GUADALUPE PERALTA	242	CENTRO	231
PILAR BLANCO INFONAVIT	231	BARRIO DE SAN MARCOS	88
INSURGENTES COL. (Las Huertas)	184	COL. INDUSTRIAL	51
FRACC. LOMAS DEL MIRADOR	155	COL. SAN MARCOS	49
FRACC. MORELOS i	144	FRACC. LAS AMÉRICAS	39
ROBO A TRANSEUNTE(ASALTO)		ROBO COMERCIAL	
CENTRO	142	CENTRO	142
FRACC. LAS AMÉRICAS	35	C.C. GALERIAS	33
BARRIO DE SAN MARCOS	35	FRACC. HACIENDAS DE AGUASCALLIENTES	27
BARRIO LA PURÍSIMA	27	INSURGENTES COL. (Las Huertas)	23
FRACC. RODOLFO LANDEROS	26	FRACC. LAS AMÉRICAS	22

Fuente.- Procuraduría General de Justicia de Aguascalientes, 18 de Enero del 2011.

El turismo, es una actividad económica de relevante importancia, determinada, en parte, por su contribución a la generación de riqueza, empleo y en parte, por su importante efecto arrastre sobre otros sectores, que le confiere un carácter estratégico de primera magnitud.¹²

Además, el turismo proporciona, hoy en día, un efecto positivo en el desarrollo de infraestructuras y servicios públicos. Tampoco debemos pasar por alto su aportación a la convergencia social, ya que la libre circulación de turistas lleva aparejado el intercambio de tradiciones, culturas y favorece el acercamiento de los pueblos, motivo por lo que éste aspecto es tomado en consideración como uno de los factores incidentes en el valor comercial del terreno, sobretodo en el uso de suelo comercial.

Mapa N°9.-Proyecto de Delimitación de Perímetro Turístico



Fuente.- Programa de Desarrollo Urbano para la Ciudad de Aguascalientes 2030

¹² Secretaría de Turismo del Estado de Aguascalientes

2.4 Influencias Económicas

Este tipo de influencia está relacionada directamente con nuestro tema debido a que paulatinamente se ha ido generando un marco jurídico referido al fenómeno, se entiende por teoría económica cada una de las hipótesis que pretenden explicar aspectos de la realidad económica.¹³

En la teoría económica se distinguen dos enfoques diferenciados:

- Microeconomía
- Macroeconomía.

Tradicionalmente las teorías económicas se centraron en temas como la moneda, el comercio internacional y la producción de bienes.

Actualmente la economía tiende a incorporar nuevas situaciones relacionadas con la teoría de la elección y el modo en que los agentes económicos parcialmente racionales toman decisiones basándose en incentivos y expectativas que pueden ser de cualquier tipo (material o no material).

¹³ Cabrero, E., Ziccardi, A., Orihuela, I. (2003). *Ciudades competitivas – ciudades cooperativas: conceptos claves y construcción de un índice para ciudades mexicanas.* (pp. 1-30). Cuaderno de Trabajo núm. 139. México, D.F. Centro de Investigaciones y Docencia Económica, CIDE.

Los datos de la distribución modal de transportes confirman que el uso del automóvil privado es el más significativo.

El autobús urbano ocupa el segundo lugar y finalmente, el caminar y moverse en bicicleta significan cerca de un tercio de los viajes totales, ésta última modalidad, sobre todo el transporte en bicicleta es un tema que se trata en una de las acciones complementarias de este Programa de Desarrollo urbano de la Ciudad de Aguascalientes 2030.

El término, CERCANÍA A:, considerado en el instrumento es tomado en consideración entre otros análisis después de examinar las tabla siguiente que muestran lo mencionado en el párrafo anterior.

Tabla N°2 Distribución Modal de Viajes

Modo	Viajes	Porcentaje
Auto	24,632	32.91
Taxi	2,145	2.87
Transporte suburbano	1,564	2.09
Autobús urbano	20,592	27.51
Autobús suburbano	244	0.33
Motocicleta	246	0.33
Transporte de personal	3,575	4.78
Transporte escolar	212	0.28
Bicicleta	3,026	4.04
A pie	18,189	24.3
Otro	429	0.57
Total	74,854	100

Fuente.- Secretaría de Infraestructura y Comunicaciones.- Dirección General de Transporte.

2.5 Influencias Políticas

Sus efectos en el estado, que por sí mismo puede llegar a limitar el uso de los terrenos o inmuebles y por consecuencia la afectación directa al valor, incluso sin que éstos observen daños aparentes, como los vimos anteriormente y podemos mencionar a las leyes de zonificación, reglamentos de construcción, reglamentos de policía y tránsito y departamento de bomberos, control de rentas, propiedades, control y destino de créditos y préstamos hipotecarios de gobierno.

La teoría de la valuación indica que el valor de un inmueble depende como primer punto, si el destino, uso o fin es de uso habitacional, comercial, industrial, etc., seguido de aspectos que inciden en el valor, estos factores, los más representativos e importantes y de manera general que intervienen en un inmueble son:¹⁴

- Frente, fondo y forma del terreno
- Vialidades (ubicación y anchura)
- Uso de suelo
- Ubicación dentro de la manzana
- Restricciones indicadas por la o las dependencia involucrada
- Aspectos topográficos y de cercanía a ríos o arroyos
- Aspectos geológicos (fallas o grietas)

Que cuente con:

- Infraestructura urbana
- Seguridad pública
- Servicios turísticos
- Equipamiento urbano
- Servicios públicos
- Accesibilidad
- Transporte público

¹⁴ IMPLAN (2003). *Estudio estratégico sobre fortalezas, oportunidades, debilidades y amenazas de la ciudad de Aguascalientes*

Cercanía a:

- Templo religioso
- Parque ó jardín
- Oficinas de gobierno
- Planta eléctrica, pozo de agua u otro.
- Centro de la ciudad (plaza central)
- Escuela (centro educativo)
- Edificios de interés público
- Centro de salud
- Bar ó cantina
- Restaurante
- Estacionamiento público ó privado
- Edificios públicos
- Hotel
- Centro comercial y/o tienda de conveniencia
- Etc.

Y otros como:

- Gastos por demolición (en su caso)
- Restricciones legales, de los colonos, de construcción u otro.
- Restricciones por reglamentos de policía y tránsito y de bomberos
- Inmueble Catalogado
- Falla Geológica

Todos y cada uno de ellos serán motivo de investigación a fondo, en su caso serán considerados en el listado final de factores incidentes en el valor comercial del terreno, para posteriormente ser interpretados, analizados y evaluados,

El INAH Delegación Aguascalientes emite y actualiza un listado de inmuebles catalogados, ésta consideración es tomada en cuenta en éste instrumento como uno de los factores que inciden en el valor del terreno tanto para Uso Habitacional como para Uso comercial, considerando primero si el inmueble es baldío o construido, si éste está construido entonces se procede a determinar si es inmueble catalogado o no, si es afirmativo se determinará si dicho inmueble cuenta con potencial o no, a continuación se muestra una parte de ese listado.

Tabla N°3 Fracción del listado de Propiedades Catalogadas en Aguascalientes.

COLONIA	DIRECCIÓN	M	LOTE	REGIÓN	NOMBRE ORIGINAL	NOMBRE ACTUAL	USO ORIGINAL	USO ACTUAL	SIG LO					PROPIEDAD
La Purísima	Alameda s/n	1	202	1		Templo de la Purísima	Templo	Templo						XX Federal
La Purísima	Alameda n°	1	202	10			Casa-habit	Casa-hab					XX	Privado
La Purísima	Alameda n°	1	202	9			Casa-habit	Casa-hab					XX	Privado
La Purísima	Alameda n°	1	203	20		Jardín de niños	Casa-habit	Escuela					XX	Privado
						Balneario Los Arquillos - Centro Cultural ICA	Balneario	Centro cu					XX	Estatal
La Purísima	Alameda n°	1	226	1		El galo negro	Casa-habit	Comercio					XX	Privado
San Luis	Alameda n°	1	222	1			Casa-habit	Casa-hab					XX	Privado
Héroes	Alameda n°	1	269	4			Casa-habit	Casa-hab					XX	Privado
Héroes	Alameda n°	1	280	6		Chalet Loyola	Casa-habit	Oficinas					XX	Privado
Héroes	Alameda n°	1	283	1			Casa-habit	Casa-hab					XX	Privado
						Chalet de los Rodríguez Chelús	Casa-habit	Casa-hab					XX	Privado
Del Trabajo	Alameda n°	7	60	4									XX	Privado
						Hotel Esmeralda (Andrea Alameda)	Hotel	Hotel					XX	Privado
Héroes	Alameda s/n	7	64	1		Balneario "Ojo caliente"	Balneario	Balneario					XX	Privado
Héroes	Alameda s/n	7				Bodegas Gamba	Casa-habit	Sin uso					XX	Privado
Héroes	General An	7	67	15			Casa-habit	Casa-hab					XX	Privado
Héroes	General An	7	67	13			Casa-habit	Casa-hab					XX	Privado
Héroes	Juan de la I	1	282	11			Casa-habit	Abandona					XX	Privado
Del Trabajo	Calderón n°	1	298	19			Casa-habit	Casa-hab					XX	Privado
Del Trabajo	Calderón n°	1	298	1			Casa-habit	Casa-hab					XX	Privado
Del Trabajo	Calderón n°	1	300	17			Casa-habit	Casa-hab					XX	Privado
Del Trabajo	Calderón n°	1	300	18			Casa-habit	Casa-hab					XX	Privado
Del Trabajo	Calle 57 n°	1	296	10			Casa-habit	Casa-hab					XX	Privado
						Harinera de Aguascalientes	Fábrica	Sin uso					XX	Privado
San Luis	Damas co s	1	225	13		Templo de Cristo Rey	Salón de f	Templo					XX	Federal
Héroes	Manuel Esc	1	284	1		Pinada Sierra	Casa-habit	Casa-hab					XX	Privado
Héroes	Manuel Esc	1	284	31			Casa-habit	Casa-hab					XX	Privado
Héroes	Manuel Esc	1	284	30			Casa-habit	Casa-hab					XX	Privado
Héroes	Manuel Esc	1	284	29			Casa-habit	Casa-hab					XX	Privado
La Purísima	Refugio Re	1	198	34			Casa-habit	Casa-hab					XX	Privado
La Purísima	Refugio Re	1	198	33			Casa-habit	Casa-hab					XX	Privado

Fuente.- INAH.- Instituto Nacional de Antropología e Historia Delegación Aguascalientes

2.6 Concepto de Avalúo

El avalúo es el valor estimado de un bien, en función de sus características sociales, económicas, políticas y físicas entre otras; cuyos datos son interpretados y procesados por el valuador, basados en normas institucionales vigentes.

En el resultado del proceso de estimar el valor de un bien, determinando la medida de su poder de cambio en unidades monetarias y a una fecha determinada, es así mismo un dictamen técnico en el que se inicia el valor de un bien a partir de sus características físicas, su ubicación, su uso y de una investigación y análisis de mercado.

Debemos conocer los principios y leyes de la valuación para poder comprender como es que se da el proceso de estimación del valor y por consecuencia como establecer la relación lógica entre los principios y el método buscado en éste trabajo.

3.- Metodología

Posterior a la investigación de los aspectos teóricos y el análisis de la información recabada en fuentes municipales, de gobierno del estado ó federales a través de visitas y entrevistas con éstas instancias o dependencias tales como la Secretaría de Gestión Urbanística y Ordenamiento Territorial del Estado de Gobierno del Estado de Aguascalientes, Secretaría de Turismo de Gobierno del Estado de Aguascalientes, SIC (Secretaría de Infraestructura y Comunicaciones) de Gobierno del Estado de Aguascalientes, Coordinación Estatal de Planeación y Proyectos de Gobierno del Estado de Aguascalientes, INAH (Instituto Nacional de Arqueología e Historia Delegación Federal en Aguascalientes, SEDUM (Secretaría de Desarrollo Urbano del Municipio de Aguascalientes) e IMPLAN (Instituto Municipal de Planeación) así como el análisis en los ámbitos como son, legales, políticos, sociales, culturales y económicos entre otros, se procedió a la determinación y delimitación del perímetro a estudiar.

Con base en la información obtenida en las encuestas y entrevistas donde se manifestó zonas de mayor incidencia tanto en avalúos realizados como en operaciones de compra-venta con lo que procedo a delimitar la zona de trabajo la cual denomino "Primer Cuadro" dentro de la Zona Centro de la Ciudad de Aguascalientes, la cual limita al Sur con la Av. Adolfo López Mateos, al Norte con Calle Guadalupe, Benjamín de la Mora y 5 de Mayo, al Poniente con Calle Pedro de Alba y Alamán, al Oriente con la Calle Ignacio Zaragoza, tal y como se muestra en la siguiente ilustración.

Mapa N°10.- Delimitación de la Zona de trabajo denominada Primer Cuadro Centro de la Ciudad de Aguascalientes



Fuente.- Propia

Tabla N°5.- Distribución del Equipamiento Urbano en la Ciudad de Aguascalientes por subsistema y Delegación.

Delegación	CENTRO		Insurgentes		Morelos		Pocitos		Terán		Suma	
Subsistema	Total	%	Total	%	Total	%	Total	%	Total	%	Total	%
Educación	217	31.8	103	15.1	111	16.3	124	18.2	127	18.6	682	45.29
Cultura	27	42.9	7	11.1	12	19.0	4	6.3	13	20.6	63	4.18
Salud	17	29.3	8	13.8	6	10.3	19	32.8	8	13.8	58	3.85
Asistencia social	20	35.1	7	12.3	11	19.3	11	19.3	8	14.0	57	3.78
Comunicación	12	42.9	2	7.1	3	10.7	4	14.3	7	25.0	28	1.86
Transporte	1	4.0	8	32.0	4	16.0	6	24.0	6	24.0	25	1.66
Comercio	30	36.6	13	15.9	13	15.9	11	13.4	15	18.3	82	5.44
Abasto	0	0.0	1	16.7	3	50.0	2	33.3	0	0.0	6	0.40
Recreación	60	32.1	19	10.2	32	17.1	37	19.8	39	20.9	187	12.42
Deporte	14	15.4	16	17.6	19	20.9	10	11.0	32	35.2	91	6.04
Administración pública	67	65.0	6	5.8	13	12.6	11	10.7	6	5.8	103	6.84
Servicios urbanos	18	14.5	24	19.4	25	20.2	26	21.0	31	25.0	124	8.23
Sumas	483	32.1	214	14.2	252	16.7	265	17.6	292	19.4	1,506	100.00

Fuente.- Secretaría de Infraestructura y Comunicaciones.- Dirección General de Transporte.

La Distribución del equipamiento Urbano del perímetro delimitado se verificó físicamente y se constató con las entrevistas con valuadores e inmobiliarios experimentados y personas afines que aportaron información para éste fin, tomándose en consideración algunos de éstos elementos urbanos en el listado final de factores incidentes en el valor del terreno.

En la siguiente ilustración se muestran algunos sitios representativos y de interés que se encuentran dentro del Primer Cuadro o zona delimitada.

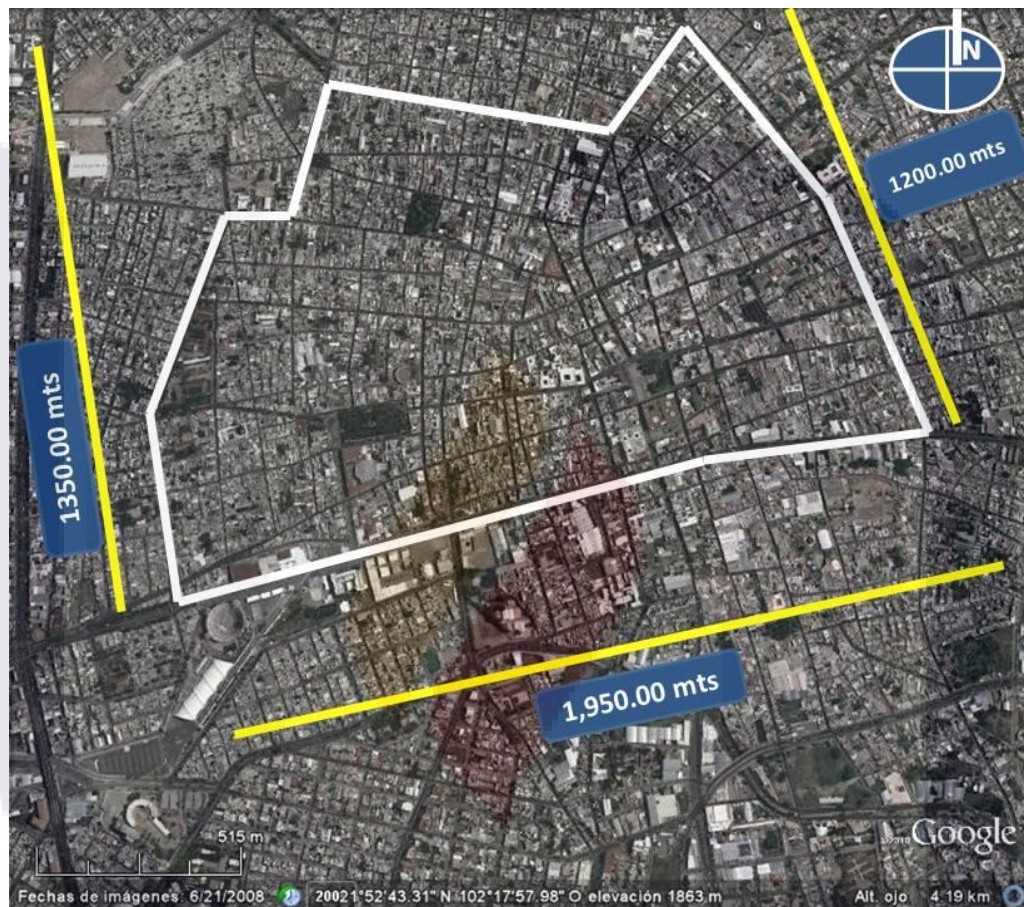
Mapa N°11.- Sitios de interés ubicados dentro de la Zona de trabajo denominada Primer Cuadro Centro de la Ciudad de Aguascalientes



Fuente.- Propia

La extensión seleccionada y mostrada en el siguiente mapa es de 2.55 km², actualmente el municipio de Aguascalientes tiene una extensión total de territorio de 1,204 km² ¹⁵

Mapa N°. 12.- Límites de la Zona de trabajo denominada Primer Cuadro Centro de la Ciudad de Aguascalientes



Fuente.- Propia

¹⁵ Plan de Desarrollo Urbano de Aguascalientes 2030

A partir de las teorías del valor de la tierra y después de varias observaciones de campo e interpretación de la información así como entrevistas con valuadores e inmobiliarios se identificaron los factores que inciden en el valor del terreno considerando aspectos teóricos, legales y normativos entre otros tales como la teoría del valor de la tierra y usos de suelo, lo anterior considerado para Uso Habitacional y Uso Comercial por separado ya que las consideraciones son diferentes.

También se identificaron dado el tipo de información a valuadores expertos en éste tipo de avalúos y la zona a trabajar, descartando aquellos que no tienen actividad en la zona seleccionada y por su parte seleccionando a aquellos que tuvieron actividad importante en dicha zona por lo que de el universo de valuadores en Aguascalientes e identificando según se indicó, se llegó a 16 valuadores, es decir 16 cuestionarios más 4 inmobiliarios (Jorge Cabral Bienes Raíces, Lomelín, CRInmuebles y Aldana Inmobiliaria), siendo un total de 20 cuestionarios, los cuales son la muestra cualitativa.

En la búsqueda de información acertada de factores que inciden al valor del terreno en la zona delimitada, existen dos factores que particularmente son especiales por su característica propia, ellos son las fallas geológicas y de inmuebles catalogados.

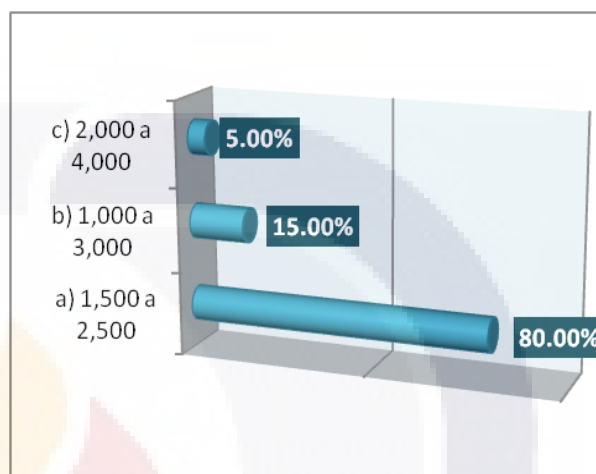
El factor de Falla Geológica con base en la investigación representa un demérito del 14 al 20% en promedio al valor del terreno, variando según la información recabada su uso ó destino, ya sea habitacional o comercial, también dependiendo de las dimensiones del terreno, su forma, proporción y número de frentes, todos éstos considerados en el instrumento.

De igual forma se abordó lo relativo a inmuebles catalogados, después de investigar con inmobiliarias y valuadores que han tenido significativa actividad con éste tipo de inmuebles así como la información obtenida en el INAH y la adquirida en la entrevista realizada al Director de Patrimonio y Rescate Cultural de la Secretaría de Infraestructura y Comunicaciones del Gobierno del Estado de Aguascalientes, el Arq. José Luis García Rubalcava, se determinó que no necesariamente por ser inmueble catalogado representa un demérito al valor, que depende, primero si éste es catalogado o no, posteriormente analizar si éste inmueble en su proyecto cuenta con potencial o no, entonces existe un premio o un demérito entre el 5 al 11%, lo anterior también es considerado en el instrumento.

Gráfica N°1 Rango de Valores (Uso Habitacional)

¿Qué rango de valores (Uso Habitacional) de terreno por m2 son los que con base a su experiencia, fluctúan en el centro de la ciudad?

		Porcentaje
a) 1,500 a 2,500	16	80.00%
b) 1,000 a 3,000	3	15.00%
c) 2,000 a 4,000	1	5.00%
	20	100.00%

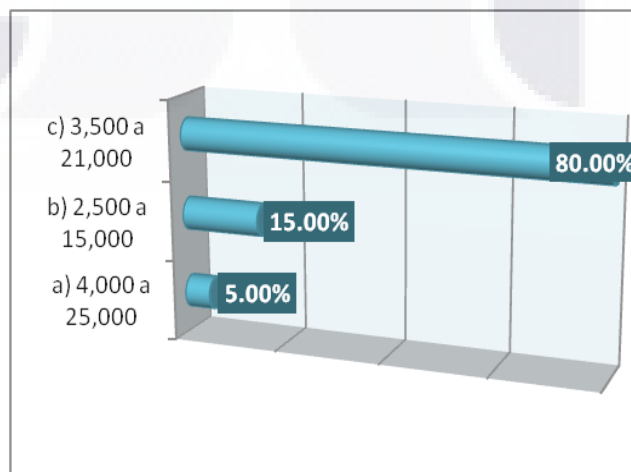


Fuente.- Propia

Gráfica N°2 Rango de Valores (Uso Comercial)

¿Qué rango de valores (Uso Comercial) de terreno por m2 son los que con base a su experiencia, fluctúan en el centro de la ciudad?

		Porcentaje
a) 4,000 a 25,000	1	5.00%
b) 2,500 a 15,000	3	15.00%
c) 3,500 a 21,000	16	80.00%
	20	100.00%



Fuente.- Propia

Posteriormente se procedió a realizar el análisis e interpretación de datos para la definición de factores incidentes en el valor por metro cuadrado para el Primer Cuadro dentro de la zona centro con base en los alcances y la investigación de campo proponiendo finalmente los factores 100% incidentes en el Valor de terreno para Uso Habitacional y Uso Comercial.

Como parte central de éste trabajo de las encuestas realizadas se procedió a seleccionar los factores aplicables después de discernir el paso anterior asegurando de que efectivamente inciden en el valor, identificando de cada factor cómo, porqué y cuanto afecta al valor del terreno ya sea directa o indirectamente, positiva o negativamente.

Se incluye el listado final de dichos Factores, tanto para Uso Habitacional como para Uso Comercial, (los formatos realizados y llevados a cabo se incluyen en los Anexos).

Tabla N°6 Factores incidentes de acuerdo a su uso (Habitacional y Comercial)

FACTORES INCIDENTES DE ACUERDO A SU USO	
HABITACIONAL	COMERCIAL
1 Forma de Terreno Regular Irregular	1 Forma de Terreno Regular Irregular
2 Proporción del terreno (Fondo-Frente) 1 a 2 o mas 1 a 1 2 a 1 3 o mas a 1	2 Proporción del terreno (Fondo-Frente) 1 a 2 o mas 1 a 1 2 a 1 3 o mas a 1
3 Vialidades, Accesibilidad ó transporte Si tiene No tiene	3 Numero de Frentes del terreno Uno Dos o mas
4 Ubicación dentro de la Manzana Esquina Intermedio Interior	4 Vialidades, Accesibilidad ó transporte Si tiene No tiene
5 Ocupación del predio Lote Baldío Lote Construido	5 Ubicación dentro de la Manzana Esquina Intermedio Interior
5a Inmueble Catalogado	6 Uso de Suelo

Si, con potencial Si, sin potencial No	Si tiene No tiene
CERCANÍA A:	7 Ocupación del predio
6 Escuela o Centro Educativo	Lote Baldío Lote Construido
a 100 mts a 250 mts mas de 250 mts	7a Inmueble Catalogado
7 Templo Religioso	Si, con potencial Si, sin potencial No
a 100 mts a 250 mts mas de 250 mts	8 Característica del Inmueble
8 Parque o Jardin	Lote hasta 300m2 Lote hasta 600 m2 Lote con mas de 600m2
a 100 mts a 250 mts mas de 250 mts	CERCANÍA A:
9 Oficinas de Gobierno y/o Edificios de Oficinas	9 Escuela o Centro Educativo
a 100 mts a 250 mts mas de 250 mts	a 100 mts a 250 mts mas de 250 mts
10 Estacionamiento Público o Privado	10 Templo Religioso
a 100 mts a 250 mts mas de 250 mts	a 100 mts a 250 mts mas de 250 mts
11 Bar, Restaurante o Cantina	11 Parque o Jardin
a 100 mts a 250 mts mas de 250 mts	a 100 mts a 250 mts mas de 250 mts
12 Centro de la ciudad (Plaza Central)	12 Oficinas de Gobierno y/o Edificios de Oficinas
a 100 mts	a 100 mts a 250 mts mas de 250 mts

a 250 mts mas de 250 mts 13 Centro Comercial y/o Tiendas de conveniencia a 100 mts a 250 mts mas de 250 mts 14 Edificio Turístico o de Interés Público a 100 mts a 250 mts mas de 250 mts 15 Falla Geológica a 50 mts a 200 mts mas de 350 mts	13 Estacionamiento Público o Privado a 100 mts a 250 mts mas de 250 mts 14 Bar, Restaurante o Cantina a 100 mts a 250 mts mas de 250 mts 15 Centro de la ciudad (Plaza Central) a 100 mts a 250 mts mas de 250 mts 16 Centro Comercial y/o Tiendas de conveniencia a 100 mts a 250 mts mas de 250 mts 17 Edificio Turístico o de Interés Público a 100 mts a 250 mts mas de 250 mts 18 Falla Geológica a 50 mts a 200 mts mas de 350 mts
---	--

Fuente.- Propia

La clasificación de estos factores analizados, seleccionados y considerados en el listado final de factores incidentes en el valor, fueron incorporados al instrumento de referencia para valuación de terrenos sin comparables en el Primer Cuadro dentro de la zona centro de la ciudad de Aguascalientes.

Como parte final del trabajo considerando los resultados de las encuestas y entrevistas realizadas se procedió al análisis y ponderación a cada uno de los factores de incidencia de acuerdo al peso que en el Rango de valores los encuestados contestaron y valor en la preferencia y deseabilidad comercial entre los demandantes y ofertantes.

Para determinar el peso que el factor incidente tiene en el valor del inmueble tomé de la Escala de Charles Osgood ¹⁶ ó Diferencial Semántico, ya que es un método para medir el significado que tiene un objeto para el encuestado, proponiendo así el listado inicial de los factores elegidos referidos a la escala presentada en forma bipolar, la escala cuenta con seis casillas, con la finalidad de que al momento de contestar ésta, tenga tendencia de mayor o menor peso y no quede posibilidad de marcar al centro de la escala, evitando la opción de contestación rápida.

Al diseñar el instrumento, primero tomé de las encuestas a Valuadores con actividad en la zona investigada e Inmobiliarios Profesionales y otras entrevistas así como de la información actualizada al 2011 por la Dirección de Catastro del Gobierno del Estado de Aguascalientes y del listado de valores emitido por el Colegio de Valuadores del Estado de Aguascalientes, el rango de valores para uso Habitacional y para uso Comercial, éste rango a su vez quedó distribuido en cada una de las seis casillas de forma ascendente de menor a mayor valor por m² de terreno.

El rango de valores considerado en éste instrumento queda de la siguiente manera:

\$1,600.00 a \$3,200.00 por m² para uso habitacional y para uso comercial de \$3,400.00 a \$20,400.00.

Posteriormente con los resultados de las encuestas y entrevistas llevadas a cabo obtuve éstos cuatro criterios extras adicionales a considerar en el instrumento:

Valor AGREGADO por lote baldío	Demérito por FALLA GEOLÓGICA	Demérito por Inmueble CATALOGADO	Promedio de Valores	Lote con más de 1000 m ²
---	------------------------------------	--	------------------------	---

¹⁶ Osgood, C., Suci, G., Tannenbaum, P. (1976): "El diferencial semántico como instrumento de medida", en Wainerman, C. (ed.) Escalas de medición en ciencias sociales. Buenos Aires, Nueva Visión.

De los cuales los primero tres son considerados para Uso Habitacional y Uso Comercial, el último denominado; LOTE CON MÁS DE 1000 M2, se considera únicamente para Uso Comercial.

Tabla N°7 Rango de Valores Uso Habitacional

Uso Habitacional						
valores	\$ 1,600.00	\$ 1,920.00	\$ 2,080.00	\$ 2,240.00	\$ 2,400.00	\$ 3,200.00
escala	1	2	3	4	5	6

Valor AGREGADO por lote baldío	Demérito por FALLA GEOLÓGICA	Demérito por Inmueble CATALOGADO	Promedio de Valores
\$ 8,000.00	-\$ 3,200.00	-\$ 2,229.33	\$ 2,240.00

Fuente.- Propia

Tabla N°8 Rango de Valores Uso Comercial

Uso Comercial						
valores	\$ 3,400.00	\$ 6,800.00	\$ 10,200.00	\$ 13,600.00	\$ 17,000.00	\$ 20,400.00
escala	1	2	3	4	5	6

Valor AGREGADO por lote baldío	Demérito por FALLA GEOLÓGICA	Demérito por Inmueble CATALOGADO	Promedio de Valores	Lote con más de 1000 m2
\$ 24,480.00	-\$ 20,400.00	-\$ 11,900.00	\$ 11,900.00	\$ 500.00

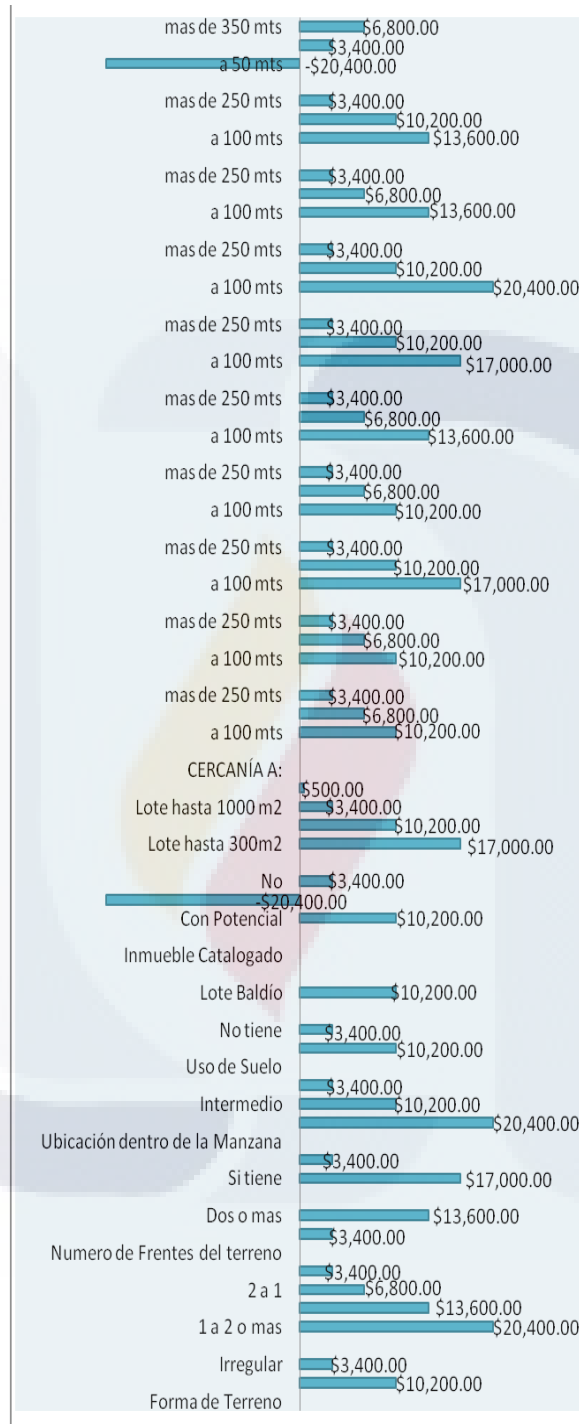
Fuente.- Propia

Gráfica N°3 Rango de valores (Uso Habitacional) obtenido de las encuestas



Fuente.- Propia

Gráfica N°4 Rango de valores (Uso Comercial) obtenido de las encuestas



Fuente.- Propia

Información obtenida de la Dirección General de Catastro del Gobierno del Estado de Aguascalientes de Valores Catastrales 2011 de la zona comprendida ((PRIMER CUADRO) Zona Centro parte dos que comprenden la zona del perímetro a tratar.

Mapa N°14.- Plano 02 Catastral considera la Zona denominada Primer Cuadro

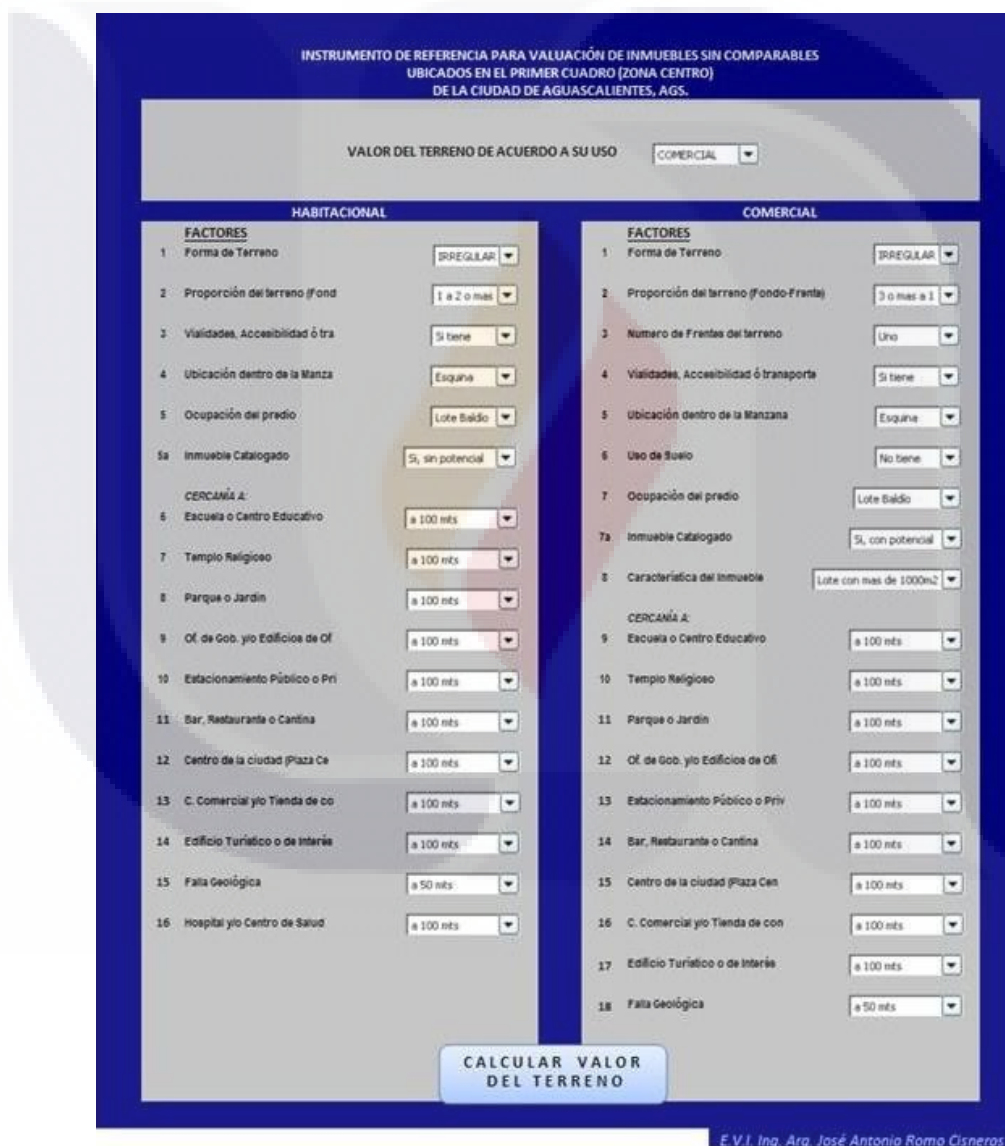


Fuente.- Instituto de Catastro de Aguascalientes 2011

Una vez concluido el análisis y evaluación de cada factor incidente para finalmente construir el instrumento que permita obtener el valor de terreno por m² para el Primer Cuadro o zona delimitada dentro de la zona centro de la ciudad de Aguascalientes en caso de no contar con comparables, obteniendo una dispersión muy pequeña y con ello la posibilidad de emitir una estimación de valor o avalúo confiable para Uso Habitacional y para Uso Comercial.

Dicho Instrumento funciona de manera muy sencilla, al inicio elegiremos de acuerdo al uso de suelo que estemos analizando, habitacional o comercial, evaluaremos todos y cada uno de los factores que inciden en su valor y calificaremos de acuerdo a las condiciones de el instrumento, así para cada uno de tal forma que al final de el listado de dicho instrumento obtendremos el valor de referencia.

Imagen N°1 Carátula del Instrumento de Referencia para Valuación de Inmuebles sin Comparables ubicados en el primer cuadro (zona Centro) de la Ciudad de Aguascalientes, Ags



**INSTRUMENTO DE REFERENCIA PARA VALUACIÓN DE INMUEBLES SIN COMPARABLES
UBICADOS EN EL PRIMER CUADRO (ZONA CENTRO)
DE LA CIUDAD DE AGUASCALIENTES, AGS.**

VALOR DEL TERRENO DE ACUERDO A SU USO: **COMERCIAL**

HABITACIONAL		COMERCIAL	
FACTORES	VALORES	FACTORES	VALORES
1 Forma de Terreno	IRREGULAR	1 Forma de Terreno	IRREGULAR
2 Proporción del terreno (Fondo)	1 a 2 o mas	2 Proporción del terreno (Fondo-Frente)	3 o mas a 1
3 Vialidades, Accesibilidad ó tra	Si tiene	3 Numero de Frontes del terreno	Uno
4 Ubicación dentro de la Manza	Esquina	4 Vialidades, Accesibilidad ó transporte	Si tiene
5 Ocupación del predio	Lote Baldío	5 Ubicación dentro de la Manzana	Esquina
5a Inmueble Catalogado	Si, sin potencial	6 Uso de Suelo	No tiene
CERCANÍA A:		7 Ocupación del predio	Lote Baldío
6 Escuela o Centro Educativo	a 100 mts	7a Inmueble Catalogado	Si, con potencial
7 Templo Religioso	a 100 mts	8 Característica del inmueble	Lote con mas de 1000m2
8 Parque o Jardín	a 100 mts	CERCANÍA A:	
9 Of. de Gob. y/o Edificios de Of	a 100 mts	9 Escuela o Centro Educativo	a 100 mts
10 Estacionamiento Público o Pri	a 100 mts	10 Templo Religioso	a 100 mts
11 Bar, Restaurante o Cantina	a 100 mts	11 Parque o Jardín	a 100 mts
12 Centro de la ciudad (Plaza Ce	a 100 mts	12 Of. de Gob. y/o Edificios de Of	a 100 mts
13 C. Comercial y/o Tienda de co	a 100 mts	13 Estacionamiento Público o Priv	a 100 mts
14 Edificio Turístico o de Interés	a 100 mts	14 Bar, Restaurante o Cantina	a 100 mts
15 Faltas Geológicas	a 50 mts	15 Centro de la ciudad (Plaza Cen	a 100 mts
16 Hospital y/o Centro de Salud	a 100 mts	16 C. Comercial y/o Tienda de con	a 100 mts
		17 Edificio Turístico o de Interés	a 100 mts
		18 Faltas Geológicas	a 50 mts

CALCULAR VALOR DEL TERRENO

E.V.I. Ing. Arq. José Antonio Romo Cisneros

Fuente.- Propia

Tabla N°9 Valor de terreno Habitacional de acuerdo a la escala (información obtenida de las encuestas)

Instrumento de Referencia para obtención del Valor del Terreno tomando en consideración los Factor Incidentes en dicho Valor (para Uso Habitacional)			
Factor	Valor en la escala	Valores	Valor del Factor Elegido
1 Forma de Terreno			
Regular	6	\$ 3,200.00	
Irregular	1	\$ 1,600.00	
2 Proporción del terreno (Fondo-Frente)			
1 a 2 o mas	6	\$ 3,200.00	
1 a 1	4	\$ 2,240.00	
2 a 1	2	\$ 1,920.00	
3 o mas a 1	1	\$ 1,600.00	
3 Vialidades, Accesibilidad ó transporte			
Si tiene	6	\$ 3,200.00	
No tiene	1	\$ 1,600.00	
4 Ubicación dentro de la Manzana			
Esquina	6	\$ 3,200.00	
Intermedio	3	\$ 2,080.00	
Interior	1	\$ 1,600.00	
5 Ocupación del predio			
Lote Baldío	6	\$ 3,200.00	
Lote Construido			
5a Inmueble Catalogado			
Si			
Con Potencial	3	\$ 2,080.00	
Sin Potencial		-\$ 2,229.33	
No	4	\$ 2,240.00	
CERCANÍA A:			
6 Escuela o Centro Educativo			
a 100 mts	3	\$ 2,080.00	
a 250 mts	2	\$ 1,920.00	
mas de 250 mts	1	\$ 1,600.00	
7 Templo Religioso			
a 100 mts	3	\$ 2,080.00	
a 250 mts	2	\$ 1,920.00	
mas de 250 mts	1	\$ 1,600.00	
8 Parque o Jardin			
a 100 mts	5	\$ 2,400.00	
a 250 mts	3	\$ 2,080.00	

	mas de 250 mts	1	\$ 1,600.00
9	Oficinas de Gobierno y/o Edificios de Oficinas		
	a 100 mts	1	\$ 1,600.00
	a 250 mts	2	\$ 1,920.00
	mas de 250 mts	3	\$ 2,080.00
10	Estacionamiento Público o Privado		
	a 100 mts	4	\$ 2,240.00
	a 250 mts	2	\$ 1,920.00
	mas de 250 mts	1	\$ 1,600.00
11	Bar, Restaurante o Cantina		
	a 100 mts	1	\$ 1,600.00
	a 250 mts	3	\$ 2,080.00
	mas de 250 mts	5	\$ 2,400.00
12	Centro de la ciudad (Plaza Central)		
	a 100 mts	1	\$ 1,600.00
	a 250 mts	3	\$ 2,080.00
	mas de 250 mts	6	\$ 3,200.00
13	Centro Comercial y/o Tiendas de conveniencia		
	a 100 mts	4	\$ 2,240.00
	a 250 mts	2	\$ 1,920.00
	mas de 250 mts	1	\$ 1,600.00
14	Edificio Turístico o de Interés Público		
	a 100 mts	1	\$ 1,600.00
	a 250 mts	3	\$ 2,080.00
	mas de 250 mts	4	\$ 2,240.00
15	Falla Geológica		
	a 50 mts	0	-\$ 3,200.00
	a 200 mts	1	\$ 1,600.00
	mas de 350 mts	4	\$ 2,240.00
16	Hospital y/o Centro de Salud		
	a 100 mts	6	\$ 3,200.00
	a 250 mts	3	\$ 2,080.00
	mas de 250 mts	1	\$ 1,600.00

Valor de Referencia por m2 de terreno

Fuente.- Propia

Tabla N°10 Valor de terreno Comercial de acuerdo a la escala (información obtenida de las encuestas)

Instrumento de Referencia para obtención del Valor del Terreno tomando en consideración los Factores Incidentes en dicho Valor (para uso Comercial)			
Factor	Valor en la escala	Valores	Valor del Factor Elegido
1 Forma de Terreno			
Regular	3	\$ 10,200.00	
Irregular	1	\$ 3,400.00	
2 Proporción del terreno (Fondo-Frente)			
1 a 2 o mas	6	\$ 20,400.00	
1 a 1	4	\$ 13,600.00	
2 a 1	2	\$ 6,800.00	
3 o mas a 1	1	\$ 3,400.00	
3 Numero de Frentes del terreno			
Uno	1	\$ 3,400.00	
Dos o mas	4	\$ 13,600.00	
4 Vialidades, Accesibilidad ó transporte			
Si tiene	5	\$ 17,000.00	
No tiene	1	\$ 3,400.00	
5 Ubicación dentro de la Manzana			
Esquina	6	\$ 20,400.00	
Intermedio	3	\$ 10,200.00	
Interior	1	\$ 3,400.00	
6 Uso de Suelo			
Si tiene	3	\$ 10,200.00	
No tiene	1	\$ 3,400.00	
7 Ocupación del predio			
Lote Baldío	3	\$ 10,200.00	
Lote Construido			
7a Inmueble Catalogado			
Si		-\$ 11,900.00	
No	1	\$ 10,200.00	
8 Característica del Inmueble			
Lote hasta 300m2	6	\$ 20,400.00	
Lote hasta 600 m2	3	\$ 10,200.00	
Lote hasta 1000 m2	1	\$ 3,400.00	
Lote con mas de 1000m2		\$ 500.00	

CERCANÍA A:		
9 Escuela o Centro Educativo		
a 100 mts	3	\$ 10,200.00
a 250 mts	2	\$ 6,800.00
mas de 250 mts	1	\$ 3,400.00
10 Templo Religioso		
a 100 mts	3	\$ 10,200.00
a 250 mts	2	\$ 6,800.00
mas de 250 mts	1	\$ 3,400.00
11 Parque o Jardín		
a 100 mts	5	\$ 17,000.00
a 250 mts	3	\$ 10,200.00
mas de 250 mts	1	\$ 3,400.00
12 Oficinas de Gobierno y/o Edificios de Oficinas		
a 100 mts	3	\$ 10,200.00
a 250 mts	2	\$ 6,800.00
mas de 250 mts	1	\$ 3,400.00
13 Estacionamiento Público o Privado		
a 100 mts	4	\$ 13,600.00
a 250 mts	2	\$ 6,800.00
mas de 250 mts	1	\$ 3,400.00
14 Bar, Restaurante o Cantina		
a 100 mts	5	\$ 17,000.00
a 250 mts	3	\$ 10,200.00
mas de 250 mts	1	\$ 3,400.00
15 Centro de la ciudad (Plaza Central)		
a 100 mts	6	\$ 20,400.00
a 250 mts	3	\$ 10,200.00
mas de 250 mts	1	\$ 3,400.00
16 Centro Comercial y/o Tiendas de conveniencia		
a 100 mts	4	\$ 13,600.00
a 250 mts	2	\$ 6,800.00
mas de 250 mts	1	\$ 3,400.00
17 Edificio Turístico o de Interés Público		
a 100 mts	4	\$ 13,600.00
a 250 mts	3	\$ 10,200.00
mas de 250 mts	1	\$ 3,400.00
18 Falla Geológica		
a 50 mts		-\$ 20,400.00
a 200 mts	1	\$ 3,400.00
mas de 350 mts	2	\$ 6,800.00

**Valor de Referencia por m2
de terreno**

La verificación y propuesta de éste instrumento se realizó por medio de ejercicios de valuación a inmuebles de casas habitación, edificios y/o terrenos que ya habían sido previamente realizados los respectivos avalúos ó que están a la venta, mostrando en la ficha correspondiente dicho valor, tanto de Uso Habitacional como de Uso Comercial, donde se comprobó la asertividad de éste instrumento así como el cumplimiento de los objetivos trazados.

Al realizar ésta verificación encontré inmuebles ofertándose dentro de la zona delimitada o Primer Cuadro y para determinar el valor exclusivamente del terreno me apoyé del Método Residual Estático.

La revisión general del Instrumento de Referencia para Valuación de Terrenos sin Comparables en la Zona Centro de la Ciudad de Aguascalientes, donde paso a paso de verificó que el instrumento es confiable y preparado para ser una Herramienta de Referencia de Valor como apoyo real y útil a los valuadores en Aguascalientes.

A continuación se muestra el trabajo de verificación del instrumento, mostrando las fichas con la información general del inmueble ó sujeto a valorar, indicando ambos valores, el de avalúo o de la oferta de venta y el valor obtenido con éste instrumento, encontrando una variación entre los valores obtenidos mencionados del 2 al 11% en promedio.

Se muestran primero siete fichas de uso de suelo habitacional y posteriormente siete fichas de uso de suelo comercial.

Imagen N°2 Ficha de Avalúo Terreno Habitacional Hornedo N°437



AVALÚO INMOBILIARIO

INMUEBLE A VALUAR: Terreno Habitacional

Ubicación: Hornedo N°437

Zona Centro

Aguascalientes, Ags.



Valor Comercial del Terreno

\$ 1,024,000.00

Valor Comercial por m2 de Terreno

\$ 1,600.00

Superficie de Terreno (m2)

640.00

Frente

42.00

Fondo

15.00

Propietario

Teléfono

Valor Comercial de Terreno con éste instrumento

\$ 1,126,400.00

Valor Comercial por m2 del Terreno con éste instrumento

\$ 1,760.00

Fuente.- Propia

Imagen N°3 Ficha de Avalúo Terreno Habitacional 2da Privada De Benjamín de la Mora N°12



AVALÚO INMOBILIARIO

INMUEBLE A VALUAR: Terreno Habitacional

Ubicación: 2da Privada de Benjamín de la Mora 12
Zona Centro
Aguascalientes, Ags.



Obtención del Valor Comercial del Terreno por medio de Residual Estático

Valor Comercial por m2 de Terreno

Superficie de Terreno (m2)

Frente

Fondo

Propietario Gpo. Imob BECAZU

Teléfono 146 37 60 cel 100 04 85

Valor Ofertado	
\$	285,000.00
\$	2,192.31
	130.00
	10.00
	13.00
Gpo. Imob BECAZU	
146 37 60 cel 100 04 85	
Valor Comercial de Terreno con éste instrumento	\$ 271,440.00
Valor Comercial por m2 del Terreno con éste instrumento	\$ 2,088.00

Fuente.- Propia

Imagen N°4 Ficha de Avalúo Terreno Habitacional J. Correa N°230



AVALÚO INMOBILIARIO

INMUEBLE A VALUAR: Terreno Habitacional
Ubicación: J. Correa N°230
Zona Centro
Aguascalientes, Ags.



Obtención del Valor Comercial del Terreno por medio de Residual Estático

Valor Comercial por m2 de Terreno

Superficie de Terreno (m2)

Frente 13.00

Fondo 9.76

Propietario Sr. Víctor Hernández
Teléfono 266 59 69 cel 138 18 28

Valor Ofertado

\$ 280,000.00

\$ 2,206.81

126.88

Valor Comercial de Terreno con éste instrumento	\$ 287,256.32
Valor Comercial por m2 del Terreno con éste instrumento	\$ 2,264.00

Fuente.- Propia

Imagen N°5 Ficha de Avalúo Terreno Habitacional Mesones N°128



AVALÚO INMOBILIARIO

INMUEBLE A VALUAR: Terreno Habitacional

Ubicación: Mesones N°128

Zona Centro

Aguascalientes, Ags.



Obtención del Valor Comercial del Terreno
por medio de Residual Estático

Valor Comercial por m2 de Terreno

Superficie de Terreno (m2)

Frente

Fondo

Propietario Sr. Manuel Medina

Teléfono 925 66 25 cel 204 85 93

Valor Ofertado

\$ 320,000.00

\$ 2,286.69

139.94

9.55

14.70

Valor Comercial de Terreno con éste
instrumento

\$ 285,757.48

Valor Comercial por m2 del Terreno con
éste instrumento

\$ 2,042.00

Fuente.- Propia

Imagen N°6 Ficha de Avalúo Terreno Habitacional Nicolás Bravo N°118



AVALÚO INMOBILIARIO

INMUEBLE A VALUAR: Terreno Habitacional
Ubicación: Nicolás Bravo N°118
Zona Centro
Aguascalientes, Ags.



Valor Comercial del Terreno	\$	1,250,000.00
Valor Comercial por m2 de Terreno	\$	1,846.38
Superficie de Terreno (m2) (en el fondo abre el terreno)		677.00
Frente	3.70	
Fondo	52.00	
Propietario	Sr. David Hernández	
Teléfono	cel 223 24 61	

Valor Comercial de Terreno con éste instrumento	\$	1,270,052.00
Valor Comercial por m2 del Terreno con éste instrumento	\$	1,876.00

Fuente.- Propia

Imagen N°7 Ficha de Avalúo Terreno Habitacional San Ignacio N°103



AVALÚO INMOBILIARIO

INMUEBLE A VALUAR: Terreno Habitacional
Ubicación: San Ignacio N°103



Zona Centro
Aguascalientes, Ags.

Valor Ofertado	
Valor Comerical del Terreno	\$ 260,000.00
Valor Comercial por m2 de Terreno	\$ 2,549.02
Superficie de Terreno (m2)	102.00
Frente	17.00
Fondo	6.00
Propietario	Sr. Gerardo Gómez M.
Teléfono	915 43 67

Valor Comercial de Terreno con éste instrumento	\$ 239,700.00
Valor Comercial por m2 del Terreno con éste instrumento	\$ 2,350.00

Fuente.- Propia

Imagen N°8 Ficha de Avalúo Terreno Habitacional San Ignacio N°105



AVALÚO INMOBILIARIO

INMUEBLE A VALUAR: Terreno Habitacional

Ubicación: San Ignacio N°105

Zona Centro

Aguascalientes, Ags.



**Obtención del Valor Comercial del Terreno
por medio de Residual Estático**

Valor Comercial por m2 de Terreno

Superficie de Terreno (m2)

Frente

Fondo

Propietario Sr. Gerardo Gómez M.

Teléfono 915 43 67

Valor Ofertado

\$ 450,000.00

\$ 2,227.72

202.00

10.00

20.00

**Valor Comercial de Terreno con éste
instrumento**

\$ 431,876.00

**Valor Comercial por m2 del Terreno con
éste instrumento**

\$ 2,138.00

Fuente.- Propia

Imagen N°9 Ficha de Avalúo Terreno Comercial Guerrero Sur esq. Rayón



AVALÚO INMOBILIARIO

INMUEBLE A VALUAR: Terreno Comercial

Ubicación: Guerrero Sur esq. Rayón

Zona Centro

Aguascalientes, Ags.

Inmueble Catalogado INAH



Valor Comercial del Terreno

Valor de Avalúo	
\$	231,978.00

Valor Comercial por m2 de Terreno

\$	4,600.00
----	----------

Superficie de Terreno (m2)

50.43

Frente

5.00

Fondo

10.00

Propietario

Teléfono

Valor Comercial de Terreno con éste instrumento	\$	252,430.17
---	----	------------

Valor Comercial por m2 del Terreno con éste instrumento	\$	4,438.89
---	----	----------

Fuente.- Propia

Imagen N°10 Ficha de Avalúo Terreno Comercial Francisco I. Madero N°243



AVALÚO INMOBILIARIO

INMUEBLE A VALUAR: Terreno Comercial

Ubicación: Francisco I. Madero N°243

Zona Centro

Aguascalientes, Ags



Valor Comercial del Terreno

Valor de Avalúo	
\$	1,230,180.00

Valor Comercial por m2 de Terreno

\$	5,800.00
----	----------

Superficie de Terreno (m2)

212.10

Frente

20.00

Fondo

10.60

Propietario

Teléfono 915 54 94, 918 71 22 y 77 77

Valor Comercial de Terreno con éste instrumento

\$	1,239,606.67
----	--------------

Valor Comercial por m2 del Terreno con éste instrumento

\$	5,844.44
----	----------

Fuente.- Propia

Imagen N°11 Ficha de Avalúo Terreno Comercial José María Morelos y Pavón
N°205



AVALÚO INMOBILIARIO

INMUEBLE A VALUAR: Terreno Comercial

Ubicación: José María Morelos y
Pavón N°205
Zona Centro
Aguascalientes, Ags



Valor de Avalúo	
Valor Comercial del Terreno	\$ 1,901,235.00
Valor Comercial por m2 de Terreno	\$ 3,990.00
Superficie de Terreno (m2)	476.50
Frente	11.40
Fondo	41.80
Propietario	
Teléfono	915 22 57

Valor Comercial de Terreno con éste instrumento	\$ 2,070,127.78
Valor Comercial por m2 del Terreno con éste instrumento	\$ 4,344.44

Fuente.- Propia

Imagen N°12 Ficha de Avalúo Terreno Comercial Rivero y Gutiérrez N°311



AVALÚO INMOBILIARIO

INMUEBLE A VALUAR: Terreno Comercial

Ubicación: Rivero y Gutiérrez N°311
Zona Centro

Aguascalientes, Ags.



Valor Comercial del Terreno

Valor Ofertado	
\$	1,750,000.00
\$	5,832.17

Valor Comercial por m2 de Terreno

Superficie de Terreno (m2)

300.06

Frente

9.00

Fondo

33.34

Propietario

Teléfono 915 22 57

Valor Comercial de Terreno con éste
instrumento

\$ 1,664,543.37

Valor Comercial por m2 del Terreno con
éste instrumento

\$ 5,547.37

Fuente.- Propia

Imagen N°13 Ficha de Avalúo Terreno Comercial Rivero y Gutiérrez N°314



AVALÚO INMOBILIARIO

INMUEBLE A VALUAR: Terreno Comercial

Ubicación: Rivero y Gutiérrez
N°314

Zona Centro
Aguascalientes, Ags.

Inmueble Catalogado
INAH



**Obtención del Valor Comercial del
Terreno por medio de Residual Estático**

Valor Comercial por m2 de Terreno

Superficie de Terreno (m2)

Frente

Fondo

Propietario

Teléfono

Valor Ofertado

\$ 4,500,000.00

\$ 5,625.00

800.00

20.00

40.00

REYNOSO SHEQUI
SR. GERARDO REYNOSO
996 06 08 Y 09 cel 890 52
94

**Valor Comercial de Terreno con éste
instrumento**

\$ 4,608,888.89

**Valor Comercial por m2 del Terreno con
éste instrumento**

\$ 5,761.11

Fuente.- Propia

Imagen N°14 Ficha de Avalúo Terreno Comercial Valentín Gómez Farías N°315



AVALÚO INMOBILIARIO

INMUEBLE A VALUAR: Terreno Comercial

Ubicación: Valentín Gómez Farías
N°315

Zona Centro
Aguascalientes, Ags.



Obtención del Valor Comercial del
Terreno por medio de Residual Estático

Valor Comercial por m2 de Terreno

Superficie de Terreno (m2)

Frente

Fondo

Propietario Sr. José Aguilar

Teléfono 978 42 66 cel 120 05 51

Valor Ofertado

\$ 1,250,000.00

\$ 4,101.72

304.75

11.50

26.50

Valor Comercial de Terreno con éste
instrumento

\$ 1,381,533.33

Valor Comercial por m2 del Terreno con
éste instrumento

\$ 4,533.33

Fuente.- Propia

Imagen N°15 Ficha de Avalúo Terreno Comercial Juan de Montoro N°211



AVALÚO INMOBILIARIO

INMUEBLE A VALUAR: Terreno Comercial

Ubicación: Juan de Montoro N°211

Zona Centro

Aguascalientes, Ags.

Inmueble Catalogado INAH



Obtención del Valor Comercial del Terreno
por medio de Residual Estático

Valor Comercial por m2 de Terreno

Superficie de Terreno (m2)

Frente

Fondo

Propietario Sr. Alejandro Valdéz

Teléfono cel 143 85 73

Valor Ofertado

\$ 5,500,000.00

\$ 5,000.00

1,100.00

20.00

55.00

Valor Comercial de Terreno con éste
instrumento

\$ 5,343,684.21

Valor Comercial por m2 del Terreno con
éste instrumento

\$ 4,857.89

Fuente.- Propia

4.- justificación del Instrumento elegido

Después de realizar encuestas y cuestionarios al gremio de valuadores en Aguascalientes e Inmobiliarias en donde por medio de éstas se manifestó lo útil es que el valuador cuente con un instrumento donde obtenga de manera fácil, práctica y confiable el valor comercial por m² de terreno en la zona centro de Aguascalientes, evitando así circunstancias que puedan provocar diferencias en criterios e interpretaciones anulando la posibilidad de incertidumbre, obteniendo avalúos confiables, fortaleciendo a la valuación por medio de éste instrumento de referencia práctico, útil y de validez.

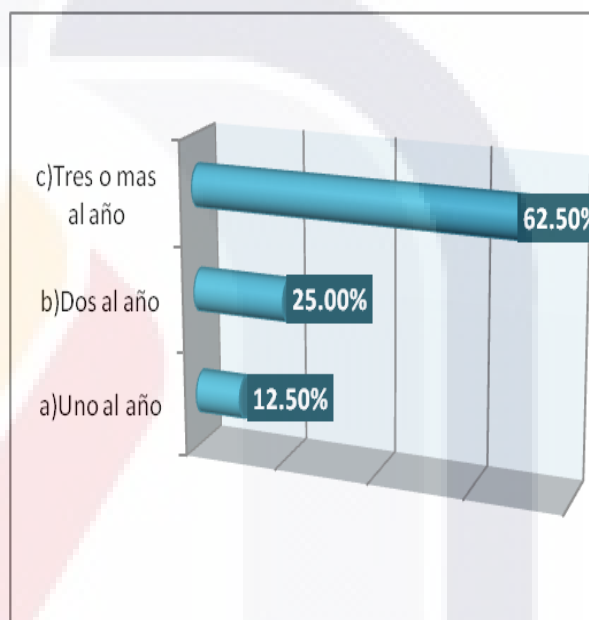
5.- Encuestas y Resultados obtenidos

A continuación se presentan los resultados obtenidos en las encuestas realizadas.

Gráfica N°5

1.-¿Con que frecuencia realiza avalúos inmobiliarios para el centro de la Ciudad de Aguascalientes?

	Encuestas	Porcentaje
a)Uno al año	2	10.00%
b)Dos al año	4	20.00%
c)Tres o mas al año	14	70.00%
	20	100.00%



Fuente.- Propia

Tabla N°11

2.-¿Qué factores o variables toma en cuenta al realizar avalúos inmobiliarios para el centro de la Ciudad de Aguascalientes?, considere Uso Habitacional y Uso Comercial

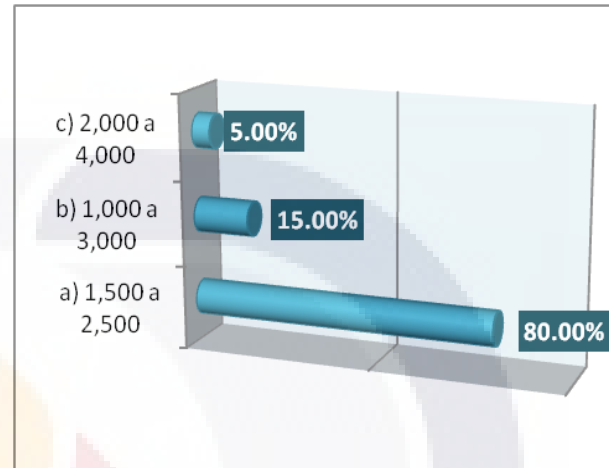
	Factor Mencionado En las Encuestas	Porcentaje
Forma de Terreno	1	5.00%
Proporción del terreno (Fondo-Frente)	2	10.00%
Numero de Frentes del terreno	2	10.00%
Vialidades, Accesibilidad y transporte	1	5.00%
Ubicación dentro de la Manzana	1	5.00%
Uso de Suelo	2	10.00%
CERCANÍA A:		0.00%
Escuela o Centro Educativo	1	5.00%
Templo Religioso	1	5.00%
Parque o Jardín	1	5.00%
Oficinas de Gobierno y/o Edificios de Oficinas	1	5.00%
Estacionamiento Público o Privado	2	10.00%
Bar, Restaurante o Cantina	1	5.00%
Centro de la ciudad (Plaza Central)	1	5.00%
Centro Comercial y/o Tiendas de conveniencia	1	5.00%
Edificio Turístico o de Interés Público	1	5.00%
Falla Geológica	1	5.00%
	20	100.00%

Fuente.- Propia

Gráfica N°6

3a. ¿Qué rango de valores (Uso Habitacional) de terreno por m2 son los que con base a su experiencia, fluctúan en el centro de la ciudad?

		Porcentaje
a) 1,500 a 2,500	16	80.00%
b) 1,000 a 3,000	3	15.00%
c) 2,000 a 4,000	1	5.00%
	20	100.00%

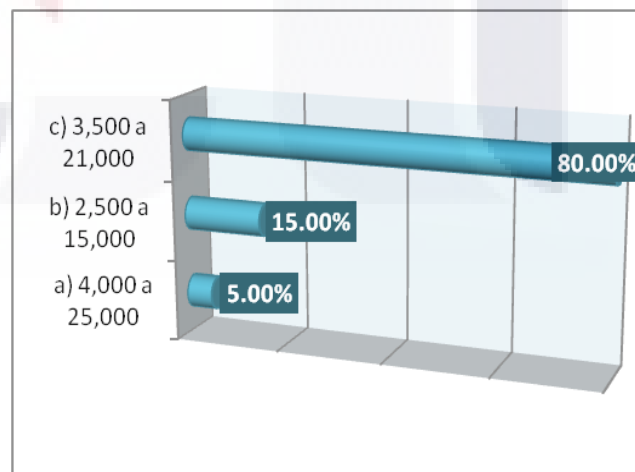


Fuente.- Propia

Gráfica N°7

3b. ¿Qué rango de valores (Uso Comercial) de terreno por m2 son los que con base a su experiencia, fluctúan en el centro de la ciudad?

		Porcentaje
a) 4,000 a 25,000	1	5.00%
b) 2,500 a 15,000	3	15.00%
c) 3,500 a 21,000	16	80.00%
	20	100.00%

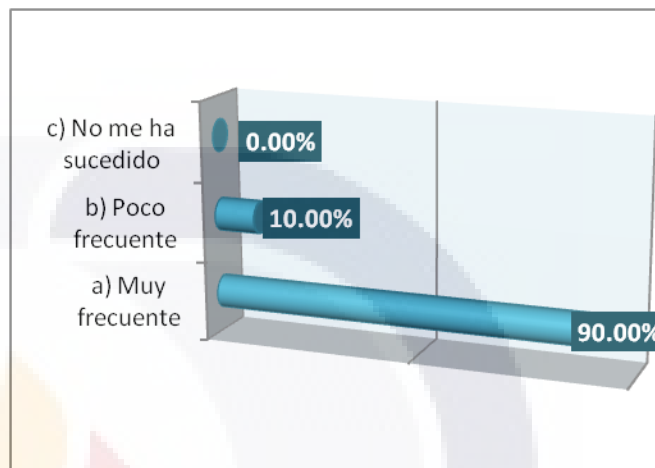


Fuente.- Propia

Gráfica N°8

4.-Al realizar un avalúo, la dificultad de encontrar comparables en el centro de la ciudad para usted es....

	Encuestas	Porcentaje
a) Muy frecuente	18	90.00%
b) Poco frecuente	2	10.00%
c) No me ha sucedido	0	0.00%
	20	100.00%

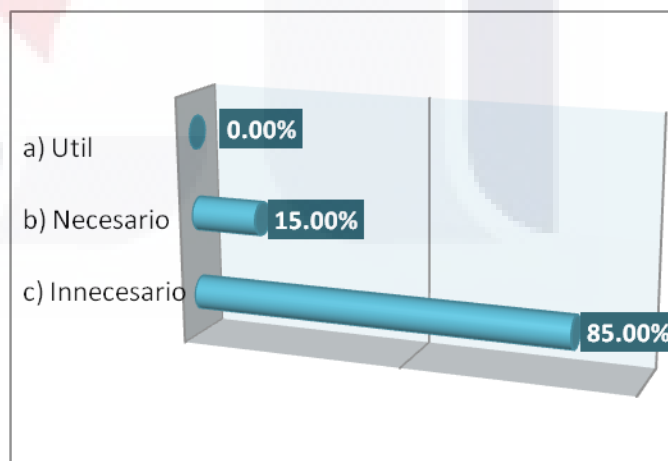


Fuente.- Propia

Gráfica N°9

5.-Contar con un instrumento sencillo para la obtención del valor del terreno en el centro de la ciudad, en caso de no contar con comparables, ¿cómo lo considera?

	Encuestas	Porcentaje
a) Útil	17	85.00%
b) Necesario	3	15.00%
c) Innecesario	0	0.00%
	20	100.00%



Fuente.- Propia

6.- Conclusiones

Después de llevar a cabo las encuestas realizadas con valuadores e inmobiliarios profesionales que han tenido desempeño laboral intenso en la zona o perímetro a trabajar, así como diferentes entrevistas con involucrados con los temas relacionados con éste instrumento y de los factores incidentes en el valor del terreno mencionados en la Tabla N°6, encontramos que dicho instrumento es útil y que los factores de incidencia varían dependiendo el Uso, ya sea Habitacional o Comercial, es decir un mismo factor, produce premio o demérito dependiendo de determinadas características y del tipo de uso del inmueble a valorar.

Después de la investigación por medio de las encuestas y entrevistas con diversos personajes involucrados, el análisis de toda ésta información y pruebas llevadas a cabo al instrumento, considero que es posible ponderar estos elementos denominados factores de incidencia en el valor comercial del terreno y como resultado un instrumento de gran sencillez el cual nos brinda la posibilidad de la obtención de un valor de terreno certero y con fundamento que servirá de referencia y apoyo a la actividad profesional valuatoria en Aguascalientes.

La verificación y propuesta de éste instrumento se realizó por medio de ejercicios de valuación a inmuebles de casas habitación, edificios y/o terrenos que ya habían sido previamente realizados los respectivos avalúos ó que están a la venta, mostrando el valor ofertado, tanto de Uso Habitacional como de Uso Comercial, de forma real donde se comprobó la asertividad de dicho instrumento así como el cumplimiento de los objetivos trazados.

Considerando los resultados de las encuestas, en lo relativo a equipamiento urbano y servicios se dispuso el término, **CERANÍA A**, de los diferentes factores definidos.

7.- Recomendaciones

Al realizar un avalúo para el Centro de la Ciudad de Aguascalientes y que esté dentro de la zona delimitada contemplada en éste trabajo, será de gran utilidad emplear éste instrumento de referencia ya que de una manera sencilla y práctica se obtiene un valor de terreno acertado, dentro de un rango de valores aceptable por lo que la difusión de éste instrumento en revistas especializadas así como en el Colegio de Valuadores de Aguascalientes será de utilidad.

Para conservar la asertividad de éste instrumento es muy importante revisar periódicamente los factores incluidos en éste instrumento para asegurar el buen funcionamiento del instrumento actualizándolos ya que éstos no son definitivos dependiendo de las condiciones urbanas, sociales, económicas, etc. que pueden cambiar y por lo mismo cambiará los valores ya sea en ascendente o descendente el rango de valores es producto de la apreciación de los expertos tanto valuador como inmobiliarios profesionales y éstos deberán revisarse.

El número de factores propuestos en éste estudio de igual forma, no son definitivos ya que dependiendo de cada caso, éstos podrán modificarse, reducirse o incrementarse por lo que un factor en específico puede llegar a ser no necesario y otro factor puede ser necesario no contemplado en éste instrumento.

Esta es una forma de valorar sin comparables y puede ser complementario a otro instrumento.

Proponer radios o perímetros de trabajo distintos al seleccionado pudiendo realizarse propuestas integradas a éste instrumento por lo que éste estudio se puede extrapolar a otras zonas de estudio analizando los factores utilizados y proponiendo nuevos que sean factores que incidan en el valor.

8.- Anexos

ANEXO I. ENCUESTA APLICADA A VALUADORES

Esta encuesta es para fines de investigación.



Actualmente al realizar el avalúo de un inmuebles en el centro de la ciudad de Aguascalientes, es frecuente la dificultad de encontrar comparables; por ello, se recurre a diversos criterios de valor en función de cada caso. Este cuestionario pretende retomar la experiencia de valuadores a fin de establecer algunos factores incidentes en el valor que se tomen como referencia consensada en tales circunstancias. Agradecemos su apoyo, respondiéndolo de acuerdo a su experiencia profesional.

1.-¿Con que frecuencia realiza Avalúos en el centro de la Ciudad de Aguascalientes?

2.-¿Qué factores o variables toma en cuenta al realizar avalúos para el centro de la Ciudad de Aguascalientes?

3.-¿Qué rango de valores de terreno por m2 son los que con base a su experiencia, fluctúan en el centro de la ciudad?

4.-Al realizar un avalúo, la dificultad de encontrar comparables en el centro de la ciudad para usted es....

- ☐ Muy frecuente
- ☐ Poco frecuente
- ☐ No me ha sucedido

5.-Contar con un instrumento sencillo para la obtención del valor del terreno en el centro de la ciudad, en caso de no contar con comparables, ¿cómo lo considera?

- ☐ Útil
 - ☐ Necesario
 - ☐ Innecesario
- ¿Porqué?

6.-¿Qué elementos o herramientas considera que deba contar dicho instrumento?

7.-Ante la ausencia de comparables y en el caso de un avalúo de un inmueble ubicado en el centro de la ciudad de Aguascalientes, de los 12 siguientes factores señala:
A.- Cual sería en tu opinión el ÓRDEN de importancia o JERARQUÍA de cada uno de ellos, partiendo del número 1 como el de mayor importancia o jerarquía
B.- Y cuál es su posición en la ESCALA que represente el PESO de ese Factor Incidente en el VALOR del inmueble.

A.- Orden de importancia o jerarquía	Factor incidente en el valor	B.- Peso en el valor del inmueble					
		- +					
		ESCALA de menor a mayor					
		Mayor o menor peso en el valor del inmueble					
	Forma del terreno						
	Regular						
	Irregular						
	Vialidades, Accesibilidad y Transporte						
	Ubicación dentro de la manzana						
	Esquina						
	Intermedio						
	Interior						
	Uso de suelo						
	Cercanía (100 mts) a:						
	Escuela (centro educativo)						
	Templo religioso						
	Parque ó jardín						
	Oficinas de gobierno y/o Edificios de oficinas						
	Estacionamiento público ó privado						
	Bar, restaurant ó cantina						
	Centro de la ciudad (plaza central)						
	Centros comerciales y tiendas de conveniencia						
	Indique otros factores que usted considere incluir:						

Por su tiempo, Gracias

ANEXO II. ENCUESTA APLICADA A INMOBILIARIAS PROFESIONALES

Esta encuesta es para fines de investigación.



Actualmente al realizar el avalúo de un inmuebles en el centro de la ciudad de Aguascalientes, es frecuente la dificultad de encontrar comparables; por ello, se recurre a diversos criterios de valor en función de cada caso. Este cuestionario pretende retomar la experiencia de valuadores a fin de establecer algunos factores incidentes en el valor que se tomen como referencia consensada en tales circunstancias. Agradecemos su apoyo, respondiéndolo de acuerdo a su experiencia profesional.

1.-¿Con que frecuencia realiza operaciones de compra-venta en el centro de la Ciudad de Aguascalientes?

2.-¿Qué factores o variables toma en cuenta al realizar opiniones de valor para el centro de la Ciudad de Aguascalientes?

3.-¿Qué rango de valores de terreno por m2 son los que con base a su experiencia, fluctúan en el centro de la ciudad?

4.-Al realizar opiniones de Valor, la dificultad de encontrar comparables en el centro de la ciudad para usted es....

- ☐ Muy frecuente
- ☐ Poco frecuente
- ☐ No me ha sucedido

5.-Contar con un instrumento sencillo para la obtención del valor del terreno en el centro de la ciudad, en caso de no contar con comparables, ¿cómo lo considera?

- ☐ Útil
 - ☐ Necesario
 - ☐ Innecesario
- ¿Porqué?

6.-¿Qué elementos o herramientas considera que deba contar dicho instrumento?

7.-Ante la ausencia de comparables y en el caso de una opinión de valor de un inmueble ubicado en el centro de la ciudad de Aguascalientes, de los 12 siguientes factores señala:

A.- Cual sería en tu opinión el ÓRDEN de importancia o JERARQUÍA de cada uno de ellos, partiendo del número 1 como el de mayor importancia o jerarquía

B.- Y cuál es su posición en la ESCALA que represente el PESO de ese Factor Incidente en el VALOR del inmueble.

A.- Orden de importancia o jerarquía	Factor incidente en el valor	B.- Peso en el valor del inmueble					
		- +					
		ESCALA de menor a mayor					
		Mayor o menor peso en el valor del inmueble					
	Forma del terreno						
	Regular						
	Irregular						
	Vialidades, Accesibilidad y Transporte						
	Ubicación dentro de la manzana						
	Esquina						
	Intermedio						
	Interior						
	Uso de suelo						
	Cercanía (100 mts) a:						
	Escuela (centro educativo)						
	Templo religioso						
	Parque ó jardín						
	Oficinas de gobierno y/o Edificios de oficinas						
	Estacionamiento público ó privado						
	Bar, restaurant ó cantina						
	Centro de la ciudad (plaza central)						
	Centros comerciales y tiendas de conveniencia						
	Indique otros factores que usted considere incluir:						

Por su tiempo, Gracias

9.- Glosario de términos

Instrumento. Objeto diseñado para usarse en una actividad concreta.

Referencia. Relación, dependencia o semejanza de una cosa respecto de otra.

Factor Incidente. Elemento o circunstancia que contribuye, junto con otras cosas, a producir un resultado que puede afectar al desarrollo de un asunto, aunque no forme parte de él.

Terreno baldío. Porción de Suelo sin construcciones sobre de él.

Inmueble. Se aplica a la propiedad que no puede separarse del lugar en el que está: *las fincas y las viviendas son bienes inmuebles*, conjunto de derechos, particiones y beneficios sobre una porción de tierra con sus mejoras y obras permanentes, incluyendo los beneficios que se obtienen por su usufructo. Las principales características de un bien inmueble, son es que es inamovible y tangible.

Comparable. Que se puede cotejar con alguien o algo, que es equiparable, de semejante valor o peso.

Dispersión del valor. Separación, esparcimiento o extensión de un conjunto o de una cosa que está unida, descomposición, esparcimiento del valor.

Valuación. Acción de apreciar, estimar u opinar el valor y formar juicio, cálculo del valor de algo debidamente sustentado y justificado.

Barrio. Sector de la ciudad que forma un organismo urbano definido.

Zona Delimitada. Superficie acotada, que se distingue de lo que la rodea.

Depreciación. Es la pérdida de valor por concepto de la edad, conservación y obsolescencia de un bien.

Valor de capitalización, siendo la representación actual de los ingresos reales (rentas) en un tiempo determinado por un inmueble considerándose las deducciones requeridas y la tasa esperada.

Valor de mercado, es en el que se realiza una operación de compra-venta en un tiempo razonable donde comprador y vendedor estén de acuerdo y bien informados en todo sentido, sin presiones y carentes de dolo o mala fe.

Valor físico, compuesto por tres índices tangibles esenciales, el valor de terreno, el de las construcciones y de instalaciones especiales, obras complementarias así como elementos accesorios en su caso, considerando en ellos el estado de conservación y la edad (demérito).

Método residual estático. Su característica principal es que tanto el valor en venta de un inmueble como los costos, gastos y beneficios a detraer para obtener el valor del suelo, son considerados con valores actuales. Se utiliza en la metodología de valoración catastral en una variante simplificada para aprobar las normas técnicas de valoración y el cuadro de marco de valores para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana.

El método residual estático puede ser el más apropiado para valorar suelos consolidados por la urbanización y la edificación, en los que existe mercado y generalmente nos interesa obtenerlo por repercusión.

Depreciación por obsolescencia. Es la pérdida de valor por efectos internos de un bien.

Demérito del valor. Es la depreciación por obsolescencia externa de un valor.

Deseabilidad. Que es querido con anhelo, por sus características que ese bien contenga entonces se convierten en atractivas las características que ese bien tenga y por consecuencia ofrezca a quien lo desee o necesite.

Inversión. Es la acción mediante la cual se adquiere o adquieren bienes con el propósito de obtener ganancias o rentas a lo largo del tiempo. La inversión se refiere al empleo de un capital en algún tipo de actividad o negocio con el objetivo de incrementarlo. Dicho de otra manera, consiste en renunciar a un consumo actual y cierto a cambio de obtener unos beneficios futuros y distribuidos en el tiempo.

10.- Bibliografía y Consultas realizadas.

Entrevistas y Consultas con Profesionales Inmobiliarios que han tenido actividad en la zona centro de la Ciudad de Aguascalientes.

Colegio de Valuadores de Aguascalientes.

SIC.- Secretaría de Infraestructura y Comunicaciones de Gobierno del Estado de Aguascalientes, Direcciones de Patrimonio Cultural del Estado y Coordinación de Registro y Control de Fallas Geológicas en el Estado de Aguascalientes.

Secretaría de Turismo del Estado de Aguascalientes.

Instituto de Catastro del Estado de Aguascalientes.

Coordinación Estatal de Planeación y Proyectos de Gobierno del Estado de Aguascalientes.

Secretaría de Gestión Urbanística y Ordenamiento Territorial del Estado de Gobierno del Estado de Aguascalientes.

SEDUM Secretaría de Desarrollo Urbano del Municipio de Aguascalientes

IMPLAN Instituto Municipal de Planeación del Municipio de Aguascalientes

INAH Instituto Nacional de Antropología e Historia delegación Aguascalientes

Corina Schmelkes, manual para la presentación de anteproyectos e informes de investigación (tesis), Oxford press México-1998.

Francisco Javier Rodríguez Anaya, variables para la clasificación de fraccionamientos habitacionales en la ciudad de Aguascalientes que permitan la estimación del valor de los inmuebles, tesis, UAA, 2007

Apuntes de la maestría en valuación generación 2009-2011, UAA.

GALBTAITH John K. La sociedad opulenta. Editorial Planeta, S.A. de C. V. México. 1992.

Periódico Oficial del Estado de Aguascalientes. (15 de diciembre del 2003).
Programa de Ordenación de la Zona Conurbada Aguascalientes – Jesús
María – San Francisco de los Romo, Aguascalientes, 2002–2025. No. 50. Tomo
LXVI.

INEGI.-Censos de Población y Vivienda 1990, 2000 y 2010.

FRIEDMAN Milton y Rose. Libertad de elegir. Editorial Planeta Mexicana, S. A . de
C. V. México, 1993.

GAU GEORGE. Mercados inmobiliarios eficientes: ¿paradoja o paradigma?.
AREUEA Journal, vol. 15, no. 2, 1987.

Cabrero, E., Ziccardi, A., Orihuela, I. (2003). Ciudades competitivas – ciudades
cooperativas: conceptos claves y construcción de un índice para ciudades
mexicanas. (pp. 1-30). Cuaderno de Trabajo núm. 139. México, D.F. Centro
de Investigaciones y Docencia Económica, CIDE.

Martínez, G. (febrero de 2001). El crecimiento de la ciudad de Aguascalientes,
dos etapas claves: 1880-1910, 1962-1992. Revista Conciencia

IMPLAN (2003). Consulta ciudadana sobre las necesidades de desarrollo en
las delegaciones Terán y Morelos.

IMPLAN (2003). Estudio estratégico sobre fortalezas, oportunidades,
debilidades y amenazas de la ciudad de Aguascalientes

Historia de Aguascalientes <http://omega.ilce.edu.mx:3000/sites/estado/libro>

Osgood, C., Suci, G., Tannenbaum, P. (1976): "El diferencial semántico como
instrumento de medida", en Wainerman, C. (ed.) Escalas de medición en ciencias
sociales. Buenos Aires, Nueva Visión.

IMPLAN (2003). Planeación estratégica participativa. Memorias de trabajo de las
nueve áreas de pobreza patrimonial de la ciudad de Aguascalientes

IMPLAN (2004). Perfil Urbano de la Ciudad de Aguascalientes.

IMPLAN (2004). Programa sectorial de equipamiento urbano.

IMPLAN (2004). La situación social en la ciudad de Aguascalientes.
Enriquecimiento y actualización del Programa de Desarrollo Urbano de la Ciudad
de Aguascalientes 2000-2020.

IMPLAN (2004). Programa de Desarrollo Urbano Zona Poniente- Centro
Histórico.

Morales, B. F. (1998). Sistema de Indicadores Regionales (SIR), Manual de Diagnóstico Económico Municipal, Red de Información Municipal del Centro de Servicios Municipales.

INSTITUTO MEXICANO DE VALUACIÓN. Normas para la Valuación de Bienes Raíces. 1980.

COMISIÓN NACIONAL BANCARIA Y DE SEGUROS. Circular 1462. Disposiciones de Carácter General para la Prestación del Servicio de Avalúos. 2000.

COMISIÓN DE AVALÚOS DE BIENES NACIONALES. Glosario de Términos de Valuación. 2001.

INTERNATIONAL VALUATION STANDARDS COMMITTEE. Normas internacionales de valuación 2000. Londres.2000.

COMITÉ TÉCNICO DE NORMALIZACIÓN NACIONAL EN MATERIA DE INFORMACIÓN EN PRESTACIÓN DE SERVICIOS. . Proyecto de normas mexicanas de valuación México. 2001.

MOLINER María. Diccionario de uso del español. Editorial GREDOS. Madrid. 1998. El concepto de especulación no solo tiene un sentido mercantil, también tiene un sentido intelectual, que es el usado en este texto.

