



**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO  
FACULTAD DE ARQUITECTURA  
ESPECIALIDAD EN VALUACIÓN INMOBILIARIA**



# **MODELO PARA LA OBTENCIÓN DE DATOS DE INMUEBLES HABITACIONALES Y SU EMPLEO PARA LA VALUACIÓN**

**CASO PRÁCTICO APLICADO A LA CIUDAD DE LEÓN, GTO.**

TESINA PARA OBTENER EL TÍTULO DE

## **ESPECIALISTA EN VALUACIÓN INMOBILIARIA**

Presentada por:

**Arq. David Alonso Moreno Romero**

Dirigida por:

**Arq. Daniel Silva Troop**

Sinodales:

**Arq. Lorenzo Barragán Estrada / Ing. Juan Antonio Gómez Velázquez**

Ciudad Universitaria, Octubre de 2006



Universidad Nacional  
Autónoma de México



**UNAM – Dirección General de Bibliotecas**  
**Tesis Digitales**  
**Restricciones de uso**

**DERECHOS RESERVADOS ©**  
**PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL**

Todo el material contenido en esta tesis esta protegido por la Ley Federal del Derecho de Autor (LFDA) de los Estados Unidos Mexicanos (México).

El uso de imágenes, fragmentos de videos, y demás material que sea objeto de protección de los derechos de autor, será exclusivamente para fines educativos e informativos y deberá citar la fuente donde la obtuvo mencionando el autor o autores. Cualquier uso distinto como el lucro, reproducción, edición o modificación, será perseguido y sancionado por el respectivo titular de los Derechos de Autor.

# MODELO PARA LA OBTENCIÓN DE DATOS DE INMUEBLES HABITACIONALES Y SU EMPLEO PARA LA VALUACIÓN

CASO PRÁCTICO APLICADO A LA CIUDAD DE LEÓN, GTO.

Presentada por:  
**Arq. David Alonso Moreno Romero**

## INDICE

	<b>Página</b>
<b>1.- PRÓLOGO</b>	
• Definiciones de valor, objetivo, métodos, modelo de homologación.	1
<b>2.- ORIGEN Y FUNDAMENTACIÓN DEL PROYECTO</b>	3
• Información de mercado, fuentes de información, fundamentos de valor.	
<b>3.- INTRODUCCIÓN</b>	4
• Determinación del área de análisis.	
• Antecedentes de la ciudad de León, Gto.	
• Identificación de los 3 centros de negocios y valor de la ciudad.	
<b>4.- METODOLOGÍA</b>	9
• Antecedentes, proceso de recabación, ficha de información, formato.	
<b>5.- CONTENIDO Y ALCANCES</b>	17
• Descripción del alcance esperado del modelo de obtención de datos.	
<b>6.- DESARROLLO DEL PROYECTO</b>	18
• Fichas de mercado de vivienda (ejemplo: 20 fichas, zona 3).	
• Tablas de distribución por zona y centro de negocios.	
• Gráfico de valor de vivienda por segmento.	
• Gráfico de valor de vivienda por m <sup>2</sup> .	
• Tendencias históricas de valor de vivienda por m <sup>2</sup> .	
• Tendencias históricas de valor de vivienda por m <sup>2</sup> , respecto a inflación.	
• Tabla de valores máximos y mínimos de terreno.	
• Gráficos de valor de terreno por segmento.	
• Buscador de muestras de mercado de vivienda y terreno.	
<b>7.- CONCLUSIONES Y PROPUESTAS</b>	46
• Comentarios finales y conclusiones.	
<b>8.- GLOSARIO DE TÉRMINOS</b>	47
<b>9.- BIBLIOGRAFÍA</b>	50

---

## 1.- PRÓLOGO

Partiendo de la definición de Valor como “el grado de utilidad de las cosas; cualidad de las cosas que las hace objeto de aprecio” y Valuar que significa “Estimar el justo valor de las cosas”<sup>1</sup>

Por su naturaleza social y económica, “La valuación es una disciplina ética profesional, con normas y técnicas definidas, encargada de investigar, analizar y seleccionar las variables objetivas y subjetivas que influyen en la determinación del justo valor de las cosas”<sup>2</sup>

Teniendo como objetivo “Estimar el justo valor de las cosas”, el valuador debe contar con una sólida formación académica, una basta experiencia profesional, capacidad de investigación y análisis, conocimiento de las normas regulatorias y una actualización permanente en las técnicas valuatorias en general

De acuerdo a estas definiciones, el quehacer valuatorio se conforma de dos tipos de análisis, el de tipo objetivo relativo a las metodologías y normas comúnmente aceptadas y el análisis subjetivo que refiere la aplicación tanto de la experiencia del valuador, como del “sentir” propio del profesionista, lo cual da como resultado diferencias en los resultados entre un perito y otro.

Una de las metodologías valuatorias mas comúnmente utilizadas es la obtención del valor por medio del análisis comparativo de mercado, donde la homologación de comparables es la práctica común, consistente en obtener de inmuebles semejantes al sujeto, información básica que permita “calificar uno a uno” conceptos específicos que nos lleven a un valor comparativo producto de esta ponderación.

Dentro de la información específica a recabar y considerar de estos comparables tenemos: superficie de terreno y construcción, edad, precio ofertado, dirección y la fuente de información.

Una vez recabada esta información, tenemos “factores de homologación” a considerar como: zona, ubicación, frente, forma y superficie para el caso de valuación de terrenos y factores de: obsolescencia, conservación, edad, intensidad constructiva y ubicación que generan un factor resultante para el caso de las construcciones.

Como ya se mencionó, este análisis se divide en aspectos cuantitativos y cualitativos, donde, adicional al modelo matemático de la homologación en sí, a la par se realiza un ejercicio mental por parte del valuador que conlleva a determinar el valor comparativo de mercado del inmueble.

El modelo de obtención de datos propuesto pretende ser una herramienta más dentro del ejercicio de homologación para la determinación del valor de mercado de un bien inmueble, buscando un mayor grado de análisis de los comparables y no limitándose sólo a la aplicación de premios y castigos por algunos aspectos específicos de comparación.

Ya que la conclusión de valor del inmueble habitacional en nuestros días se determina básicamente con el análisis de mercado de estos comparables, se busca que dicho análisis comprenda un mayor número de consideraciones de tipo cualitativo y cuantitativo, el cual redunde en una mayor certeza de los resultados obtenidos.

Así también se pretende generar una base datos de toda la información almacenada que permita obtener indicadores de valor por zonas, segmentación del mercado, tendencias históricas de precios y demanda de los mismos, por considerar algunos casos.

La información recabada de los sujetos valuados y de sus comparables es de vital importancia en el ejercicio de la valuación, este modelo aspira a dar un aprovechamiento adicional al que tiene actualmente, apoyándose en concentrados estadísticos de información que a su vez generen una memoria de casos que nos permitan proyectar al futuro tendencias de valor.

Dado la gran cantidad de información generada, el modelo busca crear bancos de datos los cuales a través de aplicaciones estadísticas, permitan una mayor visión del mercado inmobiliario a los usuarios.

1 Curso de Valuación Inmobiliaria Nivel 1, página 03 SAVAC, México DF, Año 1998

2 Curso de Valuación Inmobiliaria Nivel 1, página 04 SAVAC, México DF, Año 1998

## 2.- ORIGEN Y FUNDAMENTACIÓN DEL PROYECTO

De la práctica diaria de la valuación se tiene que el recabar la información de mercado comparable se realiza bajo criterios diferentes, si bien en lo general la información básica es la misma, los formatos, archivos y clasificación de la información varía de uno a otro.

De esta diferenciación de criterios se origina la inquietud de consolidar, de una forma ordenada, la gran cantidad de información que al respecto se tiene de las ofertas del sector, la cual por lo regular es dinámica y cambiante día con día (periódicos), semanalmente (folletos), o bien por periodos máximos de un mes (revistas especializadas).

Mención aparte tienen las páginas de Internet (Century21, Metros cúbicos, etc.), quienes se han convertido al día de hoy en una herramienta indispensable en el quehacer valuatorio, por la gran cantidad de información de oferta de bienes inmuebles que para su renta y/o venta presentan.

De tal manera, existen mayores fuentes de información inmobiliaria en estos tiempos, sin embargo, todas estas publicaciones y programas se caracterizan de algo: son efímeros, lo cual ocasiona que toda esta información no pueda ser consultada o corroborada a fechas posteriores, no permitiendo dada la naturaleza de las mismas, generar consolidados estadísticos de la información enlistada.

Esta consolidación de información por lo general la realiza cada valuador en forma personal y así también de forma personal le da la interpretación al concentrado de información que logra recabar, lo cual aunado a su experiencia, le permite en situaciones posteriores aplicar este conocimiento en nuevos análisis de valor.

Ahora bien, lo que se pretende con el modelo de recolección de datos de inmuebles para su valuación, lo podemos resumir de la siguiente forma:

- 1.- La estandarización en la recabación de la información del mercado inmobiliario, a través de un modelo de ficha de captura que no omita información relevante de las muestras de campo.
- 2.- La obtención de un “Banco de Información” a partir del manejo de las muestras recabadas, que permita catalogar con diferentes criterios la información vertida en el mismo.
- 3.- Adicionalmente, este banco de información proporcionará bloques consolidados de datos que permitirán obtener: localizaciones dentro de un plano llave, centros de valor, zonificaciones, segmentaciones, etc. A través de gráficas y estadísticas que permitan al valuador conocer el estudio de tendencias en el tiempo, para una correcta interpretación del mercado, lo cual facilite la toma de decisiones de valor.

### 3.- INTRODUCCIÓN

Para la elaboración del presente estudio, se determinó oportuno acotar el campo de análisis buscando con ello manejar este ejercicio como una prueba piloto, la cual permita una vez comprobada la utilidad del ejercicio, su implementación en otras plazas.

La intención de acotarlo a la ciudad de León Guanajuato, deriva de que es la zona laboral a la que se tiene mayor acceso de información, así como a que se trata de una plaza que por extensión y número de habitantes cumple perfectamente los rangos de valor y zona que se requieren para un ejercicio de esta envergadura.

Datos básicos de la ciudad de León, Guanajuato:

<b>Altura media sobre el nivel del mar: 1,800 m</b>	<b>Tiendas departamentales: 45</b>
Temperatura: media 19.2% máxima 38.5 grados	Comercios: 3,200
Clima: Seco templado	Industrias: 9,735
Superficie: 2,238 m <sup>2</sup>	Plantas Industriales: 19
Habitantes: (estimado a 2006) 1,461,600	Sucursales bancarias: 137
Estudiantes Universitarios: 12,934	Vehículos en circulación: 225,000
Supermercados: 23	Principales industrias: Ind. del calzado, incluye hules y/o plásticos, ind. del cuero y sus derivados.

Fuente: Proyecciones INEGI, Censo Poblacional 2000 y Censo Económico 2005

En la ciudad de León, Guanajuato existen tres Centros de Negocios que son factores detonantes del valor inmobiliario, principalmente del valor del suelo.

Originalmente, el Centro Histórico se mantuvo como el Centro de Negocios de la Ciudad, hasta que ésta creció de tal manera que se fueron desarrollando “centros de comercio” que atendían a las zonas periféricas recientemente pobladas.

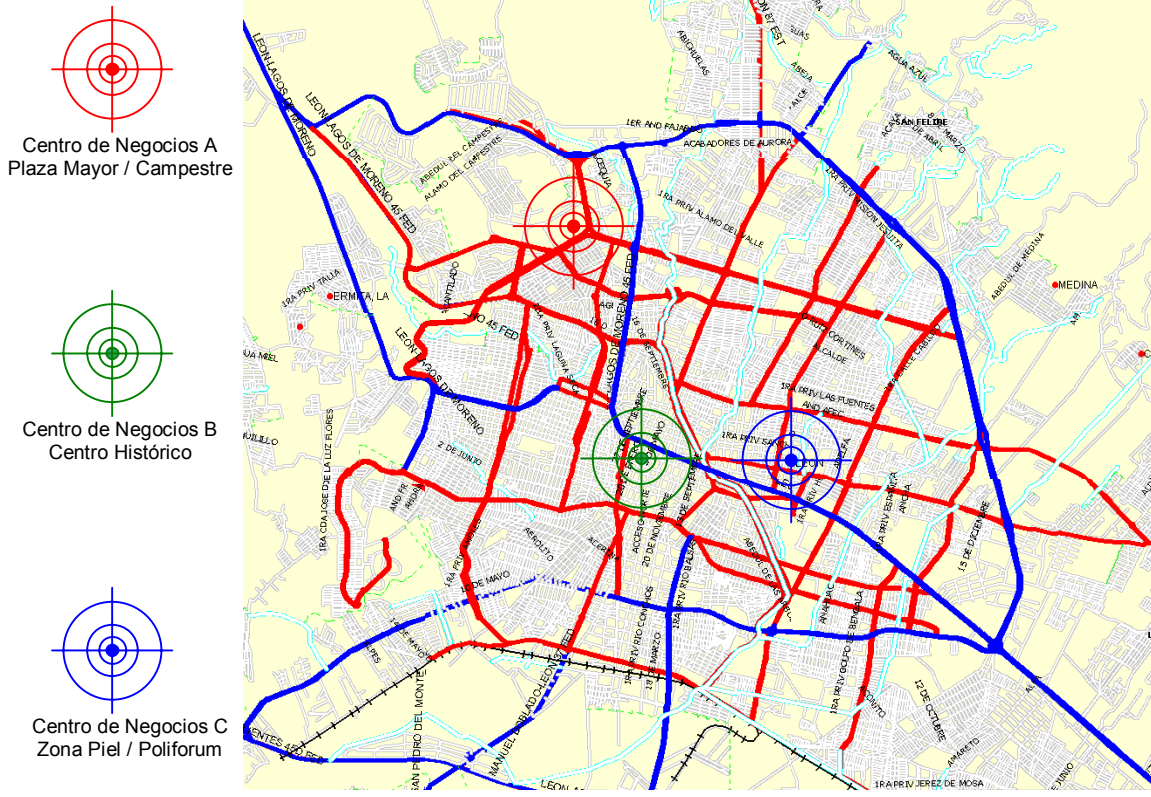
En una de esas zonas —el Norponiente de la ciudad— se desarrollaron los principales fraccionamientos residenciales, dotándolos de un centro comercial (Plaza Mayor) que ha ido creciendo en la misma medida que lo ha hecho la zona.

Finalmente, por la Central de Autobuses, se estableció un nodo de la ciudad donde se concentra el comercio de piel en mayoreo y menudeo (Zona Piel). Cercano a ésta, se desarrolló el Centro de Convenciones de León (hoy Poliforum, el cual ha complementado la fuerza comercial de dicha zona.

De acuerdo a lo anterior, estos son los 3 Centros de Negocios identificados de la ciudad de León:

- Zona Campestre / Plaza Mayor
- Centro Histórico / Zona Peatonal
- Plaza Piel / Poliforum





**Zona Campestre / Plaza Mayor.**

Esta zona actualmente es el Centro de Negocios de la ciudad, por el hecho de contar con el principal complejo comercial de la ciudad y de la región (Plaza Mayor).

Plaza Mayor cuenta entre sus tiendas ancla a firmas reconocidas como Liverpool, Sears, Dorian's y Samborn's. También se pueden encontrar los principales comercios sub-ancla como son Martí, Zara y C&A entre otros, así como un centro de entretenimiento con pista de hielo, boliche y MMCinemas.



Exterior Plaza Mayor



Interior del Centro Comercial

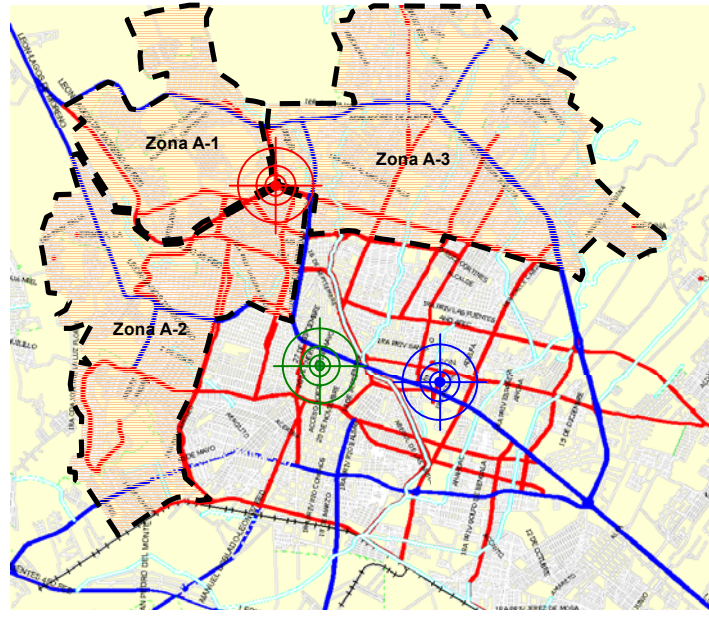
En los alrededores se han instalado firmas tales como las agencias Audi, Jaguar, BMW, Volvo, Hummer; Sport City, Hospital Ángeles, Wal-mart, Home Depot y Office Depot, así como los principales restaurantes y bares de la ciudad.



Por consecuencia, en el entorno de este se encuentran algunas de las principales universidades (ITESM, ULSA), desarrollándose fraccionamientos residenciales de alto nivel, de los cuales hemos obtenido muestras de mercado.

Este Centro de Negocios incide de manera directa a una zona que hemos denominado "A", misma que fraccionamos en tres sub-zonas (A1, A2 y A3), de acuerdo al tipo de vivienda que se desarrolla en cada una de ellas.

Por lo anterior, analizamos el comportamiento de cada zona con relación a la distancia existente al Centro de Negocios.



### Centro Histórico / Zona Peatonal.

Desde su origen, la zona centro fue el principal centro de negocios y de consumo de la ciudad, instalándose en ella los edificios principales del gobierno municipal, de la iglesia, complementándose con el comercio y los servicios.

Sin embargo, a finales de los años 70's, los principales centros de consumo empezaron a desplazarse hacia la zona norponiente de la ciudad, segregando el potencial del Centro Histórico a un mercado de nivel socioeconómico medio y bajo, dada la dificultad que representaba a la clase de mayores ingresos, acceder y estacionarse cerca del primer cuadro (convertido en zona peatonal en 1979).



Fuente del Cuarto Centenario en la Plaza de Los Mártires



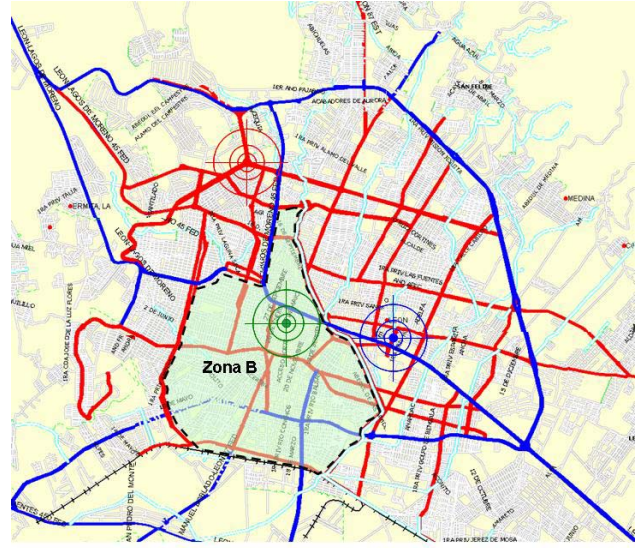
Fachada de la Catedral de León en el Centro Histórico de la ciudad.

Actualmente, su fuerza radica en la permanencia de las cúpulas del gobierno (Palacio Municipal) y de la iglesia (Catedral de León), siendo un atractivo para el turista, quién, aparte de los edificios históricos, puede encontrar en el llamado “Centro” hoteles de prestigio (Howard Johnson y Hotel León), restaurantes y comercio de todo tipo en menudeo, destacando la variedad de tiendas de calzado.

En cuanto a la influencia del Centro Histórico en el valor del suelo, hemos establecido esta área como Zona B.

Ésta abarca los barrios y zonas comerciales aledañas, así como algunos de los primeros fraccionamientos residenciales de León, los cuales datan de los años cincuentas y sesentas.

En el croquis anexo presentamos su zona de influencia:



### **Zona Piel / Poliforum.**

Este centro de negocios se ha mixturizado entre la zona piel, donde se concentra el comercio de mayoreo y menudeo de calzado y el Poliforum, uno de los principales recintos feriales del país.

En el Poliforum anualmente se desarrollan un gran número de eventos de distinto índole y de gran importancia, tales como: Feria Estatal León, Rally Mundial Corona-México, Feria del Caballo y el Salón Nacional de la Piel y del Calzado, por destacar algunos, lo cual genera una fuerte derrama económica para la ciudad.



Perspectiva del Poliforum

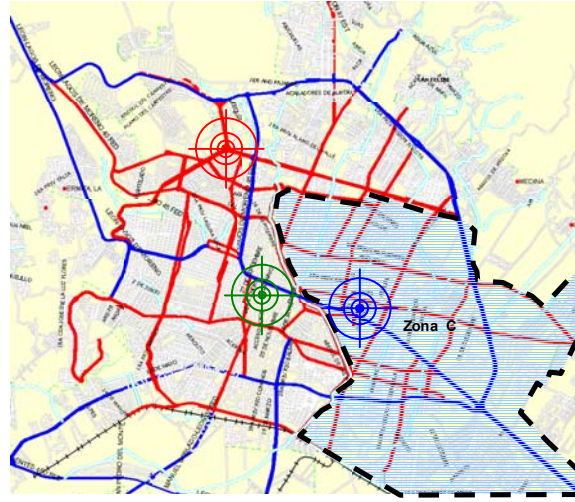


Vista interior del recinto de exposición

Derivado de lo anterior, esta zona —la cual hemos denominado como Zona “C”—, se ha dotado de una gran infraestructura, destacando la instalación del sector hotelero de la ciudad, entre los que se encuentran Fiesta Americana, Howard Jonhson, Fiesta Inn, Holiday Inn y Real de Minas entre otros.

Asimismo, el proyecto integral Poliforum se complementa con las instalaciones de la Feria de León, el parque y Museo Interactivo Explora, el Domo de la Feria, el Estadio León y actualmente se está construyendo el Centro Cultural de la ciudad.

Por la relevancia de este desarrollo, es que esta zona la estamos considerando como un sub-centro de negocios en León, por lo cual hemos analizado su incidencia en las colonias de su contorno:



## 4.- METODOLOGIA

### Antecedentes

Como inicio del proceso se analizó a las empresas que recaban los datos del mercado inmobiliario en la plaza, los diferentes formatos de recolección y la información que de ellos se obtuvo.

Dentro de las principales publicaciones del sector inmobiliario en la ciudad de León, Guanajuato tenemos:

Revistas Especializadas y/o Folletos semanales:

- Inmoventas, Century 21 Obregón&Obregón
- Casas mas Terrenos, La mejor opción en tus manos
- Inmuebles, Revista inmobiliaria del Bajío

Periódicos:

- Periódico AM, del grupo El Norte
- El Herald de León,
- El Sol de León, del grupo El Sol de México
- Al Día, del grupo El Norte

Páginas en Internet:

[www.century21obregon.com.mx](http://www.century21obregon.com.mx)

[www.century21terra.com.mx](http://www.century21terra.com.mx)

[www.metrocubicos.com.mx](http://www.metrocubicos.com.mx)

[www.casasmasterrenos.com.mx](http://www.casasmasterrenos.com.mx)

[www.inmuebleslpc.com.mx](http://www.inmuebleslpc.com.mx)

La información inmobiliaria que proporcionan estas empresas es:

- Número de control interno
- Nombre calle
- Número oficial (en algunos casos)
- Colonia
- Zona
- Categoría
- Precio de Venta
- Superficie de terreno
- Superficie de construcción

Para el caso de viviendas adicionalmente se proporciona:

- Número de recámaras
- Número de baños
- Capacidad de cochera



Aun cuando existen diferencias en cuanto a la tipología y lo completo de la información entre una y otra empresa, en general la información proporcionada cumple con los requisitos básicos para su integración al presente estudio, por lo que dicha información se puede complementar perfectamente y consolidar en una base de datos propia.

### **Proceso de Recabación**

Como ya se mencionó, una primera etapa del estudio del modelo consiste en la adecuación de la información recabada de las fuentes a una base de datos propios y estandarizados, que facilite y describa en forma homogénea dicha información.

Así también, será necesario complementar la información faltante a través de consultas en Internet de los desarrollos y empresas, además de llamadas telefónicas y visitas a sitios en caso de carecer de reportes fotográficos de los mismos.

Es importante hacer hincapié de la importancia que esta etapa de recabación de información tiene en el proceso, ya que de la calidad y veracidad de la toma de muestras dependen los resultados del ejercicio.

La intención del estudio es que en el futuro, el perito valuador se familiarice con este proceso y tenga en cuenta la importancia de cada etapa del mismo, lo que le permitirá contar con la certeza necesaria en la toma de decisiones futuras.

### **Ficha de información**


Una vez recabada la información en una ficha de trabajo, esta información se transfiere en forma automática a una hoja de trabajo de Excel, a continuación se presenta el formato de la ficha, la cual refiere en forma general la siguiente información:


- Ubicación
- Aspectos Cualitativos
- Aspectos Cuantitativos
- Valor del Terreno (ejercicio residual)
- Información Estadística
- Fotografía del inmueble
- Croquis de localización

## Formato

A continuación se presenta el ejemplo de la ficha mencionada, describiendo cada uno de los grupos de que se integra, así como los campos de captura, los cuales están señalados por las celdas de color, así como las celdas en blanco, las cuales se llenan en automático una vez recabada la información (celdas protegidas).

<b>Ubicación:</b>											
Calle:	Francisco de Goya										
Entre:	Nazaret	y									Durero
Nº Exterior:	204	Nº Interior:									
Conjunto:	No aplica										
Colonia:	Jardines de Oriente	CP:									37257
Municipio:	León										
Ciudad:	León										
Estado:	Guanajuato										





<b>Aspectos Cualitativos:</b>											
Clasificación:	Habitacional		H-5								
Calidad:	Medio										
Estado de Conservación:	Rep. Menores	4									
Vida Útil Total:	60	años									
Fuente de Información:	Century 21 Obregón, Tel. 477 773-34-77										

<b>Aspectos Cuantitativos:</b>											
Superficie de Terreno:	130.00										
Superficie de Construcción:	90.00										
Edad Aproximada:	15 años										
Valor de Oferta:	\$600,000										
Factor Comercial:	95%										
Valor Negociado:	\$570,000										

<b>Información Estadística:</b>											
Centro de Negocios:	zona C										
Subclasificación:	No aplica										
Distancia a CN en kms:	1.95										
Ubicación Plano Llave:	51-3B										
Clasificación de la colonia:	Media										
Fecha de Captura:	10/07/2006										

<b>Valor del Terreno (directo o residual):</b>											
Información de Mercado				Valor de las Construcciones				Valor del Terreno			
Superficie (m²)		Valor Negociado		Factores		Resultante		Importe		\$/m²	
Terreno	Construc.	\$	\$/m²	\$/m²	Conserv.	Deprec.	\$/m²	Importe	Importe	\$/m²	\$/m²
130.00	90.00	570,000	6,333	4,218	0.82	0.882	3,721.37	334,923	235,077	1,808	

<b>Valores de referencia:</b>											
Indicador \$/m² Inmueble	\$6,333										
Indicador \$/m² Terreno	\$1,808										

Observaciones	El inmueble cuenta con un excedente de terreno con respecto al prototipo del fraccionamiento										
---------------	----------------------------------------------------------------------------------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

## Descripción del contenido de la ficha:

### Ubicación:

En este apartado se describe la información básica de la ubicación del inmueble.

Calle La de ubicación del bien  
 Entre Señala las calles con que cruza la calle de ubicación  
 No.exterior Nomenclatura oficial  
 No. Interior En el caso de referirse a departamentos y/o privadas

Conjunto Si pertenece a un conjunto hab. dentro de una colonia  
 Colonia La colonia de ubicación  
 CP Código Postal SEPOMEX

Municipio Al de ubicación, Delegación en caso del Distrito Federal  
 Entidad Nombre de la ciudad de que forma parte  
 Estado Entidad de ubicación

## Aspectos Cualitativos

Este campo refiere la tipología de la unidad, además de la fuente de información

Clasificación Puede ser habitacional, comercial, industrial, etc.\*

\* para el análisis que nos ocupa, se determinó utilizar únicamente inmuebles de tipología habitacional.

Calidad Referente al tipo de vivienda únicamente  
Esta determinada bajo el siguiente criterio

Tipo	Calidad	Clave
Habitacional	Residencial Plus	H-1
	Residencial	H-2
	Media Residencial	H-3
	Media	H-4
	Media Popular	H-5
	Popular	H-6

Dentro de esta clasificación, en forma automática se despliega una clave de referencia, que corresponde con el tipo de calidad del inmueble en una escala del 1 al 10, partiendo de una calidad de lujo (H-1), hasta una calidad mínima de tipo Precario (H-10), en su nivel más bajo.

Estado de Conservación

Puede ser bajo las siguientes características:

Estado de Conservación		
1	1.00	Excelente
2	0.99	Bueno
3	0.92	Regular
4	0.82	Rep. Menores
5	0.47	Rep. Mayores

Dentro de esta clasificación, en forma automática se despliega un valor numérico, el cual refiere el factor de conservación a utilizar en el ejercicio residual (demeritando las construcciones), en una escala decreciente que parte de un nivel Excelente (factor 1.00), hasta un inmueble en estado de conservación muy deficiente que requiere reparaciones mayores para su funcionamiento (factor 0.47).

Fuente información Señalar si se trata de una Inmobiliaria ó particular y el teléfono con clave lada completa.



## Aspectos Cuantitativos

Sup. Terreno	Indicar la superficie total del predio
Sup. Construcción	Señalar la superficie total de construcción
Edad estimada	La edad promedio de las construcciones En el caso de edades diferenciadas o remodelaciones, considerar un valor ponderado objetivo
Valor de oferta	Valor de venta señalado sin descuentos
Factor Comercial	Porcentaje de descuento que se estima obtener
Valor negociado	Valor estimado de operación una vez aplicado el Factor comercial de negociación.

Es importante señalar que este factor comercial de negociación surge del conocimiento y experiencia del valuador con respecto a las ofertas de valor, ya que sobre todo las inmobiliarias salen al mercado con valores ofertados superiores al esperado de cierre. Por lo regular este factor oscila entre un 5 y 10% menos aprox.

### Valor del terreno (directo o residual)

En este caso se anexa un breve análisis residual que permite estimar el valor del terreno de la muestra, para casos en que no existan comparables de terreno y solo se cuente con muestras de terreno y construcciones.

Para el caso del modelo, este ejercicio se realiza en forma automática y consiste en restar al valor negociado el valor estimado de las construcciones, aplicando para ello factores de demerito por conservación y edad de las construcciones.

## Información Estadística

En este campo se captura información referente a clasificación, ubicación y distancias al Centro de Negocios determinado

Centro de Negocios	Se captura el Centro de Negocios que influye al sujeto.
Subclasificación	En caso de existir esta (determinada previamente)
Distancia a CN en kms.	Es la distancia del sujeto al Centro de negocios que Infiere de acuerdo a la escala de distancias del plano.
Ubicación Plano llave	Diagrama de la ciudad regido por cuadrantes numerados que facilitan la localización particular del inmueble.
Clasificación de colonia	Nivel socioeconómico preestablecido para la zona

Nivel socio-económico
Plus
Alta
Media-alta
Media
Media-baja
Baja

Fecha de captura	Referencia del mes y año del ingreso de la muestra
------------------	----------------------------------------------------

## Valores de referencia

Dentro de las conclusiones se determinan dos valores finales estadísticos

Indicador \$/m<sup>2</sup> Inmueble Señala el importe obtenido de dividir el valor negociado Entre la superficie de construcción.

Indicador \$/m<sup>2</sup> Terreno Señala el valor por m<sup>2</sup> obtenido directamente de la muestra, o bien el derivado del ejercicio residual.

Por último, el formato de captura de la ficha de información de mercado se complementa con la foto del inmueble y el croquis de localización con respecto del plano llave referido del estudio.



## Plano llave

Como ya se mencionó, a la par de la captura de información de cada uno de los comparables, se realiza el marcaje de la muestra dentro del “plano llave de la ciudad”, lo cual permite adicionalmente señalar la distancia del inmueble al centro de negocios identificado previamente.

A continuación se presenta el plano, el cual permite mediante cuadrantes hacer una primera clasificación del sub-plano específico.

### PLANO LLAVE DE LA CIUDAD DE LEON, GUANAJUATO.



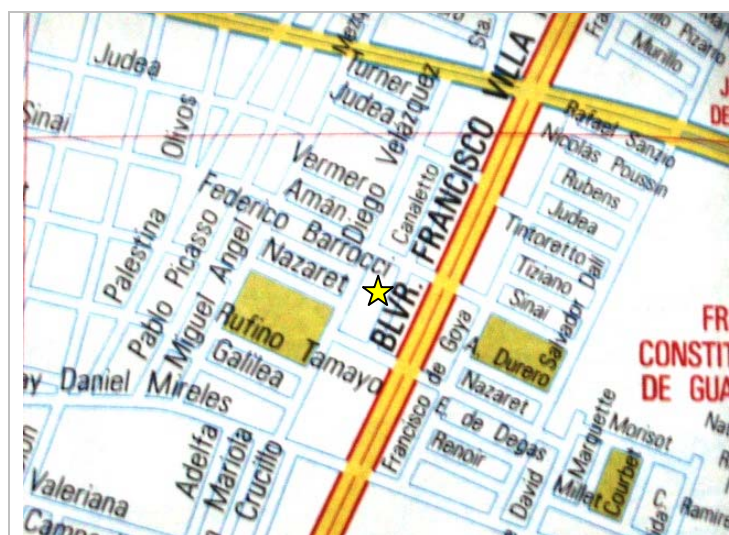
De esta primer clasificación se determina el cuadrante numérico al que pertenece la muestra, así como los planos colindantes al mismo.

Una vez identificado el cuadrante, esta información se recaba en la ficha de mercado, señalando además las coordenadas específicas de localización.



Dentro del plano llave, se determina el cuadrante alfa-numérico donde se localiza la muestra (ejemplo: 51-3A ).

Es importante que en esta localización se pueda relacionar de la mejor manera algún punto de referencia ó avenida que facilite la identificación, así como las calles colindantes entre la calle de ubicación.



## 5.- CONTENIDO Y ALCANCES

El presente capítulo plantea una breve definición de cada uno de los análisis de valor a efectuar en el capítulo siguiente, permitiendo con ello determinar un punto de partida que facilite su correcta comprensión, así como el alcance esperado del ejercicio:

- **Fichas de Mercado (ejemplo: 20 fichas, zona 3)**

Ejercicio de campo que permite a través de la captura de fichas de mercado, la recabación de información necesaria para el análisis de comparables; presentándose en formato de ficha primero y como una base de datos de Excel posteriormente.

- **Tablas por zona y centro de negocios**

Resumen estadístico que permite relacionar las condiciones de valor de los comparables a partir de la distancia entre la muestra y el Centro de Negocios y Valor que lo influye.

- **Gráfico de Valor de vivienda por segmento**

Herramienta de tipo numérico y gráfico que determina los valores promedio de las viviendas en la ciudad de León, Gto. de acuerdo a segmentos y tipologías.

- **Gráfico de Valor de vivienda por m2**

Al igual que el anterior, señala valores promedio de viviendas, bajo el criterio de indicadores por m2 para cada uno de los segmentos.

- **Tendencias históricas de valor por m2**

Tabla y gráfica que muestra la tendencia histórica de valores por m2 en la ciudad de León, Gto.

- **Tendencias históricas de valor por m2, respecto a inflación**

Tabla y gráfica que muestra la tendencia histórica de valores por m2 en la ciudad de León, Gto; ajustados con el Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC).

- **Tabla de Valores Máximos y Mínimos de Terreno**

Consolidado por colonia que refiere valores máximos y mínimos de terreno, derivado del banco de datos recabado y complementado en los casos sin muestra.

- **Gráficos de Valor de terreno por segmento**

Tabla de tipo numérico y gráfico que determina los valores promedio del terreno por segmentos para la ciudad de León, Gto.

- **Buscador de muestras de mercado**



Prototipo de buscador de muestras comparables, el cual facilita la identificación de los mismos de acuerdo a diversos criterios de selección.





## 6.- DESARROLLO DEL PROYECTO

El planteamiento del análisis de valor por zonas y su relación con la distancia de los sujetos al Centro de Negocios de la zona de influencia, esta determinado en origen de la implementación de las fichas de captura descritas anteriormente.

A continuación se presentan las 20 fichas que forman parte del ejercicio:

<b>Ubicación:</b>											
Calle:	Hilario Medina										
Entre:	Montecarlo y Héroes Independencia										
Nº Exterior:	s/n		Nº Interior:								
Conjunto:	Central Camionera										
Colonia:	Kilian								CP: 37260		
Municipio:	León										
Ciudad:	León										
Estado:	Guanajuato										
<b>Aspectos Cualitativos:</b>						<b>Aspectos Cuantitativos:</b>					
Clasificación:	Habitacional		H-5			Superficie de Terreno:	67.80				
Calidad:	Medio					Superficie de Construcción:	135.50				
Estado de Conservación:	Regular		3			Edad Aproximada:	22 años				
Vida Útil Total:	60		años			Valor de Oferta:	\$700,000				
Fuente de Información:	Tejera Inmobiliaria		4777700001			Factor Comercial:	1.00				
						Valor Negociado:	\$700,000				
<b>Información Estadística:</b>											
Centro de Negocios:						zona C					
Subclasificación:						No aplica					
Distancia a CN en kms:						0.20					
Ubicación Plano Llave:						51-3A					
Clasificación de la colonia:						Media					
Fecha de Captura:						15/07/2006					
<b>Valor del Terreno (directo o residual):</b>											
Información de Mercado					Valor de las Construcciones				Valor del Terreno		
Superficie (m²)		Valor Negociado			Factores		Resultante				
Terreno	Construc.	\$	\$/m²	\$/m²	Conserv.	Deprec.	\$/m²	Importe	Importe	\$/m²	
67.80	135.50	700,000	5,166	4,218	0.92	0.774	3,265.48	442,472	257,528	3,798	
Observaciones		La zona de ubicación es de vocación netamente comercial									

<b>Ubicación:</b>											
Calle:	Héroes de la Independencia										
Entre:	Hilario Medina y Alfalfa										
Nº Exterior:	s/n		Nº Interior:								
Conjunto:	Central Camionera										
Colonia:	Kilian								CP: 37260		
Municipio:	León										
Ciudad:	León										
Estado:	Guanajuato										
<b>Aspectos Cualitativos:</b>						<b>Aspectos Cuantitativos:</b>					
Clasificación:	Habitacional		H-5			Superficie de Terreno:	88.00				
Calidad:	Medio					Superficie de Construcción:	152.00				
Estado de Conservación:	Regular		3			Edad Aproximada:	22 años				
Vida Útil Total:	60		años			Valor de Oferta:	\$790,000				
Fuente de Información:	Tejera Inmobiliaria		4777700001			Factor Comercial:	1.00				
						Valor Negociado:	\$790,000				
<b>Información Estadística:</b>											
Centro de Negocios:						zona C					
Subclasificación:						No aplica					
Distancia a CN en kms:						0.30					
Ubicación Plano Llave:						51-3A					
Clasificación de la colonia:						Media					
Fecha de Captura:						15/07/2006					
<b>Valor del Terreno (directo o residual):</b>											
Información de Mercado					Valor de las Construcciones				Valor del Terreno		
Superficie (m²)		Valor Negociado			Factores		Resultante				
Terreno	Construc.	\$	\$/m²	\$/m²	Conserv.	Deprec.	\$/m²	Importe	Importe	\$/m²	
88.00	152.00	790,000	5,197	4,218	0.92	0.774	3,265.48	496,353	293,647	3,337	
Observaciones		La zona de ubicación es de vocación netamente comercial									

**Ubicación:**

Calle:	Totonacas		
Entre:	Otomies	y	Francisco Villa
Nº Exterior:	135	Nº Interior:	
Conjunto:	Bugambillas		
Colonia:	Bugambillas	CP:	37270
Municipio:	León		
Ciudad:	León		
Estado:	Guanajuato		



**Información Estadística:**



**Aspectos Cualitativos:**

Clasificación:	Habitacional	H-5
Calidad:	Medio	
Estado de Conservación:	Regular	3
Vida Útil Total:	60	años
Fuente de Información:	C21 Obregón&Obregón 4777733477	

**Aspectos Cuantitativos:**

Superficie de Terreno:	110.00
Superficie de Construcción:	90.00
Edad Aproximada:	10 años
Valor de Oferta:	\$800,000
Factor Comercial	0.90
Valor Negociado:	\$720,000

Centro de Negocios:	zona C
Subclasificación:	No aplica
Distancia a CN en kms:	0.75
Ubicación Plano Llave:	51-4A
Clasificación de la colonia:	Media
Fecha de Captura:	15/07/2006

**Valor del Terreno (directo o residual):**

Información de Mercado				Valor de las Construcciones					Valor del Terreno	
Superficie (m²)		Valor Negociado		Factores		Resultante			Valor del Terreno	
Terreno	Construc.	\$	\$/m²	\$/m²	Conserv.	Deprec.	\$/m²	Importe	Importe	\$/m²
110.00	90.00	720,000	8,000	4,218	0.92	0.925	3,902.15	351,193	368,807	3,353

**Valores de referencia:**

Indicador \$/m² Inmueble	\$8,000
Indicador \$/m² Terreno	\$3,353

Observaciones El inmueble corresponde a la vivienda prototipo de la 2a etapa del fraccionamiento

**Ubicación:**

Calle:	Salvador Dalí		
Entre:	Tiziano	y	Sinaí
Nº Exterior:	106	Nº Interior:	
Conjunto:	Jardines de Oriente		
Colonia:	Jardines de Oriente	CP:	37257
Municipio:	León		
Ciudad:	León		
Estado:	Guanajuato		



**Información Estadística:**



**Aspectos Cualitativos:**

Clasificación:	Habitacional	H-5
Calidad:	Medio	
Estado de Conservación:	Regular	3
Vida Útil Total:	60	años
Fuente de Información:	Teléfono particular 4777804470	

**Aspectos Cuantitativos:**

Superficie de Terreno:	110.00
Superficie de Construcción:	90.00
Edad Aproximada:	10 años
Valor de Oferta:	\$650,000
Factor Comercial	0.95
Valor Negociado:	\$617,500

Centro de Negocios:	zona C
Subclasificación:	No aplica
Distancia a CN en kms:	1.15
Ubicación Plano Llave:	51-3B
Clasificación de la colonia:	Media
Fecha de Captura:	15/07/2006

**Valor del Terreno (directo o residual):**

Información de Mercado				Valor de las Construcciones					Valor del Terreno	
Superficie (m²)		Valor Negociado		Factores		Resultante			Valor del Terreno	
Terreno	Construc.	\$	\$/m²	\$/m²	Conserv.	Deprec.	\$/m²	Importe	Importe	\$/m²
110.00	90.00	617,500	6,861	4,218	0.92	0.925	3,902.15	351,193	266,307	2,421

**Valores de referencia:**


Indicador \$/m² Inmueble	\$6,861
Indicador \$/m² Terreno	\$2,421

Observaciones El inmueble se encuentra próximo al área verde del fraccionamiento.




**Ubicación:**

Calle:	Av. Barrio de Guadalupe		
Entre:	Españita	y	Villas de las Camelinas
Nº Exterior:	413	Nº Interior:	
Conjunto:	Villas de Guadalupe Residencial		
Colonia:	Villas de Guadalupe	CP:	37280
Municipio:	León		
Ciudad:	León		
Estado:	Guanajuato		



**Información Estadística:**



Clasificación:	Habitacional	H-5
Calidad:	Medio	
Estado de Conservación:	Bueno	2
Vida Útil Total:	60	años
Fuente de Información:	Particular	4777137697

**Aspectos Cuantitativos:**

Superficie de Terreno:	205.00
Superficie de Construcción:	145.00
Edad Aproximada:	3 años
Valor de Oferta:	\$1,000,000
Factor Comercial:	1.00
Valor Negociado:	\$1,000,000

**Valores de referencia:**

Indicador \$/m² Inmueble	\$6,897
Indicador \$/m² Terreno	\$1,939


**Valor del Terreno (directo o residual):**

Información de Mercado				Valor de las Construcciones				Valor del Terreno		
Superficie (m²)		Valor Negociado		Factores		Resultante				
Terreno	Construc.	\$	\$/m²	\$/m²	Conserv.	Deprec.	\$/m²	Importe	Importe	\$/m²
205.00	145.00	1,000,000	6,897	4,218	0.99	0.985	4,155.01	602,476	397,524	1,939


Observaciones: Se trata de un conjunto cerrado con áreas verdes comunes y caseta de control.

**Ubicación:**

Calle:	Futbolistas		
Entre:	Corredores	y	Arroyo de las liebres
Nº Exterior:	126	Nº Interior:	
Conjunto:	Punto Verde		
Colonia:	Punto Verde	CP:	37298
Municipio:	León		
Ciudad:	León		
Estado:	Guanajuato		



**Información Estadística:**



Clasificación:	Habitacional	H-4
Calidad:	Medio Superior	
Estado de Conservación:	Bueno	2
Vida Útil Total:	70	años
Fuente de Información:	C21 Obregón&Obregón	4777733477

**Aspectos Cuantitativos:**

Superficie de Terreno:	230.00
Superficie de Construcción:	255.00
Edad Aproximada:	5 años
Valor de Oferta:	\$1,800,000
Factor Comercial:	1.00
Valor Negociado:	\$1,800,000

**Valores de referencia:**

Indicador \$/m² Inmueble	\$7,059
Indicador \$/m² Terreno	\$2,024

**Valor del Terreno (directo o residual):**

Información de Mercado				Valor de las Construcciones				Valor del Terreno		
Superficie (m²)		Valor Negociado		Factores		Resultante				
Terreno	Construc.	\$	\$/m²	\$/m²	Conserv.	Deprec.	\$/m²	Importe	Importe	\$/m²
230.00	255.00	1,800,000	7,059	5,365	0.99	0.975	5,232.98	1,334,411	465,589	2,024

Observaciones: Dentro del fraccionamiento se localiza un club deportivo

**Ubicación:**

Calle:	Fray Junipero Sierra		
Entre:	Fray Foo. Marín	y	Río Mayo
N° Exterior:	s/n	N° Interior:	
Conjunto:	Santo Domingo		
Colonia:	Santo Domingo	CP:	37550
Municipio:	León		
Ciudad:	León		
Estado:	Guanajuato		



**Información Estadística:**



**Aspectos Cualitativos:**

Clasificación:	Habitacional	H-5
Calidad:	Medio	
Estado de Conservación:	Regular	3
Vida Útil Total:	60	años
Fuente de Información:	IGUSA 4777110720	

**Aspectos Cuantitativos:**

Superficie de Terreno:	100.00
Superficie de Construcción:	80.00
Edad Aproximada:	1 años
Valor de Oferta:	\$550,000
Factor Comercial	0.95
Valor Negociado:	\$522,500

Centro de Negocios:	zona C
Subclasificación:	No aplica
Distancia a CN en kms:	3.00
Ubicación Plano Llave:	61-3D
Clasificación de la colonia:	Media
Fecha de Captura:	15/07/2006

**Valor del Terreno (directo o residual):**

Información de Mercado				Valor de las Construcciones				Valor del Terreno		
Superficie (m²)		Valor Negociado		Factores		Resultante		Valor del Terreno		
Terreno	Construc.	\$	\$/ m²	\$/ m²	Conserv.	Deprec.	\$/ m²	Importe	Importe	\$/ m²
100.00	80.00	522,500	6,531	4,218	0.92	0.997	4,205.43	336,434	186,066	1,861

**Valores de referencia:**

Indicador \$/m² Inmueble	\$6,531
Indicador \$/m² Terreno	\$1,861

Observaciones: Inmueble dentro de un condominio horizontal.

**Ubicación:**

Calle:	Paseo de los Pelicanos		
Entre:	esq. Paseo Golondrinas	y	
N° Exterior:	200	N° Interior:	
Conjunto:	San Isidro de Jerez		
Colonia:	San Isidro de Jerez	CP:	37530
Municipio:	León		
Ciudad:	León		
Estado:	Guanajuato		



**Información Estadística:**



**Aspectos Cualitativos:**

Clasificación:	Habitacional	H-4
Calidad:	Medio Superior	
Estado de Conservación:	Bueno	2
Vida Útil Total:	70	años
Fuente de Información:	Particular 4777166116	

**Aspectos Cuantitativos:**

Superficie de Terreno:	170.00
Superficie de Construcción:	0.00
Edad Aproximada:	0 años
Valor de Oferta:	\$400,000
Factor Comercial	0.95
Valor Negociado:	\$380,000

Centro de Negocios:	zona C
Subclasificación:	No aplica
Distancia a CN en kms:	3.00
Ubicación Plano Llave:	62-3B
Clasificación de la colonia:	Media
Fecha de Captura:	15/07/2006

**Valor del Terreno (directo o residual):**

Información de Mercado				Valor de las Construcciones				Valor del Terreno		
Superficie (m²)		Valor Negociado		Factores		Resultante		Valor del Terreno		
Terreno	Construc.	\$	\$/ m²	\$/ m²	Conserv.	Deprec.	\$/ m²	Importe	Importe	\$/ m²
170.00	0.00	380,000	2,235	0	0.99	1.000	0.00	0	380,000	2,235

**Valores de referencia:**

Indicador \$/m² Inmueble	\$0
Indicador \$/m² Terreno	\$2,235

Observaciones: Se trata de un predio en esquina

**Ubicación:**

Calle:	Jalpa de Canobas		
Entre:	Mazatepec	y	Bvld. Timoteo Lozano
N° Exterior:	114	N° Interior:	
Conjunto:	Privada Los Laureles		
Colonia:	La Moreña	CP:	37570
Municipio:	León		
Ciudad:	León		
Estado:	Guanajuato		



**Información Estadística:**



**Aspectos Cualitativos:**

Clasificación:	Habitacional	H-5
Calidad:	Medio	
Estado de Conservación:	Bueno	2
Vida Útil Total:	60	años
Fuente de Información:	Maxicasa 4777137697	

**Aspectos Cuantitativos:**

Superficie de Terreno:	110.00
Superficie de Construcción:	95.00
Edad Aproximada:	2 años
Valor de Oferta:	\$635,000
Factor Comercial	0.97
Valor Negociado:	\$615,950

Centro de Negocios:	zona C
Subclasificación:	No aplica
Distancia a CN en kms:	3.00
Ubicación Plano Llave:	73-1B
Clasificación de la colonia:	Media
Fecha de Captura:	15/07/2006

**Valor del Terreno (directo o residual):**

Información de Mercado					Valor de las Construcciones				Valor del Terreno	
Superficie (m²)		Valor Negociado			Factores		Resultante		Valor del Terreno	
Terreno	Construc.	\$	\$/ m²	\$/ m²	Conserv.	Deprec.	\$/ m²	Importe	Importe	\$/ m²
110.00	95.00	615,950	6,484	4,218	0.99	0.992	4,182.29	397,318	218,632	1,988

**Valores de referencia:**

Indicador \$/m² Inmueble	\$6,484
Indicador \$/m² Terreno	\$1,988

Observaciones: Próximo al conjunto pasa la vía del tren.

**Ubicación:**

Calle:	Pavia		
Entre:	Circuito Piamonte	y	Circuito Piamonte
N° Exterior:	s/n	N° Interior:	
Conjunto:	Residencial Piamonte		
Colonia:	Residencial Piamonte	CP:	37250
Municipio:	León		
Ciudad:	León		
Estado:	Guanajuato		



**Información Estadística:**



**Aspectos Cualitativos:**

Clasificación:	Habitacional	H-4
Calidad:	Medio Superior	
Estado de Conservación:	Bueno	2
Vida Útil Total:	70	años
Fuente de Información:	C21 Obregón&Obregón 4777733477	

**Aspectos Cuantitativos:**

Superficie de Terreno:	148.00
Superficie de Construcción:	0.00
Edad Aproximada:	0 años
Valor de Oferta:	\$310,000
Factor Comercial	0.97
Valor Negociado:	\$300,700

Centro de Negocios:	zona C
Subclasificación:	No aplica
Distancia a CN en kms:	3.75
Ubicación Plano Llave:	52-3A
Clasificación de la colonia:	Media-Residencial
Fecha de Captura:	15/07/2006

**Valor del Terreno (directo o residual):**

Información de Mercado					Valor de las Construcciones				Valor del Terreno	
Superficie (m²)		Valor Negociado			Factores		Resultante		Valor del Terreno	
Terreno	Construc.	\$	\$/ m²	\$/ m²	Conserv.	Deprec.	\$/ m²	Importe	Importe	\$/ m²
148.00	0.00	300,700	2,032	0	0.99	1.000	0.00	0	300,700	2,032

**Valores de referencia:**

Indicador \$/m² Inmueble	\$0
Indicador \$/m² Terreno	\$2,032

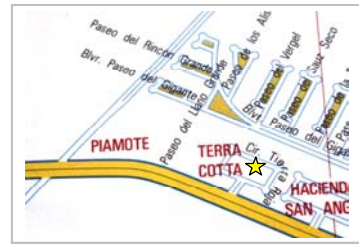
Observaciones: Se trata de un fraccionamiento cerrado con caseta de control de acceso.

**Ubicación:**

Calle:	Circuito Tierra Roja		
Entre:	Vicente Valtierra	y	
Nº Exterior:	s/n	Nº Interior:	
Conjunto:	Terra Cotta Residencial		
Colonia:	Terra Cotta Residencial	CP:	37250
Municipio:	León		
Ciudad:	León		
Estado:	Guanajuato		



**Información Estadística:**



**Aspectos Cualitativos:**

Clasificación:	Habitacional	H-4
Calidad:	Medio Superior	
Estado de Conservación:	Bueno	2
Vida Útil Total:	70	años
Fuente de Información:	El Álamo Inmobiliaria 4777837316	

**Aspectos Cuantitativos:**

Superficie de Terreno:	150.00
Superficie de Construcción:	135.00
Edad Aproximada:	1 años
Valor de Oferta:	\$1,050,000
Factor Comercial	1.00
Valor Negociado:	\$1,050,000

Centro de Negocios:	zona C
Subclasificación:	No aplica
Distancia a CN en kms:	3.75
Ubicación Plano Llave:	52-3A
Clasificación de la colonia:	Media-Residencial
Fecha de Captura:	15/07/2006

**Valor del Terreno (directo o residual):**

Información de Mercado				Valor de las Construcciones				Valor del Terreno		
Superficie (m²)		Valor Negociado		Factores		Resultante		Valor del Terreno		
Terreno	Construc.	\$	\$/m²	\$/m²	Conserv.	Deprec.	\$/m²	Importe	Importe	\$/m²
150.00	135.00	1,050,000	7,778	5,365	0.99	0.997	5,351.13	722,403	327,597	2,184

**Valores de referencia:**

Indicador \$/m² Inmueble	\$7,778
Indicador \$/m² Terreno	\$2,184

Observaciones	Inmueble nuevo, dentro de conjunto cerrado.
---------------	---------------------------------------------

**Ubicación:**

Calle:	Privada Residencial		
Entre:	Paseo Magisterial	y Vicente Valtierra	
Nº Exterior:	s/n	Nº Interior:	
Conjunto:	Pedregal del Gigante		
Colonia:	Pedregal del Gigante	CP:	37250
Municipio:	León		
Ciudad:	León		
Estado:	Guanajuato		



**Información Estadística:**



**Aspectos Cualitativos:**

Clasificación:	Habitacional	H-4
Calidad:	Medio Superior	
Estado de Conservación:	Bueno	2
Vida Útil Total:	70	años
Fuente de Información:	C21 Obregón&Obregón 477733477	

**Aspectos Cuantitativos:**

Superficie de Terreno:	150.00
Superficie de Construcción:	165.00
Edad Aproximada:	1 años
Valor de Oferta:	\$1,250,000
Factor Comercial	0.98
Valor Negociado:	\$1,218,750

Centro de Negocios:	zona C
Subclasificación:	No aplica
Distancia a CN en kms:	3.75
Ubicación Plano Llave:	52-3A
Clasificación de la colonia:	Media-Residencial
Fecha de Captura:	15/07/2006

**Valor del Terreno (directo o residual):**

Información de Mercado				Valor de las Construcciones				Valor del Terreno		
Superficie (m²)		Valor Negociado		Factores		Resultante		Valor del Terreno		
Terreno	Construc.	\$	\$/m²	\$/m²	Conserv.	Deprec.	\$/m²	Importe	Importe	\$/m²
150.00	165.00	1,218,750	7,386	5,365	0.99	0.997	5,351.13	882,936	335,814	2,239


**Valores de referencia:**

Indicador \$/m² Inmueble	\$7,386
Indicador \$/m² Terreno	\$2,239


Observaciones	Inmueble nuevo, dentro de conjunto cerrado.
---------------	---------------------------------------------

**Ubicación:**

Calle:	Hacienda de Galindo		
Entre:	Hcda. San Gabriel	y	Blvd. Aeropuerto
Nº Exterior:	lote 35, M-16	Nº Interior:	
Conjunto:	Club de Golf La Hacienda		
Colonia:	Club de Golf La Hacienda	CP:	37295
Municipio:	León		
Ciudad:	León		
Estado:	Guanajuato		



**Información Estadística:**



**Aspectos Cualitativos:**

Clasificación:	Habitacional	H-2
Calidad:	Superior de Lujo	
Estado de Conservación:	Excelente	1
Vida Útil Total:	70	años
Fuente de Información:	C21 Obregón&Obregón 4777733477	

**Aspectos Cuantitativos:**

Superficie de Terreno:	600.00
Superficie de Construcción:	0.00
Edad Aproximada:	1 años
Valor de Oferta:	\$1,110,000
Factor Comercial:	0.95
Valor Negociado:	\$1,054,500

**Valor del Terreno (directo o residual):**

Información de Mercado				Valor de las Construcciones				Valor del Terreno		
Superficie (m²)		Valor Negociado		Factores		Resultante		Valor del Terreno		
Terreno	Construc.	\$	\$/m²	\$/m²	Conserv.	Deprec.	\$/m²	Importe	\$/m²	
600.00	0.00	1,054,500	1,758	0	1.00	0.997	0.00	0	1,054,500	1,758


**Valores de referencia:**

Indicador \$/m² Inmueble	\$0
Indicador \$/m² Terreno	\$1,758


Observaciones: El fraccionamiento cuenta con campo de golf.

**Ubicación:**

Calle:	Cid Campeador		
Entre:	Burgos	y	Clarabella
Nº Exterior:	lote 4, M-1	Nº Interior:	
Conjunto:	El Cid		
Colonia:	El Cid	CP:	37294
Municipio:	León		
Ciudad:	León		
Estado:	Guanajuato		



**Información Estadística:**



**Aspectos Cualitativos:**

Clasificación:	Habitacional	H-5
Calidad:	Medio	
Estado de Conservación:	Regular	3
Vida Útil Total:	60	años
Fuente de Información:	C21 Obregón&Obregón 4777733477	

**Aspectos Cuantitativos:**

Superficie de Terreno:	600.00
Superficie de Construcción:	0.00
Edad Aproximada:	1 años
Valor de Oferta:	\$850,000
Factor Comercial:	1.00
Valor Negociado:	\$850,000

**Valor del Terreno (directo o residual):**

Información de Mercado				Valor de las Construcciones				Valor del Terreno		
Superficie (m²)		Valor Negociado		Factores		Resultante		Valor del Terreno		
Terreno	Construc.	\$	\$/m²	\$/m²	Conserv.	Deprec.	\$/m²	Importe	\$/m²	
600.00	0.00	850,000	1,417	0	0.92	0.997	0.00	0	850,000	1,417

**Valores de referencia:**

Indicador \$/m² Inmueble	\$0
Indicador \$/m² Terreno	\$1,417

Observaciones: Fraccionamiento de tipo residencial campestre.



**Ubicación:**

Calle:	Cerrito de Jerez		
Entre:	Mesa de la Virgen	y	Cerro del Gigante
Nº Exterior:	1206	Nº Interior:	
Conjunto:	Balcones de Jerez		
Colonia:	Balcones de Jerez	CP:	37539
Municipio:	León		
Ciudad:	León		
Estado:	Guanajuato		



**Información Estadística:**



**Aspectos Cualitativos:**

Clasificación:	Habitacional	H-4
Calidad:	Medio Superior	
Estado de Conservación:	Excelente	1
Vida Útil Total:	70	años
Fuente de Información:	Auge Inmobiliaria 4777630118	

**Aspectos Cuantitativos:**

Superficie de Terreno:	135.00
Superficie de Construcción:	125.00
Edad Aproximada:	1 años
Valor de Oferta:	\$950,000
Factor Comercial	0.98
Valor Negociado:	\$931,000

Centro de Negocios:	zona C
Subclasificación:	No aplica
Distancia a CN en kms:	5.10
Ubicación Plano Llave:	62-4C
Clasificación de la colonia:	Medio
Fecha de Captura:	15/07/2006

**Valor del Terreno (directo o residual):**

Información de Mercado					Valor de las Construcciones				Valor del Terreno	
Superficie (m²)		Valor Negociado			Factores		Resultante		Valor del Terreno	
Terreno	Construc.	\$	\$/ m²	\$/ m²	Conserv.	Deprec.	\$/ m²	Importe	Importe	\$/ m²
135.00	125.00	931,000	7,448	5,365	1.00	0.997	5,350.99	668,874	262,126	1,942

**Valores de referencia:**

Indicador \$/m² Inmueble	\$7,448
Indicador \$/m² Terreno	\$1,942

Observaciones	Conjunto cerrado con control de acceso.
---------------	-----------------------------------------

**Ubicación:**

Calle:	Molino del Viento		
Entre:	Cubilete	y	Brisas de San Batolomé
Nº Exterior:	s/n	Nº Interior:	
Conjunto:	Paseos del Molino		
Colonia:	Paseos del Molino	CP:	37295
Municipio:	León		
Ciudad:	León		
Estado:	Guanajuato		



**Información Estadística:**



**Aspectos Cualitativos:**

Clasificación:	Habitacional	H-6
Calidad:	Medio Económico	
Estado de Conservación:	Bueno	2
Vida Útil Total:	60	años
Fuente de Información:	Viveica 4777162957	

**Aspectos Cuantitativos:**

Superficie de Terreno:	90.00
Superficie de Construcción:	50.00
Edad Aproximada:	1 años
Valor de Oferta:	\$320,000
Factor Comercial	1.00
Valor Negociado:	\$320,000

Centro de Negocios:	zona C
Subclasificación:	No aplica
Distancia a CN en kms:	5.10
Ubicación Plano Llave:	63-2C
Clasificación de la colonia:	Medio-bajo
Fecha de Captura:	15/07/2006

**Valor del Terreno (directo o residual):**

Información de Mercado					Valor de las Construcciones				Valor del Terreno	
Superficie (m²)		Valor Negociado			Factores		Resultante		Valor del Terreno	
Terreno	Construc.	\$	\$/ m²	\$/ m²	Conserv.	Deprec.	\$/ m²	Importe	Importe	\$/ m²
90.00	50.00	320,000	6,400	3,208	0.99	0.997	3,197.71	159,885	160,115	1,779

**Valores de referencia:**

Indicador \$/m² Inmueble	\$6,400
Indicador \$/m² Terreno	\$1,779

Observaciones	Inmueble de interes social próximo a la central de transferencia de transporte urbano.
---------------	----------------------------------------------------------------------------------------

**Ubicación:**

Calle:	Olimpica		
Entre:	Villa Seul	y	Villa México
N° Exterior:		N° Interior:	
Conjunto:	Villa Olímpica		
Colonia:	Villa Olímpica	CP:	
Municipio:	León		
Ciudad:	León		
Estado:	Guanajuato		



**Información Estadística:**



**Aspectos Cualitativos:**

Clasificación:	Habitacional	H-5
Calidad:	Medio	
Estado de Conservación:	Regular	3
Vida Útil Total:	60	años
Fuente de Información:	Tejera Inmobiliaria 4777894729	

**Aspectos Cuantitativos:**

Superficie de Terreno:	90.00
Superficie de Construcción:	60.00
Edad Aproximada:	1 años
Valor de Oferta:	\$400,000
Factor Comercial	1.00
Valor Negociado:	\$400,000

Centro de Negocios:	zona C
Subclasificación:	No aplica
Distancia a CN en kms:	5.20
Ubicación Plano Llave:	63-2B
Clasificación de la colonia:	Medio-bajo
Fecha de Captura:	15/07/2006

**Valor del Terreno (directo o residual):**

Información de Mercado				Valor de las Construcciones				Valor del Terreno	
Superficie (m²)		Valor Negociado		Factores		Resultante		Valor del Terreno	
Terreno	Construc.	\$	\$/ m²	\$/ m²	Conserv.	Deprec.	\$/ m²	Importe	\$/ m²
90.00	60.00	400,000	6,667	4,218	0.92	0.997	4,205.43	252,326	147,674

**Valores de referencia:**

Indicador \$/m² Inmueble	\$6,667
Indicador \$/m² Terreno	\$1,641

Observaciones	Inmueble en dos plantas de tipo interes social.
---------------	-------------------------------------------------

**Ubicación:**

Calle:	Jaral del Valle		
Entre:	Guadalupe	y	Sausalito
N° Exterior:	s/n	N° Interior:	
Conjunto:	Valle de San Carlos		
Colonia:	Valle de San Carlos	CP:	37547
Municipio:	León		
Ciudad:	León		
Estado:	Guanajuato		



**Información Estadística:**



**Aspectos Cualitativos:**

Clasificación:	Habitacional	H-5
Calidad:	Medio	
Estado de Conservación:	Regular	3
Vida Útil Total:	60	años
Fuente de Información:	C21 Obregón&Obregón 4777733477	

**Aspectos Cuantitativos:**

Superficie de Terreno:	250.00
Superficie de Construcción:	0.00
Edad Aproximada:	1 años
Valor de Oferta:	\$350,000
Factor Comercial	1.00
Valor Negociado:	\$350,000

Centro de Negocios:	zona C
Subclasificación:	No aplica
Distancia a CN en kms:	6.00
Ubicación Plano Llave:	74-1D
Clasificación de la colonia:	Media
Fecha de Captura:	15/07/2006

**Valor del Terreno (directo o residual):**

Información de Mercado				Valor de las Construcciones				Valor del Terreno	
Superficie (m²)		Valor Negociado		Factores		Resultante		Valor del Terreno	
Terreno	Construc.	\$	\$/ m²	\$/ m²	Conserv.	Deprec.	\$/ m²	Importe	\$/ m²
250.00	0.00	350,000	1,400	0	0.92	0.997	0.00	0	1,400

**Valores de referencia:**


Indicador \$/m² Inmueble	\$0
Indicador \$/m² Terreno	\$1,400

Observaciones	Predio urbano sin construcciones
---------------	----------------------------------




**Ubicación:**

Calle:	Circuito de los Ficus		
Entre:	Epsilon	y	Zarzales
Nº Exterior:	212	Nº Interior:	
Conjunto:	Campestre el Trebol		
Colonia:	El trebol	CP:	37547
Municipio:	León		
Ciudad:	León		
Estado:	Guanajuato		



**Información Estadística:**



Superficie de Terreno:	1000.00	Centro de Negocios:	zona C
Superficie de Construcción:	220.00	Subclasificación:	No aplica
Edad Aproximada:	5 años	Distancia a CN en kms:	7.00
Valor de Oferta:	\$2,100,000	Ubicación Plano Llave:	74-3D
Factor Comercial:	1.00	Clasificación de la colonia:	Alto
Valor Negociado:	\$2,100,000	Fecha de Captura:	15/07/2006

**Aspectos Cualitativos:**

Clasificación:	Habitacional	H-4
Calidad:	Medio Superior	
Estado de Conservación:	Regular	3
Vida Útil Total:	70 años	
Fuente de Información:	C21 Obregón&Obregón 4777733477	

**Aspectos Cuantitativos:**

**Valor del Terreno (directo o residual):**

Información de Mercado				Valor de las Construcciones				Valor del Terreno	
Superficie (m²)		Valor Negociado		Factores		Resultante			
Terreno	Construc.	\$	\$/m²	\$/m²	Conserv.	Deprec.	\$/m²	Importe	\$/m²
1,000.00	220.00	2,100,000	9,545	5,365	0.92	0.977	5,242.32	1,153,310	946,690


Observaciones: Conjunto cerrado con control de acceso y caseta.

**Valores de referencia:**


Indicador \$/m² Inmueble	\$9,545
Indicador \$/m² Terreno	\$947

**Ubicación:**

Calle:	Granada China		
Entre:	Col	y	Brocoli
Nº Exterior:	S/n	Nº Interior:	
Conjunto:	El Álamo		
Colonia:	El Álamo	CP:	37547
Municipio:	León		
Ciudad:	León		
Estado:	Guanajuato		



**Información Estadística:**



Superficie de Terreno:	1500.00	Centro de Negocios:	zona C
Superficie de Construcción:	0.00	Subclasificación:	No aplica
Edad Aproximada:	1 años	Distancia a CN en kms:	7.50
Valor de Oferta:	\$1,250,000	Ubicación Plano Llave:	74-3E
Factor Comercial:	0.93	Clasificación de la colonia:	Alto
Valor Negociado:	\$1,162,500	Fecha de Captura:	15/07/2006

**Aspectos Cualitativos:**

Clasificación:	Habitacional	H-3
Calidad:	Superior	
Estado de Conservación:	Bueno	2
Vida Útil Total:	70 años	
Fuente de Información:	C21 Obregón&Obregón 4777733477	

**Aspectos Cuantitativos:**

**Valor del Terreno (directo o residual):**

Información de Mercado				Valor de las Construcciones				Valor del Terreno	
Superficie (m²)		Valor Negociado		Factores		Resultante			
Terreno	Construc.	\$	\$/m²	\$/m²	Conserv.	Deprec.	\$/m²	Importe	\$/m²
1,500.00	0.00	1,162,500	775	0	0.99	0.997	0.00	0	1,162,500

Observaciones: Fraccionamiento residencial campestre.

**Valores de referencia:**

Indicador \$/m² Inmueble	\$0
Indicador \$/m² Terreno	\$775

De igual forma, a continuación se presenta el consolidado de información de las 20 fichas en formato de Excel, que ejemplifica la transferencia de información a un formato de trabajo más práctico.

Se adicionaron 102 muestras más para un total de 122 unidades, que permitieron la correcta aplicación de análisis posteriores.

**BASE DE DATOS PARA CONSOLIDACION DE INFORMACION**

	Control		Ubicación			No. Exterior
	Clave	Tipología	Calle	Entre Calle	y Calle	
1	LEO-3-0001-2006	CASA HABITACION	HILARIO MEDINA	MONTECARLO	INDEPENDENCIA	S/N
2	LEO-3-0002-2006	CASA HABITACION	HEROES DE LA INDEPENDENCIA	HILARIO MEDINA	ALFALFA	S/N
3	LEO-3-0003-2006	CASA HABITACION	TOTONACAS	OTOMIES	FRANCISCO VILLA	135
4	LEO-3-0004-2006	CASA HABITACION	SALVADOR DALI	TIZIANO	SINAI	106
5	LEO-3-0005-2006	CASA HABITACION	BARRIO DE GUADALUPE	ESPAÑITA	VILLAS DE LAS CAMELIN	413
6	LEO-3-0006-2006	CASA HABITACION	FUTBOLISTAS	CORREDORES	ARROYO DE LAS LIEBRE	126
7	LEO-3-0007-2006	CASA HABITACION	FRAY JUNIPERO SIERRA	FRAY FCO. MARIN	RIO MAYO	S/N
8	LEO-3-0008-2006	TERRENO	PASEO DE LOS PELICANOS	ESQ. PASEO GOLONDRINAS		200
9	LEO-3-0009-2006	CASA HABITACION	JALPA DE CANOBAS	MAZATEPEC	TIMOTEO LOZANO	114
10	LEO-3-0010-2006	TERRENO	PAVIA	CIRCUITO PIAMONTE	CIRCUITO PIAMONTE	S/N
11	LEO-3-0011-2006	CASA HABITACION	CIRCUITO TIERRA ROJA	VICENTE VALTIERRA		S/N
12	LEO-3-0012-2006	CASA HABITACION	PRIVADA RESIDENCIAL	PASEO MAGISTERIAL	VICENTE VALTIERRA	S/N
13	LEO-3-0013-2006	TERRENO	HACIENDA GALINDO	HCDA. SAN GABRIEL	BLVD. AEROPUERTO	LOTE 35, M-16
14	LEO-3-0014-2006	TERRENO	CID CAMPEADOR	BURGOS	CLARABELLA	LOTE 4, M-1
15	LEO-3-0015-2006	CASA HABITACION	CERRITO DE JEREZ	MESA DE LA VIRGEN	CERRO DEL GIGANTE	1206
16	LEO-3-0016-2006	CASA HABITACION	MOLINO DEL VIENTO	CUBILETE	BRISA DE SAN BARTOLO	S/N
17	LEO-3-0017-2006	CASA HABITACION	OLIMPICA	VILLA SEUL	VILLA MEXICO	S/N
18	LEO-3-0018-2006	TERRENO	JARAL DEL VALLE	GUADALUPE	SAUSALITO	S/N
19	LEO-3-0019-2006	CASA HABITACION	CIRCUITO DEL LOS FICUS	EPSILON	ZARZALES	212
20	LEO-3-0020-2006	TERRENO	GRANADA CHINA	COL	BROCOLI	S/N
21	LEO-3-0021-2006	CASA HABITACION	VIA DE LOS GIRASOLES	MOSA	NAVIA	S/N
22	LEO-3-0022-2006	CASA HABITACION	MANUEL GARCIA Y M	JESUS MARTINEZ	ANTONIO MADRAZO	S/N
23	LEO-3-0023-2006	CASA HABITACION	FRANCISCO VERDIN	VILLAVICENCIO	MANUEL GARCIA	S/N
24	LEO-3-0024-2006	CASA HABITACION	CIRC. ALAMEDA DIAMANTE	JONKER	AMBERES	S/N
25	LEO-3-0025-2006	CASA HABITACION	CIRC. ALAMEDA DIAMANTE	JONKER	AMBERES	L1, M1
26	LEO-3-0026-2006	CASA HABITACION	ALBANIA	PARIS	PRAGA	201
27	LEO-3-0027-2006	CASA HABITACION	PRIVADA SANTANDER	CHIAPAS	COAHUILA	S/N
28	LEO-3-0028-2006	CASA HABITACION	PUERTO DE PALOS	ALGECIRAS	COAHUILA	109
29	LEO-3-0029-2006	CASA HABITACION	PTO. DE VINAROS	ALGECIRAS	COAHUILA	103
30	LEO-3-0030-2006	CASA HABITACION	VERACRUZ	ESQ. PUERTO RICO		202
31	LEO-3-0031-2006	CASA HABITACION	AV. PALMAS	CHIAPAS	COAHUILA	415
32	LEO-3-0032-2006	CASA HABITACION	SARRACENO	MUSGOS	IBARRILLA	170
33	LEO-3-0033-2006	CASA HABITACION	RACIMO	TRUFA	UMBELA	204
34	LEO-3-0034-2006	CASA HABITACION	OCEANO ATLANTICO	ZEMPOALA	TENAYUCA	219
35	LEO-3-0035-2006	CASA HABITACION	HCDA. DE ARROYOS	BLEDOS	MAYORAZGO	106
36	LEO-3-0036-2006	CASA HABITACION	LIBRAMIENTO JOSE MA. MORELOS	NEGRETA	LA GAVIA	2026
37	LEO-3-0037-2006	CASA HABITACION	LIBRAMIENTO JOSE MA. MORELOS	NEGRETA	LA GAVIA	2026
38	LEO-3-0038-2006	CASA HABITACION	LIBRAMIENTO JOSE MA. MORELOS	NEGRETA	LA GAVIA	2026
39	LEO-3-0039-2006	CASA HABITACION	HACIENDA DE REOLLOS	CERRO GORDO	BALCONES DEL CAMPES	192
40	LEO-3-0040-2006	CASA HABITACION	HACIENDA DE TREJO	BLEDOS	MAYORAZGO	107
41	LEO-3-0041-2006	CASA HABITACION	BARRIO DE GUADALUPE	RAMOS	COLINAS	303
42	LEO-3-0042-2006	CASA HABITACION	HACIENDA BALVANERA	BLEDOS	MAYORAZGO	114
43	LEO-3-0043-2006	CASA HABITACION	BOSQUES DEL REFUGIO	MAYORAL	LAS FLORES	107
44	LEO-3-0044-2006	CASA HABITACION	BOSQUES DEL REFUGIO	TORREJON	POTRERO	139
45	LEO-3-0045-2006	CASA HABITACION	MOLINO DE LAS FLORES	CABALLERANGOS	BOSQUES DEL REFUGIO	202
46	LEO-3-0046-2006	CASA HABITACION	PRIVADA DEL ENCINAL	ACEQUIA	PUERTA DEL BOSQUE	S/N
47	LEO-3-0047-2006	CASA HABITACION	CABALLERANGOS	MAYORAL		S/N
48	LEO-3-0048-2006	CASA HABITACION	CABALLERANGOS	MAYORAL		S/N
49	LEO-3-0049-2006	CASA HABITACION	VIA CAMPOS DE ARROZ	CAMPOS PRIMAVERALES	BRISAS DEL CAMPO	208
50	LEO-3-0050-2006	CASA HABITACION	CAMPO PRIMAVERALES	CAMPOS FRUTALES	CAMPOS FLORIDOS	S/N
51	LEO-3-0051-2006	CASA HABITACION	CAMPOS PRIMAVERALES	SAN JORGE	SANTA ANA	107
52	LEO-3-0052-2006	CASA HABITACION	BLVD. CAMPESTRE	ATEMAJAC	YAQUI	2515
53	LEO-3-0053-2006	CASA HABITACION	CAÑADA DE MARICHES	CAÑADA FARALLON		308
54	LEO-3-0054-2006	CASA HABITACION	CIRC. CAÑADA DEL VIGILANTE	CABALLERANGOS	POTRERO	210
55	LEO-3-0055-2006	CASA HABITACION	CIRC. CAÑADA DEL VIGILANTE	CABALLERANGOS	POTRERO	212
56	LEO-3-0056-2006	CASA HABITACION	CAÑADA FARALLON	VIENTOS	MALACATES	219
57	LEO-3-0057-2006	CASA HABITACION	CAÑADA DEL ZORRO	MARICHES	CAÑADA DEL ZORRO	S/N
58	LEO-3-0058-2006	CASA HABITACION	RINCON DEL COYOTE	CAÑADA DEL LOBO	CAÑADA DEL LEON	S/N
59	LEO-3-0059-2006	CASA HABITACION	PRADO	JARDINEROS	HORTELANOS	220
60	LEO-3-0060-2006	CASA HABITACION	JUSTO SIERRA	REFORMA	BELISARIO DOMINGUEZ	711
61	LEO-3-0061-2006	CASA HABITACION	JUAREZ	ALDAMA	GALERIAS	611
62	LEO-3-0062-2006	CASA HABITACION	JUAREZ	ALDAMA	GALERIAS	611
63	LEO-3-0063-2006	CASA HABITACION	CIMA DE MACHUPICHU	C. PARICUTIN	C. ACONCAGUA	S/N
64	LEO-3-0064-2006	CASA HABITACION	PASEO DE LOS AZAHARES	P. DE LAS FLORES	P. DE LOS NARANJOS	151
65	LEO-3-0065-2006	CASA HABITACION	ROBLE	MORAL	JACARANDA	307
66	LEO-3-0066-2006	CASA HABITACION	ROBLE	MORAL	JACARANDA	215
67	LEO-3-0067-2006	CASA HABITACION	HACIENDA DE GALINDO	H. SAN GABRIEL	LOPEZ MATEOS	317
68	LEO-3-0068-2006	CASA HABITACION	HDA. GALINDO	LOPEZ MATEOS		138
69	LEO-3-0069-2006	CASA HABITACION	CIRCUNVALACION PACHUCA	INDEPENDENCIA	LA LUZ	142
70	LEO-3-0070-2006	CASA HABITACION	CIRCUNVALACION PACHUCA	INDEPENDENCIA	LA LUZ	112
71	LEO-3-0071-2006	CASA HABITACION	JARDIN HAITIANO	ANTIGUA	GRAN JARDIN	S/N

No. Interior	Conjunto	Colonia	Código Postal	Ciudad	Municipio
S/N	CENTRAL CAMIONERA	KILIAN	37260	LEON	LEON
S/N	CENTRAL CAMIONERA	KILIAN	37261	LEON	LEON
S/N	BUGAMBILIAS	BUGAMBILIAS	37270	LEON	LEON
S/N	JARDINES DE ORIENTE	JARDINES DE ORIENTE	37257	LEON	LEON
S/N	VILLAS DE GUADALUPE RES.	VILLAS DE GUADALUPE	37280	LEON	LEON
S/N	PUNTO VERDE	PUNTO VERDE	37298	LEON	LEON
S/N	SANTO DOMINGO	SANTO DOMINGO	37550	LEON	LEON
S/N	SAN ISIDRO DE JEREZ	SAN ISIDRO DE JEREZ	37530	LEON	LEON
S/N	PRIVADA LOS LAURELES	LA MOREÑA	37570	LEON	LEON
S/N	RESIDENCIAL PIAMONTE	PIAMONTE	37250	LEON	LEON
S/N	TERRA COTTA RESIDENCIAL	TERRA COTTA RESIDENCIAL	37250	LEON	LEON
S/N	PEDREGAL DEL GIGANTE	PEDREGAL DEL GIGANTE	37250	LEON	LEON
S/N	CLUB DE GOLF LA HACIENDA	CLUB DE GOLF LA HACIENDA	37295	LEON	LEON
S/N	EL CID	EL CID	37294	LEON	LEON
S/N	BALCONES DE JEREZ	BALCONES DE JEREZ	37539	LEON	LEON
S/N	PASEOS DEL MOLINO	PASEOS DEL MOLINO	37295	LEON	LEON
S/N	VILLA OLIMPICA	VILLA OLIMPICA	37295	LEON	LEON
S/N	VALLE DE SAN CARLOS	VALLE DE SAN CARLOS	37547	LEON	LEON
S/N	CAMPESTRE EL TREBOL	EL TREBOL	37547	LEON	LEON
S/N	EL ALAMO	EL ALAMO	37547	LEON	LEON
S/N	AGUA AZUL	AGUA AZUL	37297	LEON	LEON
S/N	ALAMEDA	ALAMEDA	37204	LEON	LEON
S/N	ALAMEDA	ALAMEDA	37204	LEON	LEON
S/N	ALAMEDA DIAMANTE	ALAMEDA DIAMANTE	37204	LEON	LEON
S/N	ALAMEDA DIAMANTE	ALAMEDA DIAMANTE	37204	LEON	LEON
S/N	ANDRADE	ANDRADE	37370	LEON	LEON
S/N	ARBIDE	ARBIDE	37360	LEON	LEON
S/N	ARBIDE	ARBIDE	37360	LEON	LEON
S/N	ARBIDE	ARBIDE	37360	LEON	LEON
S/N	ARBIDE	ARBIDE	37360	LEON	LEON
S/N	ARBIDE	ARBIDE	37360	LEON	LEON
A	ARBOLEDAS DE IBARRILLA	ARBOLEDAS DE IBARRILLA	37200	LEON	LEON
S/N	ARBOLEDAS DE IBARRILLA	ARBOLEDAS DE IBARRILLA	37200	LEON	LEON
A	AZTECA	AZTECA	37520	LEON	LEON
S/N	BALCONES DEL CAMPESTRE	BALCONES DEL CAMPESTRE	37138	LEON	LEON
102	BALCONES DEL CAMPESTRE	BALCONES DEL CAMPESTRE	37138	LEON	LEON
103	BALCONES DEL CAMPESTRE	BALCONES DEL CAMPESTRE	37138	LEON	LEON
105	BALCONES DEL CAMPESTRE	BALCONES DEL CAMPESTRE	37138	LEON	LEON
S/N	BALCONES DEL CAMPESTRE	BALCONES DEL CAMPESTRE	37138	LEON	LEON
S/N	BALCONES DEL CAMPESTRE	BALCONES DEL CAMPESTRE	37138	LEON	LEON
S/N	BARRIO DE GUADALUPE	BARRIO DE GUADALUPE	37380	LEON	LEON
S/N	BALCONES DEL CAMPESTRE	BALCONES DEL CAMPESTRE	37138	LEON	LEON
S/N	BOSQUES DEL REFUGIO	BOSQUES DEL REFUGIO	37123	LEON	LEON
S/N	BOSQUES DEL REFUGIO	BOSQUES DEL REFUGIO	37123	LEON	LEON
S/N	BOSQUES DEL REFUGIO	BOSQUES DEL REFUGIO	37123	LEON	LEON
S/N	BOSQUES DEL REFUGIO	BOSQUES DEL REFUGIO	37123	LEON	LEON
S/N	BOSQUES DEL REFUGIO	BOSQUES DEL REFUGIO	37123	LEON	LEON
S/N	BOSQUES DEL REFUGIO	BOSQUES DEL REFUGIO	37123	LEON	LEON
S/N	BRISAS DEL CAMPO	BRISAS DEL CAMPO	37297	LEON	LEON
S/N	BRISAS DEL CAMPO	BRISAS DEL CAMPO	37297	LEON	LEON
109	BRISAS DEL CAMPO	BRISAS DEL CAMPO	37297	LEON	LEON
104	CAMPESTRE EL REFUGIO	CAMPESTRE EL REFUGIO	37156	LEON	LEON
S/N	CAÑADA DEL REFUGIO	CAÑADA DEL REFUGIO	37123	LEON	LEON
S/N	CAÑADA DEL REFUGIO	CAÑADA DEL REFUGIO	37123	LEON	LEON
S/N	CAÑADA DEL REFUGIO	CAÑADA DEL REFUGIO	37123	LEON	LEON
S/N	CAÑADA DEL REFUGIO	CAÑADA DEL REFUGIO	37123	LEON	LEON
S/N	CAÑADA DEL REFUGIO	CAÑADA DEL REFUGIO	37123	LEON	LEON
S/N	CAÑADA DEL REFUGIO	CAÑADA DEL REFUGIO	37123	LEON	LEON
S/N	CENTRO	CENTRO	37000	LEON	LEON
S/N	CENTRO	CENTRO	37000	LEON	LEON
613	CENTRO	CENTRO	37000	LEON	LEON
615	CENTRO	CENTRO	37000	LEON	LEON
S/N	CIMA DIAMANTE	CIMA DIAMANTE	37353	LEON	LEON
S/N	CLU DE GOLF LOS NARANJOS	CLU DE GOLF LOS NARANJOS	37210	LEON	LEON
S/N	CLUB CAMPESTRE	CLUB CAMPESTRE	37120	LEON	LEON
S/N	CLUB CAMPESTRE	CLUB CAMPESTRE	37120	LEON	LEON
S/N	CLUB DE GOLF LA HACIENDA	CLUB DE GOLF LA HACIENDA	37295	LEON	LEON
S/N	CLUB. DE GOLF LA HACIENDA	CLUB. DE GOLF LA HACIENDA	37295	LEON	LEON
S/N	COECILLO	COECILLO	37260	LEON	LEON
S/N	COECILLO	COECILLO	37260	LEON	LEON
S/N	COLINAS DE GRAN JARDIN	COLINAS DE GRAN JARDIN	37134	LEON	LEON

Estado	Aspectos Cualitativos				Aspectos Cuantitativos	
	Calidad	Edo. de Conservación	Fuente de Información	Teléfono	Sup. Terreno	Sup. Const.
GUANAJUATO	MEDIO	REGULAR	TEJERA INMOBILIARIA	4777700001	67.80	135.50
GUANAJUATO	MEDIO	REGULAR	TEJERA INMOBILIARIA	4777700002	88.00	152.00
GUANAJUATO	MEDIO	REGULAR	CENTURY 21 OBREGON	4777733477	110.00	90.00
GUANAJUATO	MEDIO	REGULAR	PARTICULAR	4777804470	110.00	90.00
GUANAJUATO	MEDIO	BUENO	PARTICULAR	4777137697	205.00	145.00
GUANAJUATO	MEDIO SUPERIOR	BUENO	CENTURY 21 OBREGON	4777733477	230.00	255.00
GUANAJUATO	MEDIO	REGULAR	IGUSA	4777110720	100.00	80.00
GUANAJUATO	MEDIO SUPERIOR	BUENO	PARTICULAR	4777166116	170.00	0.00
GUANAJUATO	MEDIO	BUENO	MAXICASA	4777137697	110.00	95.00
GUANAJUATO	MEDIO SUPERIOR	BUENO	CENTURY 21 OBREGON	4777733477	148.00	0.00
GUANAJUATO	MEDIO SUPERIOR	BUENO	ALAMO INMOBILIARIA	4777837316	150.00	135.00
GUANAJUATO	MEDIO SUPERIOR	BUENO	CENTURY 21 OBREGON	4777733477	150.00	165.00
GUANAJUATO	SUPERIOR DE LUJO	BUENO	CENTURY 21 OBREGON	4777733478	600.00	0.00
GUANAJUATO	MEDIO	REGULAR	CENTURY 21 OBREGON	4777733478	600.00	0.00
GUANAJUATO	MEDIO SUPERIOR	EXCELENTE	AUGE INMOBILIARIA	4777630118	135.00	125.00
GUANAJUATO	MEDIO ECONOMICO	BUENO	VIVEICA	4777162957	90.00	50.00
GUANAJUATO	MEDIO ECONOMICO	BUENO	TEJERA INMOBILIARIA	4777700002	90.00	60.00
GUANAJUATO	MEDIO	REGULAR	CENTURY 21 OBREGON	4777733478	250.00	0.00
GUANAJUATO	MEDIO SUPERIOR	REGULAR	CENTURY 21 OBREGON	4777733478	1000.00	220.00
GUANAJUATO	SUPERIOR	BUENO	CENTURY 21 OBREGON	4777733478	1500.00	0.00
GUANAJUATO	MEDIO	BUENO	IGUSA	4777110720	184.00	85.00
GUANAJUATO	MEDIO SUPERIOR	BUENO	IGUSA	4777110720	122.50	225.00
GUANAJUATO	MEDIO SUPERIOR	BUENO	IGUSA	4777110720	122.50	122.00
GUANAJUATO	MEDIO SUPERIOR	BUENO	CENTURY 21 OBREGON	4777733478	160.00	162.00
GUANAJUATO	MEDIO SUPERIOR	BUENO	CENTURY 21 OBREGON	4777733478	203.00	211.00
GUANAJUATO	SUPERIOR	BUENO	AMI	4772141695	1357.82	623.97
GUANAJUATO	SUPERIOR	BUENO	IGUSA	4777110720	374.00	365.00
GUANAJUATO	SUPERIOR	BUENO	ESTRADABR		270.00	370.00
GUANAJUATO	SUPERIOR	BUENO	LUVE	4777803857	279.00	360.00
GUANAJUATO	SUPERIOR	BUENO	CENTURY 21 OBREGON	4777733478	850.00	517.00
GUANAJUATO	SUPERIOR	BUENO	LUVE	4777803857	438.00	438.00
GUANAJUATO	MEDIO	BUENO	CENTURY 21 OBREGON	4777733478	67.50	66.00
GUANAJUATO	MEDIO	BUENO	AURUS	4777731746	114.00	129.00
GUANAJUATO	MEDIO ECONOMICO	REGULAR	AURUS	4777731746	80.00	70.00
GUANAJUATO	SUPERIOR	BUENO	LUVE	4777803857	1000.00	800.00
GUANAJUATO	SUPERIOR	BUENO	CENTURY 21 OBREGON	4777733478	128.00	199.17
GUANAJUATO	SUPERIOR	BUENO	CENTURY 21 OBREGON	4777733478	144.00	225.06
GUANAJUATO	SUPERIOR	BUENO	CENTURY 21 OBREGON	4777733478	171.06	225.06
GUANAJUATO	SUPERIOR	BUENO	CENTURY 21 OBREGON	4777733478	1746.00	506.00
GUANAJUATO	SUPERIOR	BUENO	CENTURY 21 OBREGON	4777733478	1000.00	320.00
GUANAJUATO	MEDIO	BUENO	CENTURY MAGNA	4776363780	180.00	181.00
GUANAJUATO	SUPERIOR DE LUJO	EXCELENTE	CENTURY 21 OBREGON	4777733478	1130.00	601.00
GUANAJUATO	SUPERIOR DE LUJO	EXCELENTE	AURUS	4777731746	434.00	550.00
GUANAJUATO	SUPERIOR DE LUJO	EXCELENTE	LUMA	4777930451	326.92	409.05
GUANAJUATO	SUPERIOR DE LUJO	EXCELENTE	CENTURY 21 OBREGON	4777733478	307.50	540.00
GUANAJUATO	SUPERIOR DE LUJO	EXCELENTE	IGUSA	4777110720	326.00	245.00
GUANAJUATO	SUPERIOR DE LUJO	EXCELENTE	IGUSA	4777110720	335.00	307.00
GUANAJUATO	SUPERIOR DE LUJO	EXCELENTE	IGUSA	4777110720	372.00	320.00
GUANAJUATO	SUPERIOR	BUENO	CENTURY 21 OBREGON	4777733478	434.61	213.84
GUANAJUATO	SUPERIOR	BUENO	IGUSA	4777110720	987.00	531.81
GUANAJUATO	SUPERIOR	BUENO	CENTURY MAGNA	4776363780	1827.67	520.16
GUANAJUATO	SUPERIOR	BUENO	CENTURY 21 OBREGON	4777733478	180.00	340.02
GUANAJUATO	SUPERIOR	BUENO	CENTURY 21 OBREGON	4777733478	375.00	340.00
GUANAJUATO	SUPERIOR	REGULAR	CENTURY 21 OBREGON	4777733478	300.00	229.00
GUANAJUATO	SUPERIOR	BUENO	CENTURY 21 OBREGON	4777733478	300.00	229.00
GUANAJUATO	SUPERIOR	BUENO	AURUS	4777731746	300.00	300.00
GUANAJUATO	SUPERIOR	BUENO	IGUSA	4777110720	300.00	235.00
GUANAJUATO	SUPERIOR	BUENO	IGUSA	4777110720	300.00	235.70
GUANAJUATO	MEDIO	REGULAR	SANDOVAL	4777485183	81.09	91.40
GUANAJUATO	MEDIO	BUENO	CENTURY 21 OBREGON	4777733478	459.00	570.00
GUANAJUATO	SUPERIOR	BUENO	CENTURY 21 OBREGON	4777733478	620.00	568.00
GUANAJUATO	SUPERIOR	BUENO	CENTURY 21 OBREGON	4777733478	620.00	568.00
GUANAJUATO	MEDIO SUPERIOR	BUENO	CENTURY 21 OBREGON	4777733478	140.00	154.00
GUANAJUATO	SUPERIOR	BUENO	CENTURY 21 OBREGON	4777733478	480.00	430.00
GUANAJUATO	SUPERIOR DE LUJO	EXCELENTE	CENTURY MAGNA	4776363780	540.00	528.00
GUANAJUATO	SUPERIOR DE LUJO	EXCELENTE	CENTURY 21 OBREGON	4777733478	1080.00	600.00
GUANAJUATO	SUPERIOR DE LUJO	EXCELENTE	CENTURY 21 OBREGON	4777733478	444.00	260.00
GUANAJUATO	SUPERIOR DE LUJO	EXCELENTE	LUVE	4777803857	600.00	430.00
GUANAJUATO	MEDIO	BUENO	CENTURY MAGNA	4776363780	83.50	157.00
GUANAJUATO	MEDIO	REGULAR	CENTURY MAGNA	4776363780	83.50	157.00
GUANAJUATO	SUPERIOR	BUENO	CENTURY MAGNA	4776363780	314.89	264.92

Edad	Valor de Oferta	Factor Comercial	Valor Negociado	Indicador \$/m <sup>2</sup>	Información Estadística	
					Centro de Negocios	Sub-clasificación
22	\$700,000	1.00	\$700,000	\$5,166	C	NO APLICA
22	\$790,000	1.00	\$790,000	\$5,197	C	NO APLICA
10	\$800,000	0.90	\$720,000	\$8,000	C	NO APLICA
10	\$650,000	0.95	\$617,500	\$6,861	C	NO APLICA
3	\$1,000,000	1.00	\$1,000,000	\$6,897	C	NO APLICA
5	\$1,800,000	1.00	\$1,800,000	\$7,059	C	NO APLICA
1	\$550,000	0.95	\$522,500	\$6,531	C	NO APLICA
1	\$400,000	0.95	\$380,000	\$2,235	C	NO APLICA
2	\$635,000	0.97	\$615,950	\$6,484	C	NO APLICA
1	\$310,000	0.97	\$300,700	\$2,032	C	NO APLICA
1	\$1,050,000	1.00	\$1,050,000	\$7,778	C	NO APLICA
1	\$1,250,000	0.98	\$1,225,000	\$7,424	C	NO APLICA
1	\$1,110,000	0.95	\$1,054,500	\$1,758	C	NO APLICA
1	\$850,000	1.00	\$850,000	\$1,417	C	NO APLICA
1	\$950,000	0.98	\$931,000	\$7,448	C	NO APLICA
1	\$320,000	1.00	\$320,000	\$6,400	C	NO APLICA
1	\$400,000	1.00	\$400,000	\$6,667	C	NO APLICA
1	\$350,000	1.00	\$350,000	\$1,400	C	NO APLICA
5	\$2,100,000	1.00	\$2,100,000	\$9,545	C	NO APLICA
1	\$1,250,000	0.93	\$1,162,500	\$775	C	NO APLICA
1	\$400,000	1.00	\$400,000	\$4,706	C	NO APLICA
3	\$950,000	1.00	\$950,000	\$4,222	A	3
1	\$1,100,000	0.95	\$1,045,000	\$8,566	A	3
1	\$1,200,000	1.00	\$1,200,000	\$7,407	A	3
4	\$1,500,000	1.00	\$1,500,000	\$7,109	A	3
2	\$4,500,000	0.95	\$4,275,000	\$6,851	B	NO APLICA
8	\$2,380,000	0.95	\$2,261,000	\$6,195	B	NO APLICA
1	\$2,400,000	0.95	\$2,280,000	\$6,162	B	NO APLICA
1	\$2,700,000	0.95	\$2,565,000	\$7,125	B	NO APLICA
5	\$4,300,000	1.00	\$4,300,000	\$8,317	B	NO APLICA
6	\$4,800,000	0.90	\$4,320,000	\$9,863	B	NO APLICA
2	\$300,000	1.00	\$300,000	\$4,545	A	3
10	\$720,000	0.98	\$705,600	\$5,470	A	3
10	\$320,000	1.00	\$320,000	\$4,571	C	NO APLICA
5	\$5,800,000	1.00	\$5,800,000	\$7,250	A	1
2	\$1,550,000	0.95	\$1,472,500	\$7,393	A	1
2	\$1,650,000	0.95	\$1,567,500	\$6,965	A	1
2	\$1,675,000	0.95	\$1,591,250	\$7,070	A	1
1	\$3,600,000	0.95	\$3,420,000	\$6,759	A	1
1	\$3,700,000	0.95	\$3,515,000	\$10,984	A	1
10	\$850,000	1.00	\$850,000	\$4,696	C	NO APLICA
5	\$6,400,000	1.00	\$6,400,000	\$10,649	A	1
2	\$3,500,000	1.00	\$3,500,000	\$6,364	A	1
3	\$3,541,034	1.00	\$3,541,034	\$8,657	A	1
6	\$3,750,000	1.00	\$3,750,000	\$6,944	A	1
1	\$2,200,000	1.00	\$2,200,000	\$8,980	A	1
5	\$3,200,000	0.90	\$2,880,000	\$9,381	A	1
5	\$3,350,000	0.98	\$3,283,000	\$10,259	A	1
2	\$1,150,000	1.00	\$1,150,000	\$5,378	C	NO APLICA
8	\$2,800,000	0.95	\$2,660,000	\$5,002	C	NO APLICA
5	\$3,900,000	0.95	\$3,705,000	\$7,123	C	NO APLICA
1	\$2,600,000	0.95	\$2,470,000	\$7,264	A	1
3	\$2,194,500	0.95	\$2,084,775	\$6,132	A	1
4	\$2,350,000	0.95	\$2,232,500	\$9,749	A	1
2	\$2,350,000	0.95	\$2,232,500	\$9,749	A	1
1	\$2,950,000	0.95	\$2,802,500	\$9,342	A	1
4	\$2,100,000	0.95	\$1,995,000	\$8,489	A	1
3	\$2,300,000	0.95	\$2,185,000	\$9,270	A	1
17	\$320,000	1.00	\$320,000	\$3,501	B	NO APLICA
22	\$720,000	1.00	\$720,000	\$1,263	B	NO APLICA
26	\$2,200,000	1.00	\$2,200,000	\$3,873	B	NO APLICA
26	\$2,200,000	1.00	\$2,200,000	\$3,873	B	NO APLICA
5	\$850,000	1.00	\$850,000	\$5,519	B	NO APLICA
2	\$2,800,000	1.00	\$2,800,000	\$6,512	A	3
7	\$4,900,000	1.00	\$4,900,000	\$9,280	A	1
6	\$8,800,000	0.95	\$8,360,000	\$13,933	A	1
3	\$2,350,000	0.97	\$2,279,500	\$8,767	C	NO APLICA
1	\$3,800,000	0.95	\$3,610,000	\$8,395	C	NO APLICA
15	\$629,000	1.00	\$629,000	\$4,006	B	NO APLICA
17	\$629,000	1.00	\$629,000	\$4,006	B	NO APLICA
4	\$2,400,000	0.97	\$2,328,000	\$8,788	A	1

Distancia a CN (kms)	Ubic. Plano llave	Clasif. colonia	Fecha	Observaciones
0.20	51-3A	MEDIA	15-Jul-06	
0.30	51-3A	MEDIA	15-Jul-06	
0.75	51-4A	MEDIA	15-Jul-06	
1.15	51-3B	MEDIA	15-Jul-06	
1.75	51-4B	MEDIA	15-Jul-06	
2.10	62-1C	MEDIA RESIDENCIAL	15-Jul-06	
3.00	61-3D	MEDIA	15-Jul-06	
3.00	62-3B	MEDIA	15-Jul-06	
3.00	73-1B	MEDIA	15-Jul-06	
3.75	52-3A	MEDIA RESIDENCIAL	15-Jul-06	
3.75	52-3A	MEDIA RESIDENCIAL	15-Jul-06	
3.75	52-3A	MEDIA RESIDENCIAL	15-Jul-06	
5.00	63-4B	RESIDENCIAL	15-Jul-06	
5.00	63-4B	RESIDENCIAL	15-Jul-06	
5.10	62-4C	MEDIO	15-Jul-06	
5.10	63-2C	MEDIO BAJO	15-Jul-06	
5.20	63-2B	MEDIO BAJO	15-Jul-06	
6.00	74-1D	MEDIO	15-Jul-06	
7.00	74-3D	RESIDENCIAL	15-Jul-06	
7.50	74-3D	RESIDENCIAL	15-Jul-06	
7.00	63-1B	MEDIA	15-Jul-06	
6.00	40-4A	MEDIA RESIDENCIAL	15-Jul-06	
6.00	40-4A	MEDIA RESIDENCIAL	15-Jul-06	
6.00	40-3A	MEDIA RESIDENCIAL	15-Jul-06	
6.00	40-3A	MEDIA RESIDENCIAL	15-Jul-06	
1.50	50-4C	RESIDENCIAL	15-Jul-06	
2.50	49-3D	RESIDENCIAL	15-Jul-06	
2.50	49-3D	RESIDENCIAL	15-Jul-06	
2.50	49-3D	RESIDENCIAL	15-Jul-06	
2.50	49-3D	RESIDENCIAL	15-Jul-06	
2.50	49-3D	RESIDENCIAL	15-Jul-06	
6.00	40-2A	MEDIA POPULAR	15-Jul-06	
6.00	40-2A	MEDIA	15-Jul-06	
2.00	62-2B	MEDIA POPULAR	15-Jul-06	
4.00	27-4C	RESIDENCIAL	15-Jul-06	
4.00	27-4C	RESIDENCIAL	15-Jul-06	
4.00	27-4C	RESIDENCIAL	15-Jul-06	
4.00	27-4C	RESIDENCIAL	15-Jul-06	
4.00	27-4C	RESIDENCIAL	15-Jul-06	
4.00	27-4C	RESIDENCIAL	15-Jul-06	
2.00	51-4B	MEDIA	15-Jul-06	
4.00	27-4C	RESIDENCIAL	15-Jul-06	
1.50	38-3B	RESIDENCIAL	15-Jul-06	
1.50	38-3B	RESIDENCIAL	15-Jul-06	
1.50	38-3B	RESIDENCIAL	15-Jul-06	
1.50	38-3B	RESIDENCIAL	15-Jul-06	
1.50	38-3B	RESIDENCIAL	15-Jul-06	
1.50	38-3B	RESIDENCIAL	15-Jul-06	
1.50	38-3B	RESIDENCIAL	15-Jul-06	
5.00	63-1B	RESIDENCIAL	15-Jul-06	
5.00	63-1B	RESIDENCIAL	15-Jul-06	
5.00	63-1B	RESIDENCIAL	15-Jul-06	
1.50	38-3A	RESIDENCIAL	15-Jul-06	
1.50	38-3A	RESIDENCIAL	15-Jul-06	
1.50	38-3A	RESIDENCIAL	15-Jul-06	
1.50	38-3A	RESIDENCIAL	15-Jul-06	
1.50	38-3A	RESIDENCIAL	15-Jul-06	
1.50	38-3A	RESIDENCIAL	15-Jul-06	
1.50	38-3A	RESIDENCIAL	15-Jul-06	
1.50	50-4D	MEDIA	15-Jul-06	
1.50	50-3B	MEDIA	15-Jul-06	
1.50	50-3B	MEDIA	15-Jul-06	
1.50	50-3B	MEDIA	15-Jul-06	
2.50	49-2A	MEDIA	15-Jul-06	
6.00	40-3D	RESIDENCIAL PLUS	15-Jul-06	
1.50	38-2D	RESIDENCIAL PLUS	15-Jul-06	
1.50	38-2D	RESIDENCIAL PLUS	15-Jul-06	
5.00	63-4C	RESIDENCIAL	15-Jul-06	
5.00	63-4C	RESIDENCIAL	15-Jul-06	
1.50	50-3D	MEDIA	15-Jul-06	
1.50	50-3D	MEDIA	15-Jul-06	
4.00	27-4C	RESIDENCIAL	15-Jul-06	

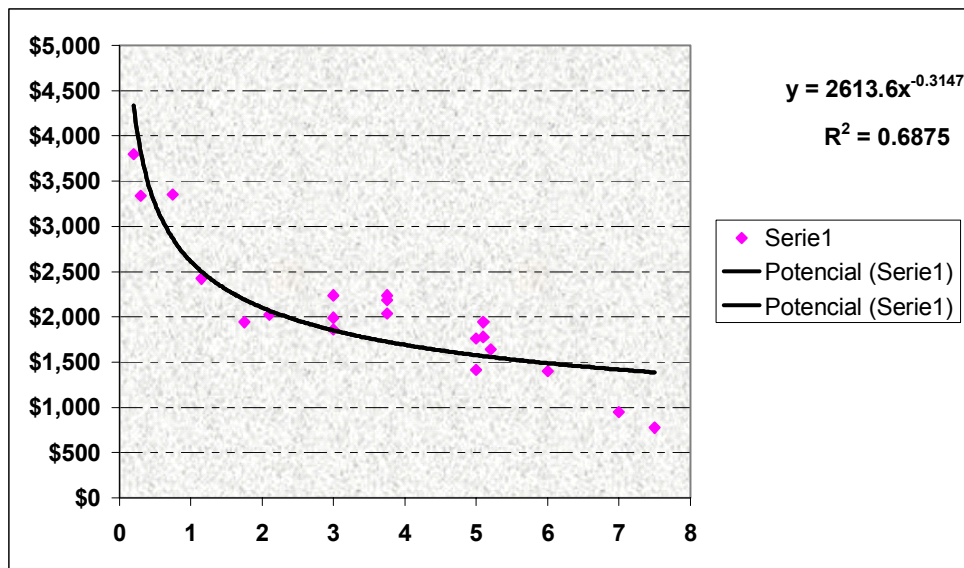


### Tablas por Zona y Centro de Negocios

En este primer análisis se pretende corroborar la premisa referente al valor del terreno, con respecto a la ubicación del mismo y la distancia al Centro de Negocios de la zona de influencia, buscando hacer valido el concepto de que “El Valor está directamente conectado a la ubicación”.

Previamente determinados en capítulos anteriores los Centro de Negocios de la ciudad de León, a manera de ejemplo se manejó una muestra de 20 inmuebles pertenecientes a la Zona C ( Zona Piel-Poliforum), relacionando los valores de tierra obtenidos de la muestra con la distancia de estos respecto al Centro de Negocios.

TODAS LAS OBSERVACIONES				
Nº	Colonia	Distancia (km)	Indicador (\$/m²)	Observaciones
1	Kilian	0.20	\$3,798	
2	Kilian	0.30	\$3,337	
3	Bugambilias	0.75	\$3,353	
4	Jardines de Oriente	1.15	\$2,421	
5	Villas de Guadalupe	1.75	\$1,939	
6	Punto Verde	2.10	\$2,024	
7	Santo Domingo	3.00	\$1,861	
8	San Isidro de Jerez	3.00	\$2,235	
9	La Moreña	3.00	\$1,988	
10	Residencial Piamonte	3.75	\$2,032	
11	Terra Cotta Residencial	3.75	\$2,184	
12	Pedregal del Gigante	3.75	\$2,239	
13	Club de Golf La Hacienda	5.00	\$1,758	
14	El Cid	5.00	\$1,417	
15	Balcones de Jerez	5.10	\$1,942	
16	Paseos del Molino	5.10	\$1,779	
17	Villa Olímpica	5.20	\$1,641	
18	Valle de San Carlos	6.00	\$1,400	
19	El trebol	7.00	\$947	
20	El Álamo	7.50	\$775	

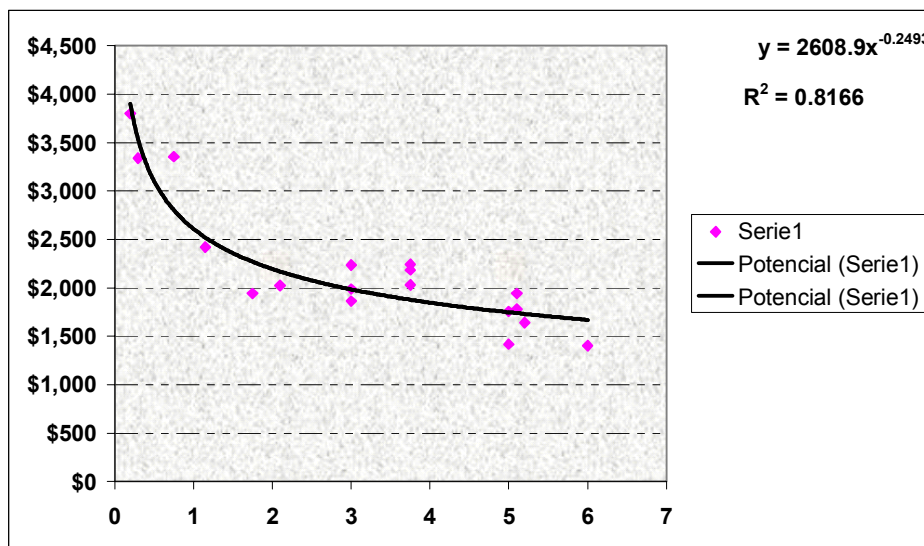




Del análisis comparativo se obtuvieron los resultados de la tabla anterior, los cuales confirman la asociación de valor-distancia; como se puede apreciar en el gráfico resultante, donde la curva de valor refleja fielmente la afirmación planteada.

Un segundo muestreo para afinar la muestra (eliminando 2 predios campestres), permitió afinar los resultados obtenidos, reduciendo aún más el margen de desviación de los comparables,

ELIMINANDO OBSERVACIONES DISPERSAS				
Nº	Colonia	Distancia (km)	Indicador (\$/m²)	Observaciones
1	Kilian	0.20	\$3,798	
2	Kilian	0.30	\$3,337	
3	Bugambilias	0.75	\$3,353	
4	Jardines de Oriente	1.15	\$2,421	
5	Villas de Guadalupe	1.75	\$1,939	
6	Punto Verde	2.10	\$2,024	
7	Santo Domingo	3.00	\$1,861	
8	San Isidro de Jerez	3.00	\$2,235	
9	La Moreña	3.00	\$1,988	
10	Residencial Piamonte	3.75	\$2,032	
11	Terra Cotta Residencial	3.75	\$2,184	
12	Pedregal del Gigante	3.75	\$2,239	
13	Club de Golf La Hacienda	5.00	\$1,758	
14	El Cid	5.00	\$1,417	
15	Balcones de Jerez	5.10	\$1,942	
16	Paseos del Molino	5.10	\$1,779	
17	Villa Olímpica	5.20	\$1,641	
18	Valle de San Carlos	6.00	\$1,400	
19	El trebol	7.00	\$947	Ambos casos se retiran por tratarse
20	El Álamo	7.50	\$775	de predios campestres



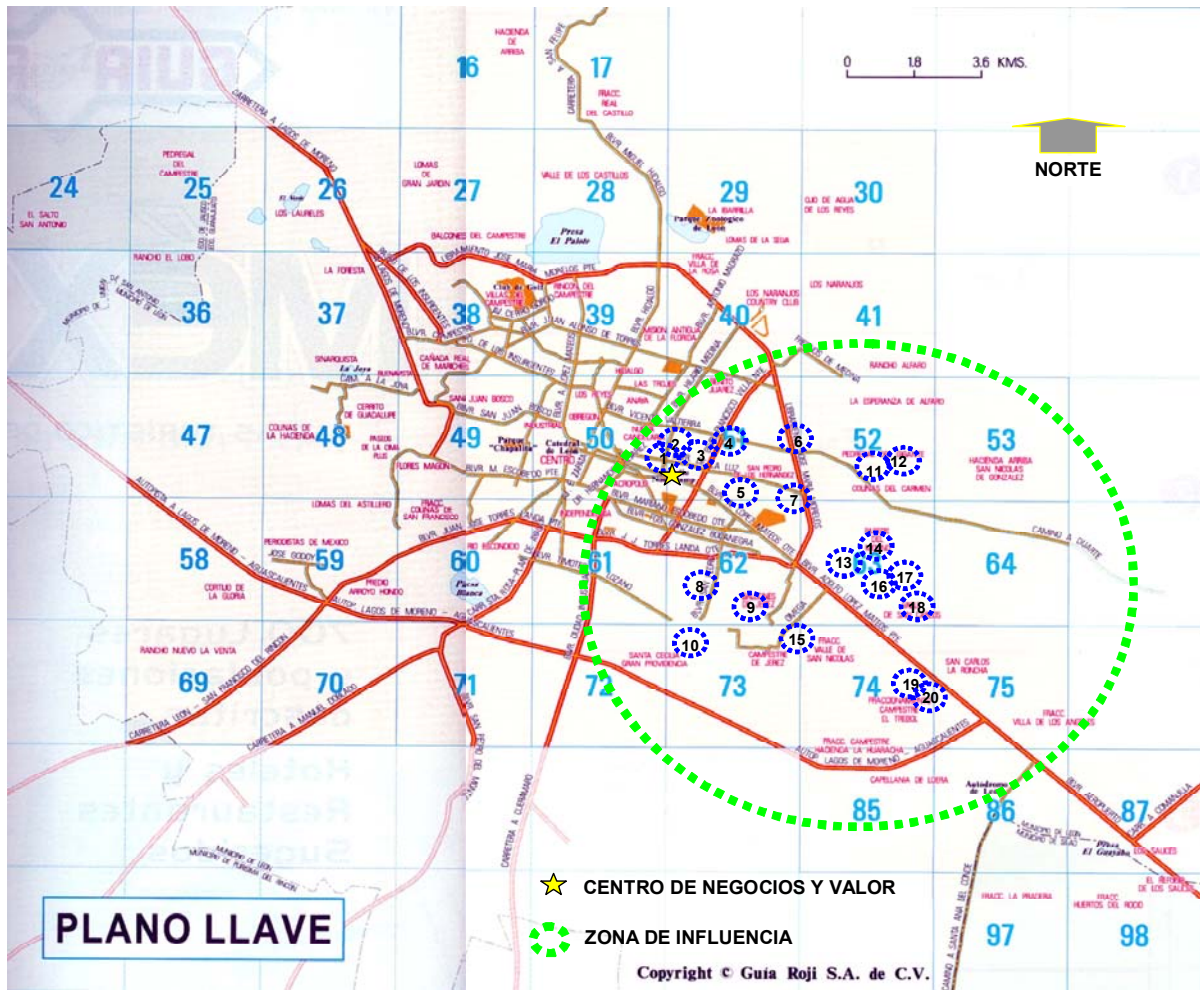
Dentro de las conclusiones del ejercicio tenemos:

- El valor está directamente conectado a la ubicación
- La localización respecto de los centros de negocios, define el valor del terreno
- Es veraz el planteamiento respecto de la asociación distancia-valor
- El valor máximo del terreno siempre es mayor en los centros de negocios.

## Plano esquemático de la zona de ubicación de las muestras

Como complemento de la información vertida en las 20 fichas de captura del mercado inmobiliario, se presenta además, la localización de cada una de las muestras dentro del plano llave de la plaza, señalando la ubicación del centro de negocios y valor correspondiente, además de la zona de influencia de dichas muestras.

### PLANO ZONA "C" ( ZONA PIEL-POLIFORUM ) LEON, GUANAJUATO.



Las distancias radiales de cada una de las 20 muestras con respecto al centro de negocios se indican dentro del listado antecedente, sirviendo de referencia, como ya se mencionó, para establecer los criterios de distancia-valor del ejercicio.

## Gráfico de Valor de vivienda por segmento y por m2

De la base de datos adjunta, se obtiene la siguiente tabla de consolidados, la cual refiere los rangos de valor por vivienda de acuerdo a su tipología de vivienda, indicando además de los montos, la cantidad de salarios mínimos mensuales que estos representan:

### Tipología de vivienda

Tipo	Nombre	Valor SM*	Valor \$	
P	Popular	hasta 60	hasta	\$ 87,606
MP	Media Popular	61-160	\$ 89,066	\$ 233,616
M	Media	161-300	\$ 235,076	\$ 438,030
MR	Media Residencial	301-750	\$ 439,490	\$ 1,095,075
R	Residencial	751-1670	\$ 1,096,535	\$ 2,438,367
RP	Residencial Plus	>1,670	\$ 2,438,367	en adelante

\*Salario Mínimo (zona A) de \$48.67 para 2006.

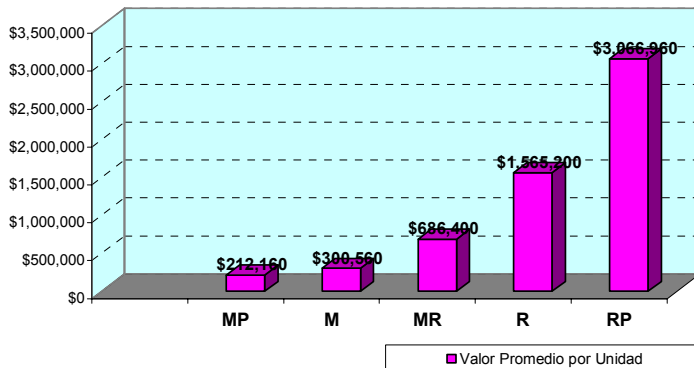
Posteriormente, se presenta el resumen consolidado de valores máximos y mínimos por tipo de vivienda de la muestra, así como los valores promedio por tipo de vivienda y por m2, de acuerdo a las superficies promedio estimadas para cada uno:

### Tabla Resumen

Segmento		MP	M	MR	R	RP
Valores	Máximo	\$228,800	\$405,600	\$1,057,680	\$2,236,000	\$6,375,200
	Mínimo	\$173,680	\$249,600	\$445,120	\$1,144,000	\$2,340,000
<b>Valor Promedio</b>		<b>\$212,160</b>	<b>\$300,560</b>	<b>\$686,400</b>	<b>\$1,565,200</b>	<b>\$3,066,960</b>
Valor/m2	Desviación Std. +/-	\$18,720	\$42,640	\$172,640	\$339,040	\$1,184,560
	Coefficiente de variación	9%	14%	25%	22%	39%
	Máximo	\$5,321	\$6,837	\$9,615	\$16,616	\$15,325
Valor/m2 Promedio	Mínimo	\$3,848	\$3,863	\$3,600	\$6,651	\$6,772
		<b>\$4,684</b>	<b>\$5,022</b>	<b>\$6,640</b>	<b>\$10,714</b>	<b>\$13,001</b>
Área	Desviación Std. +/-	\$499	\$606	\$1,169	\$2,169	\$2,430
	Máximo	48 m2	105 m2	163 m2	300 m2	430 m2
	Mínimo	41 m2	50 m2	62 m2	120 m2	185 m2
<b>Área Promedio</b>		<b>43 m2</b>	<b>60 m2</b>	<b>96 m2</b>	<b>140 m2</b>	<b>237 m2</b>

El siguiente gráfico refiere los valores promedio por unidad, con respecto del tipo de vivienda:

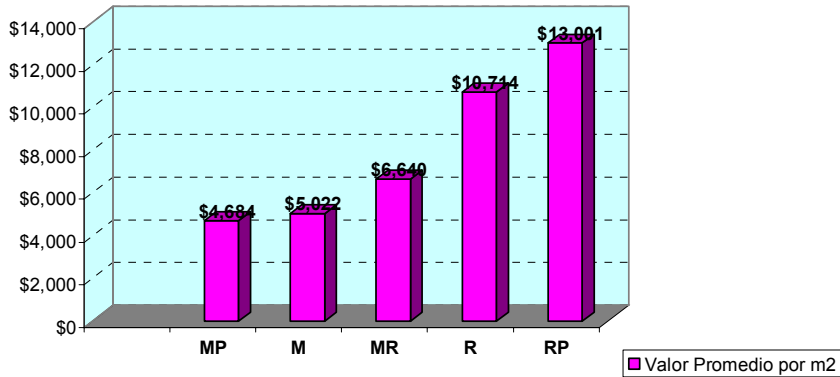
Gráfico de Valor promedio por Unidad-Valor Total



Segmento	MP	M	MR	R	RP
<b>Valor Promedio por Unidad</b>	<b>\$212,160</b>	<b>\$300,560</b>	<b>\$686,400</b>	<b>\$1,565,200</b>	<b>\$3,066,960</b>
Conjunto Horizontal	\$0	\$302,640	\$650,000	\$1,374,880	\$5,754,320
Departamento	\$0	\$381,680	\$907,920	\$1,449,760	\$2,720,640
Casa duplex	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Unifamiliar	\$212,160	\$295,360	\$689,520	\$1,628,640	\$3,250,000

De igual forma se presenta el consolidado de valor promedio de vivienda por m2 para cada uno de los segmentos, así como el gráfico esquemático:

Gráfico de Valor promedio por m2 y segmento

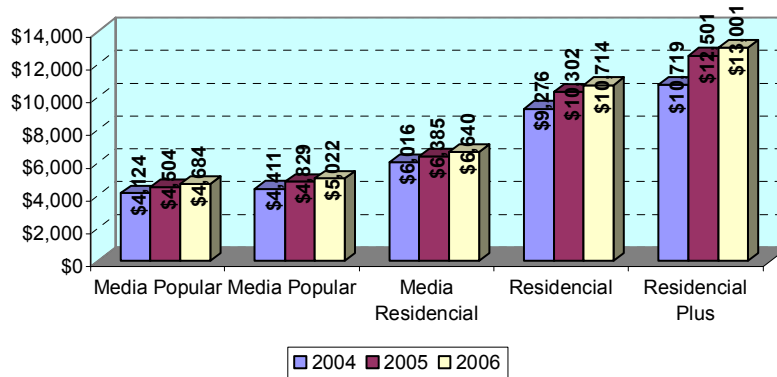


Segmento	MP	M	MR	R	RP
Valor Promedio por m2	\$4,684	\$5,022	\$6,640	\$10,714	\$13,001
Conjunto Horizontal	\$0	\$4,943	\$6,340	\$8,796	\$13,714
Departamento	\$0	\$6,390	\$8,103	\$11,669	\$13,058
Casa duplex	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Unifamiliar	\$4,684	\$4,977	\$6,670	\$11,449	\$8,549

**Tendencias históricas de valor de vivienda por m2 y con respecto a inflación**

La tabla y gráfica siguiente muestran la tendencia histórica de valores por m2 en la ciudad de León, Guanajuato:

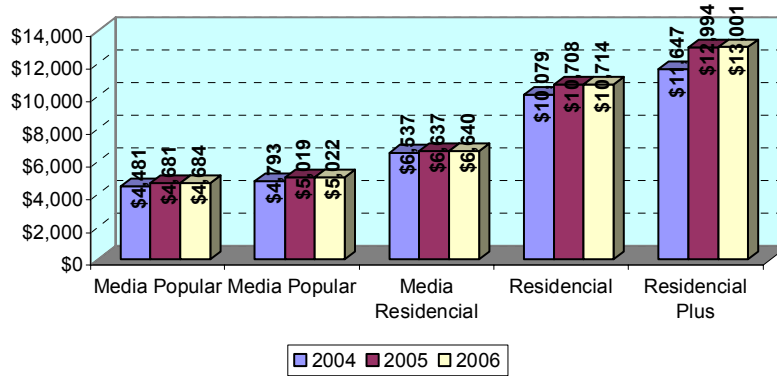
Tendencia Histórica de Valores por m2



	2004	2005	2006
Media Popular	\$4,124	\$4,504	\$4,684
Media Popular	\$4,411	\$4,829	\$5,022
Media Residencial	\$6,016	\$6,385	\$6,640
Residencial	\$9,276	\$10,302	\$10,714
Residencial Plus	\$10,719	\$12,501	\$13,001

Para su correcta interpretación es necesario ajustarlos con el Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC), con objeto de apreciar su comportamiento real:

**Tendencia Histórica de Valores por m2, ajustada con inflación.**



	2004	2005	2006
Media Popular	\$4,481	\$4,681	\$4,684
Media Popular	\$4,793	\$5,019	\$5,022
Media Residencial	\$6,537	\$6,637	\$6,640
Residencial	\$10,079	\$10,708	\$10,714
Residencial Plus	\$11,647	\$12,994	\$13,001
<b>Inflación Acumulada</b>	<b>108.66%</b>	<b>103.94%</b>	<b>100.00%</b>



## Tabla de Valores Máximos y Mínimos de Terreno

Se conforma del consolidado de colonias de la ciudad de León, Gto.

**Tabla de Valores Máximos y Mínimos de Terreno**

Estado:		Guanajuato			Fecha:		Sep-06		
Municipio:		León							
Ciudad:		León							
No	Código Postal	Colonia	Zonificación	Valor Terreno Máximo	Valor Terreno Mínimo	Valor Medio			
1	179	37180	Peñitas	Popular	\$1,200	\$700	\$950		
2	14	37390	Barrio de San Miguel	Popular	\$1,100	\$1,000	\$1,050		
3	75	37266	Españita	Popular	\$1,100	\$850	\$975		
4	277	37330	Vista Hermosa	Popular	\$1,100	\$800	\$950		
5	225	37250	San Felipe de Jesus	Popular	\$1,000	\$700	\$850		
6	18	37236	Benito Juárez	Popular	\$900	\$700	\$800		
7	102		Jardines de San Miguel	Popular	\$900	\$800	\$850		
8	217	37450	Río Escondido	Popular	\$900	\$800	\$850		
9	220		San Antonio	Popular	\$900	\$800	\$850		
10	257	37353	Vibar Residencial	Popular	\$900	\$700	\$800		
11	40		Ciudad Satélite	Popular	\$800	\$500	\$650		
12	130		Las Huertas	Popular	\$800	\$600	\$700		
13	191	37236	Presidentes de México	Popular	\$800	\$500	\$650		
14	64		El Juncal	Popular	\$600	\$600	\$600		
15	152	37680	Los López	Popular	\$600	\$300	\$450		
16	238		Santa Julia	Popular	\$600	\$400	\$500		
17	2		Ampliación León	Popular	\$350	\$350	\$350		
18	122	37109	La Pradera	Popular	\$300	\$200	\$250		
19	216		Rinconada San Pedro	Popular	\$300	\$250	\$275		
20	218	37357	Rizos del Saucillo	Popular	\$300	\$150	\$225		
21	235		Santa Ana del Conde	Popular	\$300	\$100	\$200		
22	256		Valles de Santa María	Popular	\$280	\$300	\$290		
23	128		Las Carmelitas	Popular	\$250	\$100	\$175		
24	242		Solidaridad	Popular	\$140	\$140	\$140		
25	51		Del Conde Caleste Autodromo	Popular	\$100	\$60	\$80		
26	125		Lagunillas	Popular	\$60	\$40	\$50		
27	16		Barrio del Coecillo	Media Popular	\$1,500	\$1,000	\$1,250		
28	100	37257	Jardines de Oriente II	Media Popular	\$1,500	\$900	\$1,200		
29	118	37260	La Josefina	Media Popular	\$1,500	\$1,500	\$1,500		
30	63		El Granjeno	Media Popular	\$1,300	\$800	\$1,050		
31	9	37520	Azteca	Media Popular	\$1,200	\$900	\$1,050		
32	15	37327	Barrio de Santiago	Media Popular	\$1,200	\$1,000	\$1,100		
33	47		Conjunto Río Granges	Media Popular	\$1,200	\$1,200	\$1,200		
34	105		Jardines de San Sebastián	Media Popular	\$1,200	\$900	\$1,050		
35	121		La Moreña	Media Popular	\$1,200	\$1,000	\$1,100		
36	215	37536	Rinconada del Sur	Media Popular	\$1,200	\$800	\$1,000		
37	228	37530	San Isidro de Jerez	Media Popular	\$1,200	\$800	\$1,000		
38	239	37520	Santa María del Granjeno	Media Popular	\$1,200	\$1,000	\$1,100		
39	251	37205	Valle de Señora	Media Popular	\$1,200	\$800	\$1,000		
40	260	37278	Villa de las Flores	Media Popular	\$1,200	\$1,000	\$1,100		
41	272		Villas de Santa María	Media Popular	\$1,200	\$1,000	\$1,100		
42	82	37306	Granada	Media Popular	\$1,100	\$800	\$950		
43	90	37100	Hacienda Echeveste	Media Popular	\$1,100	\$900	\$1,000		
44	231	37259	San Manuel	Media Popular	\$1,100	\$900	\$1,000		
45	234	37278	San Pedro Plus	Media Popular	\$1,100	\$900	\$1,000		
46	250	37140	Valle de León	Media Popular	\$1,100	\$800	\$950		
47	12	37289	Barrio de Guadalupe	Media Popular	\$1,000	\$500	\$750		
48	19		Bosques de la Pradera	Media Popular	\$1,000	\$900	\$950		
49	27	36418	Buena Vista	Media Popular	\$1,000	\$700	\$850		
50	38	37110	Ciudad Aurora	Media Popular	\$1,000	\$700	\$850		
51	46	37530	Colinas de Santa Julia	Media Popular	\$1,000	\$900	\$950		
52	74		España	Media Popular	\$1,000	\$600	\$800		
53	77	37288	Eyupol	Media Popular	\$1,000	\$500	\$750		
54	95		Hidalgo	Media Popular	\$1,000	\$800	\$900		
55	104	37288	Jardines de San Pedro	Media Popular	\$1,000	\$800	\$900		
56	106	37530	Jardines de Santa Julia	Media Popular	\$1,000	\$800	\$900		
57	113	37250	La Carmona	Media Popular	\$1,000	\$700	\$850		

La información contenida fue complementada de acuerdo al listado de colonias del Servicio Postal Mexicano (SEPOMEX), anexando los códigos postales correspondientes.

**Tabla de Valores Máximos y Mínimos de Terreno**

Estado:		Guanajuato		Fecha:		Sep-06	
Municipio:		León					
Ciudad:		León					
No	Código Postal	Colonia	Zonificación	Valor Terreno Máximo	Valor Terreno Mínimo	Valor Medio	
58	131	37419	Las Mandarinas	Media Popular	\$1,000	\$800	\$900
59	142	37300	Lomas de la Trinidad	Media Popular	\$1,000	\$800	\$900
60	157		Los Pensamientos	Media Popular	\$1,000	\$900	\$950
61	162	37240	Michoacán	Media Popular	\$1,000	\$800	\$900
62	169	37340	Obrera	Media Popular	\$1,000	\$800	\$900
63	170	37510	Oriental Anaya	Media Popular	\$1,000	\$800	\$900
64	232	37278	San Miguel de Rentería	Media Popular	\$1,000	\$800	\$900
65	254	37149	Valle del Sol	Media Popular	\$1,000	\$800	\$900
66	34	37260	Candelaria	Media Popular	\$900	\$700	\$800
67	103	37288	Jardines de San Pedrito	Media Popular	\$900	\$750	\$825
68	114	37179	La Esperanza	Media Popular	\$900	\$900	\$900
69	126	37118	Las Águilas	Media Popular	\$900	\$700	\$800
70	127	37480	Las Arboledas	Media Popular	\$900	\$700	\$800
71	137		Loma Real	Media Popular	\$900	\$800	\$850
72	151	37448	Los Limones	Media Popular	\$900	\$700	\$800
73	155		Los Olivos	Media Popular	\$900	\$700	\$800
74	158		Los Reyes	Media Popular	\$900	\$600	\$750
75	177		Paseos del Maurel	Media Popular	\$900	\$900	\$900
76	268		Villas de Echeveste	Media Popular	\$900	\$800	\$850
77	3	37240	Anaya Oriental	Media Popular	\$800	\$600	\$700
78	54	37549	Delta 2000	Media Popular	\$800	\$700	\$750
79	55		Deportiva	Media Popular	\$800	\$700	\$750
80	62		El Crespo	Media Popular	\$800	\$600	\$700
81	68	37480	El Paisaje	Media Popular	\$800	\$600	\$700
82	78	37350	Flores Magón	Media Popular	\$800	\$600	\$700
83	134	37235	León I	Media Popular	\$800	\$500	\$650
84	145	37258	Los Ángeles	Media Popular	\$800	\$600	\$700
85	150	37446	Los Laureles	Media Popular	\$800	\$700	\$750
86	167	37260	Nueva Candelaria	Media Popular	\$800	\$800	\$800
87	181	37450	Plaza de Toros	Media Popular	\$800	\$700	\$750
88	233	37480	San Nicolas	Media Popular	\$800	\$700	\$750
89	240	37444	Santa Rita del Naranjo	Media Popular	\$800	\$600	\$700
90	255		Valle Verde	Media Popular	\$800	\$700	\$750
91	83	37100	Granjas Echeveste	Media Popular	\$700	\$700	\$700
92	160		Mediterraneo	Media Popular	\$700	\$500	\$600
93	174		Parques del Oriente	Media Popular	\$500	\$350	\$425
94	237		Santa Cruz	Media Popular	\$400	\$350	\$375
95	84		Granjas Económicas Los Sauces	Media Popular	\$200	\$300	\$250
96	36	37000	Centro	Media	\$3,000	\$1,500	\$2,250
97	149	37266	Los Gavilanes	Media	\$3,000	\$1,500	\$2,250
98	171		Palmas de Arbide	Media	\$2,200	\$2,000	\$2,100
99	227	37530	San Isidro	Media	\$2,200	\$1,600	\$1,900
100	28		Bugambilias	Media	\$2,000	\$1,500	\$1,750
101	79		Fracciones de San José de Piletas	Media	\$2,000	\$600	\$1,300
102	111		La Alameda	Media	\$2,000	\$1,800	\$1,900
103	67		El Mirador de Arbide	Media	\$1,800	\$1,600	\$1,700
104	259	37210	Villa Contemporanea	Media	\$1,800	\$1,300	\$1,550
105	276	37210	Villas Vasco de Quiroga	Media	\$1,800	\$1,600	\$1,700
106	23		Bosques del Valle	Media	\$1,700	\$1,500	\$1,600
107	26	37297	Brisas del Lago	Media	\$1,700	\$1,500	\$1,600
108	44	37530	Colinas de San Isidro	Media	\$1,700	\$1,500	\$1,600
109	69	37100	El Palmar	Media	\$1,700	\$1,500	\$1,600
110	80		Francisco Lozornio	Media	\$1,700	\$1,200	\$1,450
111	96	37204	Hidalgo del Valle	Media	\$1,700	\$1,500	\$1,600
112	214		Rinconada del Bosque	Media	\$1,700	\$1,500	\$1,600
113	116	37178	La Hacienda	Media	\$1,650	\$1,450	\$1,550
114	13	37004	Barrio de San Juan de Dios	Media	\$1,600	\$1,400	\$1,500

**Tabla de Valores Máximos y Mínimos de Terreno**

Estado:		Guanajuato		Fecha:		Sep-06	
Municipio:		León					
Ciudad:		León					
No	Código Postal	Colonia	Zonificación	Valor Terreno Máximo	Valor Terreno Mínimo	Valor Medio	
115	56	El Abedul	Media	\$1,600	\$1,400	\$1,500	
116	72	El Rosario	Media	\$1,600	\$1,400	\$1,500	
117	91	Hacienda El Rosario	Media	\$1,600	\$1,400	\$1,500	
118	189 37480	Prados Verdes	Media	\$1,600	\$1,400	\$1,500	
119	201 37210	Real de los Naranjos	Media	\$1,600	\$1,400	\$1,500	
120	213 37270	Rincón de Bugambillas	Media	\$1,600	\$1,400	\$1,500	
121	31 37538	Campestre Residencial	Media	\$1,500	\$1,200	\$1,350	
122	65 37156	El Mirador	Media	\$1,500	\$800	\$1,150	
123	99 37257	Jardines de Oriente	Media	\$1,500	\$1,200	\$1,350	
124	129 37270	Las Fuentes	Media	\$1,500	\$1,200	\$1,350	
125	133 37227	Las Trojes	Media	\$1,500	\$1,000	\$1,250	
126	204 37234	Real Providencia	Media	\$1,500	\$1,100	\$1,300	
127	212	Residencial Victoria	Media	\$1,500	\$1,200	\$1,350	
128	247 37170	Torres del Lago	Media	\$1,500	\$1,500	\$1,500	
129	7 37207	Arboledas de la Luz	Media	\$1,400	\$1,200	\$1,300	
130	17 37360	Bella Vista	Media	\$1,400	\$1,000	\$1,200	
131	20 37179	Bosques de la Presa	Media	\$1,400	\$1,200	\$1,300	
132	25 37297	Brisas del Carmen	Media	\$1,400	\$1,200	\$1,300	
133	98 37530	Jardines de Jerez	Media	\$1,400	\$900	\$1,150	
134	262 37220	Villa Insurgentes	Media	\$1,400	\$1,000	\$1,200	
135	264 37208	Villa Magna II	Media	\$1,400	\$1,200	\$1,300	
136	6 37200	Arboledas de Ibarilla	Media	\$1,300	\$1,100	\$1,200	
137	22 37550	Bosques del Sur	Media	\$1,300	\$1,000	\$1,150	
138	45 37530	Colinas de Santa Julia II	Media	\$1,300	\$1,000	\$1,150	
139	93	Hacienda San Miguel	Media	\$1,300	\$1,100	\$1,200	
140	136 37420	Loma Bonita	Media	\$1,300	\$1,000	\$1,150	
141	153 37219	Los Murales	Media	\$1,300	\$1,100	\$1,200	
142	164 37279	Misión de la Luz	Media	\$1,300	\$1,300	\$1,300	
143	184	Portón de los Girasoles	Media	\$1,300	\$1,100	\$1,200	
144	245 37288	Terranova	Media	\$1,300	\$1,100	\$1,200	
145	120 37328	La Moderna	Media	\$1,250	\$1,100	\$1,175	
146	37	Centro Habitacional Las Glorias	Media	\$1,200	\$1,200	\$1,200	
147	61 37433	El Cortijo	Media	\$1,200	\$1,000	\$1,100	
148	86 37380	Guadalupe	Media	\$1,200	\$1,000	\$1,100	
149	109 37118	Jardines del Valle	Media	\$1,200	\$1,000	\$1,100	
150	110 37410	Kennedy	Media	\$1,200	\$800	\$1,000	
151	148 37390	Los Fresnos	Media	\$1,200	\$1,000	\$1,100	
152	165 37218	Misión de San José	Media	\$1,200	\$1,000	\$1,100	
153	183 37448	Portales de San Sebastián	Media	\$1,200	\$1,100	\$1,150	
154	194	Privada San José	Media	\$1,200	\$1,200	\$1,200	
155	202	Real de San José	Media	\$1,200	\$1,000	\$1,100	
156	265	Villa Verde	Media	\$1,200	\$1,100	\$1,150	
157	76	Exhacienda Morena I	Media	\$1,100	\$900	\$1,000	
158	115 37190	La Florida	Media	\$1,100	\$800	\$950	
159	147	Los Cedros	Media	\$1,100	\$900	\$1,000	
160	159	Manzanares	Media	\$1,100	\$800	\$950	
161	173 37510	Parques Manzanares	Media	\$1,100	\$800	\$950	
162	175 37536	Parques del Sur	Media	\$1,100	\$900	\$1,000	
163	188 37238	Prado Hermoso	Media	\$1,100	\$1,000	\$1,050	
164	208 37295	Residencial Lomas del Valle	Media	\$1,100	\$900	\$1,000	
165	221	San Benigno	Media	\$1,100	\$1,100	\$1,100	
166	226 37456	San Ignacio	Media	\$1,100	\$900	\$1,000	
167	35 37170	Casa Balca	Media	\$1,000	\$800	\$900	
168	97 37340	Industrial	Media	\$1,000	\$800	\$900	
169	161	Mediterraneo I	Media	\$1,000	\$700	\$850	
170	168 37320	Obregón	Media	\$1,000	\$800	\$900	
171	241 37210	Santa Rosa de Lima	Media	\$1,000	\$850	\$925	
172	266	Villanueva	Media	\$1,000	\$800	\$900	
173	71 37109	El Porvenir	Media	\$900	\$800	\$850	
174	24 37297	Brisas del Campo	Media	\$800	\$600	\$700	
175	48	Cuarto Centenario	Media	\$800	\$500	\$650	
176	224	San Cristobal	Media	\$800	\$700	\$750	
177	39 37490	Ciudad Industrial	Media	\$700	\$500	\$600	
178	138 37295	Loma Verde	Media	\$700	\$600	\$650	

**Tabla de Valores Máximos y Mínimos de Terreno**

Estado:		Guanajuato		Fecha:		Sep-06	
Municipio:		León					
Ciudad:		León					
No	Código Postal	Colonia	Zonificación	Valor Terreno Máximo	Valor Terreno Mínimo	Valor Medio	
179	32	Campestre San José	Media	\$500	\$400	\$450	
180	70	37353 El Paraiso	Media	\$500	\$300	\$400	
181	190	Presa de los Santos	Media	\$500	\$350	\$425	
182	223	37672 San Carlos de la Rocha	Media	\$350	\$300	\$325	
183	119	37500 La Martinica	Media Residencial	\$2,500	\$2,000	\$2,250	
184	1	37204 Alameda Diamante	Media Residencial	\$2,400	\$2,100	\$2,250	
185	196	Puerta San Rafael	Media Residencial	\$2,400	\$2,100	\$2,250	
186	140	37368 Lomas de Arbide	Media Residencial	\$2,300	\$1,800	\$2,050	
187	275	Villas del Moral	Media Residencial	\$2,300	\$2,000	\$2,150	
188	43	Colinas de Gran Jardín	Media Residencial	\$2,200	\$1,800	\$2,000	
189	205	Residencial del Moral I	Media Residencial	\$2,200	\$1,900	\$2,050	
190	229	San Jerónimo	Media Residencial	\$2,200	\$1,800	\$2,000	
191	197	37298 Punto Verde	Media Residencial	\$2,100	\$1,800	\$1,950	
192	206	Residencial del Moral II	Media Residencial	\$2,100	\$1,900	\$2,000	
193	248	37426 Valle de Arbide	Media Residencial	\$2,100	\$1,800	\$1,950	
194	253	37178 Valle del Moral	Media Residencial	\$2,100	\$1,900	\$2,000	
195	4	37020 Andrade	Media Residencial	\$2,000	\$1,600	\$1,800	
196	52	Del Marques	Media Residencial	\$2,000	\$2,000	\$2,000	
197	88	37170 Hacienda del Campestre	Media Residencial	\$2,000	\$1,800	\$1,900	
198	135	37480 León Moderno	Media Residencial	\$2,000	\$1,600	\$1,800	
199	156	37328 Los Paraisos	Media Residencial	\$2,000	\$1,800	\$1,900	
200	163	37156 Miradores del Campestre	Media Residencial	\$2,000	\$2,000	\$2,000	
201	172	37160 Panorama	Media Residencial	\$2,000	\$1,600	\$1,800	
202	180	Piamonte	Media Residencial	\$2,000	\$1,800	\$1,900	
203	182	37100 Portales de la Arboleda	Media Residencial	\$2,000	\$1,700	\$1,850	
204	187	37170 Portones del Moral	Media Residencial	\$2,000	\$2,000	\$2,000	
205	195	Pueblito del Campestre	Media Residencial	\$2,000	\$2,000	\$2,000	
206	198	Real Camelinas	Media Residencial	\$2,000	\$1,800	\$1,900	
207	199	37128 Real Campestre	Media Residencial	\$2,000	\$1,800	\$1,900	
208	203	37178 Real del Bosque	Media Residencial	\$2,000	\$1,700	\$1,850	
209	271	37530 Villas de San Isidro	Media Residencial	\$2,000	\$1,800	\$1,900	
210	200	37178 Real de Bugambilias	Media Residencial	\$1,900	\$1,700	\$1,800	
211	59	37218 El Condado	Media Residencial	\$1,800	\$1,600	\$1,700	
212	60	37218 El Condado Plus	Media Residencial	\$1,800	\$1,600	\$1,700	
213	81	37138 Gran Jardín	Media Residencial	\$1,800	\$1,500	\$1,650	
214	144	Lomas del Sol	Media Residencial	\$1,800	\$1,600	\$1,700	
215	210	Residencial Siena	Media Residencial	\$1,800	\$1,800	\$1,800	
216	244	37020 Tepeyac	Media Residencial	\$1,800	\$1,500	\$1,650	
217	261	Villa de las Torres	Media Residencial	\$1,800	\$1,600	\$1,700	
218	21	37125 Bosques del Campestre	Media Residencial	\$1,700	\$1,500	\$1,600	
219	57	El Campanario	Media Residencial	\$1,700	\$1,500	\$1,600	
220	87	Hacienda Bugambilias	Media Residencial	\$1,700	\$1,500	\$1,600	
221	112	La Antigua	Media Residencial	\$1,700	\$1,500	\$1,600	
222	185	37138 Portones del Campestre	Media Residencial	\$1,700	\$1,600	\$1,650	
223	207	Residencial del Mezquite	Media Residencial	\$1,700	\$1,500	\$1,600	
224	211	Residencial Terra cotta	Media Residencial	\$1,700	\$1,500	\$1,600	
225	267	37280 Villas Bugambilias	Media Residencial	\$1,700	\$1,500	\$1,600	
226	270	Villas de la Luz	Media Residencial	\$1,700	\$1,700	\$1,700	
227	49	37369 Cumbres de Arbide	Media Residencial	\$1,600	\$1,400	\$1,500	
228	146	Los Cárcamos	Media Residencial	\$1,600	\$1,600	\$1,600	
229	263	37208 Villa Magna	Media Residencial	\$1,600	\$1,400	\$1,500	
230	8	37684 Arcos Antigua	Media Residencial	\$1,500	\$1,500	\$1,500	
231	66	37156 El Mirador Campestre	Media Residencial	\$1,500	\$1,200	\$1,350	
232	89	37299 Hacienda del Carmen II	Media Residencial	\$1,500	\$1,500	\$1,500	
233	193	Privada del Arbol	Media Residencial	\$1,500	\$1,500	\$1,500	
234	222	San Carlos	Media Residencial	\$1,500	\$1,300	\$1,400	
235	236	Santa Catalina	Media Residencial	\$1,500	\$1,400	\$1,450	
236	269	Villas de Guadalupe	Media Residencial	\$1,500	\$1,300	\$1,400	
237	176	Paseo de las Moras	Media Residencial	\$1,400	\$1,200	\$1,300	
238	209	Residencial Niza	Media Residencial	\$1,400	\$1,400	\$1,400	
239	230	37289 San Jorge	Media Residencial	\$1,300	\$1,200	\$1,250	
240	29	Campestre El Cid	Media Residencial	\$800	\$700	\$750	

**Tabla de Valores Máximos y Mínimos de Terreno**

Estado:		Guanajuato		Fecha:		Sep-06	
Municipio:		León					
Ciudad:		León					
No	Código Postal	Colonia	Zonificación	Valor Terreno Máximo	Valor Terreno Mínimo	Valor Medio	
241	73	37547	El Trebol	Media Residencial	\$800	\$600	\$700
242	139		Lomas	Media Residencial	\$800	\$600	\$700
243	243		Tajo de Santa Ana	Media Residencial	\$600	\$400	\$500
244	249		Valle de la Hacienda	Media Residencial	\$600	\$400	\$500
245	92		Hacienda La Huaracha	Media Residencial	\$360	\$300	\$330
246	10		Balcón de las Lomas	Residencial	\$3,000	\$2,200	\$2,600
247	143	37150	Lomas del Campestre	Residencial	\$3,000	\$2,000	\$2,500
248	274	37180	Villas del Juncal	Residencial	\$2,800	\$2,600	\$2,700
249	252	37150	Valle del Campestre	Residencial	\$2,600	\$2,200	\$2,400
250	108	37160	Jardines del Moral	Residencial	\$2,500	\$2,200	\$2,350
251	154	37673	Los Naranjos	Residencial	\$2,500	\$1,800	\$2,150
252	5	37360	Arbide	Residencial	\$2,400	\$2,000	\$2,200
253	141	37134	Lomas de Gran Jardín	Residencial	\$2,400	\$2,000	\$2,200
254	33	37418	Cañada del Refugio	Residencial	\$2,300	\$1,700	\$2,000
255	246	37125	Torre Metrópoli	Residencial	\$2,300	\$2,100	\$2,200
256	50	37128	Cumbres del Campestre	Residencial	\$2,000	\$1,500	\$1,750
257	123		La Puerta de Hierro	Residencial	\$2,000	\$2,000	\$2,000
258	124		Lagos del Campestre	Residencial	\$2,000	\$2,000	\$2,000
259	219		San Angel	Residencial	\$2,000	\$1,800	\$1,900
260	258		Villa Arbide	Residencial	\$2,000	\$2,000	\$2,000
261	42		Club de Golf La Hacienda	Residencial	\$1,800	\$1,500	\$1,650
262	11	37138	Balcones del Campestre	Residencial	\$1,700	\$1,300	\$1,500
263	94		Hacienda Santa Fé	Residencial	\$1,450	\$1,250	\$1,350
264	178	37299	Pedregal del Carmen	Residencial	\$1,200	\$1,000	\$1,100
265	186	37299	Portones del Carmen	Residencial	\$1,000	\$900	\$950
266	166		Morales del Potosí	Residencial	\$900	\$700	\$800
267	58	37299	El Carmen	Residencial	\$800	\$700	\$750
268	101		Jardines de San Francisco	Residencial	\$800	\$600	\$700
269	117	37672	La Herradura	Residencial	\$600	\$500	\$550
270	41	37120	Club Campestre	Residencial Plus	\$7,000	\$3,500	\$5,250
271	132	37125	Las Quintas	Residencial Plus	\$5,100	\$4,250	\$4,675
272	107	37128	Jardines del Campestre	Residencial Plus	\$3,800	\$3,300	\$3,550
273	85		Granjas El Palote	Residencial Plus	\$3,500	\$3,100	\$3,300
274	273	37129	Villas del Campestre	Residencial Plus	\$3,500	\$3,100	\$3,300
275	30		Campestre del Refugio	Residencial Plus	\$3,200	\$2,800	\$3,000
276	192	37128	Privada Cumbres del Campestre	Residencial Plus	\$2,500	\$2,500	\$2,500
277	53	37123	Del Refugio Bosques	Residencial Plus	\$2,300	\$2,000	\$2,150

Es oportuno señalar que la muestra original de viviendas utilizada, no contemplaba la totalidad de colonias existentes de la ciudad, por lo que la información faltante tuvo que ser recabada en base a un listado de consulta con peritos valuadores de la plaza.

El objetivo de dicha acción permitió un mayor grado de certeza en los análisis de valor de los terreno presentados.



## Tabla de Valores Máximos y Mínimos de Terreno

Al igual que en el caso de vivienda, se obtiene la siguiente tabla de consolidados, la cual refiere los rangos de valor de terreno de acuerdo a su tipología; posteriormente, se presenta el resumen consolidado de valores máximos y mínimos por tipo de segmento de la muestra, así como los valores promedio por m2.

### Clasificación

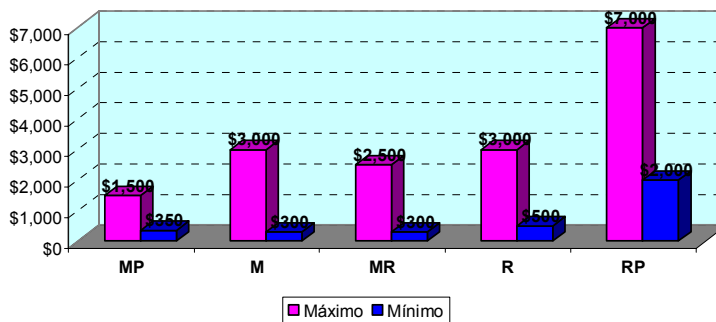
Tipo	Nombre
P	Popular
MP	Media Popular
M	Media
MR	Media Residencial
R	Residencial
RP	Residencial Plus

### Tabla Resumen

Segmento		MP	M	MR	R	RP
Valor/m2	Máximo	\$1,500	\$3,000	\$2,500	\$3,000	\$7,000
	Mínimo	\$350	\$300	\$300	\$500	\$2,000
<b>Valor Promedio</b>		<b>\$871</b>	<b>\$1,221</b>	<b>\$1,647</b>	<b>\$1,762</b>	<b>\$3,465</b>
	Máximo	\$975	\$1,357	\$1,747	\$1,918	\$3,862
	Mínimo	\$766	\$1,086	\$1,548	\$1,606	\$3,068
Desviación Std. +/-		\$230	\$418	\$438	\$675	\$1,213
Coeficiente de variación		26%	34%	27%	38%	35%

El siguiente gráfico refiere los valores promedio máximos y mínimos par cada uno de los segmentos establecidos:

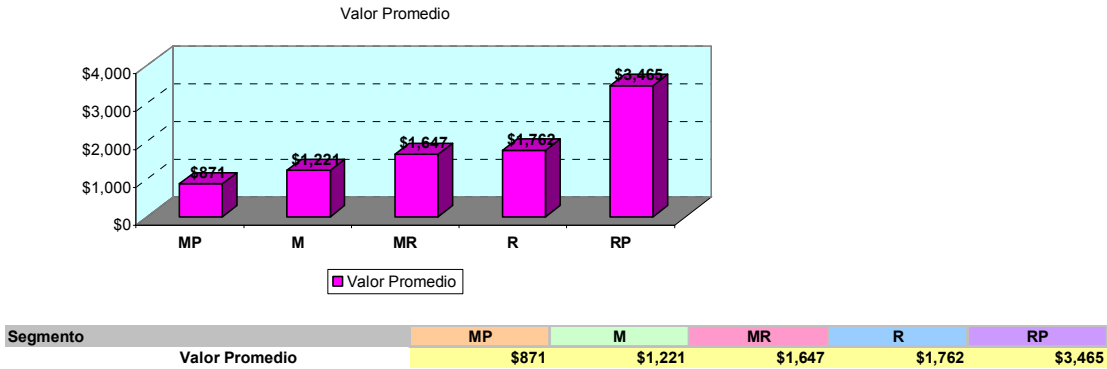
Gráfico de Valores máximos-mínimos



Segmento		MP	M	MR	R	RP
Valor/m2	Máximo	\$1,500	\$3,000	\$2,500	\$3,000	\$7,000
	Mínimo	\$350	\$300	\$300	\$500	\$2,000

Así también, se anexa el gráfico de valores promedio por m2 para cada segmento:

Gráfico de Valores Promedio



### Buscador de Muestras de Mercado

Finalmente, dentro de los análisis efectuados para el modelo de recolección de datos, se presenta un prototipo de buscador de muestras de comparables, el cual facilita la identificación de los mismos de acuerdo a criterios de selección:

**Busqueda avanzada**

1  Inmueble  Terreno

2 Periodo

3 Colonia

4 Rango de Valor

Campos considerados:

- Tipo de Inmueble
- Periodo
- Colonia
- Rango de Valor

Una vez seleccionados los rangos, se oprime la tecla “buscar”, que da inicio a la selección de la muestra del banco de datos de comparables.

Dentro formato del buscador se pretende que una vez realizada la exploración, se despliegue el listado del banco de datos que cumple con las características requeridas de acuerdo a la selección, ejemplo :

Clave	Calle	No. Ext.	Colonia	Calidad	Ech. de Constr.	Fuente de Info	Teléfono	Sup. Terreno	Sup. Const.	Edad	V. Oferta	Fact. Comercial
LEO3	PRIVADA SANTANDER	51	ARBIDE	SUPERIOR	REGULAR	IGUSA	4777110720	374.00	365.00	8	\$2,380,000	0.95
LEO3	PUERTO DE PALOS	109	ARBIDE	SUPERIOR	BUENO	ESTRADAER		270.00	370.00	1	\$2,400,000	0.95
LEO3	PTO. DE VINAROS	103	ARBIDE	SUPERIOR	BUENO	LLVE	4777803857	279.00	360.00	1	\$2,700,000	0.95
LEO3	VERACRUZ	202	ARBIDE	SUPERIOR	EXCELENTE	CENTURY 21	4777733478	880.00	517.00	5	\$4,300,000	1.00
LEO3	AV. PALMAS	415	ARBIDE	SUPERIOR	BUENO	LLVE	4777803857	438.00	438.00	6	\$4,800,000	0.90

Si bien el formato de búsqueda es similar a la mayoría de los existentes en las páginas de consulta de Internet del sector inmobiliario; la diferencia principal estriba en que se pueden identificar muestras de años anteriores (una vez que se cuente con el banco de datos correspondiente), lo cual permitirá al valuador contar con información antecedente que coadyuve en el análisis de los comparables.

## 7.- CONCLUSIONES Y PROPUESTAS

Retomando los conceptos señalados a lo largo del presente análisis y considerando cada uno de los criterios de manejo de la información planteada, se puede concluir lo siguiente:

- La correcta recabación de la información es una de las partes medulares en el proceso de valuación de inmuebles habitacionales.
- Así también, dicha información manejada de forma adecuada permite generar mayor certidumbre y certeza a la hora de determinar los criterios de homologación de los comparables en el ejercicio valuatorio.
- La estandarización en la recabación de la información del mercado inmobiliario, a través de un modelo de ficha de captura, facilita su comprensión y manejo.
- La obtención de un banco de información a partir de muestras recabadas, permite catalogar con diferentes criterios de análisis dicho muestreo.
- El consolidado de datos permite el manejo de las muestras por bloques con diferentes criterios de selección.
- La obtención de valores de referencia por rangos dentro de topes máximos y mínimos, permite disminuir el grado de variación entre un documento y otro.
- El objetivo del modelo es lograr en el valuator un mayor grado de análisis de la información que le permita contar con mayores y mejores herramientas para la toma de decisiones.
- Si bien se mencionó que el ejercicio valuatorio está determinado por condiciones objetivas y subjetivas, el presente trabajo busca consolidar en mayor medida dicho proceso en base a criterios de manejo de herramientas estadísticas.
- Para finalizar, es muy importante no perder de vista el objeto de la valuación: “La valuación es una disciplina ética profesional, con normas y técnicas definidas, encargada de investigar, analizar y seleccionar las variables objetivas y subjetivas que influyen en la determinación del justo valor de las cosas”

## 8.- GLOSARIO DE TÉRMINOS

### **Área**

Recuso matemático para designar la medida de una superficie.

### **Banco de datos**

Archivo que concentra información recabada directamente en campo, acerca de las características cuantitativas y cualitativas de inmuebles que se exhiben a la venta o han sido objeto de una operación de compraventa.

### **Bien sujeto**

Se refiere al ente económico, materia de un análisis, estudio o avalúo.

### **Castigo**

Medida que sanciona la ineficiencia parcial de un terreno.

### **Coefficiente de correlación**

Recurso matemático que permite medir la bondad o grado del ajuste de unos datos, es decir la intensidad de la asociación entre las variables numéricas.

### **Compraventa**

Transacción que celebran dos partes, un comprador y un vendedor.

### **Crecimiento urbano**

Crecimiento o expansión del espacio urbanizado en una localidad.

### **Demanda**

Requerimiento de un producto por necesidad de los potenciales inversionistas o compradores, en razón de los atributos que el ente económico posee.

### **Derecho de vía**

Margen territorial de protección o tolerancia otorgado o conferido legalmente a una vía de comunicación o transporte.

### **Detonadores urbanos**

Conjunto de factores políticos, económicos, culturales o sociales que han contribuido a conferirle mayor o menor deseabilidad a la tierra.

### **Eficiencia del suelo**

Estimación porcentual de la semejanza de un terreno con respecto al lote tipo o predominante en la zona de ubicación.

### **Equipamiento urbano**

Conjunto de inmuebles dispuestos para beneficio público de una localidad.

### **Especulaciones**

Apreciaciones anticipadas sobre el futuro económico de un ente determinado.

### **Fondo**

Dimensión de un terreno, leída a partir de su frente en sentido longitudinal.

### **Frente**

Dimensión de un terreno, leída a lo largo de su colindancia con la vía que lo accesa.

**Gabinete**

Espacio para recabar la información recabada en campo.

**Garantía**

Ente económico susceptible de respaldar, por su valor, una operación crediticia.

**Inversiones**

Ejercicios financieros traducidos en bienes.

**Mancha urbana**

Extensión de suelo o tierra que define el espacio urbanizado de una localidad, por haber recibido el suministro de servicios públicos, equipamiento y mobiliario urbano.

**Mayor y mejor uso**

Optimo aprovechamiento de un bien raíz, con estricto apego a las normas vigentes, para buscar su máxima rentabilidad potencial, a fin de ser absorbido y reconocido por el mercado inmobiliario.

**Mercado abierto y activo**

Escenario de bienes similares, exhibidos para ser comercializados, con apego a derecho.

**Metodología**

Estudio del conjunto de operaciones ordenadas, en el plano teórico y práctico, con que se pretende obtener un resultado.

**Minusvalía**

Decremento en el valor de un bien.

**Modelo matemático**

Representación abstracta de variables que intervienen en un evento para ser estudiado.

**Oferta**

Ofrecimiento de un bien.

**Plano llave**

Diagrama de la ciudad regido por cuadrantes numerados que facilitan la localización particular de un inmueble.

**Plusvalía**

Incremento en el valor de un bien

**Precio de venta**

Monto económico que pretende un oferente, a cambio de un bien exhibido en un mercado abierto.

**Premio**

Medida que reconoce la eficiencia parcial de un terreno

**Régimen de propiedad**

Normas que rigen la posesión legal de un bien



### **Servicios públicos**

Instalaciones ocultas o visibles, destinadas para uso de la sociedad en su conjunto.

### **Suelo urbano**

Territorio habilitado con servicios públicos (infraestructura y superestructura) necesarios y suficientes para que una comunidad se desarrolle en armonía.

### **Superficie**

Contorno que delimita el espacio ocupado por un terreno y lo separa de otros predios o lotes circundantes.

### **Ubicación**

Posición que ocupa un bien raíz en una extensión de suelo.

### **Valor comercial**

Es el monto que un comprador bien informado esta dispuesto a pagar por un bien, equivalente al monto que un vendedor bien informado esta dispuesto a recibir por el mismo.

### **Valor de mercado**

Cantidad económica que pagaría un comprador bien informado por un bien, equivalente al monto justo para adquirir otra propiedad existente con la misma utilidad.

El valor resulta al aplicar el “enfoque comparativo de mercado”, que reconoce las características cualitativas y cuantitativas de un bien al homologarlo con otros entes similares exhibidos a la venta.

### **Valor del suelo**

Se refiere al monto económico reconocido por el mercado, que adopta la tierra en razón de su mayor y mejor uso, atendiendo las normas y lineamientos que rigen la posesión legal de un bien.

### **Zona de influencia**

Territorio impactado por la presencia de un ente económico, político, social, cultural o religioso.

### **Zonificar los espacios**

División territorial de una localidad en base a la función que cumple cada parte que la conforman.

## 9.- BIBLIOGRAFÍA

1. Guía Roji de la Ciudad de León 2006  
Guía Roji SA de CV ISBN970-621-463-1
2. Plan Municipal de Desarrollo Urbano 2000  
Instituto Municipal de Planeación de la Ciudad de León.
3. Apuntes Materia de Catastro  
Especialización en Valuación Inmobiliaria  
Dr. Fernando Green Castillo, UNAM 2006
4. Apuntes Materia de Estadística  
Especialización en Valuación Inmobiliaria  
Arq. Juan Antonio Gómez Velázquez, UNAM 2006
5. Anuario Estadístico del Estado de Guanajuato  
Gobierno del Estado de Guanajuato, 2004
6. DIME León, Dinámica del Mercado Inmobiliario  
Año 16, No. 1191, Febrero 2005.
7. Curso de Valuación Nivel I  
SAVAC, Sociedad de Arquitectos Valuadores, 1998

Páginas en Internet:

[www.century21obregon.com.mx](http://www.century21obregon.com.mx)  
[www.century21terra.com.mx](http://www.century21terra.com.mx)  
[www.metrocubicos.com.mx](http://www.metrocubicos.com.mx)  
[www.casasmasterrenos.com.mx](http://www.casasmasterrenos.com.mx)  
[www.inmuebleslpc.com.mx](http://www.inmuebleslpc.com.mx)  
[www.inegi.gob.mx](http://www.inegi.gob.mx)  
[www.savac.com.mx](http://www.savac.com.mx)