

**CENTRO DE INVESTIGACIONES Y ESTUDIOS DE
POSGRADO FACULTAD DE ARQUITECTURA
U.NA.M.**

**ESTUDIO DEL VALOR DE SUELO
EN LA DELEGACION CENTRO DE MONTERREY N.L.,
PARA OBTENER FACTORES DE HOMOLOGACION
APLICABLES ENTRE LAS COLONIAS**

**Tesis que para obtener el Diploma de Especialización en
Valuación Inmobiliaria presenta:**

Arq. Ana Melina Garza Rodríguez



Universidad Nacional
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

Biblioteca Central



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.

“Ni la Universidad ni el jurado de grado serán responsables de las ideas expuestas por el graduando”.

DIRECTOR DE TESINA:

ARQ. LORENZO BARRAGAN

SINODALES:

LIC. EVARISTO ROMERO SALGADO

ING. MANUEL GARCIA CORDOVA

ING. JUAN ANTONIO GOMEZ VELAZQUEZ

LIC. ESTHER MAYA

DEDICATORIA:

A mi familia, amigos y compañeros de estudios por todo el apoyo que me brindaron durante mis estudios.

AGRADECIMIENTOS:

A la Universidad Nacional Autónoma de México por haber hecho posible la realización de la Especialidad en Valuación Inmobiliaria, y así habernos dado la oportunidad de superarnos académicamente para un mejor desarrollo en nuestra actividad profesional.

A los sinodales Arq. Lorenzo Barragán, Lic. Evaristo Romero Salgado y el Ing. Manuel García Córdova por todos sus comentarios y apoyo que me dieron en la elaboración de esta tesina.

CONTENIDO

	PAGINA
INTRODUCCION	
CAPITULO I.- ANTECEDENTES E HISTORIA	1 - 12
1.1.- MONTERREY	
1.2.- CONCEPTO DE VALOR EN ECONOMIA	
1.3.- DISTINTOS TIPOS DE VALORES	
1.4.- FACTORES QUE MODIFICAN EL VALOR DE LOS BIENES INMUEBLES	
1.5.- DETERMINANTES DE VALOR	
1.6.- LA INFLUENCIA DE LOS FACTORES URBANOS EN EL VALOR	
CAPITULO II.- COLONIAS DE MONTERREY	13 - 25
2.1.- LOS BARRIOS DE MONTERREY A TRAVES DE LA HISTORIA	
2.2.- LA DELEGACION CENTRO Y SUS COLONIAS	
CAPITULO III.- DIMENSIONES DE LAS COLONIAS	26 - 28
3.1.- VALOR TEORICO DE LAS COLONIAS	
CAPITULO IV.- CARACTERISTICAS DE LAS COLONIAS	29 - 35
CAPITULO V.- INVESTIGACION DE MERCADO	36 - 40
CAPITULO VI.- RELACIONES DE VALOR ENTRE LAS COLONIAS	41 - 44
CAPITULO VII.-FACTORES DE HOMOLOGACION ENTRE LAS COLONIAS	45 - 48
7.1.- DETERMINACION DEL METODO PARA OBTENER LOS FACTORES DE HOMOLOGACION ENTRE COLONIAS.	
7.2.- EJEMPLO DE HOMOLOGACION ENTRE COLONIAS CON UN CASO PRÁCTICO.	
CONCLUSIONES	
BIBLIOGRAFIA	
ANEXOS	
1.- PLAN DE DESARROLLO URBANO DEL MUNICIPIO DE MONTERREY 2002-2020	
2.-PLANO 1.- ESTRATEGIA DE ZONIFICACION	
3.-PLANO 2.- ESTRATEGIA DE DENSIDADES	
4.-PLANO 3.- ESTRATEGIA DE VIALIDADES	

INTRODUCCION

En nuestro país, durante el siglo pasado, se produjo un intenso movimiento de urbanización, entendido este como un fenómeno de concentración de la población y de las actividades económicas en los centros urbanos. Este proceso resalta en el cambio de la población rural a urbana que se dio en las décadas del siglo anterior básicamente.

Este fenómeno observo, una tendencia concentradora en tres grandes áreas del país: la Ciudad de México, Guadalajara y **Monterrey**. Ciudades que tienden a incrementar su peso relativo como áreas metropolitanas, con una tasa media de crecimiento de 3.6% o más, que de persistir absorberá en un futuro inmediato al 50% del incremento de la población que se ubique en ellas.

La inercia de crecimiento que se observa es el resultado de su potencialidad económica, de la infraestructura, equipamiento, diseño urbano y servicios socioeconómicos que ahí se tienen, lo que hace un detonador y aglutinador de inversión y ahorro, que acentúa la concentración urbana.

Sin embargo estas ciudades ya presentan serios problemas en su estructura interna; pues sus servicios demandan altos costos de inversión con lo que se produce un crecimiento ineficiente e inequitativo, generándose así una aguda y grave problemática producto de un anárquico e inestable desarrollo.

Es este el panorama socioeconómico, donde se inscribe el motivo de estudio del presente trabajo, investigar en uno de estos tres monstruos urbanos, concretamente la Ciudad de Monterrey, Nuevo León; Como se dan los efectos del valor en sus barrios y colonias; así como, que mensaje pueden proporcionar al estudioso del valor inmobiliario las tendencias, ajustes, modas, programas, costumbres y principios, estructuras, equipamiento, diseños, vialidades, infraestructura, etc., modificadores o determinantes del valor, a fin de que bajo el procedimiento de homologación obtener una visión del valor inmobiliario, aplicado en la Zona Central de Monterrey.

Siendo originaria del Estado de Nuevo León, y en mi experiencia personal como arquitecta, pude observar que existen ciertos elementos en el entorno urbano que tienen que ver proporcionalmente con el inmueble, que son factores internos y externos que deben de ser contemplados en el valor, al practicar un avalúo, instrumento que se define a lo largo de la especialización.

En virtud de la situación incierta que se da en los valores inmobiliarios existentes en el mercado de Monterrey, Nuevo León, se pretende en esta tesina aportar una solución como hipótesis de trabajo. Todo ello, encaminado a facilitar el camino del valuador en el aspecto del análisis e investigación, que nos lleve a encontrar los valores más exactos que se dan en el mercado, proponiendo una homologación entre colonias, que no sean tan semejantes, en caso de la inexistencia de sujetos inmobiliarios comparables en una colonia en particular. **Para ello, se propone establecer una calificación del entorno urbano basado en sus elementos más relevantes.**

El estudio será dirigido a la Ciudad de Monterrey, N.L., particularizando el sitio de investigación, en cuatro zonas de la delegación Centro, como una muestra representativa de la Ciudad.

Se aplicará, el método científico de las Ciencias Sociales, que va de explicar hechos generales hasta concretarlos en particularidades, que en el caso del presente tema se cristalizarán en la propuesta de homologación entre las colonias.

La técnica, está basada en los instrumentos de investigación metodológica, partiendo de la observación del sitio de estudio (Monterrey), la descripción histórica de la evolución urbana y la inferencia y deducción de los fenómenos de valor observados, para establecer nuestra propia solución.

Así, como alumna de la Especialidad durante el año 2009, traté la problemática que genera el siguiente trabajo, como una aportación para obtener la Especialización en Valuación Inmobiliaria impartida en la Facultad de Arquitectura de la UNAM, en el Centro de Investigaciones y Estudios de Posgrado.

ZONA CONURBADA DE NUEVO LEON.

LOCALIZACION DE MONTERREY

Monterrey, auténtica metrópoli del norte mexicano. Está situado en el pie de monte septentrional de la Sierra Madre Oriental, donde se unen los dos principales ejes naturales de comunicación del noreste de México: la depresión longitudinal Monclova-Ciudad Victoria (flanqueada por la Sierra Madre, la de Mina y la Silla) el gran surco sinolinal que corta transversalmente a la Sierra Madre y da salida a las aguas de la altiplanicie hacia el Golfo mediante el río San Juan (tributario del Bravo del Norte) y sus afluentes.

Monterrey se localiza en el paralelo 25°40´ de latitud norte y 100°18´ de meridiano oeste, a 537 metros sobre el nivel del mar; está limitado al norte con los municipios de San Nicolás de los Garza y General Escobedo; al sur con los municipios de San Pedro Garza García y Santiago; al este con Guadalupe y Juárez; y al oeste con Santa Catarina y García. Cuenta con una amplia mancha urbana en conurbación con los municipios limitantes.



La extensión territorial del municipio asciende a 451.30 kilómetros cuadrados.

Monterrey es un municipio y ciudad mexicana, capital del estado de Nuevo León, así como cabecera del área urbana que lleva su nombre: Zona Metropolitana de Monterrey. La conurbación, integrada por la ciudad y municipio de Monterrey y otras localidades en once municipios de Nuevo León, agrupan un total de 3.788.077 habitantes de acuerdo con el último conteo y delimitación oficial en 2005 por el INEGI, CONAPO y la SEDESOL.[2] El Área Metropolitana de Monterrey es la tercera más poblada de México, sólo después de las áreas metropolitanas de México, D. F. y Guadalajara.[2]

La ciudad recibe su nombre por el Virrey de la Nueva España Don Gaspar de Zúñiga y Acevedo, Conde de Monterrey. Esta ciudad es conocida como La Sultana del Norte o El Coloso del Noreste y como La Ciudad de las Montañas por las caprichosas e impresionantes formaciones rocosas que la rodean y penetran.

La historia de la ciudad de **Monterrey** y su estado, Nuevo León, están estrechamente ligadas. Cuando se fundó el *Nuevo Reino de León*, éste se limitaba a **Monterrey**, Monclova, Cerralvo y Saltillo y las familias fundadoras formaban un grupo de una treintena de personas en cada localidad. Poco a poco, Nuevo León se fue poblando con las familias de pastores trashumantes que combatieron y desplazaron a los grupos indígenas nativos de la región y más tarde defendieron la que ya habían hecho tierra propia, de las incursiones de otros grupos nativos, generalmente llamados apaches, desplazados, a su vez, por los colonos texanos y norteamericanos. Después de la Invasión estadounidense a México, la ciudad queda a un paso de la frontera y comienza a ser un lugar estratégico para la industria y el comercio entre los dos países. La que había estado aislada por la Sierra Madre y alejada del centro de la Nueva España y el México independiente, comienza a desarrollarse —desde finales del siglo XIX y durante todo el siglo XX— en todos los sentidos: demográfico, social, político y económico.

Economía

Monterrey después del Distrito Federal y del área conurbada del Estado de México, es una de las ciudades más desarrolladas de México, según la última Actualización del Sistema de Cuentas Nacionales elaborado por el INEGI, en cuyo territorio principalmente se desarrollan actividades industriales, y comerciales. En la Zona Metropolitana de Monterrey, se encuentra San Pedro Garza García uno de los municipios más desarrollados de América Latina.

Monterrey ha venido pasando de una economía de manufactura a una economía basada en el conocimiento y los servicios. El turismo está siendo promovido como una novedosa y creciente fuente de ingresos, particularmente asociada con la organización de grandes eventos de negocios como ancla a partir de la cual se pretende sorprender al visitante con una oferta turística más variada.

1.2.- CONCEPTO DE VALOR EN ECONOMIA

Las primeras aproximaciones sobre el concepto de valor, se remontan a épocas anteriores a la era cristiana. Lo más importante que dejó la antigua Grecia, fueron algunas ideas acerca del trabajo, la división del trabajo, el cambio y la moneda.

La tendencia de los grandes pensadores Platón y Aristóteles está basada en la economía que prevalecía en aquel entonces, puesto que piensan en una economía modesta, restringida, una producción mediocre, poca circulación, pocos cambios y hasta poca riqueza, Sin embargo, intentaron “valor de uso” y “valor de cambio”. Hay quienes citan a Aristóteles como precursor de las ideas del valor de los objetos, con base en el uso: afirmaba que el valor es creado por el hombre y únicamente existe en su mente. Este último es una teoría subjetiva del valor.

Desde el fin de la edad media hasta el siglo XVIII, sobresalió la escuela de los “Mercantilistas”, quienes reconocieron que las utilidades y el objetivo de la actividad económica es proporcionar prosperidad individuo y al estado. Expresaban que las ganancias no deberían de tener límites.

A fines del siglo XVIII se distinguió la escuela de los “Fisiócratas”, la que sostenía como principio básico la importancia de la agricultura como fuente de prosperidad.

En los últimos años del mismo siglo, apareció la escuela de los “Fundadores o Clásicos”, cuyos miembros se propusieron encontrar las leyes científicas a las que obedece el funcionamiento del cuerpo económico que vivía la sociedad capitalista.

No es sino Adam Smith verdadero creador de la economía científica, quien formulo una teoría del valor publicada en su obra “la Riqueza de las naciones en 1776, en el que expresa que el trabajo anual de cada nación constituye el fondo con el que originalmente se proporcionan todas las

medidas de existencia y de comodidad que anualmente consume y consiste, o en el inmediato producto de ese trabajo, o en la compra de ese producto a otras naciones". Para Smith el valor tiene dos significados: uno, cuando se expresa en la utilidad de un objeto en particular y otro el poder de compra de bienes que la posesión de este cambio confiere. De aquí se deriva el valor de uso y el valor de cambio.

David Ricardo, contemporáneo de Smith, mejora la teoría de este al marcar la diferencia entre cantidad de trabajo que costo producir la mercancía y la del que con ello se puede comprar. Mejoro la ley del valor del trabajo, analizando el valor desde el punto de vista de la oferta.

El economista JH Von Thunen, analizo la disminución de rendimientos e hizo la diferencia d la contribución del capital y la tierra y mostro interés en el efecto de valor por localización de la tierra.

Carey emitió la teoría del costo de producción menos depreciación y en 1820 Thomas dio a conocer la teoría del valor dominante desde el punto de vista de la demanda.

En el conjunto de pensamiento emitidos en diferentes épocas se observa el desarrollo de nuevas ideas, tales como reconocer la calidad en varios grados de la tierra, su depreciación, los efectos de la ubicación sobre el valor, el principio de la determinación de rendimientos, oferta y demanda, utilidad y escasez, etc. En esta época, llegar a aclarar toda esta gama de ideas es el objetivo primordial del economista.

VALOR es un término común y con muchas acepciones, según el calificativo que se le ponga. En términos muy generales, es el grado de utilidad o aptitud de un bien para ser un satis factor. Se puede entender desde el valor subjetivo.

Un bien no tiene valor si no tiene utilidad. Un objeto puede o no tener utilidad según las necesidades o deseos de adquirirlo, debiéndose entender por utilidad, la cualidad de fomentar el deseo del hombre de poseerlo.

La presencia de utilidad y escasez únicamente, no crea valor. Otro factor es indispensable para que un objeto tenga valor y es el poder de compra y el poder adquisitivo.

De modo que el concepto de valor es el grado de aprecio por un bien o servicio, y que es una dimensión puramente subjetiva.

Pero cuando este aprecio por el bien se materializa en un "precio", podremos decir que el tal es la cantidad de dinero que representa el equilibrio de valor de un objeto para dos sujetos diferentes. El precio, pues es lo que podríamos denominar "El Valor Objetivo" de un bien, es decir, el valor trasciende a los propios sujetos. El precio es el fruto de la interacción de la oferta y la demanda.

En el ramo de los bienes inmuebles, el concepto de costo se refiere a la cantidad neta necesaria para crear o reproducir un inmueble y valor o precio, incluye la ganancia que el dueño deberá tener al vender su propiedad, es decir el precio de venta es igual costo más la plusvalía en el que se está incluyendo la ganancia o utilidad.

Nota. El precio de venta también está regulado por la competencia en el mercado.

1.3.- DISTINTOS TIPOS DE VALORES

Los problemas económicos surgen, en general, debido al hecho de que los medios individuales y sociales para satisfacer sus necesidades son ilimitados, con relación a dichas necesidades o deseos.

Los deseos o necesidades humanas de bienes materiales para sobrevivir, para lujo, ostentación, o cualquier fin, generalmente exceden el volumen de bienes que pueden tenerse disponibles para satisfacer tales necesidades o deseos.

Esto se debe a que hay una escasez progresiva de recursos, lo que hace que tanto el individuo como la sociedad a la que pertenece, busque utilizarlos óptimamente, como máxima económica en el ejercicio de su vida. Este hecho, se observa en forma simple, en el recurso natural llamado tierra, asiento y fuente de vida para el quehacer cotidiano del hombre y de la sociedad a la que pertenece; El que, por ser un bien limitado en los diversos horizontes geográficos de la tierra, llámense rurales o urbanos guarda una tendencia totalmente inelástica.

Así, el hombre, ante el inquietante panorama que ofrecen los recursos con los que lleva a cabo su rutina existencial; no solo los pretende utilizar en mejor forma, si no que aprende a valorarlos en cada uso que de ellos hace. Esta complejidad, la realiza como un ser que toma conciencia de sus necesidades y como va a satisfacerlas, a fin de que en la medida que cubra estas expectativas, realice juicios de valor del recurso o bien con que las satisface.

Este hecho es donde surge el valor, al efectuar el hombre un acto económico en el que hay una necesidad sentida, un esfuerzo por obtener un satisfactor y un deseo cubierto. Ello nos lleva a determinar que el valor es un conocimiento económico, los valores y la valuación inmobiliaria, por lo tanto surgen de procesos económicos por lo que son parte de la ciencia llamada economía.

Esta rama del saber en forma simplificada establece dos valores originarios en los actos del hombre.

Al primero le denomina valor de uso, indicando que esta es la cualidad intrínseca que tienen todos los recursos o bienes de satisfacer necesidades humanas

NECESIDAD DE HABITACION=TIERRA+VIVIENDA+NUCLEO URBANO(O RURAL)+ESFUERZO O TRABAJO

Los teóricos señalan que este valor de uso tiene tres aspectos: las propiedades del bien en cuestión, la utilidad y la satisfacción que otorgue. Las propiedades tienen una existencia independiente, en tanto que la utilidad y la satisfacción tienen una existencia dependiente.

Como aplicaríamos este concepto en el cuerpo del estudio de el presente trabajo (¿en qué nos sirve?) Con el pueden establecerse las diferencias en el mercado inmobiliario, ya que no es lo mismo una vivienda pobre a una que es residencial, una zona precaria que una zona rica, un inmueble comercial a uno industrial o de servicios, ahí estamos explicando el problema económico bajo la óptica del principio económico de valor de uso, en sus tres aspectos, las propiedades o cualidades del inmueble, la utilidad y la satisfacción.

Igualmente en la teoría económica se encuentra el valor de cambio, el que aparece en la historia de los pueblos con el cambio, una vez que la humanidad, ha creado el excedente económico, y se da inicio al trueque, cambio o permuta de bienes en diversas formas de relación que se denominan mercado, con lo que el bien o recurso de satisfacción sea vivienda u otro satisfactor se le denomina mercancía.

Esto solo fue posible después de la aparición de la división del trabajo, la división de la sociedad en clases y el surgimiento de la propiedad privada de los medios de producción como: la tierra, la vivienda, los arados, los hornos de fundición de metales, los animales, entre otros bienes económicos.

El valor de cambio se presenta como una relación externa que intercambia diversos valores de uso equiparables (Después de un desarrollo histórico de la sociedad humana) por medio de una

mercancía universal, como unidad de medida. Según la antigüedad, nos narra que fue: el cacao, los huesos de pescado, el ganado (pecus=dinero), etc. hasta llegar a la moneda, cuando esta hizo su aparición, favoreciendo el manejo de los valores en el mercado.

Resumiendo, el valor de uso de un bien que está determinado por sus condiciones naturales, es la aptitud que posee un objeto para satisfacer una necesidad.

En un sistema de producción capitalista o de producción de mercancías, debe diferenciarse del valor de cambio, ya que siendo este último una condición social asignada por el mercado, el valor de uso corresponde y es determinado por las condiciones naturales del objeto y posee efectiva relevancia con la utilidad que podemos obtener de él.

Así, en el cambio de mercancías, señala Karl Marx en su obra El Capital, la proporción de intercambio de valores se da, por lo que estas tienen en común que es el trabajo abstracto y el trabajo concreto que las produjo, ya que lo único que existe en común entre ellas es haber sido producido por trabajo humano. En virtud de que un intercambio racional implica cambiar un valor de uso (dinero, casas, carros, muebles) que no se necesitan, por otros que si son necesarios (casa nueva, otro auto, oro). Apreciándose, que lo único que asemeja a estas mercancías intercambiadas, es haber sido gastada fuerza de trabajo humana en su producción (mental-intelectual o abstracta o muscular-física o concreta).

Un ejemplo paradójico de estos valores es el del agua, que posee un valor de uso importantísimo (es un líquido vital en la existencia), pero que tiene un valor de cambio muy bajo, Por el contrario, el diamante, objeto de baja utilidad práctica, posee un muy alto valor de cambio, en razón de su escasez, y de su proceso de extracción, que requiere en promedio de mucho gasto de trabajo.

Ahora bien, el papel del valor de uso se modifica cuando cambian los procesos de producción, y actúa como portador del valor de cambio, tras el cual se oculta el valor. En la producción mercantil, es muy común que los empresarios basen sus proyectos en la común idea de generar la mayor ganancia posible. Aunque esto es un principio económico, lo cierto es que los consumidores no están preocupados por esta meta empresarial (que son los que entregaran una parte de su dinero por el producto o servicio ofrecido)

Lo que los clientes o consumidores buscan de un producto o servicio por adquirir es un valor de uso. Por ello, desde el punto de vista del aporte de una empresa a la comunidad, este concepto se conoce en economía como “**valor social**”.

El diseño de viviendas que satisfaga al cliente, el diseño urbano, equipamientos, infraestructura, vialidades, imagen visual, contaminación ambiental, etc. deben ser planteadas desde la visión del valor de uso, para el mercado tener un valor de cambio más atractivo.

Otro enfoque, en la actualidad, se da a través de los manejos publicitarios que las grandes compañías hacen sobre el valor de uso, afectado por criterios manipuladores del estatus, como puede ser la moda. Un ejemplo de ello se da en la zona cumbres de Monterrey, donde las casas tienen un valor de cambio muy alto, y su valor de uso muy bajo, la gente las prefiere por la moda o el estatus que da el vivir en esa zona (valor social).

Elementos sociales como pandillas, narcotráfico u otra clase de giros negros, a pesar de que la zona ofrezca buenas cualidades, la gente prefiere otras zonas. Un ejemplo de esto lo tenemos en la colonia Garza Nieto, que a pesar de tener buenas cualidades, como la ubicación por ejemplo, demerita su valor de cambio y el de las colonias aledañas también, Por su giro de Zona de Tolerancia y las actividades socio-económicas que conlleva esto.

Otro enfoque es la nueva tecnología, como ejemplo tenemos las casas en serie con elementos constructivos prefabricados.

PRINCIPIOS O LEYES ECONOMICAS QUE AFECTAN EL VALOR

El hombre, cita Francisco Zamora, en su "Tratado de Economía", es un ser Físico Psicológico, de ahí que guarde un doble aspecto, por una parte es un ser físico material objetivo y tangible y por otra es un ser psicológico, ideal e intangible, en el hacer y acontecer de su vida.

El valor, es originario de esta dualidad del ser humano, ya que el hombre al satisfacer necesidades básicamente materiales, se realiza objetivamente así como cuando su mente le lleva a realizar sus deseos que cristaliza en hechos en su rutina diaria, con lo que atiende su faceta subjetiva.

Esta situación ha generado en la historia del pensamiento económico las dos grandes corrientes, que fundan y desarrollan el valor.

La teoría subjetiva-idealista e intangible del valor, que asienta su análisis en los gustos, preferencias u opiniones del individuo y la sociedad, resaltando su estudio en el mercado, a través de la ley de la **DEMANDA**,

y **La teoría objetiva-materialista tangible**, la cual toma en cuenta todos los aspectos concretos en los que se mueve y genera una cosa; se guía en su estudio por los costos de producción derivando su presencia en el mercado básicamente por medio de la **OFERTA**.

Existen además otros principios o leyes económicas, que afectan los valores urbanos e inmobiliarios, entre los que cito los siguientes:

Principio de Equilibrio, que es el punto de equilibrio o intersección de la oferta y la demanda en el mercado.

Principio de Ingresos crecientes y decrecientes, que se da en los asentamientos humanos en razón de etapas de crecimiento urbano, de equilibrio, estancamiento, declinación y renovación.

Principio de sustitución, cuando debido a la necesidad socioeconómica se sustituyen usos urbanos en: vivienda, zonas de equipamiento, vialidades, actividades económicas, etc.

Principio de cambio, o de causa y efecto, que son los fenómenos internos y externos que afectan el valor del inmueble.

Principio de progresión, el cual se da como efecto en una propiedad, o zona que se enclava entre propiedades o zonas más valiosas.

Principio de regresión, es aquel en que una propiedad o zona valiosa está ubicada cerca de propiedades o zonas menos valiosas.

Principio del mayor y mejor uso, es aquel que marca el mayor bien que se puede obtener con una propiedad o zona.

Principio de uso consistente, es aquel que enaltece que se debe mantener el mismo uso de suelo en tierra y construcciones.

Estos, entre otros principios o leyes económicas del valor, se aplican en el estudio del mercado inmobiliario orientando el avalúo ya sea, comercial, bancario, catastral, judicial, fiscal, de proyecto, negocios, etc., y se incorporan en los fines de estudio del avalúo, tanto en el cuerpo del documento, como en el área de determinación del valor.

Este cuerpo de ideas se da en la conformación del mercado inmobiliario, el que al igual que cualquier otro, se divide en varios segmentos, de esa manera se observa un mercado de vivienda estratificado por varias clases atendiendo a su calidad, el campo de las oficinas es también dividido en calidades, el mercado de inmuebles industriales compuesto por bodegas, establecimientos, multinacionales, parques industriales o bien, el de los inmuebles desarrollados para el mercado turístico tales como hoteles, parques recreativos, marinas, campos de golf, etc., en esta variedad de productos se encuentra el valor como un concepto crucial, ya que el mismo no solo determina el patrimonio de una persona, de una empresa, sino también de una región, una ciudad como Monterrey y el de un país.

Los productos inmobiliarios están sujetos a las leyes y principios inmobiliarios citados, pero los

mismos no forman parte de un mercado perfecto, lo que impacta sus valores en su interacción e interrelación en el mercado. En este sentido las teorías del valor indican no solo que el precio es resultado de la oferta y la demanda de un bien inmobiliario, sino que tiene además dos fines: el de Uso y el de Cambio. Adicionalmente señala la teoría objetiva del valor que el precio es el resultado de sus costos o esfuerzos por producirlo, adicionándose a la Ley de la Oferta y la Demanda. En tanto que el espectro que marca la teoría subjetiva del valor dice que este depende del grado de preferencias del consumidor debido a la moda, gustos, el arte, caprichos, publicidad, estatus, comportamiento de compra, etc., Con lo que hace recaer su definición a través de la Ley de la Demanda, y la intersección de estas leyes en el mercado definirá el precio en el cual comprador y vendedor pactan el intercambio inmobiliario.

Ejemplificándose para efectos de este trabajo a las teorías de valor en estos mercados, de la forma siguiente:

La vivienda puede dividirse de acuerdo a su calidad en: Popular, de interés social, media, vivienda alta y de Lujo. En base a las teorías del valor la vivienda popular que se da en zonas marginadas o precaristas, está sujeta principalmente a su valor de uso, así como todas las leyes y principios teóricos descritos, incluyendo el de vivienda transitoria o de renta.

La vivienda de interés social acorde a las teorías de valor, confirma el valor de uso y el valor de cambio, estructurando un mercado más complejo, sujeto en mayor proporción a las leyes y principios económicos. En este ámbito el mercado incluye la vivienda en renta y venta. Así como, el ahorro que proporciona a sus propietarios, con lo que añade un principio de valor subjetivo, una adición que sumada a la ubicación del inmueble agrega o disminuye su precio y por ende su aceptación.

La vivienda media y también la media alta, tiende más a su valor de cambio que al de uso, dada la escasez de las mismas, y las condiciones de la infraestructura urbana de la zona o ciudad. Este tipo de inmuebles entra como anillo al dedo en la teoría subjetiva del valor, en virtud de que su precio se sujeta en muchas ocasiones a los deseos de ubicación, principio de estatus social, deseos y caprichos del comprador o usuario.

La vivienda de alto nivel para usuarios de elevados ingresos, está en una mayor proporción, bajo la teoría del valor subjetivo, en relación de que su precio poco tiene que ver con los costos de la tierra o suelo y de la construcción. Muchas veces este mercado se mueve por el estatus o ubicación de la zona, la moda, la firma del arquitecto proyectista o constructor y otros factores de carácter estrictamente subjetivo.

Esta visión, básicamente descrita en las líneas anteriores sobre el mercado inmobiliario de vivienda, ofrece una perspectiva a esta investigación, para homologar en nuestro ámbito de estudio las colonias o zonas atendiendo a sus comparables y tipo de valor que lo rige, de uso o de cambio, objetivo o subjetivo o una mezcla de valores, en cuyo caso se deben aplicar factores de homologación o métodos que coadyuven a comprender, cualificar y cuantificar adecuadamente el problema, con el propósito de alcanzar un mejor resultado, con mayor preparación científica y sentido ético, tal es la finalidad del presente trabajo documental y de campo, estableciendo para ello lo siguiente:

DEFINICION DE VALOR DE MERCADO

Es el precio que un comprador pudiera pagar justificadamente y un vendedor pudiera aceptar, si cada uno está bien informado y bien advertido de la ventaja y desventaja del inmueble, y ambos son guiados en este acto de voluntad por motivos de inversionista normal, libre de estímulos especiales, con conocimiento del uso al que destine el bien, y permitiendo durante un tiempo razonable pulsar oferta y demanda.

1.4.- FACTORES QUE MODIFICAN EL VALOR DE LOS BIENEN INMUEBLES

La propiedad inmueble tiene valor porque satisface ciertos criterios económicos y legales, sin embargo existen cuatro factores que generan o modifican el valor, estos son los factores sociales, económicos, políticos y físicos.

Factores Sociales:

- El crecimiento o disminución de la población
- Cambio de la densidad de población
- Cambio en el número de elementos familiares
- Distribución geográfica de grupos sociales
- Actitudes hacia las actividades educacionales y sociales
- Actitudes hacia los cambios arquitectónicos de diseño y utilidad
- Otros factores que se derivan de los deseos e instintos de la sociedad
- Características del vecindario y población.
- Cambios de costumbres, normas y actitudes de la sociedad
- Religión

Factores Económicos:

- Los recursos naturales, su cantidad, calidad, localización, y su grado de uso
- Tendencias comerciales e industriales
- Tendencias de los empleos y niveles de salarios
- Disponibilidad de dinero y créditos
- Niveles de precios, tasas de intereses y cargas de impuestos
- Todos los factores que influyen directa o indirectamente sobre el poder de la compra

Factores Políticos:

- Leyes de zonificación
- Reglamentos de contracción
- Reglamentos de policía y tránsito y departamento de bomberos
- Control de rentas, posiciones de la defensa nacional, prioridades, control y destino de créditos.
- Préstamos hipotecarios del gobierno
- Política monetaria que afecte el libre uso de la propiedad raíz
- Educación pública, bienestar social
- Reglamento a los negocios y a la industria
- Política fiscal e impuestos

Factores Físicos:

- Clima y topografía
- Fertilidad de la tierra
- Recursos minerales
- Factores comunitarios como el transporte, escuelas, templos, parques y áreas de recreo
- Control de inundaciones y conservación del suelo

1.5.- DETERMINANTES DE VALOR

Con el propósito de establecer de qué manera influyen algunas variables o factores como determinantes del valor de los terrenos urbanos, es necesario dar una descripción general del alcance de ellos. Estos determinantes son Variables exógenas o externas y Variables Endógenas o propias.

VARIABLES EXOGENAS O EXTERNAS

Ubicación.-Respecto a las colindancias que tengan con otras colonias o zonas, al centro de la ciudad, o a algún sitio o punto importante.

Uso de suelo.-Se refiere a la utilización del suelo que está regida en los planes de desarrollo urbano, mencionando si cumple con estas normas.

Funciones Urbanas.- Se refiere a las estrategias y proyectos que se tengan para la zona u otras que estén cercanas tales como la vialidad, canalizaciones de arroyos, drenaje pluvial, alcantarillado, edificios y construcciones, transporte urbano.

Distancia a Centros de Trabajo o Ciudad.-SE refiere a la distancia a centros de trabajo, escolares, recreativos, administrativos, comerciales y otros, además de los tiempos de recorrido para llegar a estos.

Servicios públicos.-Es importante mencionar con cuales cuenta y la eficiencia de estos, (agua, electricidad, drenaje, alcantarillado, gas, teléfono, recolector de basura, otros).

Transporte.- Se refiere con que tipos de transporte cuenta (camiones urbanos, metro, microbuses, otros), su ruta o destino.

Densidad o porcentaje.-Se refiere a la cantidad en porcentaje de construcciones en la zona, colonia, manzana, calle o acera.

Tipos Predominantes de Construcción.- Se refiere a el tipo de construcción existente y sus acabados, si es de tipo unifamiliar o multifamiliar; si son casas de uno o más niveles; debe además indagarse si las construcciones están destinadas a comercio; si son bodegas, si son industriales.

Población.-La densidad de población está en relación con el número de habitantes por hectárea según el tipo de zona habitacional y lo establece en forma general la Secretaria de Desarrollo urbano de la localidad.

Contaminación.-Se refiere al grado de contaminación existente en la zona, y es importante mencionar los agentes que la provocan (ruido, gases tóxicos resultantes de vehículos de combustión interna y de la industria, olores desagradables, contaminación visual).

Vialidad.-Es de gran importancia la facilidad de transportación del centro de la ciudad hacia las áreas periféricas, así como el tiempo de recorrido que se refleja en zonas de mayor demanda siendo la vialidad uno de los factores que más influye en el valor de los terrenos.

Equipamiento urbano.- Deberá indagarse y observarse el equipamiento urbano que se encuentra instalado en el área de estudio y si este cumple con los requerimientos y necesidades primordiales de la zona.

Clasificación de Zona.- Habitacional, Comercial, de Bodegas, Talleres, Industrial o de tipo mixto.

Socio-económica.- En esta variable el concepto de nivel de ingresos general de los habitantes de una colonia o zona influyen directamente en el valor del terreno, siendo el criterio general que a mayor ingreso individual en una zona el valor del terreno es mayor y que a menor ingreso individual el valor del terreno es menos.

En algunas zonas o colonias los valores de los terrenos aumentan debido en gran parte a los gustos y preferencias de un sector de la población con altos ingresos que los prefiere e incrementa su demanda en forma notable los precios de venta de los terrenos.

Se considera que es una de las variables de mayor influencia en el valor comercial de los terrenos, porque la determina el valor de compra del sector económico que puede adquirirla.

Económica.-Esta variable depende directamente de la situación económica del país, elevando los precios de venta de los terrenos cuando prevalecen épocas de auge o inflacionarias, es estable cuando prevalecen épocas de estabilidad económica existiendo solo el incremento de valor en las zonas de alta demanda o el causado por la pérdida del poder adquisitivo monetario.

Tráfico vehicular.- El criterio es, a menor circulación de vehículos mayor será el beneficio, ya que existirá menor contaminación ambiental y ruido, además de menor riesgo de accidentes.

VARIABLES ENDOGENAS O PROPIAS:

Régimen de propiedad, uso de suelo, frente, profundidad, superficie, forma, localización, ancho de calle, topografía, servicios públicos, servicios propios, servidumbres, vegetación, panorámica, suelo o subsuelo.

MINUSVALIA DEL SUELO

La tierra siendo un bien físico, está sujeta al mismo proceso vital de todos los bienes, tener un origen y un fin.

Desde el punto de vista físico podemos aceptar que la tierra o suelo es indestructible, que estará siempre ahí, no queriendo decir que siempre satisfaga la función económica, aquí es donde tenemos que separar la tierra urbana de la rural, porque sus funciones físicas y económicas son diferentes, el suelo urbano cumple con una función estática, y el suelo agrícola tiene un uso dinámico, produce o debe producir otros bienes.

Se dice que el terreno no se deteriora ya que no está expuesto a las mismas presiones de carácter físico a que quedan expuestas las mejoras que se le hacen (edificio), sin embargo puede sufrir una minusvalía:

Factores derivados de fuerzas ambientales.-molestias y riesgos ambientales, los cambios en la legislación y zonificación, la infiltración de grupos de personas o usos de suelo inarmónicos y el sobre aprovechamiento de la tierra.

Factores inherentes a su propia naturaleza y ubicación.-dimensiones diferentes a las del lote tipo, particularmente si son menores haciendo difícil su aprovechamiento, proporción frente fondo, o la forma del lote, o la estabilidad del suelo afectando su cimentación, su inaccesibilidad, topografía, condiciones geológicas y mecánicas del suelo.

Factores por la intervención del hombre.-rellenos no controlados, cortes de altura excesiva o con fuerte pendiente, subdivisiones deficientes o mal estudiadas, regeneraciones o remodelaciones urbanas, expropiación, subdivisiones por causas litigiosas o por legado dando a predios irregulares, lotes interiores, servidumbres.

Factores de origen externo.- Acción del poder público, legislación, reglamenta con urbana (zonificación y uso de la tierra, reservas de áreas)

Factores sociales y emocionales “Estigmas”.-es la marca que queda sobre cierta propiedad por efecto de algún hecho negativo notorio (muertes, brujería).

1.6.- LA INFLUENCIA DE LOS FACTORES URBANOS EN EL VALOR

El éxito de un asentamiento urbano en gran medida radica en la imagen que trasmite, en como la comunidad urbana lo percibe y lo incorpora a sus referencias mentales de la ciudad.

Se puede decir, que es el conjunto y no sus partes lo que trasciende en el individuo por lo que se infiere entonces que, en la escena urbana, la imagen es un elemento fundamental en el estudio de la variabilidad del valor en una zona habitacional determinada. Los conceptos y elementos que se circunscriben en este análisis y que están presentes en toda obra urbana son **La imagen visual, La vialidad, El equipamiento y servicios públicos, La contaminación ambiental, La infraestructura técnica y La intensidad en el uso del espacio, algunos de ellos los vamos a describir a continuación más detalladamente.**

La imagen visual

El Confort en la imagen se refiere al grado visual que la obra urbana debe ofrecer al usuario para que este la acepte plenamente. Los factores más críticos son el ruido, clima, contaminación e imagen visual.

Es importante mencionar La Identidad formal, que se refiere a que la obra urbana debe reflejar los valores de la clase social a la cual está dirigida, con el objeto de establecer un sentido de pertenencia en los usuarios. Así cuando la legibilidad de la imagen es clara y vigorosa, facilitara comprender a la comunidad y quienes la forman, el proceso de desarrollo urbano (y en última instancia, el de la comunidad) de cual forman parte. Haciendo un medio urbano significativo.

La intensidad en el uso del espacio se define como el aprovechamiento útil al máximo del suelo. Las actividades urbanas se caracterizan en el espacio por la interacción e interrelación que se presente, muestra como se usa la tierra y como se explota. Se establece que a mayor actividad mayor intensidad (relación positiva) y por lo tanto se incrementa el valor de la tierra aunque con limitaciones supeditadas a las funciones que cumplen las actividades en el espacio.

Para el caso de presente estudio se determinaron primeramente los coeficientes de utilización y ocupación del suelo, además la compatibilidad en el uso del suelo, de acuerdo al Plan de desarrollo Urbano del municipio de Monterrey (Véase ANEXOS) Sin embargo, para los análisis particulares se adjuntan los planos normativos que constan de las estrategias de zonificación, densidad y estructura vial. Además se incluyen planos urbanos de cada zona, en los cuales se muestra la aplicación específica del modelo operativo, y que contiene vialidad, topografía, manzanas, lotes, construcción, nombres de calle.

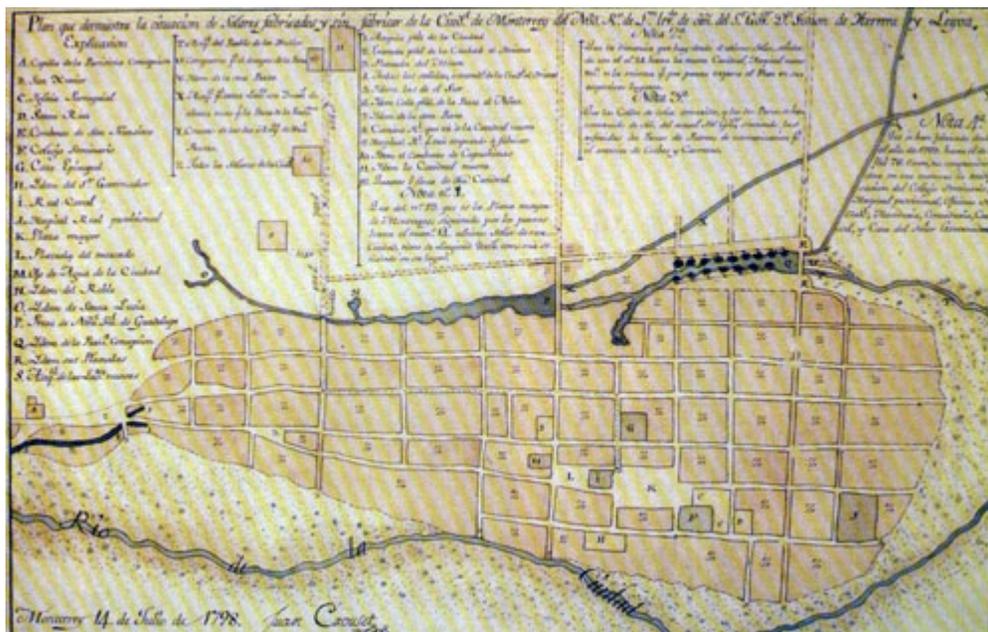
II.- COLONIAS DE MONTERREY

2.1.- LOS BARRIOS DE MONTERREY A TRAVES DE LA HISTORIA

Hablar de barrios o colonias es referirse a cultura, formas de vida, cotidianidad y tradición familiar. En Monterrey, ciudad industrial, se han establecido espacios urbanos de convivencia en donde se desarrollan los hombres y mujeres que son héroes de manga de camisa, tal y como le mencionó el célebre regiomontano universal, Alfonso Reyes.

Desde la fundación de Monterrey, los primeros pobladores europeos se establecieron en los alrededores de la plaza principal, construyeron chozas y algunas casas de cantera. En las décadas posteriores, se fue poblando un barrio detrás de la parroquia (hoy catedral) en donde vivía la élite de la ciudad, convirtiéndose así en el primer barrio.

A finales del siglo XVIII, es notable el crecimiento urbano que sufrió Monterrey tras años de lento crecimiento demográfico. El plano de la ciudad, fechado en 1798 por el arquitecto francés Juan Bautista Crousset, ejemplifica perfectamente este crecimiento, ya que el desarrollo de asentamientos se extendió al poniente de la misma, al incrementarse el número de calles y manzanas pobladas (véase mapa de 1798).



Plano de la ciudad de 1798

Durante el siglo XIX, los asentamientos humanos de Monterrey se fueron estableciendo en los límites de la ciudad, ampliando los alcances de ésta. Entre los principales barrios decimonónicos podemos mencionar los siguientes:

- **Barrio de la Federación (sobre el cerro de la Loma Larga).**
- **De la Ciudadela (al norte de la ciudad).**
- **De las Tenerías (ubicado al oriente de la ciudad por las calles de Juan Ignacio Ramón y Héroes del 47).**
- **Del Fortín Independencia (Loma Larga).**
- **San Luisito (actual colonia Independencia y parte de la Nuevo Repueblo).**
- **Del Roble (ubicado en los alrededores de la Basílica del Roble).**

- De la Purísima.
- De el Nijayote (Naranjo, entre Abasolo y Mina).
- De la Rata Ahogada (Casa del Obrero).
- De Santa Rita (Barrio de Catedral).
- De la Plaza Degollado (Por las calles de Garibaldi e Hidalgo).
- De San Francisco (Círculo Mercantil).

Una vez establecida la industria pesada en Monterrey, a finales del siglo XIX y principios del siglo XX, la ciudad sufrió un desarrollo demográfico de grandes dimensiones. Gran cantidad de migrantes que formaron parte de la mano de obra de las fábricas y negocios se establecieron en las nuevas colonias de la ciudad, algunos en las orillas de ésta y otros en los nuevos asentamientos alrededor de las referidas industrias. A continuación presentamos breves referencias de los barrios más populares de Monterrey durante el siglo XX.

ZONA MITRAS

Barrios Tijerinas y Talleres

Estos barrios se asentaron en los alrededores de los talleres del Ferrocarril de Monterrey, en las calles Roble, Urdiales y Ruiz Cortinez, por los años 30. Al principio, la colonia estaba llena de pequeños sembradíos y acequias. Lo más simbólico de la colonia fueron las escuelas, la escuela Talleres, Héroes de Nacozari, la secundaria No. 6 Centenario de la Constitución, la primaria Profra. Sofía Cavazos, el templo de Nuestra Señora del Refugio, el cine Colonial.

Estos barrios hoy son **MITRAS CENTRO**, una colonia de nivel socioeconómico medio y medio alto, que está en desarrollo debido a sus actividades económicas derivadas de los centros de estudios de la UANL que se encuentran allí (facultades de medicina, odontología, psicología, nutrición, el hospital universitario, etc.). Según las leyes económicas podría decirse que tiende a un principio de sustitución, por las actividades antes mencionadas. Las colonias **TALLERES, TIJERINA, PROGRESO, JUAREZ Y PEDRO LOZANO**, son de clase media y media baja, y podría decirse que están estancadas, las zonas más cercanas a Mitras tienen un principio de Progresión, mientras que las cercanas a las colonias populares y de bajo nivel, sufren de Regresión.



HOSPITAL UNIVERSITARIO



COLONIA TIJERINA



COLONIA TALLERES

ZONA OBISPADO

Barrio del Obispado

El barrio del Obispado es uno de los más antiguos y opulentos de la ciudad. Ubicado en las faldas del cerro en donde se ubica el Palacio del Obispado, es una zona residencial con construcciones de principio del siglo XX.

La avenida Hidalgo, antes calle Real, fue muy emblemática. En ella se encontraban lugares importantes; el Hotel Hidalgo, negocios como la *grocery store*, el Hospital Muguerza, entre otros. Fue la vía de comunicación a Saltillo por la cual transitaban muchos personajes importantes a lo largo de la historia de Monterrey: el virrey Félix M. Calleja, el general Mariano Jiménez, el coronel

Juan Ignacio Ramón, Fray Servando Teresa de Mier, el general Zachary Taylor durante la invasión americana, Santiago Vidaurri, Porfirio Díaz, Francisco Villa, por mencionar algunos. El 20 septiembre de 1956, para festejar el 360 aniversario de la fundación de Monterrey, el Obispado se convirtió en el Museo Regional de Nuevo León, patrocinado por la Compañía Fundidora de Fierro y Acero y su presidente el licenciado Carlos Prieto. Su restauración fue inaugurada por el gobernador Raúl Rangel Frías.

EL OBISPADO es, al día de hoy, una Zona en desarrollo, de un nivel medio alto y alto, y debido al cambio que se está dando de zona habitacional a comercio y servicios ya que su principal actividad económica son escuelas de alto nivel, hospitales, restaurantes, y en algunas zonas como en el mirador tienen uso de suelo condominio, podríamos decir que esta en un principio de Sustitución.



EL OBISPADO AYER Y HOY



HOSPITAL MUGUERZA

Barrio de la Medalla (antes barrio de la Corona)

Estaba ubicado entre las calles Colón, Miguel Nieto, Aramberri y la avenida Urdiales. Su nombre se debió al templo de la Medalla Milagrosa ubicado en Edison, entre Treviño e Isaac Garza. En 1787, el Ayuntamiento le concede al Obispo José Vergel la loma de la **Chepe Vera** (loma del Obispado), por su intención de cambiar la ciudad al poniente debido a las inundaciones. En dicha loma se construyó un palacio en honor de la virgen de Guadalupe, que posteriormente fue llamado del Obispado. La colonia no se pobló sino hasta 1920, con el crecimiento demográfico ocasionado por la industria. Lo que caracterizó a este barrio eran las fábricas, los panteones municipales y el privado de El Carmen. Las primeras fábricas fueron la fábrica de cerrillos El Fénix, la fábrica de muebles La Malinche, y la Galletera Mexicana.

En la actualidad este barrio pertenece al CENTRO, es del tipo popular en la zona Obispado y podría decirse que está en declinación, y que sufre también un principio de sustitución dado por el cambio de zona habitacional, a habitacional con comercio. Grandes fábricas se conservan allí como cigarrera.



20 DE NOV. Y ARTEAGA



EDISON



CIGARRERA

ZONA CENTRO

Barrio del Mediterráneo

El barrio del Mediterráneo cobró renombre a principios del siglo XX. Hoy su gente es trabajadora y sencilla, pero en aquel tiempo fue habitado por un grupo de rebeldes y pendencieros. Algo muy representativo de este barrio era el muro que se construyó en 1910, con el propósito de proteger a la ciudad de las fuertes avenidas del río Santa Catarina. El muro cubría una gran distancia, desde la calle Serafín Peña, antes Calle de las Flores, y terminaba en la arteria Nicolás Bravo.

Frente aquel muro existía un gran terreno, hoy Pulga Río. Este barrio pertenece a lo que se llama EL MIRADOR, de nivel medio alto y alto, y está en pleno crecimiento, como zona de condominios y de servicios y comercio.



CALLE MIRADOR



HIDALGO Y SERAFIN PEÑA



CALLE ROMA

Barrio El Nacional

Nació aproximadamente en 1920 al instarse la Estación Unión (hoy Central de Autobuses) y la Estación del Golfo (hoy Casa de la Cultura). Estaba ubicado entre la calzada Madero y la calle Colón, las calles adyacentes eran: Reforma, Rayón, Jiménez y Pino Suárez. Los barrios contiguos a este eran El Matehuala (**HOY COLONIA SARAVIA**), el barrio de la estación del Golfo al oriente, y al sur, barrios residenciales de clase media, en donde destacaba la Plaza de Toros (**COLONIA DEL PRADO**). La característica de este barrio era el comercio. Los negocios que más proliferaban eran los hoteles, carnicerías, sastrerías, peluquerías, tiendas de abarrotes, cafés, etcétera. La alteración de este barrio se dio por la construcción de la línea 2 del metro, la ampliación de la avenida Madero.

En la actualidad este barrio pertenece al CENTRO, es una zona muy popular, y por ser una zona de tránsito y uso colectivo (muy cerca de la central de autobuses), tiende a la declinación. Los servicios y comercio que hay son de dudosa categoría y bajo nivel. El mercado negro, los tables dance, cantinas etc. son su fuente de actividad económica, y no es recomendable transitar por aquí en las noches, ya que la inseguridad es notable.



CENTRAL DE AUTOBUSES



CUAHEMOC Y COLON



CALLE RAYON

Barrio de la Luz

Llamado así por el templo dedicado a la advocación mariana Madre Santísima de la Luz. Se construyó en 1895 en un terreno comprendido entre la plaza de la Muralla también conocida como la placita de la Luz, ubicada en Ruperto Martínez por Platón Sánchez y H.I. Cairo, hoy Carvajal y de la Cueva. Con la construcción del templo se fue poblando rápidamente esa parte de la ciudad y la capilla de la Luz fue el centro piadoso del barrio.

Hoy este barrio hoy pertenece al CENTRO, de clase media y media baja, sufrió un principio de sustitución de habitacional a habitacional con comercio, y está en estancamiento



BARRIO DE LA LUZ –EN LA ACTUALIDAD

Barrio Garibaldi

Se encontraba a un costado del antiguo Colegio Civil Militarizado. Al frente, por la calle del mismo nombre, en colindancia con Juárez, Washington y 5 de mayo, surgió la Plaza Colegio Civil. Estaba rodeada por muchos templos, como: El Roble, San José, Dolores, Sagrado Corazón de Jesús, entre otros. Existían cines como el Cine y Teatro Cosmos, Cine Juárez, Cine Imperio y Cine Real Rodríguez. Algunos de los lugares de recreo eran la Alameda, la fuente Monterrey y el parque Luna.

Hoy este barrio es una zona popular. El mal aspecto y la contaminación ambiental de la zona lo tienen en constante declinación. Su actividad económica es alta, a un costado del mercado y rodeado de comercio formal, informal y flotante podría decirse que es una zona estancada.



COLEGIO CIVIL

CALLE JUAREZ

GARIBALDI

Barrio Reforma y Galeana

Su ubicación estaba limitada por las calles de Guerrero, Galeana y Emilio Carranza. Antes, el barrio de Reforma y Galeana sólo lo comprendían dos manzanas de terreno, propiedad de los Ferrocarriles Nacionales de México. En el año de 1940, estos terrenos se vendieron a los trabajadores por intervención de la señora Vivianita S. de Martínez. Por su cercanía con la calzada Madero, el barrio se hizo comercial; algunos de los negocios fueron el cine Florida, la Súper Chueca, Casa Lozano, Casa Emilio, Cine Reforma, Fotografía Jasso, Mueblería del Golfo, por mencionar algunas.

Hoy este barrio sigue siendo muy comercial, y alberga la Casa de la Cultura de Monterrey, a pesar de eso está estancado, y probablemente en regresión, debido a su cercanía al metro y zonas muy populares, peligrosas e inseguras.



ANTIGUA ESTACION DE FERROCARRIL,



HOY CASA DE LA CULTURA

Barrio Diego de Montemayor

Tenía su ubicación desde el río Santa Catarina hasta las calles de 5 y 15 de mayo, de sur a norte, y de Mina a Juárez, de oriente a poniente, y era considerado el centro de la ciudad. Era un barrio tranquilo y confortable. Su desaparición se debió, en gran parte, a la construcción de la Macroplaza, ya que fueron derrumbados muchas casas, edificios y árboles. Los negocios más conocidos eran la Tienda de Vallejo, Frutería Martínez, Carnicería Flores y el sitio Juan Ignacio.

Hoy esta zona es de lo más comercial y popular, de todos los niveles y clases, alberga el palacio municipal, correos, el teatro de la ciudad, los museos más importantes y hoteles de buen nivel. Es la zona más turística de Monterrey, y está en constante crecimiento. Las imágenes siguientes son antes de la construcción de la Macroplaza.



RIO STA. CATARINA



TERRENO DE LA MACROPLAZA



ANTIGUO PALACIO

Barrio de la Calle Juárez y plaza del Colegio Civil

Ubicado en las calles de Juárez, Zuazua, 15 de mayo y Ruperto Martínez. Barrio eminentemente comercial, con algunos negocios que todavía perduran como; el Mercado Juárez, El Mesón Estrella, Taquería Juárez y muchos más. La plaza y Colegio Civil situados en este barrio representaron, con sus actividades magisteriales y artísticas, la educación, arte y cultura de Monterrey.

Este barrio sigue siendo una zona muy comercial y popular. Tuvo una etapa de renovación cuando remodelaron el Colegio Civil (hoy convertido en museo), El mal aspecto y la contaminación ambiental de la zona lo tienen en constante declinación. Su actividad económica es alta, de clase baja a media, podría decirse que es una zona estancada.



EL COLEGIO CIVIL AYER Y HOY



EL MERCADO JUAREZ HOY

Barrio de Catedral

Barrio situado alrededor de la catedral y la Macroplaza, en Abasolo, Zuazua, Zaragoza y 15 de mayo. Entre los lugares más representativos estaban la plaza Zaragoza, Hotel Bristol, Don Diego, Zuazua, Continental, San Antonio Iturbide, Restaurante Flores y Pensilvania, el Círculo Mercantil, Bar Reforma y Carita, Cine Elizondo, Zapatería Marroquín y los múltiples expendios de lotería.

El 23 de junio de 1982, en el gobierno de Alfonso Martínez Domínguez (1979-1985), se dio el banderazo de inicio de los trabajos de demolición de gran parte de este barrio (400 mil metros cuadrados), que darían paso a la construcción de la Macroplaza.



ANTIGUO PALACIO MUNICIPAL



CATEDRAL Y MACROPLAZA EL DIA DE HOY



Barrio La Purísima

Fue bautizado con este nombre por estar alrededor del templo de la Purísima, lo constituían familias de empresarios prósperos, grandes comerciantes, prestigiados profesionistas y personalidades distinguidas del ámbito local e internacional.

Se ubicaba en las calles Hidalgo, Zarco, De las Flores y Simón Bolívar. Sus lugares más representativos eran la plaza Llave, la casa de don José Calderón, el tranvía que transitaba por Simón Bolívar entre las calles Cuauhtémoc y Rayón, la botica de la calle Zarco y el Colegio Renacimiento.

Hoy esta zona es muy conocida por sus prestigiosos colegios y también por ser muy comercial. Su actividad económica es de alto nivel, así que se considera una zona en desarrollo, Hidalgo de por si es ya un corredor de valor allí.



CALLE HIDALGO



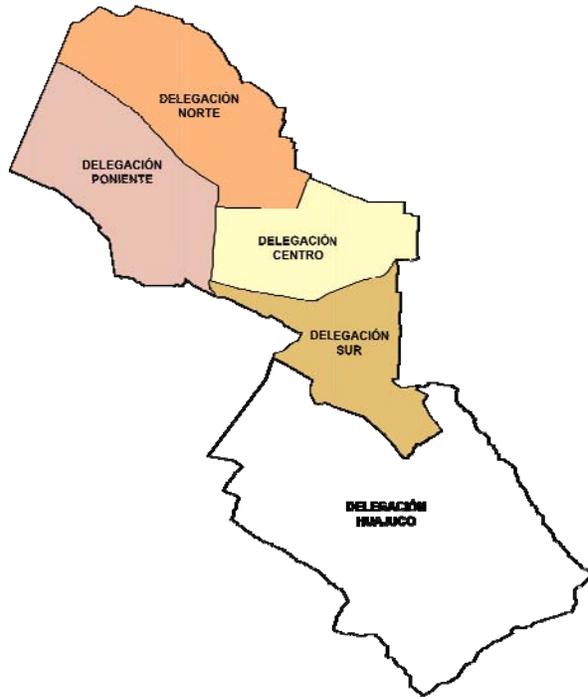
LA PURISIMA



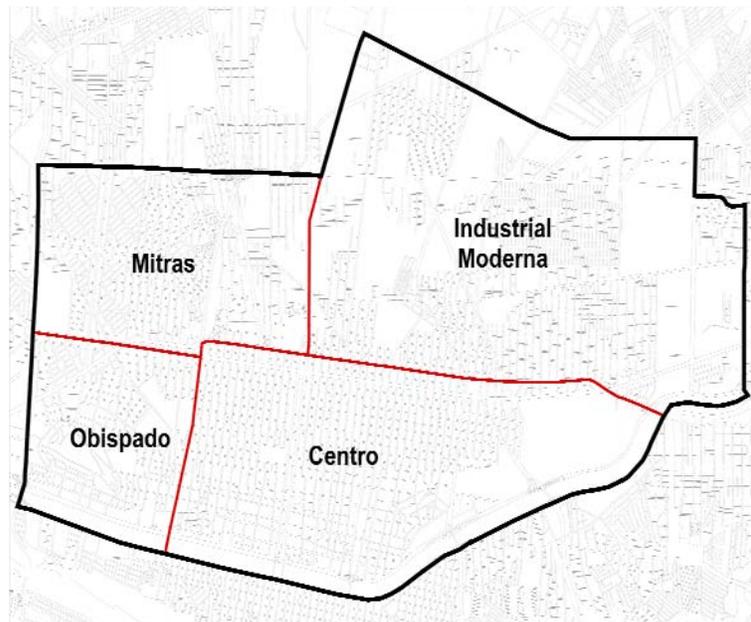
CALLE ZARCO

2.2.- LA DELEGACION CENTRO Y SUS COLONIAS

El municipio de Monterrey es el más importante de la zona conurbada, colinda al norte con los municipios de Escobedo y García, al Sur con Santiago, al Norte y Oriente con San Nicolás de los Garza y Guadalupe, y al Poniente con San Pedro Garza García y Santa Catarina. El municipio cuenta con 4 Delegaciones que son:



Para el objeto del presente estudio, analizaremos la Delegación Central que se compone de las siguientes Zonas:



ZONA MITRAS



La zona mitras está delimitada por el corredor industrial Ruiz Cortinez, y los corredores de alto impacto Gonzalitos, Calzada Madero y Alfonso Reyes.

Tiene una dimensión de **6,834,167.22 m²**, y esta zonificada en 3 partes:

40% tiene un uso de suelo Industrial y habitacional mixto intenso y ligero, de un nivel medio y medio bajo, pertenece a las colonias Talleres, Industrial y Bellavista.

36% tiene un uso de suelo habitacional multifamiliar, de un nivel medio y medio alto, pertenece a la colonia mitras, la más grande en extensión de la zona, con 2,432,908.31 m²,

el 24% restante con uso de suelo habitacional mixto ligero y de un nivel desde medio a bajo, pertenece al resto de las colonias.

La Zona está bien comunicada por el metro, en la Av. Alfonso Reyes están las estaciones General Anaya y Cuauhtémoc de la línea 2, y en Calzada Madero y la calle Simón Bolívar están las estaciones Hospital, Mitras y Simón Bolívar de la línea 1. De las características más importantes que tiene la zona en cuanto a equipamiento y servicios urbanos, es que cuenta con el hospital universitario, y las facultades de medicina, odontología, nutrición y psicología de la U.A.N.L. en la colonia Mitras Centro, también está la Central de Autobuses en la Colonia Industrial y la Universidad del Noroeste en la Av. Venustiano Carranza.

La colonia más cara en la zona es Mitras Centro, con un valor promedio de \$3,150.00 el m² de terreno, mientras que las de menos valor son la Garza Nieto, Rubén Jaramillo y 10 de Marzo a \$1250.00 m² de terreno.

La zona cuenta con 11 colonias, que son las siguientes:

1.- MITRAS CENTRO, 2.- TALLERES, 3.- TIJERINA, 4.- PROGRESO, 5.- INDUSTRIAL, 6.- 10 DE MARZO, 7.- RUBEN JARAMILLO, 8.- GARZA NIETO, 9.- JUAREZ, 10.- LOZANO Y 11.- BELLAVISTA.

ZONA OBISPADO



La zona Obispado está delimitada por los corredores de alto impacto Gonzalitos, Calzada Madero y Constitución y de bajo impacto Venustiano Carranza. Es una zona homogénea, de un nivel medio y alto, salvo la colonia centro, que es de un nivel medio y medio bajo.

Tiene una dimensión de 4, 248,615.4 m². El uso de suelo predominante en esta zona es Habitacional Multifamiliar, también cuenta con una parte del subcentro urbano en las colonias Jardín, Obispado y Chepevera, y Uso de suelo condominio en la Colonia Mirador.

Las estaciones de metro más cercanas están en Av. Colon, y el transporte público se encuentra en los principales corredores como Hidalgo, Simón Bolívar, Padre Mier, etc.

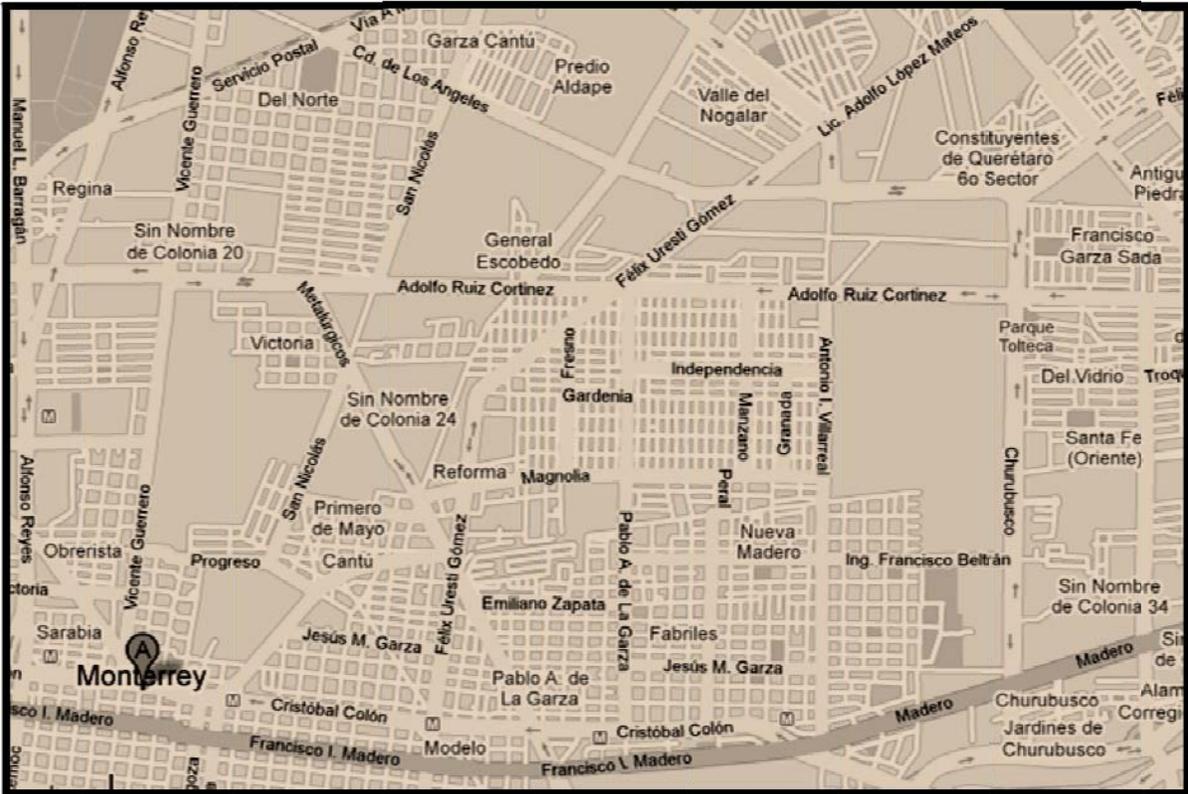
Esta zona se caracteriza por sus escuelas de alto nivel, los hospitales, como el Muguerza, y el museo Obispado, enclavado en el cerro del mismo nombre.

El más alto valor de mercado está en las colonias Obispado, Jardín, Mirador y Jardines del Cerro, a **\$5,000.00 m²** de terreno, mientras que la de mas bajo valor esta en el centro, a **\$2,500.00 m²**.

La zona cuenta con 10 colonias, que son las siguientes:

1.- MITRAS SUR, 2.- CHEPEVERA, 3.- LOMAS, 4.- OBISPADO, 5.- JARDINES DEL CERRO, 6.- MARIA LUISA, 7.- MIRADOR, 8.- DEPORTIVO OBISPADO, 9.- JARDIN Y 10.- CENTRO

ZONA INDUSTRIAL MODERNA



La zona Industrial Moderna está delimitada por los corredores de alto impacto Alfonso Reyes, Colon y Constitución y de mediano impacto Constituyentes de Nuevo León y Cd. De los Ángeles. La cruzan de Oriente a Poniente los corredores industriales Ruiz Cortinez y Prolongación Madero, y de Norte a Sur Vicente Guerrero, San Nicolás, Félix U. Gómez, Conchello y Churubusco.

Es la Zona con mas dimensión, tiene **16,167,010.27 m²**, su uso predominante como su nombre lo dice es el industrial y habitacional mixto. La colonia de mas dimensión es la **Moderna**, con 1,804,160.53 m², ocupando un 11 % del área total, y tiene un uso de suelo habitacional mixto.

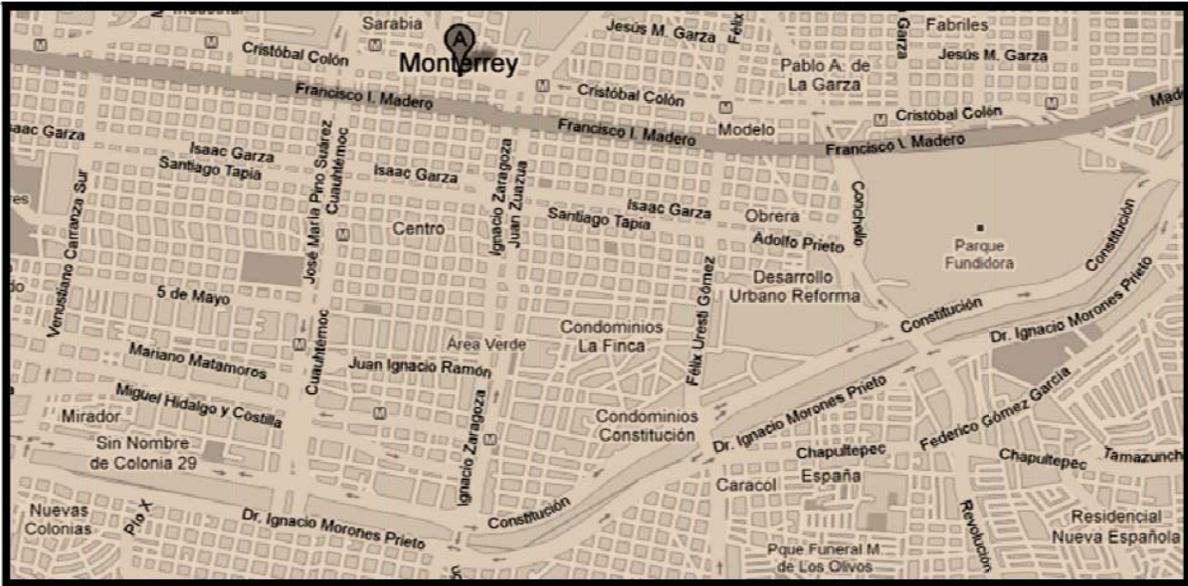
La Zona cuenta con transporte colectivo en los principales corredores, y las líneas del metro solo circulan por Colon y Alfonso Reyes.

Los valores más altos del mercado en la Zona son de **\$ 2,000.00 a \$3,975.00** en las colonias Céntrica, Churubusco y Álamos de Corregidora, y tienen un uso de suelo habitacional unifamiliar.

La zona cuenta con 34 colonias, que son las siguientes:

- 1.- TUBACERO, 2.- DEL NORTE, 3.- RESIDENCIAL VIDRIERA, 4.- MARIANO ESCOBEDO,
- 5.- INDUSTRIAL BENITO JUAREZ, 6.- LA MODERNA, 7.- JARDINES DE LA MODERNA,
- 8.- VIDRIERA, 9.- JUANA DE ARCO, 10.- COYOACAN, 11.- DEL PRADO, 12.- VICTORIA,
- 13.- ASARCO, 14.- OBRERISTA, 15.- SARAVIA, 16.- TREVIÑO, 17.- TERMINAL,
- 18.- CEMENTOS-MODERNA, 19.- CANTU, 20.- REFORMA, 21.- 1º DE MAYO, 22.- MARTINEZ,
- 23.- PABLO A DE LA GARZA, 24.- TAMPICO, 25.- ARGENTINA, 26.- FABRILES,
- 27.-NUEVA MADERO, 28.- VENUSTIANO CARRANZA, 29.- LAS FLORES, 30.- CHURUBUSCO,
- 31.- FIERRO, 32.- ALAMOS DE CORREGIDORA, 33.- LOS FRESNOS,
- 34.- INDUSTRIA DEL VIDRIO, 35.- MADERO, 36.- LARRALDE (15 DE MAYO) Y
- 37.-CENTRIKA

ZONA CENTRO



Zona comprendida entre Avenida Constitución, Avenida Colón, Venustiano Carranza y la “Y” griega, se trata de una zona heterogénea que concentra servicios y equipamientos metropolitanos. En los últimos años la zona ha experimentado un proceso de deterioro caracterizado por la expulsión de población y un impacto negativo en la imagen urbana.

Tiene una dimensión de **11,842,167.23m²**, y su uso de suelo predominante es el de servicios y comercio y habitacional con comercio. Podría decirse que esta se divide en dos partes, ya que de la calle Aramberri hacia al norte es de un nivel socioeconómico más bajo, y de Aramberri hacia el sur su nivel va subiendo, y tiene más valor comercial.

La zona está muy bien conectada por las 2 líneas del metro, y hay el transporte urbano en muchos de los corredores, provocando congestión vial y por lo tanto contaminación visual y ambiental.

El valor más alto de mercado en la zona es de **\$ 12,000.00 m²** de terreno, con uso de suelo de servicios y Comercio, y se encuentra en el Corredor Peatonal y Comercial de la calle Morelos, en la Zona Rosa de Monterrey.

La zona cuenta básicamente con 5 colonias, que son las siguientes:

1.- CENTRO, 2.- MIRADOR, 3.- MODELO, 4.- OBRERA, Y 5.- ACERO

Aunque por sus dimensiones y valores, el centro lo dividimos en 8 partes:

CUADRO 1 SECTOR J.I RAMON, CONSTITUCION, ZUAZUA Y P.SUAREZ,

CUADRO 2 SECTOR ARRAMBERRI, J.I. RAMON, PSUAREZ Y ZUAZUA,

CUADRO 3 SECTOR HIDALGO, CONSTITUCION, F. ZARCO Y V CARRANZA,

CUADRO 4 SECTOR PINO SUAREZ, COLON, ZUAZUA Y ARAMBERRI,

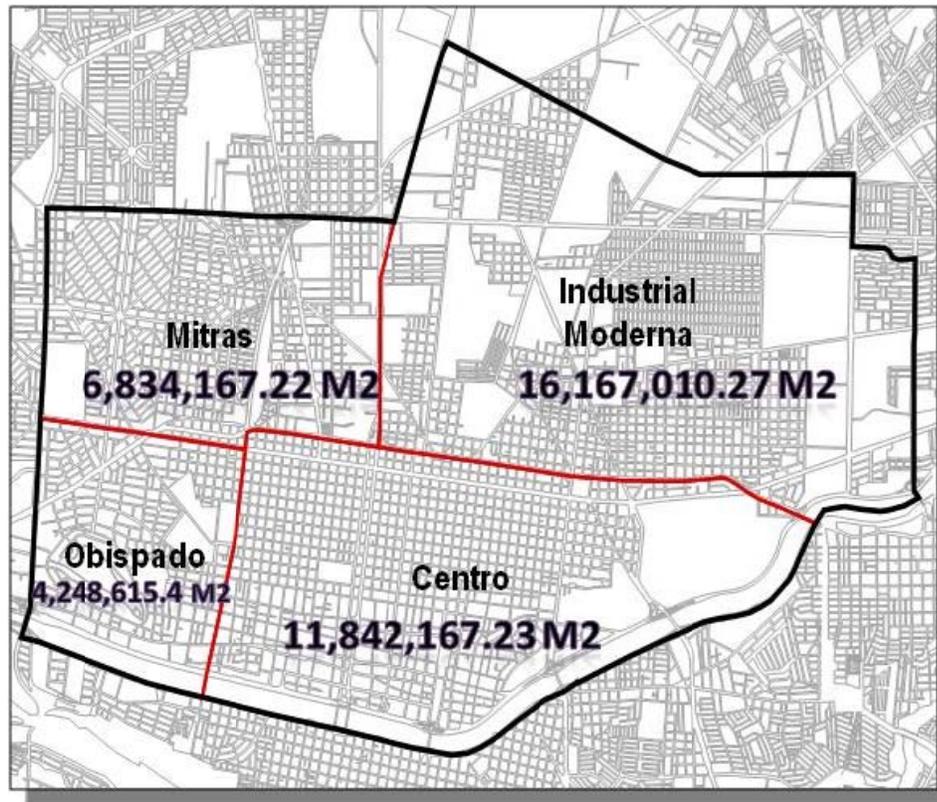
CUADRO 5 SECTOR PINO SUAREZ, COLON, VENUSTIANO CARRANZA Y ARAMBERRI,

CUADRO 6 SECTOR PINO SUAREZ, ARAMBERRI, VENUSTIANO CARRANZA Y CONSTITUCION,

CUADRO 7 SECTOR ZUAZUA, COLON, FELIX U.GOMEZ Y ARAMBERRI, Y

CUADRO 8 SECTOR ZUAZUA, ARAMBERRI, FELIX U.GOMEZ Y CONSTITUCION.

III.- DIMENSIONES DE LAS COLONIAS



En las siguientes tablas, se hizo un valor teórico de las colonias de acuerdo a su dimensión y su valor promedio de mercado. Para obtener este valor, se multiplico el valor promedio por el 70% de su dimensión total, suponiendo que el 30 % pertenece a suelo no vendible, de esta manera obtuvimos los porcentajes en dimensión y valor, haciendo una relación entre ellos y llegando a las siguientes conclusiones:

VALOR DE SUELO EN MERCADO POR M2		DIMENSION			VALOR DE LA ZONA SIN CONSTRUCCION		
ZONA MITRAS		\$ 2,036.56	6,826,410.47	100%	4,778,487.33	\$ 9,731,691,733.75	100%
NO.	COLONIA	VALOR M2	DIMENSION	PORCENTAJE	SUELO VENDIBLE M2	VALOR DE LA COLONIA	PORCENTAJE
1	Mitras Centro	\$ 3,150.00	2,432,908.31	35.64%	1,703,035.82	\$ 5,364,562,823.55	55.12%
2	Industrial	\$ 1,400.00	1,252,585.29	18.35%	876,809.70	\$ 1,227,533,584.20	12.61%
3	Bellavista	\$ 1,400.00	926,311.95	13.57%	648,418.37	\$ 907,785,711.00	9.33%
4	Talleres	\$ 1,600.00	575,441.12	8.43%	402,808.78	\$ 644,494,054.40	6.62%
5	Progreso	\$ 1,500.00	354,925.25	5.20%	248,447.68	\$ 372,671,512.50	3.83%
6	Garza Nieto	\$ 1,250.00	377,646.72	5.53%	264,352.70	\$ 330,440,880.00	3.40%
7	JUAREZ	\$ 1,500.00	213,074.46	3.12%	149,152.12	\$ 223,728,183.00	2.30%
8	RUBEN JARAMILLO	\$ 1,250.00	224,561.45	3.29%	157,193.02	\$ 196,491,268.75	2.02%
9	10 DE MARZO	\$ 1,250.00	216,500.99	3.17%	151,550.69	\$ 189,438,366.25	1.95%
10	Tijerina	\$ 1,600.00	135,252.48	1.98%	94,676.74	\$ 151,482,777.60	1.56%
11	PEDRO LOZANO	\$ 1,500.00	117,202.45	1.72%	82,041.72	\$ 123,062,572.50	1.26%

En la zona Mitras, la colonia que tiene más valor es Mitras Centro ocupando un 55% del valor total de la zona, coincide también con que es la que tiene mayor valor de mercado y mayor dimensión, un 36% del total de la zona. Lo cual nos indica que es la más importante de la zona y un enclave de valor.

VALOR DE SUELO EN MERCADO POR M2		DIMENSION			VALOR DE LA ZONA SIN CONSTRUCCIÓN		
ZONA OBISPADO		\$ 3,924.09	4,232,274.29	100%	2,680,761.15	\$ 10,519,546,744.70	100%
NO.	COLONIA	VALOR M2	DIMENSION	PORCENTAJE	SUELO VENDIBLE M2	VALOR DE LA COLONIA	PORCENTAJE
1	OBISPADO	\$ 4,375.00	1,159,777.80	27.40%	811,844.46	\$ 3,551,819,512.50	33.76%
2	Centro	\$ 3,000.00	674,600.59	15.94%	472,220.41	\$ 1,416,661,239.00	13.47%
3	Chepevera	\$ 3,500.00	537,584.51	12.70%	376,309.16	\$ 1,317,082,049.50	12.52%
4	Maria Luisa	\$ 4,500.00	365,740.44	8.64%	256,018.31	\$ 1,152,082,386.00	10.95%
5	Mitras Sur	\$ 3,400.00	448,204.29	10.59%	313,743.00	\$ 1,066,726,210.20	10.14%
6	LOMAS	\$ 3,500.00	339,965.58	8.03%	237,975.91	\$ 832,915,671.00	7.92%
7	El Mirador	\$10,500.00	89,384.70	2.11%	62,569.29	\$ 656,977,545.00	6.25%
8	Deportivo Obispado	\$ 3,500.00	214,400.87	5.07%	150,080.61	\$ 525,282,131.50	4.99%
RIO SANTA CATARINA			402,615.51	9.51%			

En la Zona Obispado, el sector Obispado es el que tiene más valor, ocupando un 34% del valor total de la zona, y también es el que tiene mayor dimensión (27%). Coincidiendo con la tabla anterior en ese aspecto. Sin embargo, la colonia Mirador, que tiene el mayor valor de mercado (por tener un uso de suelo en condominio), es la de menor dimensión (62,569.29 m2), de esta manera concluimos que la zona sufre de un Principio de uso consistente, ya que enaltece que se debe mantener el mismo uso de suelo en tierra y construcciones.

VALOR DE LAS COLONIAS							
VALOR DE SUELO EN MERCADO POR M2		DIMENSION			VALOR DE LA ZONA SIN CONSTRUCCION		
ZONA CENTRO		\$ 3,665.00	11,837,488.20	100%	5,999,882.98	\$ 21,989,554,753.60	100%
NO.	COLONIA	VALOR M2	DIMENSION	PORCENTAJE	SUELO VENDIBLE M2	VALOR DE LA COLONIA	PORCENTAJE
1	CUADRO 5 SECTOR PINO SUAREZ, COLON, VENUSTIANO CARRANZA Y ARAMBERRI	\$ 3,000.00	1,339,027.50	11.31%	937,319.25	\$ 2,811,957,750.00	12.79%
2	CUADRO 6 SECTOR PINO SUAREZ, ARAMBERRI, VENUSTIANO CARRANZA Y CONSTITUCION	\$ 3,000.00	1,297,823.14	10.96%	908,476.20	\$ 2,725,428,594.00	12.39%
3	CUADRO 4 SECTOR PINO SUAREZ, COLON, ZUAZUA Y ARAMBERRI	\$ 3,000.00	1,140,630.25	9.64%	798,441.18	\$ 2,395,323,525.00	10.89%
4	CUADRO 7 SECTOR ZUAZUA, COLON, FELIX U. GOMEZ Y ARAMBERRI	\$ 3,000.00	1,134,734.47	9.59%	794,314.13	\$ 2,382,942,387.00	10.84%
5	CUADRO 8 SECTOR ZUAZUA, ARAMBERRI, FELIX U. GOMEZ Y CONSTITUCION	\$ 3,000.00	1,126,310.99	9.51%	788,417.69	\$ 2,365,253,079.00	10.76%
6	CUADRO 1 SECTOR JI RAMON, CONSTITUCION, ZUAZUA Y P. SUAREZ	\$ 8,500.00	791,176.56	6.68%	553,823.59	\$ 4,707,500,532.00	21.41%
7	CUADRO 2 SECTOR ARAMBERRI, J.I. RAMON, PSUAREZ Y ZUAZUA	\$ 5,500.00	588,325.12	4.97%	411,827.58	\$ 2,265,051,712.00	10.30%
8	Obrera	\$ 1,500.00	556,376.43	4.70%	389,463.50	\$ 584,195,251.50	2.66%
9	CUADRO 3 SECTOR HIDALGO, CONSTITUCION, F. ZARCO Y V CARRANZA	\$ 7,000.00	293,958.85	2.48%	205,771.20	\$ 1,440,398,365.00	6.55%
10	Acero	\$ 1,450.00	186,841.04	1.58%	130,788.73	\$ 189,643,655.60	0.86%
11	MODELO	\$ 1,500.00	116,057.05	0.98%	81,239.94	\$ 121,859,902.50	0.55%
PARQUE FUNDIDORA			1,281,948.82	10.83%			
DESARROLLO URBANO REFORMA			529,643.25	4.47%			
RIO SANTA CATARINA			1,454,634.73	12.29%			

En esta Zona podemos observar que en la colonia Centro se da el mismo fenómeno que en el Obispado de uso consistente, ya que observamos que los más altos valores de mercado son los sectores que tienen menos dimensión.

VALOR DE SUELO EN MERCADO POR M2			DIMENSION		VALOR DE LA ZONA SIN CONSTRUCCION		
ZONA INDUSTRIAL MODERNA			16,163,764.12	100%	11,212,198.21	\$ 9,033,808,716.28	100%
NO.	COLONIA	VALOR M2	DIMENSION	PORCENTAJE	SUELO VENDIBLE M2	VALOR DE LA COLONIA	PORCENTAJE
1	Moderna	\$ 1,500.00	1,804,160.53	11.16%	1,262,912.37	\$ 1,894,368,556.50	20.97%
2	INDUSTRIAL BENITO JUAREZ		1,515,499.52	9.38%	1,060,849.66		
3	VENUSTIANO CARRANZA		867,669.24	5.37%	607,368.47		
4	Terminal	\$ 1,600.00	763,132.61	4.72%	534,192.83	\$ 854,708,523.20	9.46%
5	CENTRIKA	\$ 3,737.50	699,329.34	4.33%	489,530.54	\$ 1,829,620,385.78	20.25%
6	ESCOBEDO		696,325.16	4.31%	487,427.61		
7	Los Fresnos	\$ 1,600.00	634,404.53	3.92%	444,083.17	\$ 710,533,073.60	7.87%
8	Treviño	\$ 1,600.00	547,204.37	3.39%	383,043.06	\$ 612,868,894.40	6.78%
9	DEL PRADO		534,569.17	3.31%	374,198.42		
10	INDUSTRIA DEL VIDRIO (STA FE)		458,088.92	2.83%	320,662.24		
11	Fierro	\$ 1,400.00	439,899.13	2.72%	307,929.39	\$ 431,101,147.40	4.77%
12	Residencial Vidriera	\$ 1,750.00	413,089.58	2.56%	289,162.71	\$ 506,034,735.50	5.60%
13	Vidriera	\$ 1,650.00	411,767.17	2.55%	288,237.02	\$ 475,591,081.35	5.26%
14	TUBACERO		385,040.39	2.38%	269,528.27		
15	VICTORIA		334,287.55	2.07%	234,001.29		
16	Madero	\$ 1,600.00	323,024.31	2.00%	226,117.02	\$ 361,787,227.20	4.00%
17	JUANA DE ARCO		316,283.37	1.96%	221,398.36		
18	NUEVA MADERO		300,973.44	1.86%	210,681.41		
19	JARDINES DE LA MODERNA		260,420.97	1.61%	182,294.68		
20	COYOACAN		251,943.71	1.56%	176,360.60		
21	LARRALDE (15 DE MAYO)	\$ 1,050.00	249,798.46	1.55%	174,858.92	\$ 183,601,868.10	2.03%
22	CEMENTOS-MODERNA		238,061.65	1.47%	166,643.16		
23	Martinez	\$ 1,350.00	222,698.29	1.38%	155,888.80	\$ 210,449,884.05	2.33%
24	DEL NORTE		214,856.91	1.33%	150,399.84		
25	Sarabia	\$ 1,400.00	213,056.01	1.32%	149,139.21	\$ 208,794,889.80	2.31%
26	CANTU		201,653.81	1.25%	141,157.67		
27	OBRERISTA		178,349.57	1.10%	124,844.70		
28	Churubusco	\$ 2,200.00	171,824.68	1.06%	120,277.28	\$ 264,610,007.20	2.93%
29	Fabriles	\$ 1,400.00	165,167.24	1.02%	115,617.07	\$ 161,863,895.20	1.79%
30	PABLO DE LA GARZA		160,827.00	0.99%	112,578.90		
31	Reforma	\$ 1,400.00	158,938.89	0.98%	111,257.22	\$ 155,760,112.20	1.72%
32	ARGENTINA		140,075.82	0.87%	98,053.07		
33	ASARCO		139,311.29	0.86%	97,517.90		
34	1ero DE MAYO		111,477.22	0.69%	78,034.05		
35	Alamos de Corregidora	\$ 2,200.00	111,762.62	0.69%	78,233.83	\$ 172,114,434.80	1.91%
36	Las Flores Fracc.		64,733.74	0.40%	45,313.62		
37	INDUSTRIA, COCA COLA		645,768.94	4.00%	452,038.26		
38	CEMENTOS MEXICANOS		412,182.69	2.55%	288,527.88		
39	TAMPICO		259,768.18	1.61%	181,837.73		
40	RIO SANTA CATARINA		146,338.10	0.91%	102,436.67		

En esta zona no se obtuvieron todos los valores de mercado, pero si algunos de los más importantes, así podemos observar, que coincide con las tablas anteriores, y que la colonia que tiene más valor, es la de mayor dimensión, en este caso la Moderna, con 1,804,160.53 m2. Sin embargo este valor teórico de la Moderna se asemeja mucho al de la colonia Céntrica, que es la que tiene mayor valor de mercado (\$3,737.50) pero con una dimensión mucho menor, 699,329.34 m2.

Resumiendo estas tablas obtenemos los siguientes datos:

DELEGACION CENTRO	DIMENSION	PORCENTAJE EN DIMENSION	SUELO VENDIBLE M2	VALOR DE ZONA	PORCENTAJE EN VALOR
	39,059,937.08		24,671,329.67	\$ 58,256,099,162.27	
ZONA MITRAS	6,826,410.47	17.48%	4,778,487.33	\$ 9,731,691,733.75	16.71%
ZONA OBISPADO	4,232,274.29	10.84%	2,680,761.15	\$ 10,519,546,744.70	18.06%
ZONA CENTRO	11,837,488.20	30.31%	5,999,882.98	\$ 21,989,554,753.60	37.75%
ZONA INDUSTRIAL MODERNA	16,163,764.12	41.38%	11,212,198.21	\$ 19,742,567,055.22	33.89%
	7,329,257.76	45.34%	5,130,480.43	\$ 9,033,808,716.28	

Aquí podemos observar que la única zona donde el porcentaje de valor y dimensión es casi igual, es en Mitras; La Zona Industrial-Moderna es la de mayor dimensión, sin embargo su porcentaje de valor es mucho menor de acuerdo a su dimensión, en contraste con la Zona Obispado, que es la de menor dimensión, y su porcentaje de valor es más alto. La zona Centro es la de mayor valor, ocupando un 38% del valor total de la Zona, lo cual nos indica que a pesar de todo el centro es la zona mas importante de la delegación y casi seguro que sigue siendo el centro de negocios del municipio.

IV.- CARACTERISTICAS DE LAS COLONIAS

LA ZONA MITRAS

Económica y socialmente esta zona está dividida en tres, En primer lugar está la zona habitacional multifamiliar, que pertenece a la **Colonia Mitras centro**, de un nivel medio y medio alto, Esta zona se caracteriza por tener el hospital universitario, y los recintos de la U.A.N.L. que albergan las facultades de medicina, odontología, psicología, nutrición, centros de estudios, etc. Su ubicación es muy buena, entre los corredores de alto impacto Gonzalitos y Calzada Madero, el corredor industrial Ruiz Cortinez, y de bajo impacto la calle Jordán, la cruzan en el centro corredores de mediano impacto, Moisés Sáenz que colinda con la UANL, y la Ave. Simón Bolívar, por donde circula la línea 1 del metro, finalmente la Ave Paseo de los Leones, que cruza Gonzalitos y conduce a la zona Cumbres, una de las más prestigiadas en Monterrey..El tipo de construcción que impera es de primera y mediana categoría y básicamente de uno y dos niveles, salvo en los casos donde se permiten más. Cuenta con tres estaciones de metro (Mitras, Simón Bolívar y Hospital) y transporte urbano en los principales corredores. Su principal actividad económica deriva de los centros de estudios que se encuentran allí, y está en constante crecimiento.



SIMON BOLIVAR Y METRO HOSPITAL



CENTRO DE ESTUDIOS UANL, GONZALITOS.

En segundo lugar está la zona de uso habitacional mixto ligero. Delimitada entre Ruiz Cortinez, Madero, la calle Jordán y Venustiano Carranza, las colonias más cercanas a Mitras que **Talleres, Tijerina, Progreso, Juárez y Pedro Lozano** son de un nivel medio y medio bajo, y el tipo de construcción es de económica y mediana categoría, de uno y dos niveles. Mientras que las colonias más alejadas de Mitras y cercanas a Venustiano Carranza y Garza Nieto como **Rubén Jaramillo y 10 de Marzo** son de bajo nivel y de construcción económica y autoconstrucción.



FEMSA, COL. TALLERES



HOSPITAL DE ZONA, COL. JUAREZ



PARROQUIA EN COL. PROGRESO

En la Av. Venustiano Carranza, casi esquina con Colon, se encuentra la Universidad del Norte, y enfrente esta El Mercado Campesino, en la colonia Garza Nieto, está considerado como el más representativo del estado por su gran tamaño, con una antigüedad de más de 40 años, funciona de viernes a domingo, a él vienen comerciantes provenientes de los estados de San Luis Potosí, Zacatecas, Coahuila, Tamaulipas y municipios de Nuevo León, con su genuino aroma del campo

entre gallinas, cabritos, cerdos, elotes, tunas, huevos, plantas y muchas otras cosas, nos hacen trasladarnos de la apresurada urbe al ámbito rural en una zona muy cercana al centro de Monterrey.



UNIVERSIDAD DEL NORTE



MERCADO CAMPESINO



La colonia Garza Nieto, mejor conocida como “**La Coyotera**”, está muy bien ubicada entre Venustiano Carranza, Luis Mora y Ruiz Cortinez, es una zona roja de facto donde los numerosos homosexuales (son el doble que las prostitutas) se ofrecen en la puerta de sus casas -mínimas construcciones de dos cuartos- a plena luz del día. Esta colonia es sinónimo de drogadicción, prostitución, violencia, robos y asaltos, y no es solamente un sitio marginal y hasta folclórico de Monterrey sino también la evidencia palpable de la desvinculación entre los reglamentos gubernamentales y la realidad.

Sin embargo, este tristemente célebre rincón de Monterrey que durante décadas ha sido dolor de cabeza de las autoridades estatales y municipales podría ver terminada su sórdida historia y no gracias a un plan de salubridad o de asistencia social, sino al espacio que reclama la creciente zona metropolitana.



En tercer lugar esta la Zona Industrial y habitacional mixta, a las que pertenecen **las colonias Bellavista e Industrial**. Delimitada por los corredores de alto impacto Alfonso Reyes y Madero, y el Corredor industrial Ruiz Cortines, y la Av. Venustiano Carranza, la Cruzan importantes corredores industriales como Bernardo Reyes y Luis Mora.



C.F.E., AV. ALFONSO REYES



CERVECERIA CUAUHTEMOC



AV. BERNARDO REYES

LA ZONA OBISPADO

La Zona Obispado es la más homogénea de las que estamos analizando, salvo por la colonia Centro que está un poco fuera de contexto, podría decirse que es de un nivel medio alto en general.



AV. VENUSTIANO CARRANZA Y CALZADA MADERO



SIMON BOLIVAR

El sector Obispado, es de un nivel mas bien alto, Su ubicación es muy buena, delimitada entre los corredores de alto impacto Gonzalitos y Constitución, el corredor de mediano impacto Venustiano Carranza, y de bajo impacto Washington y José Benítez, la Zona que está en Gonzalitos y Constitución pertenece al subcentro urbano Galerías, lo cual le da más valor aun, entre los comercios más importantes de Gonzalitos están la Plaza real, el Hotel Hampton Inn, el Caliente, etc. Este sector también se caracteriza por su Zona de escuelas y Hospitales de alto nivel. El mirador Obispado enclavado en el Cerro del mismo nombre, es lo más representativo de este sector.



HOSPITAL MUGUERZA



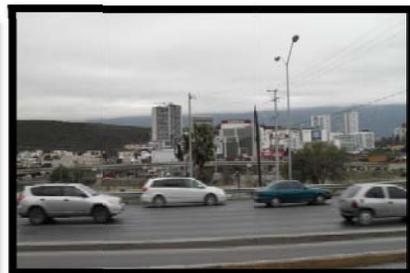
SECTOR OBISPADO



ESCUELA CARMEN ROMANO



SUBCENTRO URBANO. Plaza Real-Hampton Inn en GONZALITOS



AV. CONSTITUCION

Las colonias Chepevera y María Luisa también son de lo más representativo de la Zona, de un nivel medio y medio alto, los panteones del Carmen y Dolores prácticamente separan la colonia centro de estas colonias. Se distinguen por sus Zonas comerciales como el corredor de valor Simón Bolívar, Garza Sada que despega también comercialmente, por la Iglesia la Salle, por sus escuelas de alto nivel como CEU, la Universidad Regiomontana y Hospitales como la maternidad Conchita.



LA SALLE, CHEPEVERA



PANTEON DE DOLORES



MATERNIDAD CONCHITA

LA ZONA CENTRO

Comprendida entre Avenida Constitución, Avenida Colón, Venustiano Carranza y la “Y” griega, se trata de una zona heterogénea que concentra servicios y equipamientos metropolitanos. En los últimos años la zona ha experimentado un proceso de deterioro caracterizado por la expulsión de población y un impacto negativo en la imagen urbana. Lo cual vamos a detallar más adelante. Los usos de suelo propuestos para el Centro Metropolitano son de servicio, comercio y habitación. Dentro de este distrito existen tres áreas especiales que estarán sujetas a otro tipo de lineamientos como la **Colonia Mirador y el famoso Barrio Antiguo**.

Como lo mencionamos antes, el centro está dividido en 2 partes, la primera y más importante es de la Calle Aramberri hacia el Sur, que es de un nivel socioeconómico desde medio a alto, y que tiene los más altos valores de mercado.

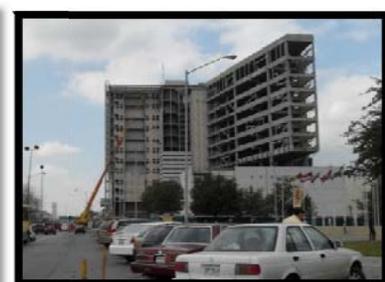
El sector Hidalgo, es considerado ya como un punto de valor, se encuentran prestigiosos colegios, comercios y hoteles, la zona de la Purísima, la pulga Rio, el cinema Rio 70 y la Colonia el Mirador con valor a \$10,000.00 m2 de terreno.



EL COLEGIO FRANCO MEXICANO



EL RIO 70



AV. CONSTITUCION

Donde se dan los valores más altos de la Zona, y de la Delegación, es en La Zona Rosa y más particularmente en la Calle Morelos. La Zona Rosa es un lugar donde históricamente confluyen actividades comerciales, turísticas, artísticas y culturales casi desde la fundación de Monterrey, comprendida entre las calles B. Juárez, Padre Mier, Zaragoza e Hidalgo, su parte principal es un

corredor peatonal que atraviesa la zona llamado Plaza comercial Morelos. Dentro de esta área, se encuentra la Plaza de Hidalgo y el Museo Metropolitano de Monterrey. La Zona Rosa se caracteriza por ser punto de encuentro de muchos centros comerciales, restaurantes, hoteles, bancos, galerías, antros, bares, etc.



MORELOS AYER Y HOY

ZONA ROSA

La segunda parte de la que hablaremos es de Aramberri hacia el norte, la otra cara de la moneda. En esta zona, que está más bien en decadencia, la imagen visual e inseguridad dejan mucho que desear. A continuación incluiré una nota de prensa que expresa lo que está pasando en la actualidad en el centro de Monterrey, y más específicamente en esta zona.

El Centro de Monterrey dejó de ser de sus habitantes y ahora tiene un nuevo dueño: Los giros negros, que operan a toda hora.

Pese a las promesas de las autoridades de erradicarlos y controlarlos, los prostíbulos, table dances y restaurantes eróticos -una nueva modalidad que combina los alimentos con servicios sexuales-, así como los bares, cantinas, depósitos y salas de masaje, se han incrementado en 147% en seis años. Esto sucede mientras el número de personas que vive en el centro va a la baja, lo que ha contribuido a que el Primer Cuadro se convierta en una enorme zona roja.

De las 115 mil personas que en 1980 habitaban el Primer Cuadro, el número se redujo a sólo 37 mil en 1990. Diez años más tarde, en el 2000, alrededor de 25 mil personas vivían en la zona y, para el 2005, la cifra bajó a 24 mil. El éxodo ha provocado que calles como Villagrán, Arteaga, Diego de Montemayor y Zaragoza, luzcan desiertas de habitantes y se conviertan en refugios de giros negros que colindan unos con otros y saturan cuadras completas.



EL TANGALAY Y EL INFINITO EN LA CALLE VILLAGRAN

CALLE TREVIÑO

En las siguientes fotos se observa como zonas que antes fueron habitacionales, son abandonadas o convertidas en comercio.



LA ZONA INDUSTRIAL MODERNA

En esta Zona Industrial hace años parecía imposible que floreciera un proyecto así, y me parece que aún le falta por despegar, ha desatado polémica y me han llegado todo tipo de rumores de su posible fracaso, pero por lo pronto la Plaza Comercial Céntrica que está ubicada en Av. Guerrero y Ruiz Cortinez es todo un éxito. En Céntrica los valores se disparan mucho en cuanto al promedio de la zona, y ni aun en las mejores colonias de la zona como Churubusco, Álamos de Corregidora o del Prado, están a ese precio.



PLAZA CENTRIKA



ACCESO A CENTRIKA



CASA EN VENTA



COLONIAS ALAMOS DE CORREGIDORA Y CHURUBUSCO.

En contraste con Céntrica está el valor de mercado más bajo valor enfrente, cruzando la Avenida Guerrero, Hablamos de la Colonia Larralde, o 15 de Mayo, de uso más bien industrial y habitacional de un nivel medio y bajo, a esta Colonia pertenece Famosa, la Fabrica de Cervecería.

La colonia más grande de la Zona, y podría decirse la más importante ya que de ella deriva el nombre de la Zona es **la Moderna**, con 1,804,000 m2, de un nivel medio y bajo, esta es una colonia que quedó ahogada por el crecimiento urbano de la ciudad, se destacan las necesidades de seguridad y áreas de esparcimiento, pues es toda la colonia no hay un solo parque o área libre, y al estar distribuida en su mayoría entre calles privadas, bodegas y empresas, es requerida la vigilancia policiaca. Recordando también que por estas colonias atraviesa la Avenida Pablo A de la Garza, que con sus 3.5 km de longitud. Cuenta con más de 300 locales de autopartes y accesorios, de los cuales es bien conocido que son de origen ilegal.



COLONIA MODERNA



AV. PABLO A DE LA GARZA



Otra de las colonias que vale la pena mencionar es la **del Prado**, por su Zona Residencial de nivel medio y su zona de industria en la cual destacan FAMA, (empresa subsidiaria de Vitro), y la Sociedad Cuauhtémoc y Famosa (SCYF), una institución orientada al desarrollo cultural y social de sus colaboradores y sus familias, creada desde 1918, y por si fuera poco su característica más peculiar es que esta la Plaza de Toros de Monterrey.



V.- INVESTIGACION DE MERCADO

Los valores comerciales de la tierra se sujetan a una economía de libre mercado donde este se define en términos de las fuerzas fundamentales de la oferta y la demanda.

Además se establece un sistema de asignación de recursos que se basa en el libre movimiento de los precios, en una economía que permite a los mercados trabajar sin intervención externa pero con fricciones e imperfecciones.

Así podemos decir que el valor de un predio en el mercado es el más alto precio, estimado en términos de moneda de una propiedad que ha sido expuesta en mercado abierto, durante un tiempo razonable, encuentra un comprador. Este libre de toda coacción y por su propia voluntad adquiere el conocimiento de todos los órdenes a que se pueda adaptar el producto y en los que tiene capacidad de ser usados. Se observa en esta definición como la tierra adquiere la característica de mercancía, pero en dos especiales condiciones: primero la tierra es un recurso inmovible y renovable; y segundo, la tierra es un bien no reproducible.

Para hacer este estudio primeramente hice un recorrido en campo para identificar las zonas y sus colonias con sus respectivas características particulares, y tomando en cuenta todos los factores que pudieran en dado caso afectar su valor, realice un levantamiento de oferta en campo, y posteriormente hice un estudio de mercado en base a la prensa y las principales páginas de internet inmobiliarias, como lo son metros cúbicos, inmomexico,etc., finalmente corrobore mis datos con el mosaico de valores de la Asociación Mexicana de Profesionales Inmobiliarios (A.M.P.I) que expresa los valores del m² del terreno en operaciones reportadas a dicha asociación. Las tablas están divididas por zonas, y los valores de mercado están en orden descendente. Los valores de mercado son los más altos y más bajos que se pueden dar en una colonia en particular, y estos varían de acuerdo a las características de los terrenos, el valor promedio es el que se da entre estos dos. Anexo a esta tabla, expongo los valores catastrales que obtuve de la Dirección de Catastro, en la Secretaría de Finanzas y Tesorería General del Estado.

Nota: Los siguientes valores son de Uso Habitacional.

ZONA MITRAS					
VALOR DE SUELO EN MERCADO POR M2					VALOR
NO.	COLONIA	BAJO	ALTO	PROMEDIO	CATASTRO.
1	Mitras Centro (de S.Bolivar al Pte.)	\$ 2,800.00	\$ 3,500.00	\$ 3,150.00	\$ 2,100.00
	Mitras Centro (de S.Bolivar al Ote.)	\$ 2,800.00	\$ 3,500.00	\$ 3,150.00	\$ 1,800.00
2	Talleres	\$ 1,200.00	\$ 2,000.00	\$ 1,600.00	\$ 850.00
3	Tijerina	\$ 1,200.00	\$ 2,000.00	\$ 1,600.00	\$ 850.00
4	Progreso	\$ 1,200.00	\$ 1,800.00	\$ 1,500.00	\$ 850.00
5	JUAREZ	\$ 1,200.00	\$ 1,800.00	\$ 1,500.00	\$ 850.00
6	PEDRO LOZANO	\$ 1,200.00	\$ 1,800.00	\$ 1,500.00	\$ 850.00
7	Industrial	\$ 1,200.00	\$ 1,600.00	\$ 1,400.00	\$ 800.00
8	Bellavista	\$ 1,200.00	\$ 1,600.00	\$ 1,400.00	\$ 800.00
9	Garza Nieto	\$ 1,000.00	\$ 1,500.00	\$ 1,250.00	\$ 500.00
10	RUBEN JARAMILLO	\$ 1,000.00	\$ 1,500.00	\$ 1,250.00	\$ 500.00
11	10 DE MARZO	\$ 1,000.00	\$ 1,500.00	\$ 1,250.00	\$ 500.00

En esta tabla podemos concluir que efectivamente, el valor está relacionado directamente con todos los factores mencionados anteriormente, tanto urbanos como socioeconómicos, y que el que tiene mayor valor, en este caso la Colonia Mitras centro, tiene un mayor valor catastral, lo cual quiere decir que el valor de mercado y de catastro también están ligados.

ZONA OBISPADO					
VALOR DE SUELO EN MERCADO POR M2					VALOR
NO.	COLONIA	BAJO	ALTO	PROMEDIO	CATAST.
1	JARDIN	\$ 4,000.00	\$ 5,000.00	\$ 4,500.00	\$ 3,000.00
2	Obispado	\$ 4,000.00	\$ 5,000.00	\$ 4,500.00	\$ 2,500.00
3	JARDINES DEL CERRO	\$ 4,000.00	\$ 5,000.00	\$ 4,500.00	\$ 2,500.00
4	Chepevera	\$ 3,000.00	\$ 4,000.00	\$ 3,500.00	\$ 2,400.00
5	Deportivo Obispado	\$ 3,000.00	\$ 4,000.00	\$ 3,500.00	\$ 2,400.00
6	Mitras Sur	\$ 3,000.00	\$ 3,800.00	\$ 3,400.00	\$ 2,250.00
7	El Mirador	\$ 3,000.00	\$ 5,000.00	\$ 4,000.00	\$ 2,220.00
8	María Luisa	\$ 4,000.00	\$ 5,000.00	\$ 4,500.00	\$ 2,200.00
9	LOMAS	\$ 3,000.00	\$ 4,000.00	\$ 3,500.00	\$ 2,100.00
10	Centro	\$ 2,500.00	\$ 3,500.00	\$ 3,000.00	\$ 2,000.00

En esta tabla podemos observar por los valores que se dan, que es una zona más homogénea que la anterior, y que el catastro también está ligado a los usos de suelo, ya que la colonia Jardín pertenece al Subcentro urbano Galerías, así como también una parte del Obispado y Chepevera. La colonia centro, está fuera de contexto en esta zona, y probablemente sufre un principio de regresión, por su cercanía a zonas de menor valor y populares, como la Avenida Colon y la calzada Madero. Separada de la Zona Obispado por los panteones del Carmen, podría decirse que está excluida, aunque pertenece a esta.

ZONA CENTRO					
VALOR DE SUELO EN MERCADO POR M2					VALOR
NO.	COLONIA	BAJO	ALTO	PROMEDIO	CATAST.
1	CUADRO 1 SECTOR J.I RAMON, CONSTITUCION, ZUAZUA Y P.SUAREZ	\$ 3,000.00	\$ 5,000.00	\$ 4,000.00	\$ 2,500.00
2	CUADRO 2 SECTOR ARRAMBERRI, J.I. RAMON, PSUAREZ Y ZUAZUA	\$ 3,000.00	\$ 5,000.00	\$ 4,000.00	\$ 2,000.00
3	CUADRO 3 SECTOR HIDALGO, CONSTITUCION, F. ZARCO Y V CARRANZA	\$ 3,000.00	\$ 5,000.00	\$ 4,000.00	\$ 2,000.00
4	CUADRO 4 SECTOR PINO SUAREZ, COLON, ZUAZUA Y ARAMBERRI	\$ 2,500.00	\$ 3,500.00	\$ 3,000.00	\$ 2,000.00
5	CUADRO 5 SECTOR PINO SUAREZ, COLON, VENUSTIANO CARRANZA Y ARAMBERRI	\$ 2,500.00	\$ 3,500.00	\$ 3,000.00	\$ 1,500.00
6	CUADRO 6 SECTOR PINO SUAREZ, ARAMBERRI, VENUSTIANO CARRANZA Y CONSTITUCION	\$ 2,500.00	\$ 3,500.00	\$ 3,000.00	\$ 1,500.00
7	CUADRO 7 SECTOR ZUAZUA, COLON, FELIX U.GOMEZ Y ARAMBERRI	\$ 2,500.00	\$ 3,500.00	\$ 3,000.00	\$ 1,500.00
8	CUADRO 8 SECTOR ZUAZUA, ARAMBERRI, FELIX U.GOMEZ Y CONSTITUCION	\$ 2,500.00	\$ 3,500.00	\$ 3,000.00	\$ 1,500.00
9	Obrera	\$ 1,200.00	\$ 1,800.00	\$ 1,500.00	\$ 1,100.00
10	MODELO	\$ 1,200.00	\$ 1,800.00	\$ 1,500.00	\$ 1,000.00
11	Acero	\$ 1,200.00	\$ 1,700.00	\$ 1,450.00	\$ 900.00

En esta tabla podemos concluir que los valores más altos se dan en la colonia centro, en las zonas de servicio y comercio de nivel medio y medio alto (Cuadro 1 y 2), y en la zona habitacional y de comercios y servicios que se da en la colonia Mirador (Cuadro 3). El resto de los sectores va de un nivel desde medio a bajo, y se caracteriza por ser una zona habitacional con comercio. En las tres últimas colonias, donde el precio difiere mucho del centro, comprobamos que por sus características aunque similares, la diferencia radica en el estatus, y eso repercute directamente en el valor.

ZONA INDUSTRIAL MODERNA					
VALOR DE SUELO EN MERCADO POR M2					VALOR
NO.	COLONIA	BAJO	ALTO	PROMEDIO	CATAST.
1	CENTRIKA	\$ 3,500.00	\$ 3,975.00	\$ 3,737.50	\$ 2,000.00
2	Churubusco	\$ 2,000.00	\$ 2,400.00	\$ 2,200.00	\$ 1,300.00
3	Álamos de Corregidora	\$ 2,000.00	\$ 2,400.00	\$ 2,200.00	\$ 1,300.00
4	DEL PRADO				\$ 1,200.00
5	Vidriera	\$ 1,500.00	\$ 1,800.00	\$ 1,650.00	\$ 1,100.00
6	Fierro	\$ 1,200.00	\$ 1,600.00	\$ 1,400.00	\$ 1,100.00
7	Residencial Vidriera	\$ 1,500.00	\$ 2,000.00	\$ 1,750.00	\$ 1,000.00
8	JUANA DE ARCO				\$ 1,000.00
9	ASARCO				\$ 1,000.00
10	Los Fresnos	\$ 1,400.00	\$ 1,800.00	\$ 1,600.00	\$ 950.00
11	LARRALDE (15 DE MAYO)	\$ 900.00	\$ 1,200.00	\$ 1,050.00	\$ 950.00
12	INDUSTRIA DEL VIDRIO (STA. FE)				\$ 950.00
13	Terminal	\$ 1,200.00	\$ 2,000.00	\$ 1,600.00	\$ 900.00
14	Treviño	\$ 1,200.00	\$ 2,000.00	\$ 1,600.00	\$ 900.00
15	COYOACAN				\$ 900.00
16	OBRERISTA				\$ 900.00
17	Sarabia	\$ 1,200.00	\$ 1,600.00	\$ 1,400.00	\$ 900.00
18	Madero	\$ 1,200.00	\$ 2,000.00	\$ 1,600.00	\$ 875.00
19	VENUSTIANO CARRANZA				\$ 850.00
20	CEMENTOS-MODERNA				\$ 850.00
21	Fabriles	\$ 1,200.00	\$ 1,600.00	\$ 1,400.00	\$ 850.00
22	1ero DE MAYO				\$ 850.00
23	Reforma	\$ 1,200.00	\$ 1,600.00	\$ 1,400.00	\$ 800.00
24	CANTU				\$ 800.00
25	ESCOBEDO				\$ 800.00
26	Martínez	\$ 1,200.00	\$ 1,500.00	\$ 1,350.00	\$ 800.00
27	NUEVA MADERO				\$ 750.00
28	Moderna	\$ 1,200.00	\$ 1,800.00	\$ 1,500.00	\$ 750.00
29	DEL NORTE				\$ 750.00
30	ARGENTINA				\$ 750.00

En esta Zona no se obtuvieron todos los valores de mercado, sin embargo, por las características que tenemos de las colonias, podemos deducir que en esta tabla tenemos los valores más altos, que en este caso, están en Céntrica, un conjunto relativamente nuevo de vivienda de nivel medio y medio alto manejando un costo de \$ 3,700.00 m2 de terreno, un valor bastante alto si lo comparamos con el resto de la Zona, le siguen las colonias de uso de suelo habitacional unifamiliar como Churubusco y Álamos de Corregidora, con un costo de \$2,200.00 m2, muy por debajo de Céntrica.

Paradójicamente, enfrente de Céntrica, cruzando la Av. Guerrero, tenemos el valor más bajo en la colonia Larralde, \$1,050.00 m2 de terreno.

A continuación tenemos los Valores de mercado con Uso Comercial que se dan en los Principales corredores, comprobando que el uso del suelo está relacionado directamente con el valor.

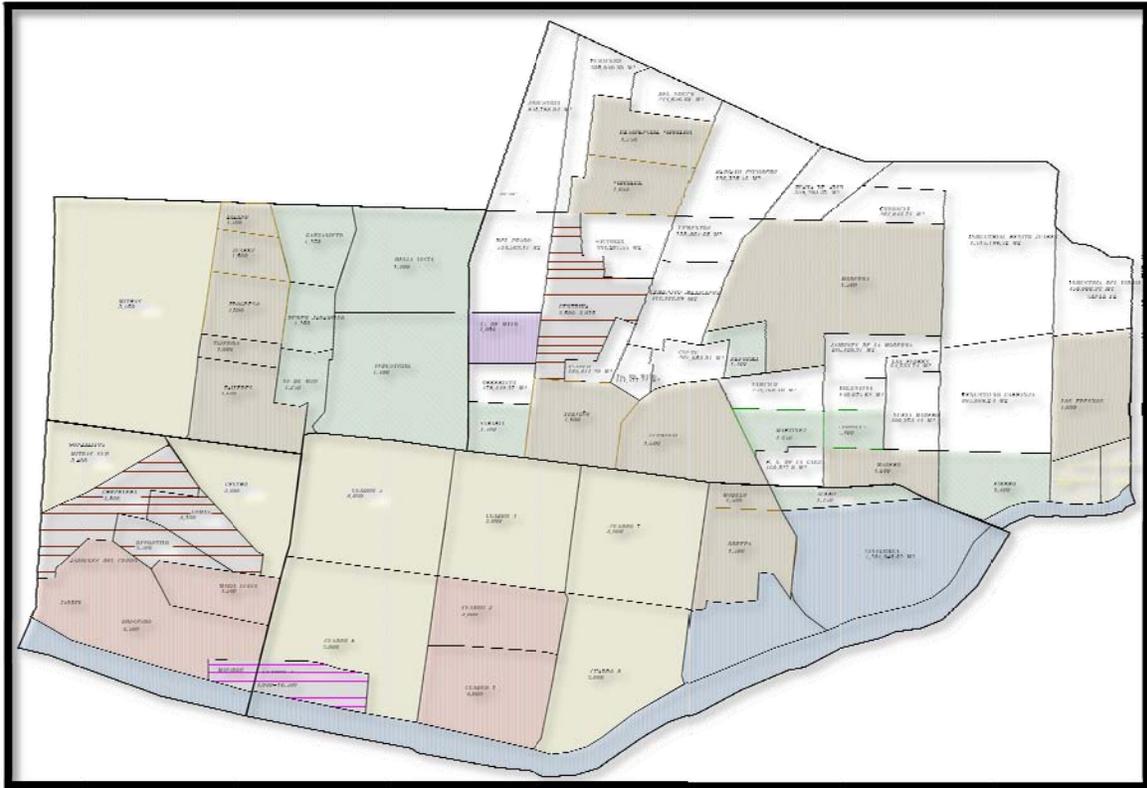
ZONA CENTRO, USO DE SUELO COMERCIAL					
VALOR DE SUELO EN MERCADO POR M2					VALOR
NO.	CALLES Y AV.	BAJO	ALTO	PROMEDIO	CATAST.
1	Plaza Morelos	\$ 10,000.00	\$ 12,000.00	\$ 11,000.00	
2	Zona Rosa (Locales en condominio)	\$ 8,000.00	\$ 10,000.00	\$ 9,000.00	
3	Ave. Juárez	\$ 5,000.00	\$ 10,000.00	\$ 7,500.00	
4	Ave. Fundidora (Cintermex)	\$ 6,000.00	\$ 8,000.00	\$ 7,000.00	
5	Ave. Pino Suarez	\$ 4,000.00	\$ 9,000.00	\$ 6,500.00	\$ 2,500.00
6	Ave. Cuauhtémoc	\$ 4,000.00	\$ 8,000.00	\$ 6,000.00	
7	Ave. Washington (de la MACROPLAZA a Av. Juárez)	\$ 5,000.00	\$ 6,500.00	\$ 5,750.00	
8	Hidalgo(de Cuauhtémoc a Zona Rosa)	\$ 4,500.00	\$ 6,500.00	\$ 5,500.00	\$ 2,000.00
9	Ave. Venustiano Carranza	\$ 5,000.00	\$ 6,000.00	\$ 5,500.00	
10	Macroplaza	\$ 4,000.00	\$ 6,500.00	\$ 5,250.00	\$ 3,000.00
11	Barrio Antiguo	\$ 4,000.00	\$ 6,000.00	\$ 5,000.00	
12	Bulevar Constitución	\$ 4,000.00	\$ 6,000.00	\$ 5,000.00	\$ 3,200.00
13	Hidalgo(de V. Carranza a Cuauhtémoc)	\$ 4,000.00	\$ 6,000.00	\$ 5,000.00	\$ 2,000.00
14	Ocampo	\$ 4,000.00	\$ 6,000.00	\$ 5,000.00	
15	Padre Mier (entre V. Carranza y Cuauhtémoc)	\$ 4,000.00	\$ 5,000.00	\$ 4,500.00	
16	Zona Alameda	\$ 4,000.00	\$ 5,000.00	\$ 4,500.00	
17	Ave. Félix U. Gómez (Santa Lucia)	\$ 4,000.00	\$ 5,000.00	\$ 4,500.00	
18	Ave. Colon	\$ 3,000.00	\$ 5,000.00	\$ 4,000.00	\$ 1,800.00
19	Calzada Madero	\$ 2,500.00	\$ 5,000.00	\$ 3,750.00	
20	Parques Industriales en Monterrey en general, (Uso Industrial)	\$ 770.00	\$ 1,500.00	\$ 1,135.00	
21	Edificio Kalos, (Uso Oficinas)	110 R	132 R	\$ -	
ZONA OBISPADO, USO DE SUELO COMERCIAL					
1	Ave. Gonzalitos	\$ 5,000.00	\$ 9,000.00	\$ 7,000.00	
2	Hidalgo(de Gonzalitos a V. Carranza)	\$ 5,000.00	\$ 7,000.00	\$ 6,000.00	\$ 2,000.00
3	Ave. Simón Bolívar	\$ 5,000.00	\$ 7,000.00	\$ 6,000.00	\$ 3,500.00
4	Ave. Fleteros (Pablo González Garza)	\$ 4,000.00	\$ 6,000.00	\$ 5,000.00	
5	Ave. Ruíz Cortinez	\$ 3,000.00	\$ 5,000.00	\$ 4,000.00	

Los valores de uso comercial más altos los tenemos en las zonas más turísticas y comerciales de Monterrey por excelencia, la Plaza Morelos, con el valor más alto, a \$12,000.00 m2 de Terreno, y la Zona Rosa a \$10,000 m2. En las Av. Juárez, Cuauhtémoc y Pino Suarez, que son de las más transitadas y Congestionadas de la Ciudad, también se dan valores altos, y no cabe duda que son de las más comerciales en Monterrey; No es de extrañarse que las Avenidas de mas bajo valor comercial sean Colon y Calzada Madero, este sector marginado cerca de la Central de Autobuses del que ya hablamos antes. En la Zona Obispado tenemos el valor más alto en Gonzalitos, uno de las principales vías rápidas en Monterrey que pertenece al Subcentro Urbano de Galerías, y el valor más bajo en Ruíz Cortinez, un Corredor Industrial que atraviesa toda la delegación, y se convierte en la Carretera a Miguel Alemán hacia el Oriente, y en Av. Lincoln hacia el Poniente.

VI.- RELACIONES DE VALOR ENTRE LAS COLONIAS

En este capítulo analizaremos la relación que hay entre el valor de mercado y los diferentes factores que mencionamos durante el presente trabajo como las dimensiones de colonias, el uso de suelo, los factores urbanos, socioeconómicos, etc.

Comenzamos con un **MAPA DE VALORES**, donde podemos apreciar más claramente los valores de las colonias y su relación con los factores mencionados durante el presente trabajo.

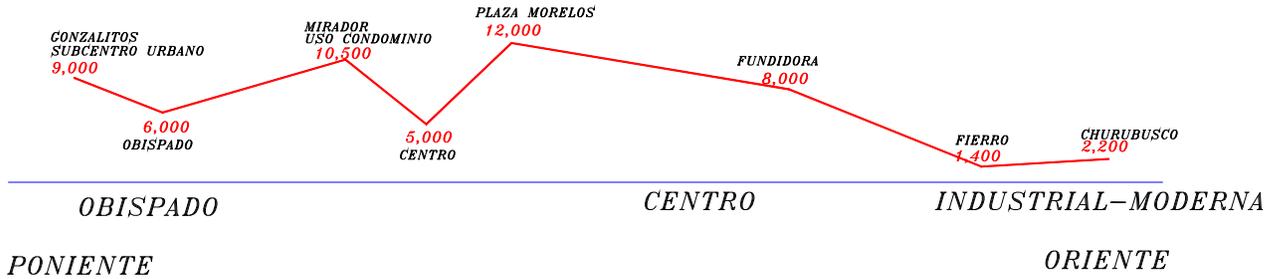


VALORES DE TERRENO POR M ²	
1,000 - 10,500	2,200
1,000 - 1,500	1,500 - 1,750
3,500 - 3,975	1,250 - 1,450
3,000 - 3,400	1,050

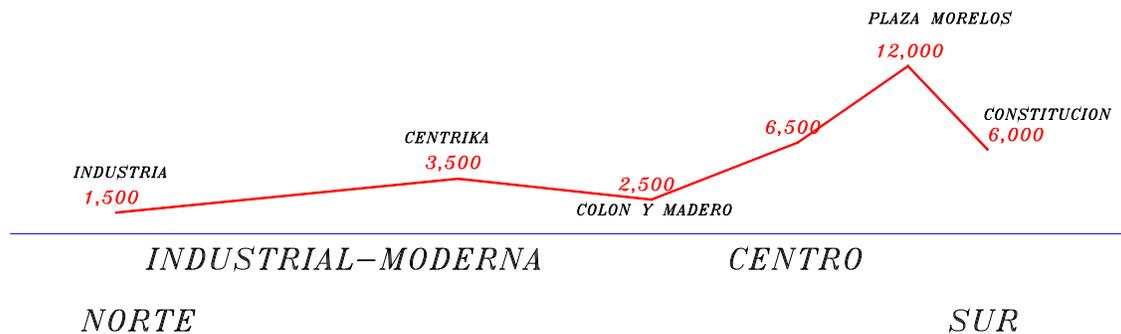
Definitivamente los **valores más altos están hacia el Sur-Poniente de la Delegación**, colindando con el Subcentro Urbano de Galerías ubicado en la Av. Gonzalitos y Constitución, podemos observar también que son las zonas de mejor nivel socioeconómico, mejor equipamiento y sin duda las que mejor imagen visual tienen, con algunas excepciones que se dan en el centro, cerca de la Central de autobuses, donde la imagen visual es pésima y las actividades económicas son escabrosas.

La Zona Industrial moderna es la que maneja los valores más bajos en promedio, salvo por la única excepción que es Céntrica, y las Colonias Álamos de Corregidora y Churubusco que tienen un valor distinto del promedio de la Zona.

En este primer corte tenemos el máximo valor en Plaza Morelos a \$12,000.00 m2, después notamos que baja el valor hacia el Oriente hasta llegar y \$1,400.00 en la colonia Fierro, y sube a \$2,200.00 en las Colonias Churubusco y Álamos de Corregidora de la Zona Industrial Moderna, mientras que al Poniente hay picos (cañonazos de dinero) como en la Colonia Mirador y en la Av. Gonzalitos y hay valles también como en la calle Ocampo que baja hasta \$4,000.00 m2 y en Hidalgo a \$5,000.00, subiendo hasta \$9,000.00 en Gonzalitos.



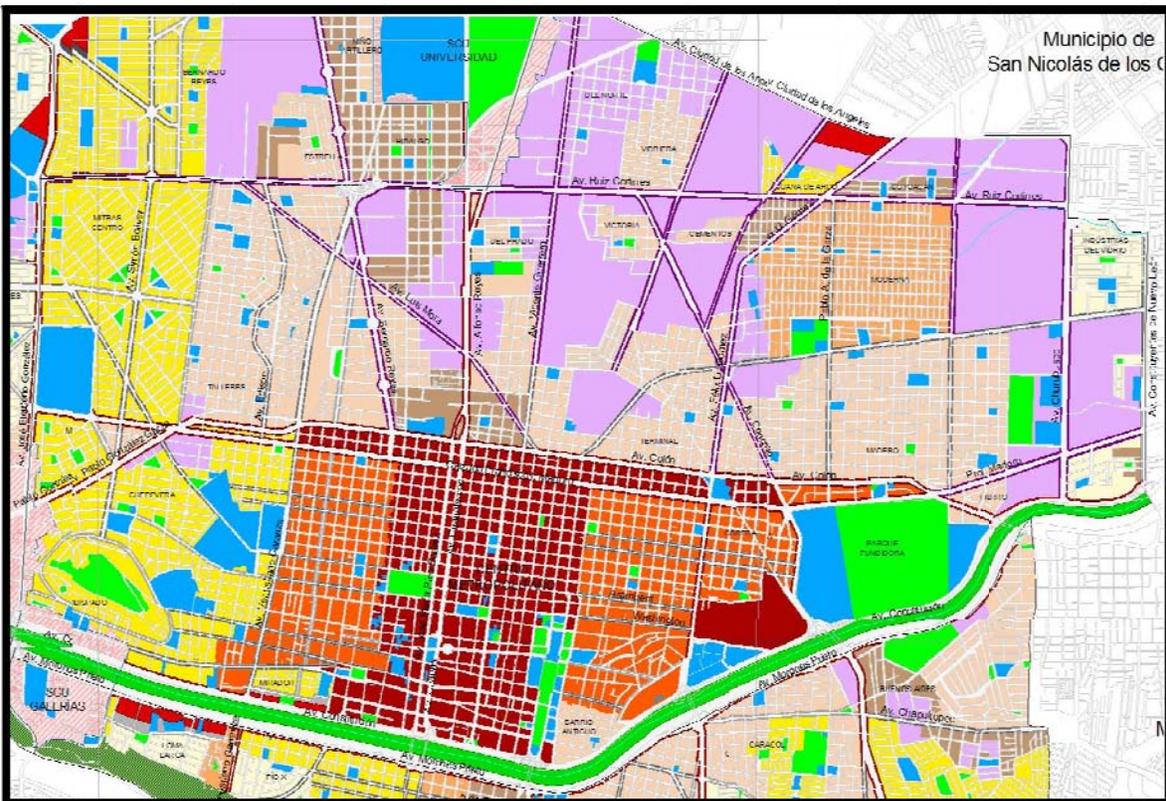
En el segundo corte tenemos nuevamente el máximo valor en Plaza Morelos, observamos como baja hacia el sur, en Constitución, y como baja también hacia la Zona Industrial Moderna (el Norte), y subiendo un poco el valor en Céntrica, y volviendo a bajar hacia la zona Industrial.



Todo esto lo podemos relacionar claramente con las actividades económicas, comprobando la teoría del Valor Central, que supone que la intensidad de la Actividad Económica Define el Valor, y que entre más lejos este de este punto de máximo valor, menor es su valor; así lo observamos en la Zona Industrial-Moderna, entre más alejada del punto o centro de valor es la colonia, menor es su valor, y entre más cerca más valor.

RELACIONES DE VALOR CON USOS DE SUELO.

MAPA CON USOS DE SUELO



En este mapa observamos que los Usos de suelo predominantes son los Industriales y sin embargo son los que tienen menor valor. Hacia el Poniente los Usos predominantes son el Habitacional Multifamiliar y en el centro de Servicios Comercio. También notamos que las zonas de más valor son las que tienen mejor equipamiento urbano, como las colonias Centro, Obispado y Mitras Centro.

Los valores más altos los tenemos en el Uso de suelo de Servicios y Comercio, Condominio, Subcentro Urbano y Habitacional Multifamiliar, mientras que los valores más bajos están los suelos de uso Industrial, observamos también un cambio en los valores de la Zona Industrial en las Colonias Álamos de Corregidora y Churusco, donde el uso de suelo es Habitacional Unifamiliar.

VII.-FACTORES DE HOMOLOGACION ENTRE LAS COLONIAS

7.1.- DETERMINACION DEL METODO PARA OBTENER LOS FACTORES DE HOMOLOGACION ENTRE COLONIAS.

Se expone a continuación la construcción de un método, esbozando sus líneas generales, con carácter de instrumento operativo para apoyar el sistema de homologación entre colonias.

Aspira a ser un método de recolección de información de las características peculiares, privativas y generales de los elementos urbanos, en zonas específicas habitacionales.

En el planteamiento conceptual de este método se debe hacer dos observaciones: En primer lugar los elementos que se incluyen como esenciales para el análisis de las colonias son únicamente para esta delegación Centro, considerando cuatro factores como los más importantes, todos ellos apoyados por el precio del mercado, los cuales son:

1.- Nivel Socioeconómico

2.- La imagen visual

3.- Actividades Económicas

4.- El equipamiento y Servicios Públicos

En segundo lugar no existe técnica que involucre explícita y objetivamente estos factores respecto del precio de mercado, sino que el precio natural para ofrecer la vivienda dentro del mercado de bienes raíces, se realiza de acuerdo a la forma de razonar de cada individuo. Lo que señala la pauta para la "libre elección" se encuentra primero, en la cultura individual, y, en segundo, en el poder de compra económico.

No obstante, el método propuesto no abriga la pretensión de dar la única respuesta posible a las cuestiones que aborda. Solo pretende ser admitido como un instrumento de trabajo, un medio de estudio.

Cinco consideraciones importantes

1.-La valorización de los elementos urbanos, y por lo tanto, de sus características intrínsecas se hace de manera axiológica, y por ende, en base a sus contenidos peculiares y privativos calificados objetivamente en positivo o negativo en función de sus utilidad y calidad, que sirven para el bien físico-vida orgánica-y mental-experiencia sensorial-de número y cifras es propuesta en razón de una analogía a lo que sucede en los negocios de las constructoras para la elaboración del sistema de presupuestos de PU., aunque no hay que olvidar que este sistema es solo un ejemplo que alude a la teoría de la utilidad marginal que subyace en la base económica actual.

2.-Según lo expuesto en esta investigación, es en el precio de mercado donde están considerados los valores urbanos, económicos, sociales, políticos y culturales, por lo que se justifica que el análisis de la influencia urbana en las colonias sea en relación al precio de mercado.

3.-Las urbanizaciones pueden ser planeadas o espontaneas. En las primeras, los elementos urbanos, pueden tender a ser mejor ponderadas y evaluadas en los proyectos para tal fin. En las segundas el crecimiento anárquico da un resultado no satisfactorio ni para la ciudad ni para sus habitantes.

4.- Los recorridos físicos, tanto en el día como en la noche se efectuaron todas las veces necesarias para la completa y correcta compenetración de las áreas de estudio.

5.- Es importante mencionar que factores como la Vialidad, la Contaminación ambiental, la densidad en el uso del espacio, la infraestructura y la topografía, no están considerados aquí, ya que en nuestro estudio de campo observamos que la delegación es homogénea en los factores urbanos antes mencionados. El uso de suelo tampoco lo vamos a considerar, ya que solo se homologaran inmuebles con mismo uso de suelo o similar.

Se piensa que es más adecuado presentar primero, el sistema de números relacionados con la objetividad ideal (positivo, negativo) por medio de los adjetivos muy bueno (1.0), bueno (0.90), medio (0.80), regular (0.70), malo (0.60) y pésimo (0.50). El razonamiento parte de que tanto la plusvalía como el blight (las ventajas y desventajas) no son producto del trabajo o esfuerzo propio de la vivienda o de la familia que la habita sino de la ciudad y la comunidad en general.

El precio de mercado se divide entre los cuatro elementos y se obtiene una proporción de partes para el valor de la colonia. **El nivel socioeconómico** se considera que es una de las variables de mayor influencia en el valor comercial de los terrenos, porque la determina el valor de compra del sector económico que puede adquirirla, así que la consideramos como primer lugar de importancia, **La imagen visual**, en segundo lugar, por hacer referencia a la cultura y a la experiencia mental, y **Las actividades económicas y Equipamiento y Servicios Públicos** en tercer y cuarto lugar, ya que durante la investigación observamos que son de vital importancia para los habitantes de una colonia.

El precio de mercado debe ser igual al cien por ciento, entonces los elementos suman diez puntos que es necesario cambiar a base diez, por lo que tenemos:

No.	Factor	Puntos	Base 10
1.	Nivel Socioeconómico	3.5	35
2.	Imagen Visual	2.5	25
3.	Actividades Económicas	2.0	20
4.	Equipamiento y Serv. Public.	<u>2.0</u>	<u>20</u>
	Suma	10	100

De esta manera vamos a conseguir nuestro valor de la Colonia, para posteriormente en base a ese resultado, obtener los factores de homologación entre colonias.

7.2.- EJEMPLO DE HOMOLOGACION ENTRE COLONIAS CON UN CASO PRÁCTICO.

Nuestro sujeto del Avalúo está ubicado en la Colonia Mitras Centro y no tenemos comparables en esa colonia, por lo tanto buscamos comparables en la misma delegación y con un Uso de suelo habitacional, obteniendo lo siguiente.

ESTUDIO DE MERCADO CASAS EN VENTA											
	SUJETO : Calle Hermosillo, Colonia Mitras Centro, Monterrey, N.L.	Oferta	Sup. Con	Edad	Rec	Baños	Niveles	Calidad	Conserv.	Estacio	m2 Terr
		Objetivo	320	20	4	2	2	1	1	1	200
		Casa habitacion de dos niveles, Excelente ubicación									
	COMPARABLE 1: Calle Zuazua, Col. Treviño, Monterrey, NL.	Oferta	Sup. Con	Edad	Rec	Baños	Niveles	Calidad	Conserv.	Estacio	m2 Terr
		\$1,800,000.00	439		4	6	2	1	1	0	290
		Casa Ideal para oficinas, remodelada planta baja, patio grande, planta alta dos depts. Con baño.									
	COMPARABLE 2: Barrio Antigo, Colonia Centro, Monterrey, NL.	Oferta	Sup. Con	Edad	Rec	Baños	Niveles	Calidad	Conserv.	Estacio	m2 Terr
		\$2,100,000.00	220	60	3	3	1	0.9	0.9	0	211
		Hermosa casa remodelada hace 4 años, con duela laminada. Estudio, recamara principal con baño completo y jacuzzi, 2 recamaras con baño, tiene 8 minisplits, techo doble altura y decorado con vigas de madera.									
	COMPARABLE 3: Calle Jeronimo Treviño, Colonia Centro, Monterrey, NL.	Oferta	Sup. Con	Edad	Rec	Baños	Niveles	Calidad	Conserv.	Estacio	m2 Terr
		\$2,500,000.00	410	60	4	3	2	0.9	0.8	2	260
		Preciosa casa recién remodelada, tuberías, baños, ventanas y pisos nuevos, puede ser utilizada para negocio.									
	COMPARABLE 4: Colonia Maria Luisa, Monterrey, NL.	Oferta	Sup. Con	Edad	Rec	Baños	Niveles	Calidad	Conserv.	Estacio	m2 Terr
		\$2,250,000.00	253		3	2.5	2	1	1	1	169
		Casa totalmente remodelada, recamaras con sala de TV, doble sala en PB, amplio distribuidor en PA, cocina con antecomedor, y jardin.									
	COMPARABLE 5: Colonia la Moderna, Monterrey, NL.	Oferta	Sup. Con	Edad	Rec	Baños	Niveles	Calidad	Conserv.	Estacio	m2 Terr
		\$1,600,000.00	240	20	6	5	2	0.8	0.9	0	151
		Pisos de mosaico, tinaco, terraza, bancas, asador, hielera, baño con regadera en terraza.									

CONCLUSIONES

“Una vez aplicado el instrumento de recolección de datos en las Colonias, procesados los mismos y obtenido la información que de ello se generó conjuntamente con los respectivos análisis de Valores, se obtuvieron unos resultados que le permiten al investigador presentar el siguiente conjunto de conclusiones:”

1.- Los factores que modifican el valor en la Zona Central de Monterrey son en primer lugar el **nivel socioeconómico**, en segundo lugar **la imagen visual**, y en tercer lugar **las actividades económicas y el equipamiento y los servicios públicos**.

2.- La teoría del Valor Central que supone que la intensidad de la Actividad Económica Define el Valor, quedo demostrada en este trabajo, ya que entre más alejada esta la zona de los puntos de máximo valor, menor es su precio de mercado.

3.- Por considerar el Uso de suelo como un factor ligado directamente al valor de la tierra en esta zona, no está considerado dentro de la tabla de calificación, sin embargo lo tenemos que tomar en cuenta, y a la hora de homologar considerar solo comparables con el mismo uso de suelo o similar.

4.-En “La Determinación del Método para obtener los Factores de Homologación entre Colonias” se propuso una calificación del entorno urbano basado en los factores mencionados en el punto número 1.

5.- Para probar el método propuesto, se elaboro una tabla de homologación de Colonias, en base a comparables de mercado reales, y posteriormente se hizo la aplicación del enfoque de mercado, la cual arrojó los siguientes resultados:

TABLA DE HOMOLOGACION DE COLONIAS								
NO.	COLONIAS	NIVEL SOCIECONOMIC	IMAGEN VISUAL	ACTIVIDADES ECONOMICAS	EQ. Y SERVICIOS	PUNTUACION	CALIFICACION SOBRE 100	FACTOR
0	MITRAS CENTRO	2.98	2.00	1.70	1.80	8.48	0.848	1.000
1	TREVIÑO	2.28	1.75	1.60	1.60	7.23	0.723	1.17
2	BARRIO ANTIGUO	3.33	2.25	1.80	1.90	9.28	0.928	0.91
3	CENTRO	2.80	1.75	1.70	1.80	8.05	0.805	1.05
4	MARIA LUISA	3.15	2.25	1.80	1.80	9.00	0.900	0.80
5	MODERNA	2.28	1.63	1.20	1.20	6.30	0.630	1.35

muy bueno (1.0), bueno (0.90), medio (0.80), regular (0.70), malo (0.60) y pésimo (0.50).

APLICACIÓN DEL ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO					
CASO	OFERTA VENTA	SUP. M2	VALOR. M2	FACTOR DE COLONIAS	VALOR RESULTANTE \$/M2
1	1,800,000.00	439.00	4,100.23	1.17	4,809.61
2	2,100,000.00	220.00	9,545.45	0.91	8,722.13
3	2,500,000.00	410.00	6,097.56	1.05	6,419.48
4	2,250,000.00	253.00	8,893.28	0.80	7,139.33
5	1,600,000.00	240.00	6,666.67	1.35	8,968.25
PONDERACION	CASO 1	0.00%	0.00	Promedio ponderado : Valor unitario aplicado : VALOR COMPARATIVO MERCADO:	7,115.43
	CASO 2	20.00%	1,744.43		7,100.00
	CASO 3	60.00%	3,851.69		\$2,272,000.00
	CASO 4	15.00%	1,070.90		
	CASO 5	5.00%	448.41		
		100.00%			

Nuestro valor de Mercado es de \$ 2,272,000, lo cual no esta tan lejos de la realidad, ya que si hacemos un avalúo físico del inmueble nos da una cantidad muy similar.

6.- De esta manera, queda demostrada la hipótesis de que si es posible homologar entre colonias en base a la metodología aplicada en este estudio.

7.-Los factores aplicados son únicamente para esta delegación en particular, y es recomendable que si se pretende homologar con una colonia de otra delegación, se haga un estudio de la misma índole para obtener los factores.

8.-El método propuesto solo pretende presentar una herramienta de trabajo y no abriga la pretensión de dar la única respuesta posible a las cuestiones que aborda.

BIBLIOGRAFIA

- **Wikipedia, la enciclopedia libre**
- **Data NL,**
- **INEGI**
- **METROSCUBICOS.COM**
- **INMOMEXICO.COM**
- **EL NORTE.COM**
- **VIVASTREET.COM.MX**
- **OLX.COM.MX**
- **MOSAICO DE VALORES DE LA ASOCIACION MEXICANA DE PROFESIONALES INMOBILIARIOS (A.M.P.I)**
- **encicloregia.monterrey.gob.mx**
- **LA INFLUENCIA DE LOS FACTORES URBANOS EN EL VALOR DE LA VIVIENDA EN EL MONTERREY METROPOLITANO. POR ARQ. JORGE ALBERTO ALVAREZ BERRONES.UANL**
- **FACTORES QUE INCREMENTAN O DEPRECIAN EL VALOR DE LA TIERRA. POR SERGIO EDGARDO SOTELO GONZALEZ. UANL**
- **PANORAMICA DE LA VALUACION INMOBILIARIA. POR JESUS TOVAR RODRIGUEZ. UANL**
- **LA URBANIZACION COMO MEDIO PARA INCREMENTAR EL VALOR DE LOS PREDIOS: UN ANALISIS SOBRE LA VALUACION INMOBILIARIA. POR IVETH YADIRA VILLARREAL IBARRA. UANL**
- **IMPACTO SOCIOECONOMICO SOBRE EL VALOR DEL SUELO URBANO. POR JESUS DAVILA GONZALEZ. UANL**
- **ESTUDIO DESCRIPTIVO DE LOS METODOS UTILIZADOS EN LA VALUACION INMOBILIARIA PARA LA DETERMINACION DE LOS FACTORES DE HOMOLOGACION EN LAS INVESTIGACIONES DE MERCADO. POR ALBERTO GUILLERMO HERMOSILLO MORALES. UANL**
- **WWW.MONTERREY.GOB.MX (PLAN DE DESARROLLO URBANO DE MONTERREY)**
- **APUNTES DEL LIC. EVARISTO ROMERO. CAPITULO 1.3 DISTINTOS TIPOS DE VALORES.**

ANEXOS

CONTENIDO:

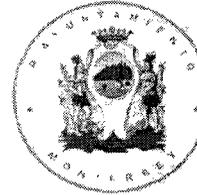
DOCUMENTO:

- Estructura Urbana
- Reglamentación Urbana
- Matriz de
Compatibilidad de Usos
del Suelo

INFORMACIÓN

GRAFICA:

- Zonificación
- Densidades
- Vialidad



SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGÍA

PLAN DE DESARROLLO URBANO DEL MUNICIPIO DE MONTERREY 2002-2020

GOBIERNO MUNICIPAL 2000-2003
NOVIEMBRE DE 2002

ESTRUCTURA URBANA

La estructura urbana es la manera en que los elementos que forman la ciudad se ensamblan y articulan. Hacia el 2020 se propone una estructura urbana que ofrezca un uso más racional del suelo, con un Centro Metropolitano robusto y habitable, que sea digno corazón del municipio y la metrópoli, que consolide zonas de equipamientos y servicios distribuidas de manera equilibrada a lo largo del territorio con el fin de que sean accesibles para la población; que cuente con corredores urbanos que satisfagan la necesidad de movilidad y que a la vez alberguen usos de suelo adecuados a sus características. La Estructura Urbana que se plantea se configura a partir de los siguientes elementos.

Zonificación y Usos del Suelo.

Centro Metropolitano (CM): Zona comprendida entre Avenida Constitución, Avenida Colón, Venustiano Carranza y la "Y" griega, se trata de una zona heterogénea que concentra servicios y equipamientos metropolitanos. En los últimos años la zona ha experimentado un proceso de deterioro caracterizado por la expulsión de población y un impacto negativo en la imagen urbana. Los usos de suelo propuestos para el Centro Metropolitano son de servicio, comercio y habitación. Con el fin de promover la regeneración de este espacio se le dará un tratamiento especial liberando densidades, lineamientos urbanísticos y estacionamientos. Dentro de este distrito existen tres áreas especiales que estarán sujetas a otro tipo de lineamientos:

- *Colonia Mirador*
- *Barrio Antiguo*
- *Terreno que se encuentra entre las calles: Av. Constitución, Diagonal Asarco, Revolución, Aramberri y Adolfo Prieto.*

Subcentros Urbanos (SCU): Con el fin de organizar la estructura urbana municipal, se establecerán subcentros urbanos, que son los elementos estructuradores fundamentales de las áreas urbanas del Municipio cuya función es proporcionar diversos servicios a la población de un conjunto de barrios, colonias o fraccionamientos. Dentro del Municipio de Monterrey se encuentran los siguientes Subcentros Urbanos:

- Subcentro Urbano (SCU) Universidad
- Subcentro Urbano (SCU) Topo Chico
- Subcentro Urbano (SCU) San Bernabé
- Subcentro Urbano (SCU) Lincoln
- Subcentro Urbano (SCU) Cumbres
- Subcentro Urbano (SCU) Galerías
- Subcentro Urbano (SCU) Mederos
- Subcentro Urbano (SCU) Tecnológico

Corredores Urbanos: Los corredores urbanos son elementos que articulan las distintas zonas urbanas que componen el territorio municipal, se clasifican según el impacto urbano de las actividades que son capaces de albergar, dicho impacto será evaluado en términos viales, ambientales y de superficie demandada.

- Corredor de Bajo Impacto
- Corredor de Mediano Impacto
- Corredor de Alto Impacto
- Corredor Industrial

INICIO

SIGUIENTE

ESTRATEGIA URBANA

Zonas Habitacionales.

- 1. Habitacional Unifamiliar (HU):** Este uso se aplica principalmente al interior de las colonias habitacionales, no admite usos comerciales.
- 2. Habitacional Multifamiliar (HM):** Este uso permite la construcción de edificios para vivienda, así como vivienda unifamiliar, el comercio básico está condicionado.
- 3. Habitacional Multifamiliar de Ladera (HLA):** Este uso permite edificios para vivienda en zonas con pendientes pronunciadas y densidades de baja a media. La urbanización de estas zonas estará sujeta a lineamientos especiales establecidos en el reglamento de desarrollo urbano.
- 4. Habitacional con comercio en primer y segundo nivel (HC):** Se aplica en áreas que combinan la vivienda con comercio y servicios en planta baja. Esta tipología se impulsará principalmente en el Centro Metropolitano.
- 5. Habitacional Mixto:** Se propone en zonas donde el uso habitacional convive con otros usos de comercio y servicios que se presentan ya sea en inmuebles que se dediquen en su totalidad a estas actividades o bien que se ubiquen en forma conjunta con la vivienda. Se consideran tres tipos de zona habitacional mixto:

- *Habitacional Mixto Ligero (HML),*
- *Habitacional Mixto Medio (HMM),*
- *Habitacional Mixto Intenso (HMI).*

Otras Zonas.

- 1. Industria:** Estas zonas, donde existen industrias ya consolidadas, se destinarán para la localización y promoción de industria que no ocasione grandes molestias, ni daños a la salud y el medio ambiente.
- 2. Comercial y Servicios:** Zonas de concentración de servicios y comercios que se complementan con subcentros y corredores urbanos.

Zonas Especiales.

- 1. Espacios Abiertos (EA):** Se aplica en los parques, jardines, plazas y áreas jardinadas de vialidades, no se permite ningún tipo de construcción, salvo aquellas instalaciones necesarias para su conservación.
- 2. Crecimiento Controlado (DC):** Son zonas en donde aplica primordialmente el uso habitacional, las densidades se calculan en función de las pendientes del predio en cuestión.
- 3. Preservación Ecológica (PE):** En estas áreas se pretende mantener las características naturales del terreno.
- 4. Zona Especial de Desarrollo (ZED):** Zona que presenta riesgo geológico en donde se deberán presentar los siguientes estudios para demostrar la factibilidad de desarrollo:
 - Estudios de geología, geotécnico y riesgo geológico (bloquicidad)
 - Estudio de geofísica
 - Estudio de mecánica de suelos.

* Los estudios señalados podrán ser requeridos en otras zonas que tengan las mismas características que la anterior.

Uso del Suelo	Tipo	Clasificación de la zona.		Densidad Viv/Ha	Lineamientos		
					COS	CUS	Área Jardinada
Uso del Suelo Habitacional Multifamiliar en las siguientes zonas: Habitacional Unifamiliar, Multifamiliar, de Ladera, Habitacional Mixto Ligero, Medio e Intenso	C	D1	Densidad Baja	8	0.4	0.7	0.30
	C	D2	Densidad Baja	12	0.5	0.7	0.25
	D	D3	Densidad Baja	25	0.6	1.2	0.20
	E	D4	Densidad Baja	33	0.6	1.2	0.20
	E	D5	Densidad Media	42	0.7	1.4	0.15
	F	D6	Densidad Media	56	0.7	1.5	0.15
	G	D7	Densidad Media	67	0.75	1.7	0.13
	G	D8	Densidad Media	83	0.75	2	0.13
	H	D9	Densidad Media	95	0.75	2.5	0.13
	H	D10	Densidad alta	118	0.7	3	0.15
	I	D11	Densidad Alta	195	0.6	5	0.20
I	D12	Densidad Alta	270	0.3	Libre	0.50	
Zonas de Cercimiento Controlado.	C	Pendiente baja 0 - 15%		24	0.7	1.5	0.15
	C	Pendiente media 15-30%		14	0.6	1.3	0.2
	C	Pendiente alta 30-45%		6	0.4	0.8	0.3
		Pendiente superior al 45%		No Urbanizable			
Usos Comerciales y de Servicios en:		Zona Habitacional Unifamiliar			0.7	1.5	0.15
		Zona Habitacional Multifamiliar.			0.7	1.7	0.15
		Zona Habitacional de Ladera			0.5	1	0.25
		Zona de Uso Mixto Ligero			0.75	2.5	0.12
		Zona de Uso Mixto Medio.			0.75	2.5	0.12
		Zona de Uso Mixto Intenso.			0.75	2.5	0.12
Corredores Urbanos	H	Bajo Impacto.		95	0.8	2.5	0.10
	H	Medio Impacto.		118	0.7	3.5	0.15
	I	Alto Impacto.					
	I	hasta 1,000 m2 de terreno		195	0.7	5	0.15
	I	Mayor de 1,000 m2 de		195	0.7	10	0.15
	I	Industrial					
	I	hasta 1,000 m2 de terreno		195	0.7	5	0.15
	I	Mayor de 1,000 m2 de		195	0.7	10	0.15
Subcentros Urbanos	I	hasta 1,000 m2 de terreno		195	0.7	5	0.15
	I	Mayor de 1,000 m2 de terreno		195	0.7	10	0.15

INICIO

SIGUIENTE

LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS

Notas:

- En el Centro Metropolitano, la densidad habitacional, el COS y CUS, serán libres; con la salvedad de las zonas indicadas en el Plano: Barrio Antiguo, Colonia Mirador y el Terreno ubicado entre Constitución y Diagonal Asarco, que estarán sujetas a las densidades y lineamientos urbanísticos señalados para cada zona.
- En el Barrio Antiguo se permitirán los usos del suelo indicados en la Matriz para la zona, la densidad habitacional será de 67 viviendas por hectárea y en lo referente a los lineamientos urbanísticos no se le aplicará el C.O.S. y C.U.S. así como la altura de las construcciones estará restringida a un máximo de 9-nueve metros, procurando que el lenguaje arquitectónico utilizado armonice con el entorno.
- El uso de suelo de Vivienda Multifamiliar de hasta 40 M2 por unidad, indicado en la Matriz con el numeral 1.1.3, podrá incrementar la densidad habitacional indicada hasta en un 50%.

LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS

LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS

Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo

Es el instrumento normativo que permite orientar la ocupación del espacio urbano y regular la compatibilidad de los usos del suelo en las zonas que componen el territorio municipal. Los usos del suelo se definen como permitidos, prohibidos y condicionados de acuerdo al artículo 114 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León. Con el fin de simplificar el manejo de los usos del suelo, la Matriz divide las actividades en usos generales que contemplan una serie de giros que se agrupan según su impacto en Bajo, Mediano y Alto considerando aspectos viales, medio ambientales y sociales.

Cuando se solicite un giro que no este contemplado entre los agrupados en los usos particulares definidos en la Matriz, se determinará un uso similar a través de un dictamen de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología y se le aplicarán los mismos lineamientos. Por ningún motivo un giro que se encuentre agrupado dentro de un uso particular se podrá considerar similar a un uso contemplado en otro agrupamiento de la misma Matriz.

Uso del Suelo:

1. La Matriz contempla usos del suelo condicionados que para ser autorizados deberán cumplir con los siguientes requerimientos:

a. Usos Predominantes: En una distancia mínima de 50 metros hacia ambos lados del predio en cuestión, en ambos lados de las aceras de las calles que den frente al predio, el 60% de los lotes colindantes y por lo menos uno de los lotes adyacentes al mismo predio no deberán tener uso habitacional.

b) Contaminación: no deberá sobrepasar los límites máximos permisibles de contaminación del aire, agua, energías (radiaciones) y ruido, entre otros; el tipo y nivel de contaminación será determinado por un dictamen que emita la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología.

c) Impacto Vial: que el uso solicitado no represente un problema para la operatividad de la vialidad, en donde el tipo de impacto será determinado mediante un dictamen que emitirá la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, cuando el caso lo amerite.

d) Seguridad: que el uso del suelo solicitado, no ponga en riesgo la integridad física o patrimonial de los residentes del sector en donde se localiza el predio en cuestión, será determinado el grado de riesgo mediante dictamen que emita la Dirección de Protección Civil correspondiente.

2. Para usos habitacionales unifamiliares no aplicarán los lineamientos de C.O.S., C.U.S. y Area Jardinada.
3. Para usos condicionados sobre Corredores Urbanos de Bajo Impacto (CBI), Mediano Impacto (CMI), Alto Impacto (CAI) e Industrial (CI), Zona Comercial y de Servicios y en Subcentros Urbanos (SCU), aplicaran los criterios b, c y d, indicados para los usos condicionados, así como los demás que se establezcan en la normatividad correspondiente.
4. En zonas de usos Mixto Ligero (HML), Mixto Medio (HMM) y Mixto Intenso (HMI) serán permitidos usos complementarios a la vivienda cuando coexistan con la función habitacional y no sobrepasen los 30 M2 de construcción.
5. En los predios indicados como Industria y Equipamiento, se podrán desarrollar además de lo indicado en la Matriz para esas áreas, los usos del suelo permitidos en la zona en la cual se encuentren insertos (Habitacional, Corredor Urbano, etc.) y deberán respetar los lineamientos urbanísticos indicados para dichas zonas.

[ATRAS](#)

[INICIO](#)

[SIGUIENTE](#)

Uso del Suelo:

6. Las superficies destinadas a Estacionamiento para cualquier uso, no se contabilizarán dentro del CUS.
7. En los Subcentros Urbanos (SCU) y Corredores Urbanos de Mediano Impacto (CMI), Alto Impacto (CAI) e Industrial (CI), las áreas de estacionamiento subterráneo estarán exentas de C.O.S., quedando la obligación de respetar C.O.S., C.U.S. y Área Jardinada en el desplante del edificio a nivel de la calle.
8. Las construcciones que se ubican en la Zona del Cerro del Obispado delimitada por las calles Washington, 5 de Mayo, Lic. José Benítez, Mendirichaga, Av. José Eleuterio González, Miguel Hidalgo y Venustiano Carranza y que cuenten con valor arquitectónico a preservar, de acuerdo a lo establecido por el Instituto Nacional de Antropología e Historia, deberán contar para cualquier tipo de intervención con la aprobación de dicho instituto.
9. En los predios que se encuentren sobre Corredores Urbanos de Mediano Impacto (CMI), de Alto Impacto (CAI) e Industrial (CI), la densidad se calculará considerando un área de influencia de 50 metros de profundidad para Corredor de Mediano Impacto (CMI) y de 100 metros para Corredor de Alto Impacto (CAI) e Industrial (CI), en el resto del predio se aplicara la densidad de la zona.
10. Los usos del suelo indicados sobre los corredores urbanos son de carácter indicativo, solo aquellos predios que cuenten con frente al corredor adquirirán el uso comercial señalado y deberán resolver preferentemente las entradas y salidas de vehículos a través del corredor o la vialidad de mayor jerarquía. La fusión de predios no otorga automáticamente a uno de los predios el uso del otro.
11. En los predios donde se condicionen las Estructuras para Anuncios, para su aprobación se deberá respetar además lo indicado en el Reglamento de Anuncios de la Ciudad de Monterrey.

ATRAS

INICIO

Estacionamientos:

1. En zonas o calles peatonales no aplicará el requerimiento de cajones de estacionamiento.
2. En los giros de jardín de niños y primarias, se deberá disponer de un espacio tipo andén para entregar y recoger a los niños sin afectar la vía pública, la longitud del andén se determinará mediante dictamen técnico, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, de acuerdo a cada caso.
3. Los giros de lavado de autos (car wash) y restaurantes de comida para llevar, deberán disponer de un espacio suficiente dentro de su predio para soportar una fila de espera que no invada la vía pública, se determinarán sus dimensiones mediante dictamen técnico emitido por la Secretaría, en función de la demanda del local en cuestión. Los restaurantes de comida con entrega a domicilio, deberán contar con espacio suficiente en su predio para estacionar su flota de vehículos de servicio, independientemente de los cajones de estacionamiento que requieren por norma.
4. Las edificaciones catalogadas por el INAH como de valor arquitectónico, histórico y/o cultural, con características dignas de conservarse, no requerirán cajones de estacionamiento.
5. En los predios localizados en el Centro Metropolitano para cualquier uso, no se requerirán cajones de estacionamiento.
6. Para determinar los alineamientos viales que se requieran al emitir las autorizaciones en materia de desarrollo urbano, se deberá tomar en cuenta el plano de Estructura Vial del presente Plan y lo no previsto por dicho plano, lo resolverá la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología con base en el plano de la Estructura Vial Metropolitana, aprobado por la Comisión de Desarrollo Urbano del Estado, según consta en el Punto No. 7 del Acta No. 3/95 de fecha 25 de enero de 1995.

		USO DE SUELO														ESTACIONAMIENTO																	
		Giro																															
		HU-Habitacional Unifamiliar	HU-Habitacional Multifamiliar	HU-Habitacional de Mediana y Góndola	HU-Habitacional de 1 y 2 Nivel	HU-Habitacional Mixto Ligero	HU-Habitacional Mixto Medio	HU-Habitacional Mixto Intenso	SC-Servicio y Comercio	IC-Comercio Bajo Impacto	IC-Comercio Medio Impacto	IC-Comercio Alto Impacto	IC-Corredor Industrial	SC-Subcentro Urbano	T-Localidad	E-Equipamiento	IC-Creación y Control de Ecología	PE-Parques de Ecología	Directo Centro	Distrito Productivo	Distrito Miras Centro	Distrito Obligado	Distrito Sin Jerarquía	Distrito Cumbres Poniente	Distrito Cumbres Oriente	Distrito Miras Norte	Distrito San Remigio	Distrito Valle Alegre	Distrito Garza Salda	Distrito Independencia	Distrito Lazaro Cardenas	Distrito San Mateo	U.B.S. (Unidad Básica de Servicio)
HABITACIONAL	Bajo	1.1.1	Unifamiliar 1 viv./lote														1 Hasta 200. 2 mayores a 200										M2						
	Mediano	1.1.2	Multifamiliar 2 o más viv./lote														1	2.3	2.3	2.3	2.3	2.3	2.3	1.5	2	1.5	2	2.3	2	2.3	2.3	Vivienda	
		1.1.3	Multifamiliar (de hasta 40 M2 por unidad)														1	1.2	1.2	1.2	1.2	1.2	1	1	1	1	1.2	1	1.2	1.2	Vivienda		
	Alto	1.1.4 ESPECIAL																															
1.1.4.1		Conventos, Internados														285	200	200	200	200	200	285	235	285	235	200	235	200	200	M2			
1.1.4.2		Asilos, Casa para ancianos y Centros Genétricos														150	100	100	100	100	100	150	120	150	120	100	120	100	100	M2			
		1.1.4.3	Casas de Asistencia y Casas de Huéspedes														2	2	1	2	2	2	2	2	2	2	1	2	1	1	Cuarto		
		2.1 LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AISLADOS														1 Cajón por																	
		2.1.1 TIENDAS DE PRODUCTOS BÁSICOS																															
		2.1.1.1	Abarrotes, Carnicerías, Fruterías, Expendio de Huevo, Lácteos, Carnes Frías, Pescados y Mariscos, Panaderías, Tortillerías, Farmacias y similares.														35	25	25	25	25	25	35	30	35	30	25	30	25	25	M2		
		2.1.2 LOCALES COMERCIALES VARIOS																															
		Neverías, Paletterías, Dulcerías, Venta Agua Purificada, de Cigarros y Puros, Florerías, Herbarios, Alimentos Vegetarianos, Misceláneas, Papelerías, Librerías, Revisterías, Ingeniería-Dibujo, Venta de Artesanías, Artículos Religiosos, Textiles, Alfombras, Cortinas y similares, Ropa, Calzado, Pielés y accesorios, Marcos, Espejos y Lunas, Aparatos Eléctricos-Eléctronicos, Venta de Discos y similares, Renta y Venta de Películas, Juegos Electrónicos, Joyería, Relojería, Muebles, aparatos y artículos para el Hogar, Ópticas, Ultramarinos, Vinos y Licores, Artículos Médicos, de Laboratorio, Computación y Sistemas, Equipo y material Fotográfico y Cinematográfico, Artículos Deportivos, Instrumentos Musicales y similares.														35	25	25	25	25	25	35	30	35	30	25	30	25	25	M2			
COMERCIO Y SERVICIOS	Bajo	2.1.2.1															35	25	25	25	25	25	35	30	35	30	25	30	25	25	M2		
	Mediano	2.1.2.2	Tiendas de Conveniencia (Oxxo, Super 7, etc.)														20	15	15	15	15	15	25	20	25	20	15	20	15	15	M2		
		2.1.3 SERVICIOS PERSONALES, RECREACIÓN Y ASISTENCIA																															
			2.1.3.1	Agencias de Viajes, Oficinas de Mensajería y Paquetería, Alquiler de Ropa (Tuxedo), Estudios Fotográficos, Peluquerías y Estéticas, Sastrería, Diseño y Costura, Alquiler de Lona, Cristalería, Mesas y Sillas, Cybercafé, Lavandería y Tintorería, Alquiler de Vehículos, Lavado de autos (car wash), Tiendas para Mascotas, Salones de Corte y Estética Caninas, Consultorio Veterinario, Dispensarios y Laboratorios Clínicos en gral.														60	40	40	40	40	40	60	50	60	50	40	50	40	40	M2	
		2.1.4 ADMINISTRACIÓN PÚBLICA, PRIVADA Y SERVICIOS FINANCIEROS																															
		2.1.4.1	Oficinas Administrativas, de Profesionistas, Comerciales, de Sindicatos, Gremios, Colegio de Profesionistas, Notarías y similares.														45	30	30	30	30	30	45	35	45	35	30	35	30	30	M2		
		2.1.4.2	Archivos Públicos														60	40	40	40	40	40	60	50	60	50	40	50	40	40	M2		
		2.1.4.3	Oficinas de Pagos o Trámites, Oficinas de Atención al Público, Bancos, Caja de Ahorro, Casas de Cambio, Arrendadoras, Aseguradoras, Afanzadoras y Casas de Bolsa.														15	10	10	10	10	10	15	12	15	12	10	12	10	10	M2		
		2.2 COMERCIO Y SERVICIOS AGRUPADOS																															
		2.2.1	Locales comerciales y de servicio agrupados de bajo impacto y hasta en un 50% de alto y mediano impacto, que corresponden a numerales 2.1.2.2, 2.1.4.3, 2.8.1, 2.10.2 y 2.14.9														30	20	20	20	20	20	30	25	30	25	20	25	20	20	M2		
		2.3 COMERCIO Y SERVICIOS ESCALA DELEGACIONAL Y/O MUNICIPAL																															
		2.3.1	Plazas y Centros Comerciales (Galerías Monterrey, Plaza Fiesta, etc.), Tiendas Departamentales (Liverpool, Sears, Fábricas de Francia), Tiendas de Autoservicio (Soriana, Gigante, etc.), Tiendas de Autoservicio para la Construcción (Home Depot, Todo Fácil)														35	25	25	25	25	25	35	30	35	30	25	30	25	25	M2		
Alto		2.3.2	Mercados Públicos y Viveros														60	40	40	40	40	40	60	50	60	50	40	50	40	40	M2		
		2.3.3	Cines, Auditorios, Centros de Convenciones, Casa de Apuestas, Salas de Concierto, Teatros, Boliches, Patinaderos y Billares														15	10	10	10	10	10	15	12	15	12	10	12	10	10	M2		
		2.3.4	Parques de Diversiones y Clubes Deportivos (varios deportes)														Sujeto a Dictamen																

MATRIZ DE COMPATIBILIDAD DE USOS DEL SUELO

INICIO **SIGUIENTE**

Tipo de Impacto sobre la Estructura Urbana	Giro	USO DE SUELO												ESTACIONAMIENTO																	
		U1-Habitacional Multifamiliar	U2-Habitacional Multifamiliar	U3-Habitacional de Media Densidad	U4-Habitacional de Baja Densidad	U5-Habitacional de Baja Densidad	U6-Habitacional de Baja Densidad	U7-Habitacional de Baja Densidad	U8-Habitacional de Baja Densidad	U9-Habitacional de Baja Densidad	U10-Habitacional de Baja Densidad	U11-Habitacional de Baja Densidad	U12-Habitacional de Baja Densidad	U13-Habitacional de Baja Densidad	U14-Habitacional de Baja Densidad	U15-Habitacional de Baja Densidad	U16-Habitacional de Baja Densidad	U17-Habitacional de Baja Densidad	U18-Habitacional de Baja Densidad	U19-Habitacional de Baja Densidad	U20-Habitacional de Baja Densidad	U21-Habitacional de Baja Densidad	U22-Habitacional de Baja Densidad	U23-Habitacional de Baja Densidad	U24-Habitacional de Baja Densidad	U25-Habitacional de Baja Densidad	U26-Habitacional de Baja Densidad	U27-Habitacional de Baja Densidad	U28-Habitacional de Baja Densidad	U29-Habitacional de Baja Densidad	U30-Habitacional de Baja Densidad
Alto	2.13.4	Hospitales Generales y de Especialidades																													
2.14 EDUCACIÓN ELEMENTAL, MEDIA, SUPERIOR, INVESTIGACIÓN Y OTROS																															
Mediano	2.14.1	Campos Experimentales, Observatorios, Meteorológicos, Astronómicos Centros de Investigación y similares																													
	2.14.2	Bibliotecas, Hemerotecas, Museos, Centros de Información, Pinacotecas, Planetarios, Casas de Cultura, Galerías de Arte, Salas de Exposiciones y similares																													
	2.14.3	Zoológicos																													
	2.14.4	Guarderías																													
	2.14.5	Jardines de Niños, Escuela para Niños Atípicos y de Educación Especial																													
	2.14.6	Academias de danza, música, pintura y similares																													
	2.14.7	Primarias y Secundarias																													
	2.14.8	Institutos Técnicos, Preparatorias y Normales																													
	2.14.9	Escuela / Centro de Idiomas																													
	2.14.10	Tecnológicos y Universidades, Centros de Educación Continua, Centro de Estudios de Postgrado y similares																													
2.15 TALLERES DE REPARACIÓN Y MANTENIMIENTO																															
Mediano	2.15.1	Aparatos Electrodomésticos, Calzado, Cerrajerías, Control de Plagas, Limpieza de Oficinas, Hogares e Industria, Lavado, Lubricado y cambio de llantas de Vehículos, Talleres para Motocicletas y Automotrices (excepto Enderezado y Pintura) y similares																													
2.16 BODEGAS																															
Mediano	2.16.1	De productos Inocuos																													
	2.16.2	De productos Molestos																													
	2.16.3	De productos Contaminantes																													
	2.16.4	De productos Peligrosos																													
2.17 ESTRUCTURAS PARA ANUNCIOS																															
Alto	2.17.1	Espectaculares y Panorámicos																													
3.1 MICRO INDUSTRIA (0-15 EMPLEADOS)																															
Mediano	3.1.1	Inocua																													
	3.1.2	Molesta																													
	3.1.3	Contaminante																													
	3.1.4	Peligrosa																													
3.2 INDUSTRIA																															
Mediano	3.2.1	Inocua																													
	3.2.2	Molesta																													
	3.2.3	Contaminante																													
	3.2.4	Peligrosa																													
4.1 ESPACIOS ABIERTOS Y ÁREAS VERDES																															
Bajo	4.1.1	E explanadas, Parques, Plazas y Jardines, Campos de Golf y similares																													
5.1 TORRES Y ANTENAS EN PREDIOS AISLADOS																															
Mediano	5.1.1	De Microondas, de Radiocomunicaciones, de Radiodifusión, de T.V. y Telefonía Celular																													
5.2 PLANTAS, ESTACIONES, TERMINALES, SUBESTACIONES, DEPÓSITOS Y ALMACENES																															
Alto	5.2.1	De Potabilización de Agua, de Tratamiento de Aguas Negras, de Bombeo de Agua, de Energía Eléctrica, de Telefonía, Gaseras, Terminal de Camiones Local, Forjados y de Carga, Depósito de Desechos Domésticos e Industriales, Estaciones de Transferencia de Basura, Rellenos Sanitarios y similares												Sujepto a Dictamen																	

SIMBOLOGÍA

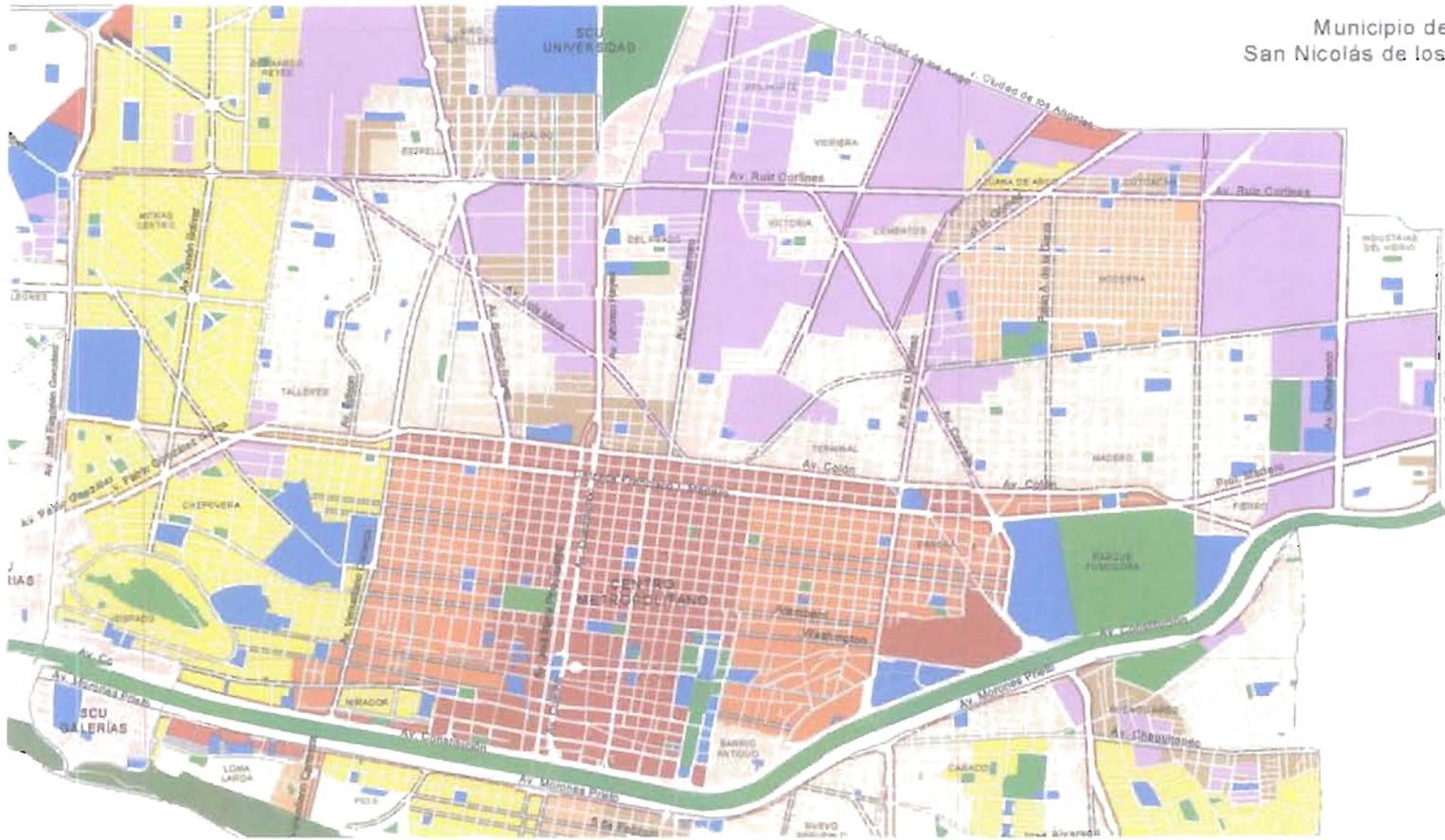
- ☑ **Permitido:** es aquel uso que no presenta ningún inconveniente para su autorización.
- ⊙ **Condicionado:** son aquellos usos que por sus características de funcionamiento presentan algún grado de incompatibilidad que puede evitarse o reducirse con el cumplimiento de condiciones, como se establecen en la Fracción II del Artículo 114 de la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.
- Prohibido:** son aquellos usos que por sus características no se deben permitir en la zona.

ATRÁS

INICIO

SIGUIENTE

Municipio de
San Nicolás de los



GOBIERNO MUNICIPAL, 2000-2001
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y TERRITORIO
**PLAN DE DEBARRLO URBANO
DEL MUNICIPIO DE MONTERREY
2002-2020**

SIMBOLOGÍA

- Comercios
- Alto impacto
- Mediano impacto
- Bajo impacto
- Industrial
- Ecológico
- Urbano
- Urbano del Sur
- Habitación Unifamiliar
- Habitación Multifamiliar
- Habitación de Lujo
- Habitación con Comercio al por Menor
- Habitación Medio y Bajo
- Habitación Multi-Medio
- Habitación Multi-Alto
- Equipamiento
- Industria
- Áreas Verdes
- Quemadero Controlado
- Servicio y Comercio
- Sectores Urbanos
- Zona Especial de Desarrollo
- Preservación Ecológica
- Límite Delegacional
- Trazo Urbano
- Equipamiento
- Cerros Municipales
- Límite de Subcentro Urbano

LOCALIZACIÓN



**ESTRATEGIA DE:
ZONIFICACIÓN**



PLANO
1

Municipio de
San Nicolás de los



PLAN DE DESARROLLO URBANO
DEL MUNICIPIO DE MONTERREY
2009-2020

SIMBOLOGÍA

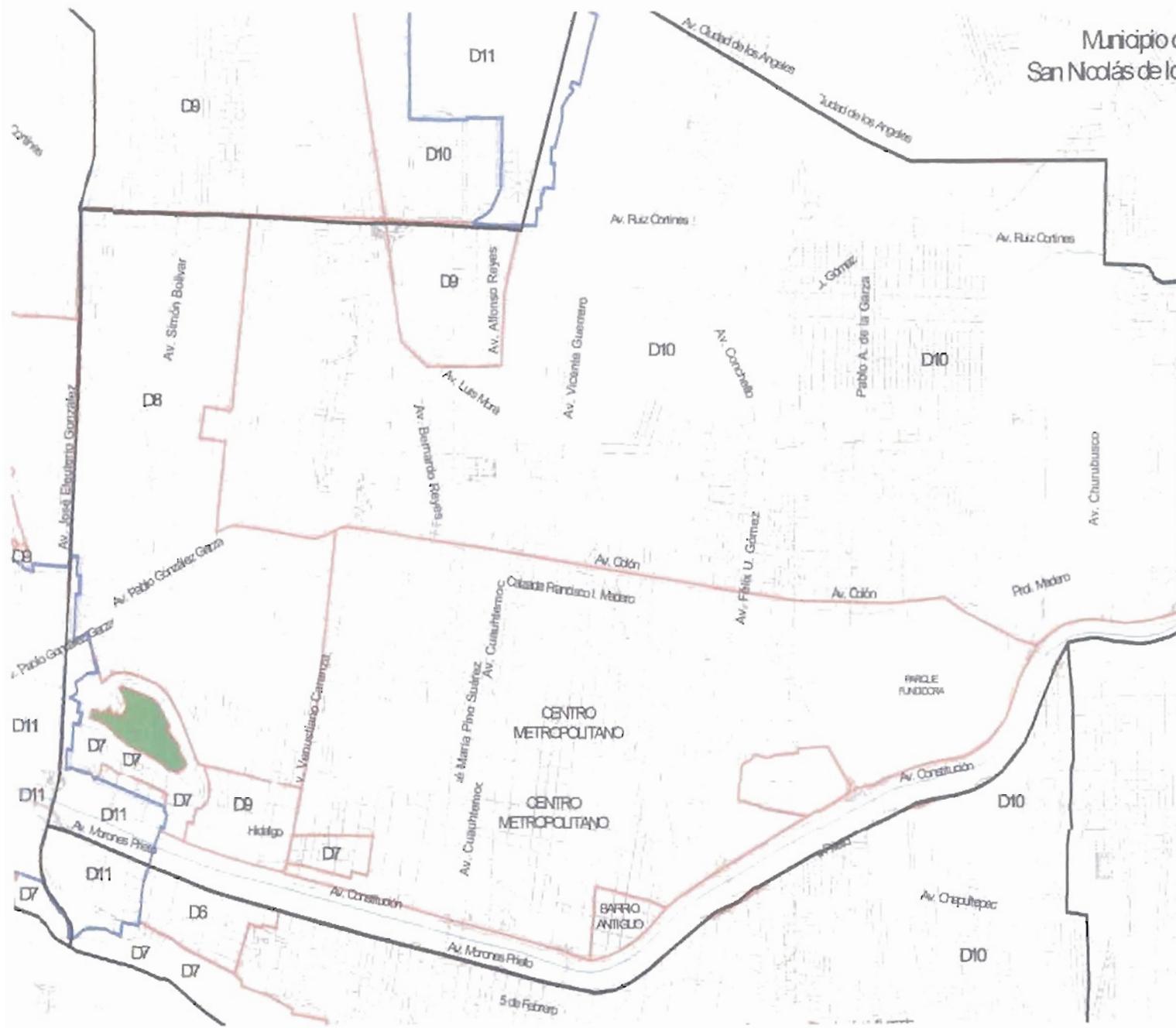
- Unidad de Desarrollo Urbano
- Área de Crecimiento Controlado
- Área de Densidad
- Área Especial
- Área Verde
- Reservación Ecológica
- Equipamiento Urbano
- Unidad Delegacional
- Unidad de Man

Caracterización de la zona	Densidad Vivienda	
D1	Densidad Baja	8
D2	Densidad Baja	12
D3	Densidad Baja	25
D4	Densidad Baja	35
D5	Densidad Media	42
D6	Densidad Media	56
D7	Densidad Media	67
D8	Densidad Media	82
D9	Densidad Media	92
D10	Densidad Alta	118
D11	Densidad Alta	155
D12	Densidad Alta	201

**ESTRATEGIA DE
DENSIDADES**



2



Mur San Nicolás



GOBIERNO MUNICIPAL 2002-2003
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

PLAN DE DESARROLLO URBANO DEL MUNICIPIO DE MONTERREY 2002-2020

SIMBOLOGÍA

- Limite Delegacional
- Pasos a Nivel
- Acceso Controlado
- Principales
- Colectoras
- Subcolectoras
- Acceso Controlado Propuesta
- Principal propuesta
- Colectora Propuesta
- Subcolectora Propuesta
- Ferrocarril
- Traza Urbana

LOCALIZACIÓN



ESTRATEGIA DE VALIDAD



PLANO
3

