



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO

**“MÉTODO PARA DETERMINAR EL VALOR COMERCIAL
DE PALCOS EN EL ESTADIO AZTECA”**

TESINA

QUE PARA OBTENER EL GRADO DE:

**ESPECIALISTA EN VALUACIÓN
INMOBILIARIA.**

PRESENTA

FERNANDO NARANJO URIBE



**FACULTAD DE ARQUITECTURA
CIUDAD UNIVERSITARIA, MAYO 2012.**



Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO

DIRECTOR DE TESIS:

EVI ING. JUAN ANTONIO GÓMEZ VELÁZQUEZ

SINODALES PROPIETARIOS:

EVI ING. MANUEL GARCÍA CÓRDOVA

DR. DANIEL SILVA TROOP

SINODALES SUPLENTE:

EVI ARQ. ALFONSO PÉNELA QUINTANILLA

DR. EDUARDO RAMÍREZ FAVELA

AGRADECIMIENTOS

PARA MIS PADRES POR SU EJEMPLO PERMANENTE.

PARA MI ESPOSA ALEJANDRA POR ACEPTAR CAMINAR A MI LADO.

PARA MIS COMPAÑEROS JUAN, LIS Y LILIAN POR VARIOS DIAS DE ESTUDIO.

**PARA MIS SINODALES, EN ESPECIAL AL EVI ING. JUAN ANTONIO GÓMEZ
VELÁZQUEZ, QUE DESDE EL PRIMER MOMENTO ME APOYO EN ESTE PROYECTO.**

**PARA MIS PROFESORES DE LA ESPECIALIDAD EN VALUACION INMOBILIARIA POR
DIFUNDIR SUS CONOCIMIENTOS.**

METODO PARA DETERMINAR EL VALOR COMERCIAL DE PALCOS EN EL ESTADIO AZTECA

PORTADA	1
SINODALES.....	2
AGRADECIMIENTOS.....	3
INDICE.....	4
TEMA.....	6
INTRODUCCIÓN.....	6
OBJETIVO.....	6
PROPÓSITO DEL TEMA.....	6
1.- APUNTES DE VALUACIÓN.....	7
ELEMENTOS QUE CONSIDERAR EN LA VALUACIÓN.....	7
EL INGRESO POTENCIAL.....	7
FACTORES QUE AFECTAN EL INGRESO POTENCIAL.....	7
PRINCIPIOS BÁSICOS SOBRE LA VALUACIÓN DE UN INMUEBLE.....	8
PRINCIPIOS DE OFERTA Y DEMANDA.....	8
PRINCIPIOS DE CAMBIO.....	9
PRINCIPIOS DE REGRESIÓN.....	10
PRINCIPIOS DE SUSTITUCIÓN.....	10
PRINCIPIOS DE MEJOR Y MAYOR USO PRODUCTIVO.....	10
PRINCIPIOS DE INCREMENTO Y DECREMENTO DE LA RETRIBUCIÓN.....	10
PRINCIPIOS DE CONTRIBUCIÓN.....	10
PRINCIPIOS DE COMPETENCIA.....	10
PRINCIPIOS DE CONCORDANCIA.....	11
PRINCIPIOS DE ANTICIPACIÓN.....	11

VALOR Y PRECIO.....	11
VALOR Y COSTO.....	11
DEPRECIACIÓN Y OBSOLESCENCIA.....	11
FACTORES QUE MODIFICAN LAS ESTIMACIONES DE VALOR.....	12
DESARROLLO DEL CONCEPTO VALOR.....	13
2.- COMPENDIO DE PROCEDIMIENTOS, CRITERIOS TÉCNICOS Y METODOLOGÍAS PARA LA VALUACIÓN.....	15
CONSIDERACIÓN TEÓRICA SOBRE EL CONCEPTO DE (VALOR ÚNICO).....	16
3.- MÉTODO CIENTÍFICO.....	17
BREVE HISTORIA DEL MÉTODO CIENTÍFICO.....	18
I. MÉTODO CIENTÍFICO.....	21
II. CINCO PASOS DEL MÉTODO CIENTÍFICO.....	21
OBSERVACIÓN.....	21
HIPÓTESIS.....	21
EXPERIMENTACIÓN.....	22
TEORÍA.....	22
LEY.....	22
III. PASOS DEL MÉTODO CIENTÍFICO.....	22
OBJETIVIDAD.....	22
RACIONALIDAD.....	22
INVENTIVA.....	23
SITEMATICIDAD.....	23
GENERALIDAD.....	23
FALIBILIDAD.....	23
VERIFICABILIDAD.....	23
PERFECTIBILIDAD.....	24

NORMATIVIDAD.....	24
CONCLUSIÓN.....	24
4.- METODOLOGÍA PARA LA VALUACIÓN DE PALCOS EN EL ESTADIO AZTECA...25	
MÉTODO DE CALIFICACIÓN.....	25
5.- HISTORIA ESTADIO AZTECA.....	27
ANTECEDENTES.....	27
UBICACIÓN.....	38
6.- PALCOS EN EL ESTADIO AZTECA.....	44
7.- ÍNDICE NACIONAL DE PRECIOS AL CONSUMIDOR.....	48
TABLA INPC.....	50
TABLA FACTOR DE ACTUALIZACIÓN INPC.....	51
TABLA VALOR PRESENTE INPC.....	52
GRÁFICA INPC.....	53
TABLA VALOR PRESENTE DÓLARES.....	54
GRÁFICA DÓLARES.....	55
CONCLUSIONES.....	56
EJERCICIO FINAL.....	57
BIBLIOGRAFIA.....	58
ANEXOS.....	59

TEMA:

MÉTODO PARA DETERMINAR EL VALOR COMERCIAL DE PALCOS EN EL ESTADIO AZTECA.

INTRODUCCIÓN:

DESDE QUE VISITE POR PRIMERA VEZ EL ESTADIO AZTECA EN EL YA LEJANO AÑO DE 1985 (ZONA DE PALCOS) ME SURGIÓ LA DUDA DE CÓMO SE COMERCIALIZAN ESTOS, COMO SON, CUANTO MIDEN, DE QUIEN SON, CUÁNTO VALEN, Y FUE HASTA AHORA QUE APOYADO POR MIS SINODALES DE LA ESPECIALIZACIÓN DE VALUACIÓN INMOBILIARIA HE TENIDO LA OPORTUNIDAD DE IR AFONDO EN EL TEMA, QUE AUNQUE HE DE MENCIONAR QUE ESTOS NO SON INMUEBLES DIRIGIDOS A CUALQUIER PERSONA, SI TIENEN SU RANGO DE OPORTUNIDAD AUNQUE MUY LIMITADA HACIA PERSONAS O EMPRESAS CON UN GUSTO ESPECIAL POR EL DEPORTE EN ESPECIAL EL FUTBOL SOCCER.

OBJETIVO:

CONOCER EL VALOR ACTUAL DE UN PALCO, Y HACER UNA PROPUESTA DE CÓMO REALIZAR UN AVALUÓ PARA UN INMUEBLE DE ESTE TIPO.

PROPÓSITO DEL TEMA:

SE VERÁN ALTERNATIVAS HISTÓRICAS DE CÓMO HAN SIDO COMERCIALIZADOS LOS PALCOS DEL ESTADIO AZTECA A TRAVEZ DEL TIEMPO, HACIENDO UNA INVESTIGACIÓN POR DIFERENTES MEDIOS DE COMUNICACIÓN EN ESPECIAL PERIÓDICOS DE DIFERENTES FECHAS, ASÍ COMO INVESTIGACIÓN EN INTERNET Y EN EL MISMO ESTADIO CON LA GENTE DE FUTBOL DEL DISTRITO FEDERAL S.A. DE C.V. EMPRESA ENCARGADA DE LA ADMINISTRACIÓN DEL INMUEBLE, PARA DE ESTA MANERA ESTIMAR EL VALOR COMERCIAL DEL CUAL NOS PODAMOS AUXILIAR PARA LA COMPRA-VENTA DE UN PALCO DEL ESTADIO AZTECA, ASÍ COMO ACCEDER A UN AVALUÓ QUE LE PERMITA A CUALQUIER PROFESIONAL GUIARSE PARA LA ELABORACIÓN DE UNO EN EL CASO QUE ASÍ LO REQUIERA.

1).- APUNTES DE VALUACIÓN:

ELEMENTOS QUE CONSIDERAR EN LA VALUACIÓN.

LA RECUPERACIÓN DE LA INVERSIÓN ES UN FACTOR FUNDAMENTAL EN LA VIDA ECONÓMICA.

EN EL CAMPO DE LOS BIENES RAÍCES SE PONE ESPECIAL INTERÉS A LA RECUPERACIÓN O INGRESOS QUE VA A PRODUCIR UN INMUEBLE, PERO EN ESTE CASO ESPECIAL SE TOMA EN CUENTA LA LOCALIZACIÓN DEL INMUEBLE DEBIDO A QUE LA PROPIEDAD RAÍZ ES UN PUNTO ÚNICO EN LA SUPERFICIE DE LA TIERRA.

LA PRODUCCIÓN POTENCIAL DE INGRESOS DEBE SER REPRESENTADA EN VALORES PRESENTES, ASIMISMO, EL VALOR DE UN INMUEBLE, PUEDE BASARSE EN EL VALOR PRESENTE DE DICHAS RECUPERACIONES A FUTURO.

LAS ESTIMACIONES DEL VALOR DE LOS INGRESOS, A FUTURO, PUEDEN ESTAR BASADAS EN ANÁLISIS DE:

- a) TENDENCIAS ECONÓMICAS NACIONALES E INTERNACIONALES.
- b) EL PANORAMA PARA CIERTAS INDUSTRIAS ESPECÍFICAS.
- c) LAS CONDICIONES ECONÓMICAS REGIONALES Y LOCALES.
- d) LOS MERCADOS PARA LOS DIFERENTES TIPOS DE BIENES RAÍCES Y LOS COSTOS DE PRODUCCIÓN DE LOS SERVICIOS DE TALES PROPIEDADES.
- e) EL PANORAMA A FUTURO SOBRE LOS BARRIOS EN LOS CUALES SE ENCUENTRAN LOCALIZADAS LAS PROPIEDADES.
- f) LAS CARACTERÍSTICAS DE VALOR INHERENTES A LA PROPIEDAD.

ES DECIR LAS VALUACIONES, JUEGAN UN PAPEL MUY IMPORTANTE EN LA TOMA DE DECISIONES, PARA COMPRAR, VENDER, FINANCIAR, CONSTRUIR, RENTAR, ETC.

EL INGRESO POTENCIAL.

ES LA POSIBILIDAD O CAPACIDAD DE UN INMUEBLE PARA PRODUCIR UN INGRESO. LOS INGRESOS PUEDEN SER ESTIMADOS O RECIBIDOS EN VIRTUD DEL USO POR PARTE DEL PROPIETARIO DEL BIEN RAÍZ, O BIEN EL INGRESO QUE REPRESENTA EL USO DE LOS SERVICIOS DEL INMUEBLE.

FACTORES QUE AFECTAN EL INGRESO POTENCIAL.

SEGÚN SUS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y LOS DERECHOS QUE UN INMUEBLE REPRESENTA, ES COMO DIVERSOS FACTORES INTERVIENEN EN EL VALOR DE UN INMUEBLE.

1.-EN RELACIÓN CON LA TIERRA:

- A) LOCALIZACIÓN.
- B) TAMAÑO Y MEDIDAS DEL LOTE.
- C) TOPOGRAFÍA.
- D) CONDICIONES DE SUELO Y SUBSUELO.
- E) DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS Y TIPO DE ESTOS.

2.-EN RELACIÓN CON LA TIERRA:

- A) TIPO DE CONSTRUCCIÓN EN RELACIÓN CON EL LOTE.
- B) CALIDAD Y DURABILIDAD.
- C) FUNCIONALIDAD.
- D) ESTILO Y ESTÉTICA.
- E) CONCORDANCIA CON EL VECINDARIO.
- F) SERVICIOS QUE PROPORCIONAN A SUS HABITANTES.

3.-DIVERSOS:

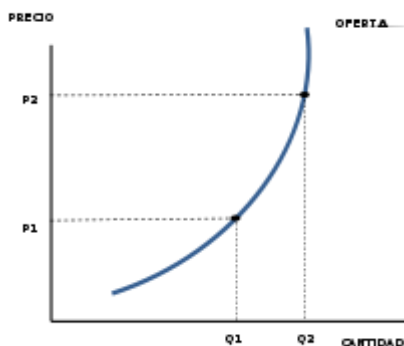
- A) TIPO DE PROPIEDAD RAÍZ (COMERCIO, HABITACIÓN, INDUSTRIA, ETC.)
- B) CALIDAD DENTRO DE SU TIPO.
- C) CANTIDAD DENTRO DE SU TIPO RESPECTO AL MERCADO.

PRINCIPIOS BÁSICOS SOBRE LA VALUACIÓN DE UN INMUEBLE.

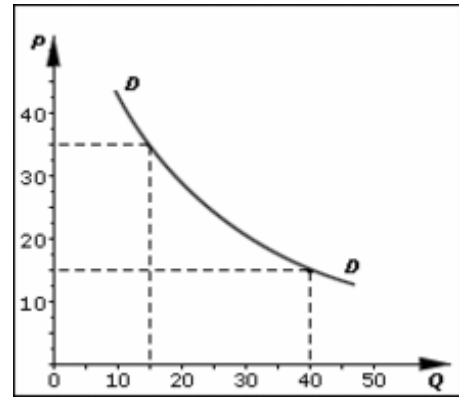
LA VALUACIÓN DE LOS BIENES RAÍCES INCLUYE TANTO EL INMUEBLE EN SÍ, COMO LOS DERECHOS INTANGIBLES DERIVADOS DEL MISMO.

PRINCIPIOS DE OFERTA Y DEMANDA.

EL PRINCIPIO O LEY DE LA **OFERTA Y DEMANDA** ES EL MODELO ECONÓMICO BÁSICO DE LA FORMACIÓN DE PRECIOS DE MERCADO DE LOS BIENES, USÁNDOSE PARA EXPLICAR UNA GRAN VARIEDAD DE FENÓMENOS Y PROCESOS TANTO MACRO COMO MICROECONÓMICOS. ADEMÁS, SIRVE COMO BASE PARA OTRAS TEORÍAS Y MODELOS ECONÓMICOS.



CURVA DE OFERTA TÍPICA.



CURVA DE DEMANDA TÍPICA.

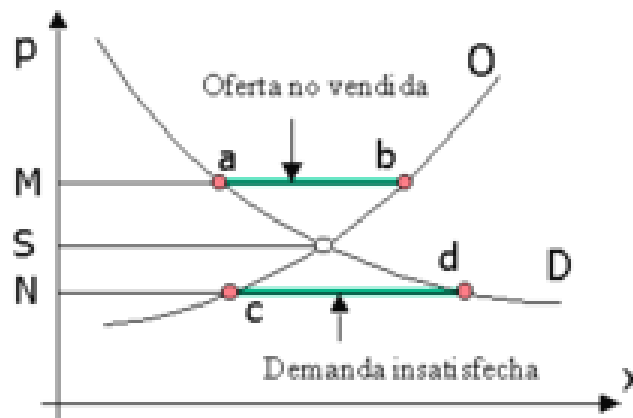


DIAGRAMA DE LA OFERTA Y LA DEMANDA

EL MODELO SE BASA EN LA RELACIÓN ENTRE EL PRECIO DE UN BIEN Y LAS VENTAS DEL MISMO Y ASUME QUE EN UN MERCADO DE COMPETENCIA PERFECTA, EL PRECIO SE ESTABLECERÁ EN UN PUNTO —LLAMADO *PUNTO DE EQUILIBRIO*— EN EL CUAL EL SE PRODUCE UN VACIAMIENTO DEL MERCADO, ES DECIR, TODO LO PRODUCIDO SE VENDE Y NO QUEDA DEMANDA INSATISFECHA.

PRINCIPIOS DE CAMBIO.

NADA PERMANECE ESTÁTICO, EL FUTURO MÁS QUE EL PASADO ES DE PRIMERA IMPORTANCIA EN LA ESTIMACIÓN DEL VALOR. POR LO QUE ES NECESARIO DEFINIR LA FASE DE VIDA CÍCLICA EN LA QUE SE ENCUENTRA EL INMUEBLE QUE SE VALÚA.

- 1.- INTEGRACIÓN (DESARROLLO)
- 2.- EQUILIBRIO (ESTADO ESTÁTICO)
- 3.- DESINTEGRACIÓN (DECADENCIA)

PRINCIPIOS DE REGRESIÓN.

ENTRE 2 PROPIEDADES DIFERENTES EL VALOR DE LA MEJOR PUEDE SER AFECTADO ADVERSAMENTE POR LA PRESENCIA DE OTRA DE MENOR VALOR, Y UNA DE MENOR VALOR PUEDE TENER UN PRECIO INCREMENTADO, DEBIDO A LA PROXIMIDAD DE PROPIEDADES DE MAYOR VALOR.

PRINCIPIOS DE SUSTITUCIÓN.

EL VALOR MÁXIMO PAGADO POR UNA PROPIEDAD TIENE QUE ESTAR EN RELACIÓN CON EL VALOR DE ADQUISICIÓN O SUSTITUCIÓN, DE ESTA PROPIEDAD SEMEJANTE, DE IGUAL UTILIDAD, DURABILIDAD Y CARACTERÍSTICAS.

PRINCIPIOS DE MEJOR Y MAYOR USO PRODUCTIVO.

ES EL USO AL CUAL ES APTA LA PROPIEDAD, Y QUE POR LOS SERVICIOS QUE PRESTE SE OBTENGA EL MAYOR RENDIMIENTO, YA SEA EN TÉRMINOS DE DINERO O EN TÉRMINOS DE USO. EL USO PRESENTE DE UNA PROPIEDAD NO SIEMPRE ES EL MEJOR.

PRINCIPIOS DE MEJOR Y MAYOR USO PRODUCTIVO.

LA PÉRDIDA DE VALORES PUEDE RESULTAR SI HAY MENOS SERVICIOS DE LOS QUE EL VECINDARIO NECESITA, O MÁS SERVICIOS DE LOS QUE EL VECINDARIO PUEDE SOPORTAR.

PRINCIPIOS DE INCREMENTO Y DECREMENTO DE LA RETRIBUCIÓN.

EL VALOR DE UNA PROPIEDAD ESTA DETERMINADO POR EL BALANCE DE 3 FACTORES DE LA PRODUCCIÓN:

- 1.- TRABAJO (SALARIOS)
- 2.- ORGANIZACIÓN (GASTOS DE OPERACIÓN)
- 3.- CAPITAL (INTERESES)

PRINCIPIOS DE CONTRIBUCIÓN.

AFIRMA QUE EL VALOR DE UN FACTOR INDIVIDUAL EN LA PRODUCCIÓN DEPENDE DE QUE TANTO CONTRIBUYA AL VALOR CON SU PRESENCIA, O BIEN, QUE TANTO BAJA EL VALOR CON SU AUSENCIA.

PRINCIPIOS DE COMPETENCIA.

UN EXCESO EN LAS UTILIDADES ATRAE COMPETENCIA, Y LA COMPETENCIA FRECUENTEMENTE DESTRUYE LAS UTILIDADES.

PRINCIPIOS DE CONCORDANCIA.

LA TIERRA DEBE SER UTILIZADA DE TAL FORMA QUE SEAN SUS CONSTRUCCIONES ACORDES A LAS DEL VECINDARIO EN QUE SE ENCUENTRA.

PRINCIPIOS DE ANTICIPACIÓN.

EL VALUADOR DEBERÁ CONOCER QUE A OCURRIDO EN EL PASADO, Y QUE OCURRIRÁ EN EL FUTURO, Y CUALES SON LAS RECUPERACIONES POSIBLES DE OBTENER. DEBE TOMAR EN CUENTA LOS INGRESOS PASADOS, EL ESTATUS DE DESARROLLO O DECADENCIA DE LA CIUDAD Y DEL VECINDARIO Y LOS PRECIOS A LOS CUALES ESTÁN SIENDO VENDIDAS, O RENTADAS PROPIEDADES SIMILARES.

VALOR Y PRECIO.

EL VALOR DE UNA PROPIEDAD DEPENDE DE QUE TANTO SE PUEDE OBTENER A CAMBIO DE UNA PROPIEDAD O DE LOS SERVICIOS QUE ESTA REPRESENTA.

VALOR Y COSTO.

LOS COSTOS DEBEN SER CONSIDERADOS DESDE LA ADQUISICIÓN DE UN LOTE Y LAS CONSTRUCCIONES QUE NECESITA, A FIN DE SER UTILIZADO PARA UNA VIVIENDA.

EL COSTO DE CONSTRUCCIÓN Y ALGUNAS MEJORAS GENERALMENTE REPRESENTAN UNA GRAN SUMA.

LOS COSTOS DE DESARROLLO Y CONSTRUCCIONES NO SON REALIZADOS, A MENOS QUE LOS PROPIETARIOS CREAN QUE LAS RECUPERACIONES SERÁN LAS SUFICIENTES PARA GARANTIZAR ESTOS COSTOS.

CUANDO LOS PRECIOS O RENTAS DE LAS PROPIEDADES SON ALTAS, EN RELACIÓN CON LOS COSTOS DE CONSTRUCCIÓN Y DE LA TIERRA, HABRÁ UNA TENDENCIA A CONSTRUIR. POR EL CONTRARIO, CUANDO LOS COSTOS SEAN ALTOS EN RELACIÓN CON LOS PRECIOS O RENTAS MUY POCAS, NO HABRÁ CONSTRUCCIONES EN EL LUGAR.

DEPRECIACIÓN Y OBSOLESCENCIA.

LAS CONSTRUCCIONES Y SUS ACCESORIOS TIENDEN A QUEDAR FUERA DE USO A TRAVÉS DEL TIEMPO. ESTO POR LO GENERAL TIENE LUGAR GRADUALMENTE; LA PÉRDIDA DE VALOR, NO SOLO ES EL RESULTADO DEL USO Y DESTRUCCIÓN, SI NO TAMBIÉN DE LA PRESENCIA DE MEJORES CONSTRUCCIONES CON MEJOR EQUIPO. LA PRIMERA SITUACIÓN SE DENOMINA DEPRECIACIÓN Y LA SEGUNDA OBSOLESCENCIA.

FACTORES QUE MODIFICAN LAS ESTIMACIONES DE VALOR.

LOS DIFERENTES PROPÓSITOS QUE SE PERSIGAN CON LA VALUACIÓN, LA NATURALEZA DE LOS INGRESOS Y LA FALTA DE DATOS O LA POCA CONFIABILIDAD DE LOS MISMOS, HACE QUE NO SEA CONVENIENTE UTILIZAR EN CIERTOS CASOS EL MÉTODO DEL INGRESO O CAPITALIZACIÓN DE RENTAS.

FRECUENTEMENTE ES NECESARIO USAR PRECIOS DE VENTA DE PROPIEDADES SIMILARES COMO BASE DE VALUACIONES Y DECISIONES SI LOS DATOS OBTENIDOS NO PUEDEN SER CONFIABLES EN LOS QUE SE REFIERE A INGRESOS FUTUROS.

LOS COSTOS DE CONSTRUCCIÓN, ASÍ COMO LOS DE URBANIZACIÓN, SON IMPORTANTES ELEMENTOS EN LA VALUACIÓN DE PROPIEDADES Y EN LAS DECISIONES RELATIVAS A ELLAS.

EL PROPIETARIO DE UN LOTE URBANIZADO SIN CONSTRUCCIÓN PUEDE ASEGURAR UN INGRESO PARA LA TIERRA, POR MEDIO DE CONSTRUCCIONES QUE REALICE EN EL. SI ESTA CONSTRUCCIÓN ESTA REALIZADA EN UN ÁREA EN DONDE HAY DEMANDA PARA SUS SERVICIOS, O LA DEMANDA ES MUY LIMITADA, O LOS COSTOS DE OPERACIÓN SON DEMASIADO ALTOS PARA EL INGRESO QUE PUEDA PRODUCIR LA TIERRA, EL PROPIETARIO PODRÍA TENER UN INGRESO NULO O INCLUSO UNA PERDIDA.

LAS PROPIEDADES UBICADAS EN ZONAS DE DECADENCIA, PRESENTAN PROBLEMAS, EL PRECIO DE MERCADO DE PROPIEDADES SIMILARES ES UNA AYUDA EN LA VALUACIÓN DE ESTAS PROPIEDADES, PUESTO QUE REFLEJA OPINIONES DE VENEDORES Y COMPRADORES EN RELACIÓN DE TALES RIESGOS.

LAS DIFERENTES PROPIEDADES PUEDEN REPRESENTAR DIFERENTES TIPOS Y PROBLEMAS DE VALUACIÓN Y DECISIÓN. ASÍ, POR EJEMPLO, EL VALOR DE UN EDIFICIO PÚBLICO, TAL COMO UNA BIBLIOTECA, PUEDE RARAMENTE VALUARSE EN RELACIÓN CON LOS INGRESOS FUTUROS O CON LOS PRECIOS DE MERCADO, Y ÚNICAMENTE SE PODRÍA VALUAR UTILIZANDO LOS DATOS DE COSTOS; POR LO TANTO, SU VALOR SOLO PODRÍA ESTABLECERSE CON BASE EN EL VALOR FÍSICO, EN ESTE CASO UTILIZÁNDOSE EL COSTO DE SUSTITUCIÓN.

PARA PODER ENTENDER EL TEMA DE ESTA TESINA TENEMOS QUE IR DESDE LOS ASPECTOS MÁS BÁSICOS Y DEFINIR Y ENTENDER LOS CONCEPTOS DE LO QUE ES EL VALOR, ¿QUÉ ES EL VALOR? ¿DE DÓNDE PROVIENE EL VALOR? ¿CÓMO SURGE EL VALOR? Y ¿CÓMO SE ESTIMA EL VALOR? PUESTO QUE AL FINAL DE ESTE DOCUMENTO VAMOS A ESTIMAR Y JUSTIFICAR EL VALOR DE UN INMUEBLE DESDE LOS ASPECTOS TEÓRICOS, LEGALES, ECONÓMICOS Y SOCIALES QUE LO RODEAN ACTUALMENTE. UNA VEZ ENTENDIDAS LA PREMISA DE NUESTRO DOCUMENTO ACLAREMOS COMO SURGE EL VALOR.

ANTES QUE NADA DEBEMOS ACLARAR ¿QUÉ ES EL VALOR? EL VALOR ES LA ESTIMACIÓN QUE HACE CADA HOMBRE Y MUJER PARA SATISFACER UNA NECESIDAD O UN DESEO.

EL VALOR PROVIENE DESDE EL HOMBRE MISMO. EL HOMBRE ES UN SER FÍSICO-PSICOLÓGICO, QUE POR UN LADO REQUIERE DE ASPECTOS MATERIALES (TANGIBLES) Y OBJETIVOS, PARA SU EXISTENCIA Y POR EL OTRO ES UN SER IDEALISTA, FORMULADOR DE DESEOS Y NECESIDADES (INTANGIBLES) E INMATERIALES. AQUÍ PODEMOS RESPONDER LA SEGUNDA PREGUNTA ¿DE DÓNDE PROVIENE EL VALOR?

PARA CONTESTAR LA TERCERA PREGUNTA ¿CÓMO SURGE EL VALOR? DEBEMOS ENTENDER QUE EL VALOR SURGE EN MOMENTO MISMO QUE NACER EL HOMBRE Y AL MISMO TIEMPO NACEN SUS NECESIDADES FÍSICAS BÁSICAS PARA SU SOBREVIVENCIA; ALIMENTO, VESTIDO Y PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE. ESTE PRIMER ASPECTO DE SUS NECESIDADES POSEE UN VALOR PRIORITARIO PARA SU EXISTENCIA. POSTERIORMENTE AL EVOLUCIONAR EL HOMBRE EMPIEZA A TENER OTRO TIPO DE NECESIDADES DESDE EL PUNTO DE VISTA DE CONFORT, DE RECREACIÓN Y DE EXPRESIÓN, LA CUALES TIENEN OTRO ASPECTO DE VALOR, OTRA PRIORIDAD. AQUÍ ES DONDE SURGE EL VALOR.

DESARROLLO DEL CONCEPTO DE VALOR

COMO HAN PASADOS LOS AÑOS EL VALOR HA EVOLUCIONADO Y CON ÉL SE HAN PLANTEADO CIERTAS TEORÍAS Y NUEVOS CONCEPTOS A CONTINUACIÓN EXPLICAREMOS LOS MÁS ACTUALES:

TEORÍAS DEL VALOR: LAS TEORÍAS DEL VALOR SE DIVIDEN EN DOS CORRIENTES QUE SON EL VALOR OBJETIVO Y EL VALOR SUBJETIVO.

EL VALOR OBJETIVO: ES AQUEL QUE CONTEMPLA EL ASPECTO TANGIBLE, OBJETOS FÍSICOS A LOS CUALES SE LES PODEMOS ASUMIR UN VALOR, COMO PUEDEN SER: AUTOS, CASAS, VESTIMENTAS, ARTÍCULOS ELÉCTRICOS, ETC.

EL VALOR SUBJETIVO: ES AQUEL QUE CONTEMPLA EL ASPECTO INTANGIBLE, OBJETOS NO FÍSICOS, COMO PUEDEN SER, LA FELICIDAD, LA TRANQUILIDAD, LA SATISFACCIÓN, LA SALUD, EL AMOR, EL CONOCIMIENTO, ETC.

SEGÚN EL TIPO DE INMUEBLE DEL QUE SE TRATE EXISTEN MÉTODOS PARA CADA UNO DE ELLOS COMO SON:

1. - PARA LOS DESTINADOS A RENTA: SE UTILIZA EL MÉTODO DE COMPARACIÓN, POR EJEMPLO SI SE TRATA DE UN LOTE VACÍO SE COMPARA CON LOTES QUE TENGAN UBICACIÓN SIMILAR. SI SE TRATA DE UNA CASA INCLUYENDO EL LOTE, SE PUEDE HACER POR EL VALOR FÍSICO O POR EL MÉTODO DE COMPARACIÓN, CALCULANDO EL VALOR DEL LOTE, Y AGREGÁNDOLE EL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES, DESCONTANDO AL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES LA DEPRECIACIÓN POR EDAD Y POR DETERIORO QUE PUDIERA TENER, O UN DEMERITO

POR MAL PROYECTO, PUDIÉNDOLE TAMBIÉN CONSIDERAR AUMENTOS POR MUY BUEN PROYECTO, O POR TENER UNA MUY BUENA VISTA PANORÁMICA, O POR OTROS ATRACTIVOS QUE PUDIERA TENER, Y DESPUÉS COMPROBAR EL VALOR OBTENIDO COMPARANDO EL VALOR DE ESTA CASA CON OTRAS SIMILARES QUE HALLAN SIDO VENDIDAS EN LA ZONA.

2.- LOS INMUEBLES DESTINADOS A PRODUCIR RENTA: DEBEN VALUARSE POR SU CAPACIDAD DE PRODUCIR UNA RENTA, ES DECIR POR EL VALOR DE CAPITALIZACIÓN. LOS INMUEBLES PARA PRODUCIR RENTA PUEDEN SER: LOCALES COMERCIALES, EDIFICIOS DE DEPARTAMENTOS O CUALQUIER OTRO QUE PUEDA PRODUCIR RENTA.

3.-EDIFICIOS DE UTILIDAD PÚBLICA: PARA ESTOS EL MÉTODO MÁS CONVENIENTE DE EVALUACIÓN ES MEDIANTE EL VALOR FÍSICO, CALCULANDO PRIMERAMENTE EL VALOR DEL TERRENO POR EL MÉTODO DE COMPARACIÓN Y LUEGO EL DE LAS CONSTRUCCIONES, DEMERITÁNDOLAS POR EDAD, PROYECTO Y ESTADO DE CONSERVACIÓN.

LA CARACTERÍSTICA PRINCIPAL DE LOS EDIFICIOS DE UTILIDAD PÚBLICA ES QUE, NI SE COMPRAN, NI SE VENDEN, GENERALMENTE.

LOS BENEFICIOS DE UNA CASA HABITACIÓN ESTÁN MAS BIEN EN SU UTILIZACIÓN QUE EN LA RENTA QUE PUEDE PRODUCIR, Y ENTONCES EL MÉTODO MAS CONVENIENTE ES EL MÉTODO DE MERCADO.

EN LOS INMUEBLES PARA RENTAR LO QUE SE BUSCA ES UN INTERÉS DETERMINADO PARA EL CAPITAL INVERTIDO, Y EN ESTE CASO DEBERÁ ESTUDIARSE LA RENTA QUE PRODUCE ESTE TIPO DE INMUEBLES PARA QUE, CAPITALIZÁNDOLA, INDIQUE LE VALOR DEL INMUEBLE.

LOS INMUEBLES DE USO PÚBLICO GENERALMENTE NO SE DESTINAN A PRODUCIR RENTA POR LO QUE PARA DETERMINAR SU VALOR EL MEJOR MÉTODO ES EL VALOR FÍSICO.

ANTE ESTO ES NECESARIO REFLEXIONAR SOBRE EL OBJETO DE LA VALUACIÓN, OBSERVARLO PERFECTAMENTE Y COMPRENDERLO PARA PODER CONOCER EL VERDADERO VALOR DE UN BIEN INMUEBLE.

POR LO TANTO LA VALUACIÓN DEBE HACERSE MEDIANTE LA APLICACIÓN DE CONOCIMIENTOS CONCEPTUALES, RELACIONADOS LÓGICAMENTE CON UN PROCEDIMIENTO SISTEMÁTICO, INTEGRAL Y METÓDICO, APLICANDO LAS CIENCIAS RELACIONADAS COMO LA ECONOMÍA, LAS MATEMÁTICAS Y LA ESTADÍSTICA, EXIGE EL CONOCIMIENTO DEL OBJETO A VALUAR, SU ENTORNO, SUS LIMITACIONES Y POTENCIALIDADES LEGALES, FÍSICAS, ECONÓMICAS, SOCIALES Y NATURALES.

A PARTIR DE LO CUAL Y CON EL CONOCIMIENTO NECESARIO, PROCESAR, ORDENADA Y TÉCNICAMENTE LA INFORMACIÓN INVESTIGADA Y ACERCARNOS A

LA PROPUESTA, ALCANZANDO ASÍ LA COMPRENSIÓN TOTAL DE LA REALIDAD DEL OBJETO.

ESTO PREVÉ FUNDAMENTALMENTE LA APLICACIÓN DE LA CIENCIA Y LA INTUICIÓN DE MANERA RACIONAL.

GARANTIZANDO QUE LA CONCLUSIÓN ES PRODUCTO DEL CONOCIMIENTO INTELECTUAL E INTUITIVO DEL OBJETO EN SU REALIDAD. CUANDO DETECTAMOS LAS VARIABLES QUE REALMENTE DELIMITAN EL VALOR, ESTE TIENE UN SENTIDO LÓGICO. AMBAS PARTES, LA LÓGICA Y LA INTUITIVA DEBEN COINCIDIR. PUES DE NO SER ASÍ SIGNIFICARÍA QUE PASAMOS POR ALTO ELEMENTOS IMPORTANTES EN EL ANÁLISIS.

LA VALUACIÓN TIENE POR OBJETO LA ESTIMACIÓN DE UN VALOR DE UN BIEN, EN BASE A HIPÓTESIS (PREVISIONES DE INFLACIÓN, PLUSVALÍA, EXPECTATIVAS, ETC.), CON PANORAMAS DETERMINADOS (ASESORAMIENTO, INVERSIÓN, COMPRAVENTA, ETC.) Y MEDIANTE PROCESOS DE CÁLCULO BASADOS EN INFORMACIÓN DE CARÁCTER TÉCNICO-ECONÓMICO (INGRESOS, GASTOS, ANTIGÜEDAD, ETC.).

ES POR ESTO QUE SOLO PODEMOS NOMBRAR VALUACIÓN AQUELLA DETERMINACIÓN DE UN VALOR QUE SEA LA CONSECUENCIA DE LA APLICACIÓN DE UNA METODOLOGÍA CLARA Y DEFINIDA QUE NOS LLEVE A UN VALOR FINAL DE FORMA ESTRUCTURADA Y COMO RESULTADO DE UN PROCESO DE CÁLCULO, ASÍ COMO LA IMPORTANCIA, CADA VEZ MAYOR EN FUNCIÓN DE LOS NUEVOS OBJETOS EXISTENTES, DE LA INCORPORACIÓN DE LAS VARIABLES O ATRIBUTOS SUBJETIVOS AL PROCESO DE VALUACIÓN.

2).- COMPENDIO DE PROCEDIMIENTOS, CRITERIOS TÉCNICOS Y METODOLOGÍAS PARA LA VALUACIÓN.

LOS AVALÚOS, SE SUSTENTAN EN PROCEDIMIENTOS, CRITERIOS TÉCNICOS Y METODOLOGÍAS, QUE SON PRODUCTO TANTO DEL MARCO JURÍDICO VIGENTE COMO DE LA EXPERIENCIA QUE SOBRE LA MATERIA HA OBTENIDO EL VALUADOR.

EN ALGUNAS OCASIONES PARA EFECTOS DE REGULARIZACIÓN DE PREDIOS Y EN BENEFICIO DE DETERMINADOS ESTRATOS POBLACIONALES LAS INSTITUCIONES INSTRUMENTAN METODOLOGÍAS VALUATORIAS ESPECÍFICAS PREVISTAS PARA ESTOS CASOS.

ADICIONALMENTE A LA COMPLEJIDAD VALUATORIA DE DETERMINADOS TRABAJOS EL VALUADOR DEBE APOYARSE EN SU EXPERIENCIA BASADOS SIEMPRE EN ESTUDIOS, ANÁLISIS Y PROPUESTAS DENTRO DE UN MARCO NORMATIVO.

CONSIDERACIÓN TEÓRICA SOBRE EL CONCEPTO DE (VALOR ÚNICO)

EL CONCEPTO DE VALOR PUEDE SER ESTUDIADO DESDE EL PUNTO DE VISTA DE DIVERSAS ESPECIALIZACIONES CIENTÍFICAS COMO PUEDE SER LA FILOSOFÍA, LA TEOLOGÍA, ENTRE OTRAS, PERO LA INTENCIÓN DE ESTE TRABAJO ES EL DE TRATARLO DESDE EL PUNTO DE VISTA DE LA ECONOMÍA.

ES UNA NECESIDAD ENCONTRAR UNA MEDIA INVARIABLE DEL VALOR, EL CUAL NOS PERMITA RESOLVER LOS PRINCIPALES PROBLEMAS QUE SE PLANTEAN EN LA ECONOMÍA, ALGUNAS CORRIENTES DE VALUADORES EN MÉXICO MANTIENEN LA IDEA DE ENCONTRAR EL VALOR ÚNICO DE LOS BIENES OBJETOS DE LA VALUACIÓN.

LA VALUACIÓN DEBE RELACIONAR LA ECONOMÍA, YA QUE EL OBJETO DE LA MISMA ES ASOCIAR LOS BIENES ESTRICTAMENTE CON EL VALOR ECONÓMICO Y NO CON OTROS VALORES COMO EL FILOSÓFICO O MORAL.

LA HISTORIA DEL PENSAMIENTO ECONÓMICO NOS LLEVA AL INICIO DE LA ECONOMÍA COMO CIENCIA, CON LOS CLÁSICOS ADAM SMITH, DAVID RICARDO Y CARLOS MARX.

EL PRIMER GRAN PROBLEMA QUE PRETENDIÓ RESOLVER LA TEORÍA ECONÓMICA EN AQUELLOS TIEMPOS, FUE EL DE ENCONTRAR LAS FUENTES DE LA CREACIÓN DE LA RIQUEZA.

EL SEGUNDO GRAN PROBLEMA FUE EL COMO DISTRIBUIR LA MENCIONADA RIQUEZA, PARA LO CUAL SE REQUERÍA RESOLVER EL PROBLEMA DE CÓMO MEDIRLA.

VEAMOS ENTONCES QUE UN CLÁSICO COMO SMITH, DA UNA EXPLICACIÓN A LA GENERACIÓN DE LA RIQUEZA, ENSAYANDO UNA RESPUESTA A LA DETERMINACIÓN DEL VALOR DE LOS BIENES, DEFINIÉNDOLOS EN TÉRMINOS DE PRECIO. DETERMINA QUE AL GENERAR EXCEDENTES EN LA AGRICULTURA, ASÍ COMO LA ORGANIZACIÓN DEL TRABAJO EN LA INDUSTRIA MANUFACTURERA PERMITÍA EL AUMENTO DE LA PRODUCTIVIDAD EN EL MISMO Y COMO CONSECUENCIA LA GENERACIÓN DE EXCEDENTES.

ESTA EXPLICACIÓN SOBRE EL EXCEDENTE Y SU TEORÍA DEL PRECIO FUERON LA BASE DE LA DISCUSIÓN TANTO DE RICARDO COMO DE MARX, SIENDO ADAM SMITH CONSIDERADO EL PADRE DE LA ECONOMÍA, NO POR RESOLVER LOS PROBLEMAS QUE SE PLANTEABA LA MISMA, SINO POR EL HECHO DE HABERLOS ENUNCIADO.

A LA LLEGADA DE LOS NEOCLÁSICOS ALREDEDOR DE 1870, SE ABRE UNA NUEVA ETAPA EN LA TEORÍA ECONÓMICA.

LOS IMPORTANTES PROBLEMAS DE LA TEORÍA ECONÓMICA SON RESUELTOS EN FORMA DIFERENTE A LA DE LOS CLÁSICOS.

YA QUE NO EXISTE PARA LOS NEOCLÁSICOS UN SOLO SECTOR COMO EL AGRO QUE SEA EL RESPONSABLE DE LA GENERACIÓN DE LA RIQUEZA O COMO EL TRABAJO COMO ÚNICO GENERADOR DE LA MISMA, PARA LOS NEOCLÁSICOS EXISTEN DIFERENTES FACTORES DE LA PRODUCCIÓN LOS CUALES SON LOS RESPONSABLES DE LA CREACIÓN DE LA RIQUEZA, ENTRE LOS QUE SE ENCUENTRAN LA TIERRA, EL TRABAJO, EL CAPITAL Y EL EMPRESARIO.

NO HAY UN ÚNICO RESPONSABLE, SINO QUE ES UN CONJUNTO QUE PUEDE INCLUSO AMPLIARSE.

LA TEORÍA DEL VALOR ASUMIDA POR LOS NEOCLÁSICOS SE LE CONOCE COMO TEORÍA SUBJETIVA EL VALOR, BÁSICAMENTE POR QUE NO DEPENDEN LAS CONDICIONES (OBJETIVAS) SOCIALES DE LA ECONOMÍA, SINO DE LOS GUSTOS (SUBJETIVOS) Y PREFERENCIAS DEL CONSUMIDOR Y DE LAS CONDICIONES DE OFERTA Y DEMANDA.

LA TEORÍA DEL VALOR SUBJETIVO ES TAMBIÉN UNA TEORÍA DE LOS PRECIOS YA QUE EL VALOR Y EL PRECIO ES DETERMINADA EN EL MERCADO EN FUNCIÓN DE LA OFERTA Y LA DEMANDA.

CUANDO EL MERCADO ES DE COMPETENCIA PERFECTA, PODEMOS ESTABLECER TEÓRICAMENTE LA EXISTENCIA DE UN ÚNICO PRECIO DE EQUILIBRIO PARA DICHO MERCADO.

EN COMPETENCIA IMPERFECTA LA GAMA DE PRECIOS DENTRO DE UN MISMO MERCADO SE AMPLIA, POR QUE LOS MERCADOS MISMOS PUEDEN SUBDIVIDIRSE.

SI EL CONCEPTO DE VALOR ÚNICO SE PRETENDE SOSTENER DENTRO DEL ÁMBITO DE LA VALUACIÓN ESTE DEBERÁ REFERIRSE A LA TEORÍA DEL VALOR DEL TRABAJO, MIENTRAS QUE SI LO QUE SE PRETENDE ES REFERIRSE A LAS MANIFESTACIONES DE DICHO VALOR EN EL MERCADO, EL REFERENTE TEÓRICO TENDRÁ QUE SER LA TEORÍA DONDE NO EXISTE UN ÚNICO VALOR Y PRECIO.

3).- MÉTODO CIENTÍFICO

LA CIENCIA ES CONJUNTO DE CONOCIMIENTOS QUE OBTENEMOS DEL MUNDO EN QUE VIVIMOS, PERO ACTUALMENTE SIGNIFICA ALGO MÁS QUE EL SIMPLE CONOCIMIENTO Y ACTUALMENTE SE ENTIENDE COMO UNA ACTITUD FRENTE A LA INTERPRETACIÓN DE LOS FENÓMENOS NATURALES QUE OCURREN EN EL UNIVERSO QUE NOS RODEA.

EL HOMBRE HA PODIDO RESOLVER MUCHOS PROBLEMAS GRACIAS A LA CIENCIA, LA CUAL SE HA DESARROLLADO GRADUALMENTE A TRAVÉS DE LOS SIGLOS, FUE EVOLUCIONANDO A TRAVÉS DE LA HISTORIA DE LA HUMANIDAD CON LA PARTICIPACIÓN DE MUCHOS HOMBRES Y CIVILIZACIONES QUE HAN APORTADO ALGO PARA EL CRECIMIENTO Y MEJORAMIENTO DE LA MISMA.

LAS INQUIETUDES CIENTÍFICAS NACIERON CON LA CURIOSIDAD DE LOS HOMBRES PRIMITIVOS POR CONOCER EL AMBIENTE QUE LES RODEABA, PREGUNTÁNDOSE ¿QUÉ ERA EL SOL, LA LUNA? ¿POR QUÉ LLOVÍA? ¿CÓMO?, SIN EMBARGO ESTO NO ERA SUFICIENTE PARA ENCONTRAR RESPUESTAS A LAS PREGUNTAS, ERA NECESARIO ENCONTRAR UN MEDIO QUE PERMITIERA RESPONDER DE FORMA LÓGICA Y RAZONABLE, ES ALLÍ CUANDO SE VISLUMBRA EL MÉTODO CIENTÍFICO, QUE ES OTRA COSA QUE UNA FORMA ESPECIAL DE APRENDER.

I. BREVE HISTORIA DEL MÉTODO CIENTÍFICO

TODO EMPIEZA CON EL **HOMBRE PRIMITIVO**, UN ANIMAL SUPERIOR QUE POSEÍA CURIOSIDAD, CARACTERÍSTICA QUE UNIDA A SU INTELIGENCIA RUDIMENTARIA LO LLEVARON A DESCUBRIR LO QUE LE CONVENÍA O NO, EN CUANTO A QUE COMER O NO, QUE HACER Y CUANDO, TODO ESTO DEBIDO A REPETIDAS EXPERIENCIAS QUE LO LLEVARON A SELECCIONAR LOS FRUTOS COMESTIBLES Y A ESCOGER SUS REFUGIOS PARA SOBREVIVIR.

EL HOMBRE PRIMITIVO DEJO DE SER UN RECOLECTOR DE FRUTOS Y UN CAZADOR DE ANIMALES PARA CONVERTIRSE EN PASTOR Y AGRICULTOR; MEDIANTE LA OBSERVACIÓN DEJO DE SER NÓMADA PARA CONVERTIRSE EN SEDENTARIO. ADEMÁS POR LA OBSERVACIÓN PUDIERON ASOCIAR LOS MOVIMIENTOS DE LOS CUERPOS CELESTES CON EL TIEMPO Y LAS ESTACIONES. DE ESTA FORMA EL CONOCIMIENTO PARTIÓ DE LA OBSERVACIÓN DE LOS FENÓMENOS NATURALES.

EL HOMBRE PRIMITIVO APRENDÍA AL IGUAL QUE LAS BESTIAS SIN UN MÉTODO DETERMINADO; PARA ESTE HOMBRE FALTO DE LÓGICA LO NATURAL ES SOBRENATURAL POR LO QUE AL NO CONTAR CON UNA FORMA DE EXPLICARSE UN HECHO QUE NO COMPRENDÍA Y ANTE AL CUAL NO TENÍA MEDIOS PARA PROCURARSE UNA MEJOR EXPLICACIÓN SURGE LA SUPERSTICIÓN. DE ESTA FORMA SE DAN A CONOCER LOS MAGOS Y SACERDOTES A LOS QUE PODEMOS CONSIDERAR CIENTÍFICOS PRIMITIVOS YA QUE PODÍAN EXPLICAR DE ALGUNA MANERA LOS SUCESOS QUE LOS DEMÁS DE SU TRIBU NO CONOCÍAN NI COMPRENDÍAN.

CON EL PASAR DEL TIEMPO SURGEN LAS PRIMERAS CIVILIZACIONES LOS BABILONIOS LOS ASIRIOS LOS EGIPCOS, LOS GRIEGOS HASTA LOS BALCANES QUE FUERON PRIVILEGIADOS CON EL DON DEL ENTENDIMIENTO, FUERON QUIENES DESARROLLARON EL "AMOR A LA SABIDURÍA" Y AQUÍ FUE DONDE COMENZÓ A ADQUIRIR FORMA EL MÉTODO CIENTÍFICO.

SIGLO MÁS TARDE APARECEN OTROS PERSONAJES QUE INTENTAN DAR EXPLICACIONES NATURALES A LOS FENÓMENOS DEL UNIVERSO PODEMOS MENCIONAR A TALES DE MILETO A QUIEN SE LE CONSIDERA EL PADRE DE LA FILOSOFÍA A ANAXIMANDRO QUIEN TRAZO MAPAS ASTRONÓMICOS Y GEOGRÁFICOS, TAMBIÉN PODEMOS MENCIONAR A HERÁCLITO, A EMPÉDOCLES QUIEN DE FORMA RUDIMENTARIA DIO A CONOCER LA TEORÍA ATÓMICA DEL MUNDO. MÁS TARDE APARECE DEMOCRITO QUIEN ADMITE LAS CAUSAS NATURALES DE LAS ENFERMEDADES. SE ABRE ASÍ UN NUEVO CAUCE A LA OBSERVACIÓN E INVESTIGACIÓN MEDIANTE LA LIBERACIÓN DE LAS

SUPERSTICIONES QUE IMPEDÍAN LA OBTENCIÓN DE MÁS CONOCIMIENTOS. LUEGO APARECIÓ UNO DE LOS MÁS GRANDES CIENTÍFICOS Y BENEFACTORES DE LA HUMANIDAD HIPÓCRATES DE COS QUIEN LOGRO AISLAR DE MANERA DEFINITIVA LA MEDICINA CIENTÍFICA DE LA MÍSTICA RELIGIOSA, FUE EL FUNDADOR DE LA EMBRIOLOGÍA, FUNDADOR DEL MÉTODO CLÍNICO EL CUAL UTILIZA LA INTELIGENCIA Y LOS SENTIDOS PARA EL DIAGNOSTICO DE LA ENFERMEDAD ELIMINANDO DRÁSTICAMENTE CUALQUIER SUPOSICIÓN SOBRENATURAL. SE LE CONSIDERA COMO EL MÁS GRANDE DE TODOS LOS MÉDICOS Y SE LE LLAMA "PADRE DE LA MEDICINA".

LA **OBSERVACIÓN** FUE EL MEDIO DE QUE MÁS SE VALIERON ESTOS HOMBRES PARA ESTABLECER RELACIONES CON EL HOMBRE Y SU AMBIENTE. CON LA APARICIÓN DEL GRAN MEDICO GRIEGO, COMIENZA A PERFILARSE UN MÉTODO QUE SE INICIA COMO EL PRIMER PININO DE LA **OBSERVACIÓN** QUE NO TARDARA EN CONVERTIRSE EN EL PRIMER PASO FIRME DEL MÉTODO CIENTÍFICO.

EN ESTE RECORRIDO HISTÓRICO HACE SU APARICIÓN ARISTÓTELES CREADOR DE LA BIOLOGÍA ZOOLOGÍA, BOTÁNICA, ANATOMÍA Y OTRAS MUCHAS CIENCIAS. FUE EL PRIMER HOMBRE QUE INTENTO UN MÉTODO PARA LOGRAR CONOCIMIENTOS SEGUROS, SE DEDICO A ORGANIZAR INVESTIGACIONES Y A REUNIR TODA LA INFORMACIÓN POSIBLE SOBRE LA HISTORIA NATURAL. SU MÉTODO CONSISTIÓ EN LA ACUMULACIÓN Y CLASIFICACIÓN DE DATOS ARISTÓTELES FUE UN OBSERVADOR Y ORDENADOR POR EXCELENCIA, PERO LA AUSENCIA DE HIPÓTESIS Y DE EXPERIMENTACIÓN CORRECTA, HACE DE LA CIENCIA ARISTOTÉLICA UN CÚMULO DE OBSERVACIONES INDIGESTAS. EN CONCLUSIÓN SENTÓ LAS BASES QUE LLEGARÍAN A CONSTRUIR EL MÉTODO CIENTÍFICO.

PARA LOS AÑOS DE 1550 APARECE GALILEO GALILEI QUIEN HACE SU PRIMER GRAN DESCUBRIMIENTO DE MUY JOVEN. SURGE POR PRIMERA A LA LUZ PUBLICA CUANDO REALIZO SU FAMOSO EXPERIMENTO CONSISTENTE EN DEJAR CAER DOS PESOS DISTINTO DESDE LA TORRE INCLINADA DE PIZZA PARA DEMOSTRAR QUE DOS OBJETOS DE DIFERENTES PESOS LLEGABAN AL MISMO TIEMPO AL SUELO Y NO PRIMERO EL MÁS PESADO COMO SOSTENÍA LOS PERIPATÉTICOS.

GALILEO GALILEI FUE MUY CRITICADO DURANTE SU ÉPOCA YA QUE SE ATREVIÓ A SEÑALAR LOS ERRORES DE LOS PERIPATÉTICOS ADEMÁS DE DEMOSTRAR QUE LA VIAL ACTEA NO ERA UNA MASA DE VAPOR SINO UNA CONCENTRACIÓN DE ESTRELLAS. DESTRUYO LA CONCEPCIÓN DE LA LUNA COMO OBJETO DIVINO DEMOSTRANDO QUE SU SUPERFICIE ES ÁSPERA E IRREGULAR, ADEMÁS DE OBSERVAR MANCHAS EN LA SUPERFICIE DEL SOL. GALILEO GALILEI DESTRUYO LOS ARGUMENTOS DE ARISTÓTELES MEDIANTE SU INEXORABLE Y METÓDICAMENTE UTILIZADO EL **MÉTODO EXPERIMENTAL**, RATIFICANDO LA CONCLUSIÓN CON LA EXPERIENCIA. DE ESTA MANERA CONTRIBUYO A CREAR LOS PILARES SOBRE LOS QUE HABÍA DE ERIGIRSE CON FIRMEZA EL MÉTODO CIENTÍFICO.

NO SE PUEDE HABLAR DE LA HISTORIA DEL MÉTODO CIENTÍFICO SIN ANTES MENCIONAR A ROGELIO BACON QUIEN ESTA CONSIDERADO COMO EL PRECURSOR DEL **MÉTODO INDUCTIVO-EXPERIMENTAL**. CONTINUAMOS CON FRANCISCO

BACON QUIEN LUCHO INCANSABLEMENTE POR LA CREACIÓN DE UN MÉTODO CON EL FIN ERA DE LLEGAR A LA VERDAD; DE ESTA FORMA SE CONVIERTE EN EL PADRE DEL MÉTODO INDUCTIVO QUE CONSISTÍA EN INVESTIGAR, MOVER Y PERSUADIR HASTA LLEGAR A LA VERDAD, SIN EMBARGO ESTE MÉTODO CONFIABA EN ANÁLISIS DE APARIENCIAS Y BACON NO APRENDIÓ LA IMPORTANCIA DE LA HIPÓTESIS EN LA CIENCIA LO QUE CONTRIBUYO A SU IMPERFECCIÓN; POR OTRO LADO ESTE MÉTODO AUNQUE INCOMPLETA LLEVABA A UN GRAN AVANCE NUESTRO CONOCIMIENTO.

LUEGO SE VISLUMBRA EN NUESTRA HISTORIA EL GRAN ISAAC NEWTON, CON EL LA CIENCIA Y EL MÉTODO CIENTÍFICO ASCENDIERON A ALTURAS NUNCA OBTENIDAS POR CAUSA DE UN SOLO HOMBRE. EXPUSO A CONTINUACIÓN SOBRE EL MÉTODO CIENTÍFICO "PRIMERO SE DEBE INQUIRIR LAS PROPIEDADES DE LAS COSAS Y ESTABLECER ESAS PROPIEDADES MEDIANTE EXPERIMENTO INMEDIATAMENTE SE DEBE **BUSCAR HIPÓTESIS** QUE EXPLIQUEN ESTAS PROPIEDADES. LAS HIPÓTESIS NOS VAN A SERVIR TAN SOLO EXPLICARNOS LAS PROPIEDADES, PERO NO A DETERMINARLAS PORQUE SI LAS HIPÓTESIS NOS RESUELVEN EL PROBLEMA NO EXISTIRÍA CERTEZA EN NINGUNA CIENCIA, YA QUE ES POSIBLE ESTABLECER MUCHAS HIPÓTESIS QUE PAREZCAN RESOLVER TODAS DIFICULTADES".

ES CLARO EL PENSAMIENTO DE NEWTON YA QUE NO SE PUEDE EXPLICAR NADA POR MEDIO DE HIPÓTESIS PUESTO QUE LOS MISMOS HECHOS OBSERVADOS ACERCA DE UN FENÓMENO SE PUEDEN EXPLICAR POR MEDIO DE HIPÓTESIS DIFERENTE. "EL OBJETO DE UNA BUENA HIPÓTESIS ES EL DE DAR UNA EXPLICACIÓN QUE NO VA A ESTIMULAR A HACER MÁS EXPERIMENTOS".

DESPUÉS DE LA MUERTE DE NEWTON HUBO MUCHOS CIENTÍFICOS Y FILÓSOFOS QUE CONTINUACIÓN LOS TRABAJOS SOBRE EL PERFECCIONAMIENTO DE LA CIENCIA Y SUS MÉTODOS PERO AUNQUE FUERON MUCHOS LOS QUE DESCOLLARON RESALTA ENTRE TODOS LA FIGURA GIGANTE DE ANTONIO LAVOISIER QUIEN AÑADIÓ LA **PRECISIÓN** AL MÉTODO EXPERIMENTAL CON LA UTILIZACIÓN DE LA BALANZA.

SEGÚN LA LAVOISIER, LA NATURALEZA CONTESTA NUESTRAS PREGUNTAS QUE SON LOS EXPERIMENTOS, ENTENDIENDO POR EXPERIMENTAR LA INTERPRETACIÓN DE LA NATURALEZA POR MEDIOS DE OBSERVACIONES ESPECIFICAS. UNA SERIE DE FENÓMENOS CONSTITUYE LOS HECHOS LOS QUE FORMAN EL CUERPO DE LA CIENCIA QUE EL HOMBRE VA ASOCIAR A CONCEPCIONES QUE SON LAS HIPÓTESIS. CUANDO LAS HIPÓTESIS SE HACEN ESTABLES PASAN A CONSTITUIR **TEORÍAS** QUE SON SUPOSICIONES CONSIDERADAS CIERTAS. CUANDO LAS TEORÍAS SE PRUEBAN EXPERIMENTALMENTE POR VARIOS CAMINOS LLEGAMOS A LAS **LEYES**. POR ULTIMO HAY QUE ACLARAR QUE SINO APARECEN NUEVOS HECHOS O SI ESTOS CAMBIAN POR CAUSA DE MEJORES OBSERVACIONES ESTO PRODUCIRÍA COMO CONSECUENCIA NUEVAS LEYES.

ATRAVESAMOS EL SIGLO XIX CON UNA CARRERA DESENFRENADA DE DESCUBRIMIENTOS HASTA LLEGAR EL SIGLO XX DONDE APARECE ALBERTO EINSTEIN QUIEN AÑADIÓ AL MÉTODO CIENTÍFICO LA **ULTRA PRECISIÓN** Y LA

ULTRA EXACTITUD UTILIZANDO MEDIDAS TAN PRECISAS COMO LA VELOCIDAD DE LA LUZ (300,000 KM/S).

CON ESTE BREVE RESUMEN ACERCA DEL MÉTODO CIENTÍFICO PODEMOS CONCLUIR QUE HA SIDO EL PRODUCTO DE MUCHAS MENTES BRILLANTES QUE HAN APORTADO AL MEJORAMIENTO DE ESTE MÉTODO.

II. MÉTODO CIENTÍFICO

LLAMAMOS MÉTODO A UNA SERIE ORDENADA DE PROCEDIMIENTOS DE QUE HACE USO LA INVESTIGACIÓN CIENTÍFICA PARA OBSERVAR LA EXTENSIÓN DE NUESTROS CONOCIMIENTOS.

PODEMOS CONCEBIR EL MÉTODO CIENTÍFICO COMO UNA ESTRUCTURA, UN ARMAZÓN FORMADO POR REGLAS Y PRINCIPIOS COHERENTEMENTE CONCATENADOS.

EL MÉTODO CIENTÍFICO ES QUIZÁS UNO DE LOS MÁS ÚTIL O ADECUADO, CAPAZ DE PROPORCIONARNOS RESPUESTA A NUESTRAS INTERROGANTES. RESPUESTAS QUE NO SE OBTIENEN DE INMEDIATO DE FORMA VERDADERA, PURA Y COMPLETA, SIN ANTES HABER PASADO POR EL ERROR. ESTO SIGNIFICA QUE EL MÉTODO CIENTÍFICO LLEGA A NOSOTROS COMO UN PROCESO, NO COMO UN ACTO DONDE SE PASA DE INMEDIATO DE LA IGNORANCIA A LA VERDAD. ESTE ES QUIZÁS EL MÉTODO MÁS ÚTIL O ADECUADO, YA QUE ES EL ÚNICO QUE POSEE LAS CARACTERÍSTICAS Y LA CAPACIDAD PARA AUTO CORREGIRSE Y SUPERARSE, PERO NO EL ÚNICO.

EL MÉTODO CIENTÍFICO ES LA CONQUISTA MÁXIMA OBTENIDA POR EL INTELLECTO PARA DESCIFRAR Y ORDENAR LOS CONOCIMIENTOS. CONSTA DE 5 PASOS FUNDAMENTALES QUE HAN SIDO DESARROLLADOS A TRAVÉS DE MUCHAS GENERACIONES Y CON EL CONCURSO DE MUCHOS SABIOS.

III. CINCO PASOS DEL MÉTODO CIENTÍFICO

OBSERVACIÓN:

CONSISTE EN LA RECOPIACIÓN DE HECHOS ACERCA DE UN PROBLEMA O FENÓMENO NATURAL QUE DESPIERTA NUESTRA CURIOSIDAD. LAS OBSERVACIONES DEBEN SER LO MÁS CLARAS Y NUMEROSAS POSIBLE, PORQUE HAN DE SERVIR COMO BASE DE PARTIDA PARA LA SOLUCIÓN.

HIPÓTESIS:

ES LA EXPLICACIÓN QUE NOS DAMOS ANTE EL HECHO OBSERVADO. SU UTILIDAD CONSISTE EN QUE NOS PROPORCIONA UNA INTERPRETACIÓN DE LOS HECHOS DE QUE DISPONEMOS, INTERPRETACIÓN QUE DEBE SER PUESTA A PRUEBA POR OBSERVACIONES Y EXPERIMENTOS POSTERIORES. LAS HIPÓTESIS NO DEBEN SER TOMADAS NUNCA COMO VERDADERAS, DEBIDO A QUE UN MISMO HECHO

OBSERVADO PUEDE EXPLICARSE MEDIANTE NUMEROSAS HIPÓTESIS. EL OBJETO DE UNA BUENA HIPÓTESIS CONSISTE SOLAMENTE EN DARNOS UNA EXPLICACIÓN PARA ESTIMULARNOS A HACER MÁS EXPERIMENTOS Y OBSERVACIONES.

EXPERIMENTACIÓN:

CONSISTE EN LA VERIFICACIÓN O COMPROBACIÓN DE LA HIPÓTESIS. LA EXPERIMENTACIÓN DETERMINA LA VALIDEZ DE LAS POSIBLES EXPLICACIONES QUE NOS HEMOS DADO Y DECIDE EL QUE UNA HIPÓTESIS SE ACEPTE O SE DESECHE.

TEORÍA:

ES UNA HIPÓTESIS EN CUAL SE HAN RELACIONADO UNA GRAN CANTIDAD DE HECHOS ACERCA DEL MISMO FENÓMENO QUE NOS INTRIGA. ALGUNOS AUTORES CONSIDERAN QUE LA TEORÍA NO ES OTRA COSA MÁS QUE UNA HIPÓTESIS EN LA CUAL SE CONSIDERAN MAYOR NÚMERO DE HECHOS Y EN LA CUAL LA EXPLICACIÓN QUE NOS HEMOS FORJADO TIENE MAYOR PROBABILIDAD DE SER COMPROBADA POSITIVAMENTE.

LEY:

CONSISTE EN UN CONJUNTO DE HECHOS DERIVADOS DE OBSERVACIONES Y EXPERIMENTOS DEBIDAMENTE REUNIDOS, CLASIFICADOS E INTERPRETADOS QUE SE CONSIDERAN DEMOSTRADOS. EN OTRAS PALABRAS LA LEY NO ES OTRA COSA QUE UNA HIPÓTESIS QUE HA SIDO DEMOSTRADA MEDIANTE EL EXPERIMENTO. LA LEY NOS PERMITE PREDECIR EL DESARROLLO Y EVOLUCIÓN DE CUALQUIER FENÓMENO NATURAL.

IV.-PASOS DEL MÉTODO CIENTÍFICO PRINCIPALES RASGOS QUE DISTINGUEN AL MÉTODO CIENTÍFICO

OBJETIVIDAD:

SE INTENTA OBTENER UN CONOCIMIENTO QUE CONCUERDE CON LA REALIDAD DEL OBJETO, QUE LO DESCRIBA O EXPLIQUE TAL CUAL ES Y NO COMO DESEARÍAMOS QUE FUESE. SE DEJA A UN LADO LO SUBJETIVO, LO QUE SE SIENTE O PRESIENTE.

RACIONALIDAD:

LA CIENCIA UTILIZA LA RAZÓN COMO ARMA ESENCIAL PARA LLEGAR A SUS RESULTADOS. LOS CIENTÍFICOS TRABAJAN EN LO POSIBLE CON CONCEPTOS, JUICIOS Y RAZONAMIENTOS, Y NO CON LAS SENSACIONES, IMÁGENES O IMPRESIONES. LA RACIONALIDAD ALEJA A LA CIENCIA DE LA RELIGIÓN Y DE TODOS LOS SISTEMAS DONDE APARECEN ELEMENTOS NO RACIONALES O DONDE SE APELA A PRINCIPIOS EXPLICATIVOS EXTRAS O SOBRENATURALES; Y LA SEPARA DEL ARTE DONDE CUMPLE UN PAPEL SECUNDARIO SUBORDINADO A LOS SENTIMIENTOS Y SENSACIONES.

INVENTIVA:

ES INVENTIVO PORQUE REQUIERE PONER EN JUEGO LA CREATIVIDAD Y LA IMAGINACIÓN, PARA PLANTEAR PROBLEMAS, ESTABLECER HIPÓTESIS, RESOLVERLAS Y COMPROBARLAS. SIGNIFICA QUE PARA EXTENDER NUESTROS CONOCIMIENTOS SE REQUIERE DESCUBRIR NUEVAS VERDADES. EN CIERTO SENTIDO, EL MÉTODO NOS DA REGLAS Y ORIENTACIONES, PERO NO SON INFALIBLES.

SISTEMATICIDAD:

LA CIENCIA ES SISTEMÁTICA, ORGANIZADA EN SUS BÚSQUEDAS Y EN SUS RESULTADOS. SE PREOCUPA POR CONSTRUIR SISTEMAS DE IDEAS ORGANIZADAS COHERENTEMENTE Y DE INCLUIR TODO CONOCIMIENTO PARCIAL EN CONJUNTOS MÁS AMPLIOS.

PARA LOGRAR ESTA COHERENCIA EN LAS DIVERSAS CIENCIAS SE ACUDE A OPERACIONES LÓGICAS QUE GARANTICEN ESTE ORDEN O SISTEMATICIDAD. ESTAS OPERACIONES LÓGICAS SON: DEFINICIÓN, DIVISIÓN Y CLASIFICACIÓN, QUE NOS PROPORCIONAN LOS LINEAMIENTOS PARA DETERMINAR CON EXACTITUD EL CONTENIDO Y LA EXTENSIÓN DE LOS CONOCIMIENTOS CIENTÍFICOS.

GENERALIDAD:

LA PREOCUPACIÓN CIENTÍFICA NO ES TANTO AHONDAR Y COMPLETAR EL CONOCIMIENTO DE UN SOLO OBJETO INDIVIDUAL, SINO LOGRAR QUE CADA CONOCIMIENTO PARCIAL SIRVA COMO PUENTE PARA ALCANZAR UNA COMPRENSIÓN DE MAYOR ALCANCE.

FALIBILIDAD:

LA CIENCIA ES UNO DE LOS POCOS SISTEMAS ELABORADOS POR EL HOMBRE DONDE SE RECONOCE EXPLÍCITAMENTE LA PROPIA POSIBILIDAD DE EQUIVOCACIÓN, DE COMETER ERRORES. EN ESTA CONCIENCIA DE SUS LIMITACIONES, EN DONDE RESIDE LA VERDADERA CAPACIDAD PARA AUTO CORREGIRSE Y SUPERARSE.

VERIFICABILIDAD:

ES LA CONFIRMACIÓN O RECHAZO DE LA HIPÓTESIS. SE VERIFICAN O RECHAZAN LAS HIPÓTESIS POR MEDIO DEL MÉTODO EXPERIMENTAL. SE PLANTEAN HIPÓTESIS O SUPUESTAS RESPUESTAS A NUESTROS PROBLEMAS Y ESTA CONFIRMA O SE REESTRUCTURA DE ACUERDO A LOS RESULTADOS PRESENTADOS DURANTE LA EXPERIMENTACIÓN.

PERFECTIBILIDAD:

SIGNIFICA QUE EL MÉTODO ES SUSCEPTIBLE DE SER MODIFICADO, MEJORADO O PERFECCIONADO.

NORMATIVIDAD:

SIGNIFICA QUE EL MÉTODO ES UN PROCEDIMIENTO, ES UNA GUÍA Y EN CUANTO TAL NOS PROPORCIONA PRINCIPIOS Y TÉCNICAS PARA LA INVESTIGACIÓN. LA TÉCNICA ES UN CONJUNTO DE PROCEDIMIENTOS DE QUE SE SIRVE UNA CIENCIA O ARTE.

NO ES UN RECETARIO:

SIGNIFICA QUE EL MÉTODO NO ES UNA LISTA DE RECETAS PARA DAR CON LAS RESPUESTAS CORRECTAS A LAS PREGUNTAS QUE EL CIENTÍFICO SE FORMULA. LEJOS DE ESTO, EL MÉTODO ES EL CONJUNTO DE PROCEDIMIENTOS POR LOS CUALES:

- SE PLANTEAN LOS PROBLEMAS CIENTÍFICOS Y
- SE PONEN A PRUEBA LAS HIPÓTESIS CIENTÍFICAS.

CONCLUSIÓN

- A. EL MÉTODO CIENTÍFICO ES EL RESULTADO DE UNA LARGA TRAYECTORIA DE PERSONAJES QUE A TRAVÉS DEL TIEMPO HAN REALIZADO INVESTIGACIONES SOBRE LO QUE NOS RODEA Y HAN APORTADO ALGO NUEVO PARA EL DESARROLLO DE ESTE MÉTODO PERFECTIBLE Y PARA LA EVOLUCIÓN DE LA CIENCIA.
- B. EL MÉTODO CIENTÍFICO CONSTA DE UNA SERIE DE PROCEDIMIENTOS QUE POR SU ESTRUCTURA PRESENTA RASGOS MUY BENEFICIOSOS PARA REALIZAR INVESTIGACIONES, SOBRE TODO POR SU CAPACIDAD DE PERFECCIONARSE A TRAVÉS DEL TIEMPO Y A TRAVÉS DE NUEVAS INVESTIGACIONES Y POR SU OBJETIVIDAD.
- C. EL MÉTODO CIENTÍFICO TIENE RELACIÓN LA CUAL ESTÁ EN RELACIÓN DIRECTA CON EL DESARROLLO DE LA INTELIGENCIA HUMANA Y CAPACIDAD PARA VALORIZAR.
- D. TANTO LA CIENCIA COMO EL MÉTODO CIENTÍFICO TIENEN LIMITACIONES, YA QUE AMBOS NO SON OTRA COSA QUE UN PRODUCTO DEL HOMBRE EL CUAL DISTA MUCHO DE SER UN DECHADO DE PERFECCIÓN.
- E. EL MÉTODO CIENTÍFICO SURGE, ENTONCES COMO PRODUCTO DE LA INDUCCIÓN, YA QUE SIEMPRE HA IDO DE LO PARTICULAR A LO GENERAL PARA OBTENER SUS RESULTADOS Y CREAR, ASÍ LEYES.

4).-METODOLOGIA PARA LA VALUACION DE PALCOS EN EL ESTADIO AZTECA.

EN EL MERCADO INMOBILIARIO ES COSTUMBRE QUE LA DETERMINACIÓN DEL PRECIO DE ALGÚN LOCAL DETERMINADO PARA LA OBSERVACIÓN DE EVENTOS DEPORTIVOS, ARTÍSTICOS O CULTURALES SE BASE EN LA RECUPERACIÓN DEL COSTO DE CONSTRUCCIÓN DE Y/O REMODELACIÓN DEL MISMO, SIN CONSIDERAR OTROS FACTORES QUE TAMBIÉN PARTICIPAN EN LA DETERMINACIÓN DEL PRECIO.

LA METODOLOGÍA QUE A CONTINUACIÓN DESCRIBO, TRATA DE BRINDAR LOS ELEMENTOS PARA LA VALUACIÓN DE PALCOS QUE SI BIEN ESTA DIRECCIONADA AL ESTADIO AZTECA PODRÍA SERVIR DE BASE PARA OTROS COMPLEJOS DEPORTIVOS, ARTÍSTICOS O CULTURALES, EN ESTA SE IDENTIFICAN LOS PASOS EN LA OBTENCIÓN DE LA INFORMACIÓN, LAS VARIABLES EXPLICATIVAS DEL VALOR DE UN PALCO Y LAS PONDERACIONES ENTRE LAS VARIABLES.

EL OBJETIVO DE ESTA METODOLOGÍA ES OBTENER MEDIANTE EL ANÁLISIS Y LA EVALUACIÓN DE LOS ELEMENTOS QUE INVOLUCRAN Y GIRAN ALREDEDOR DEL MERCADO INMOBILIARIO DE UN BIEN RAÍZ DE ESTE TIPO, PARA OBTENER UN MECANISMO DE OBTENCIÓN DEL PRECIO DE VENTA.

COMO SE PUEDE OBSERVAR, LA CALIDAD DEL PROYECTO DEL ESTADIO AZTECA, ES EN LO PERSONAL DIFÍCILMENTE MEJORABLE, (RECUERDEN QUE FUE TERMINADO EN 1966), A DIFERENCIA DE LA CUANTIFICACIÓN DE ASPECTOS COMO LA SUPERFICIE CONSTRUIDA, LAS ALTURAS DE LAS CONSTRUCCIONES O LA DENSIDAD DE LOS MUROS, LA CALIDAD VISUAL EN UN PROYECTO ES POCAS VECES TOMADA EN CUENTA, SOLO ALGUNAS VECES PARA CONSTRUCCIONES GENERALMENTE CASA HABITACIÓN O DEPARTAMENTOS QUE TIENEN UNA MUY BUENA VISTA A LA CIUDAD, ÁREAS VERDES O PLAYAS Y MAR, SON PREMIADAS POR ESTE FACTOR, EN ESTE CASO TOMAREMOS EN CUENTA QUE TODOS LOS PALCOS A ESTUDIAR SON DEL MISMO TAMAÑO Y DAREMOS NIVELES DE CALIDAD VISUAL DEPENDIENDO DE LA UBICACIÓN DEL MISMO INMUEBLE.

ES ASÍ COMO LA EXISTENCIA DE DIFERENCIAS EN LA CALIDAD ARQUITECTÓNICA Y EN ESTE CASO VISUAL ENTRE EDIFICACIONES, PROMUEVE TENDENCIAS FAVORABLES Y DESFAVORABLES EN LAS PREFERENCIAS COMERCIALES DE LOS INMUEBLES, QUE AFECTAN EL MERCADO INMOBILIARIO E INFLUYEN POR LO TANTO EN EL VALOR COMERCIAL DE LOS MISMOS.

MÉTODO DE CALIFICACIÓN

DEBIDO A LA TENDENCIA EN LA PRÁCTICA VALUATORIA POR DISEÑAR MODELOS NUMÉRICOS QUE CONTRIBUYAN POSITIVAMENTE AL DESARROLLO Y EVOLUCIÓN

DE PROCESO EN MATERIA DE VALUACIÓN DE INMUEBLES, SE HACE LA PROPUESTA PARA DETERMINAR EL VALOR DE LOS PALCOS.

PARA OBTENER EL FACTOR DE CALIDAD VISUAL EN LOS PALCOS, SE PROPONE UTILIZAR LA TABLA QUE CONTIENE LAS CATEGORÍAS, CARACTERÍSTICAS E INDICADORES DE CALIDAD VISUAL QUE DEBE EVALUARSE EN UN PALCO. LA FINALIDAD DE ESTO ES PRESENTAR EN SÍNTESIS LOS ASPECTOS DEL MISMO, Y QUE DEBEN DE REGISTRARSE AL REALIZAR LA VISITA DE INSPECCIÓN DEL PALCO.

TANTO LAS CATEGORÍAS COMO LAS CARACTERÍSTICAS E INDICADORES DE CALIDAD VISUAL, DEBEN CALIFICARSE EN LA TABLA, QUE PARA TAL EFECTO SE HA DISEÑADO. ESTA TABLA CONTIENE, ADEMÁS DE LOS INDICADORES DE CALIDAD, UNA PROPUESTA DE CALIFICACIÓN NUMÉRICA PARA CINCO NIVELES DE CALIDAD VISUAL EN CADA INDICADOR, QUE CONTINUACIÓN SE REPRESENTA:

NIVELES DE CALIDAD VISUAL		
E	EXCELENTE	1.00
B	BUENO	0.90
I	INTERMEDIO	0.86
R	REGULAR	0.80
M	MALO	0.67

SE DETERMINA EN ESTA METODOLOGÍA LA UTILIZACIÓN DE NÚMEROS PRIMOS PARA DETERMINAR LOS NIVELES DE CALIDAD VISUAL, DETERMINANDO COMO LA ZONA MAS PRIVILEGIADA CON EL FACTOR DE 1.00 DETERMINADO COMO EXCELENTE, SE UTILIZA LA DIVISION DE 1/11 PARA DETERMINAR EL SIGUIENTE NIVEL DE CALIDAD VISUAL DETERMINADO COMO BUENO, EL INTERMEDIO SE DETERMINA CON LA DIVISION DE 1/7, EL REGULAR SE DETRMINA CON LA DIVISON DE 1/5, Y POR ULTIMO EL CONOCIDO COMO MALO SE DETRMINA DIVIDIENDO 1/3, TODOS POR SUPUESTO RESTANDOLES LA UNIDAD.

EL PRESENTE FORMATO PROPUESTO INTENTA DETERMINAR EL FACTOR CALIDAD VISUAL DENTRO DE PALCOS EN EL ESTADIO AZTECA, ESTA SUSTENTADA EN VALORES VISUALES QUE PUEDEN SER ENCONTRADOS EN CUALQUIERA DE LOS PALCOS DEL ESTADIO AZTECA, POR LO TANTO ES FACTIBLE UTILIZARSE PARA LA EVALUACIÓN DE CALIDAD VISUAL EN CUALQUIER PALCO DE DICHO ESTADIO. LA UTILIZACIÓN DE ESTE MÉTODO REQUIERE DEL CONOCIMIENTO ADECUADO Y EL ANÁLISIS EN EL ESTADIO PARA LA DETERMINACIÓN DEL PALCO EN CUESTIÓN PARA QUE PUEDA SER CORRECTAMENTE CALIFICADO.

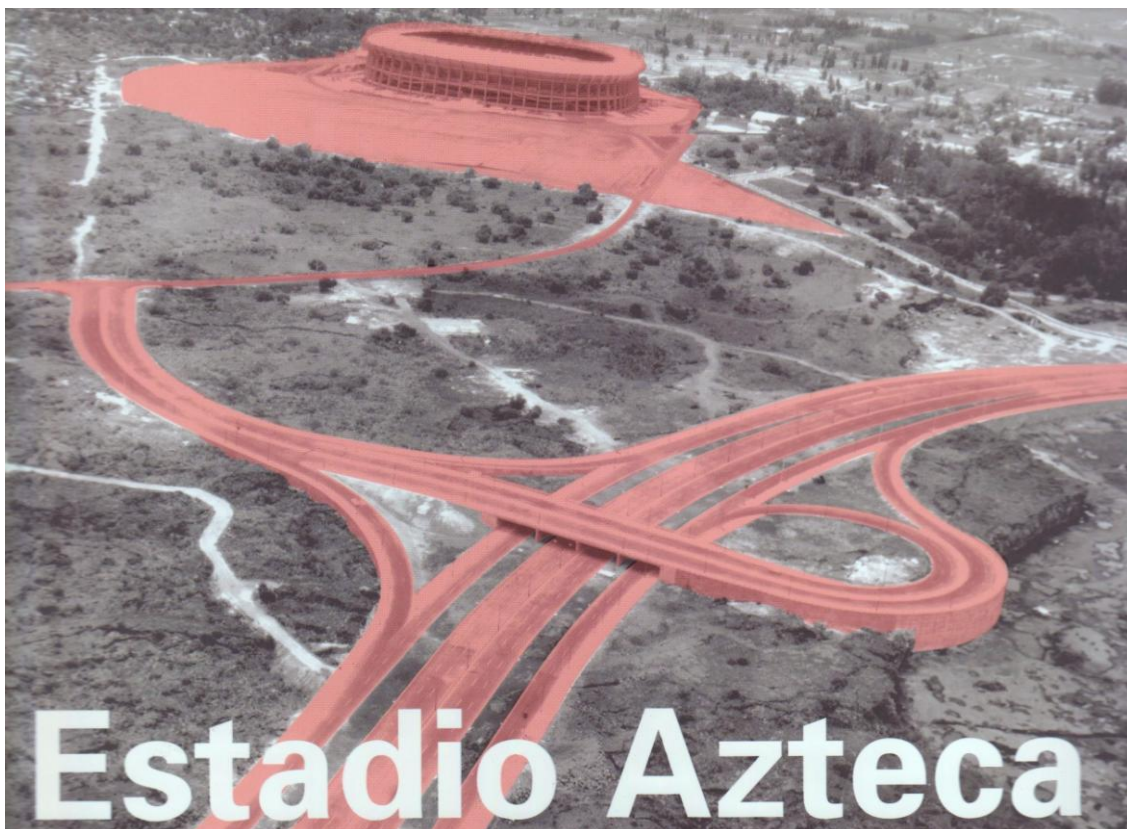
TENEMOS LA NECESIDAD DE CONOCER, AL MENOS DE MANERA APROXIMADA, EL VALOR PRESENTE DE LOS BIENES, LAS COSAS O LAS DEUDAS ADQUIRIDAS EN EL PASADO, EN ESTE CASO HAREMOS EL CALCULO DE OFERTAS DE PALCOS DE LOS MESES DE JUNIO Y DICIEMBRE DE CADA AÑO A LA FECHA DESDE 1966, TRASLADANDO LOS RESULTADOS A VALOR PRESENTE.

UNA VEZ DETERMINADO EL VALOR PRESENTE DE LA OFERTA SE PROCEDERA A APLICARLE UN FACTOR DE EDAD, DEPENDIENDO DE LA FECHA EN QUE FUE REALIAZADA LA OFERTA.

5).-HISTORIA ESTADIO AZTECA

1. ANTECEDENTES

EN EL AÑO DE 1962, DON EMILIO AZCÁRRAGA MILMO, DECIDE LA CONSTRUCCIÓN DEL ESTADIO AZTECA, SUEÑO QUE SE HIZO REALIDAD EN 1966.



EN EL MOMENTO EN QUE EL SR. AZCÁRRAGA MILMO DECIDIÓ PARTICIPAR DIRECTAMENTE EN EL FÚTBOL, LO HIZO CON UNA VISIÓN PLENA DE HACER ALGO GRANDE, ALGO QUE DEBÍA SACUDIR AL FÚTBOL MEXICANO, QUE ESTABA EN LA ANTESALA DEL PROFESIONALISMO.

EL PRIMER PASO FUE ADQUIRIR LA FRANQUICIA DEL CLUB AMÉRICA, ASÍ FUE COMO TELEvisa ENTRÓ AL FÚTBOL EN 1959, ESTO DIO PIE AL NACIMIENTO DE UN PROYECTO QUE ERA EL SUEÑO DORADO DE LOS AFICIONADOS, CONTAR CON UN ESTADIO DE FÚTBOL A LA ALTURA DE LOS MEJORES EN EL MUNDO, UN ESCENARIO QUE LE HACÍA FALTA A ESTE DEPORTE EN MÉXICO PARA PROYECTARSE A NIVEL INTERNACIONAL.

EL COLOSO DE SANTA URSULA, COMO TAMBIÉN LE LLAMAN A ESTE MONUMENTAL ESTADIO, FUE NOMBRADO "AZTECA" MEDIANTE UN CONCURSO, EN EL QUE SE INVITÓ A LOS AFICIONADOS DE TODA LA REPÚBLICA A DARLE UN NOMBRE.

EL QUE TUVIERA MAYOR NÚMERO DE PETICIONES SERÍA EL ELEGIDO Y QUIÉN LO SUGIRIÓ PRIMERO, CONFORME AL ORDEN EN QUE SE RECIBIERAN LAS CARTAS POR CORREO, OBTUVO EL PREMIO CONSISTENTE EN DOS ASIENTOS DE PLATEAS DURANTE 99 AÑOS, RESULTANDO GANADOR EL SEÑOR ANTONIO VÁZQUEZ TORRES, DE LEÓN GUANAJUATO.

JUNTO CON EL ESTADIO AZTECA, SURGIERON OTROS ESTADIOS EN LA REPÚBLICA MEXICANA, QUE FUE LA PLATAFORMA DE LANZAMIENTO EN BUSCA DE LA SEDE DE LA COPA DEL MUNDO, EL SUEÑO COMENZÓ A CONVERTIRSE EN REALIDAD, CUANDO EL PROYECTO DEL ARQ. PEDRO RAMÍREZ VÁZQUEZ, TRIUNFÓ EN EL CONCURSO CONVOCADO POR FÚTBOL DEL DISTRITO FEDERAL, QUE PRESIDÍA EL SR. EMILIO AZCÁRRAGA MILMO.

FUE ASÍ COMO EN 1962, SE COLOCÓ LA PRIMER PIEDRA CON LA PRESENCIA DEL PRESIDENTE DE MÉXICO, LICENCIADO ADOLFO LÓPEZ MATEOS Y EL PRESIDENTE DE LA FIFA (FEDERACIÓN INTERNACIONAL DE FÚTBOL ASOCIADO), SIR STANLEY ROUS, PARA PONER EN MARCHA LA CONSTRUCCIÓN DEL MEJOR ESTADIO DEL MUNDO, QUE IMPACTO A TODOS LOS QUE CONOCIERON EL MAGNO PROYECTO.



EL ARQ. PEDRO RAMÍREZ VÁZQUEZ JUNTO CON EL ARQ. RAFAEL MIJARES, FUERON RESPONSABLES DE REALIZAR EL PROYECTO Y DIRIGIR LA CONSTRUCCIÓN DEL ESTADIO, OBRA QUE DURÓ APROXIMADAMENTE CUATRO AÑOS Y QUE INVOLUCRÓ A CIENTOS DE PERSONAS LA REALIZACION DE DICHO PROYECTO INCLUYÓ LA VISITA A LOS ESCENARIOS FUTBOLÍSTICOS MÁS FAMOSOS DEL MUNDO, LOS MÁS FUNCIONALES Y BELLOS DE LAS CIUDADES DE BUENOS AIRES, MADRID, ROMA, FLORENCIA, PARÍS, LONDRES, MOSCÚ Y VARSOVIA, QUE ERAN EN 1961 LO MEJOR DE LA ORBE EN CUANTO A VISIBILIDAD Y BELLEZA ARQUITECTÓNICA, CON LA FINALIDAD DE REUNIR LAS MEJORES CARACTERÍSTICAS Y ERIGIR EL MEJOR.

NO FUE TAREA FÁCIL PLANIFICAR Y EJECUTAR SU COMPLEJA ARQUITECTURA, LA ZONA DE LA CONSTRUCCIÓN ESTABA INVADIDA POR LA ROCA QUE DEJÓ LA ERUPCIÓN DEL VOLCÁN XITLE Y UNA GIGANTESCA MASA DE PIEDRA IMPEDIA SEMENTAR SOBRE ELLA LA ESTRUCTURA DEL ESTADIO POR LO QUE ARQUITECTOS E INGENIEROS ENCARGADOS DE LA OBRA, OPTARON POR VOLAR EL ÁREA ROCOSA HASTA LLEGAR A UNA SUPERFICIE FIRME SOBRE LA CUAL CONSTRUIR.



EN AGOSTO DE 1962 SE DESALOJARON 180 MILLONES DE KILOS DE ROCA DEL EXTINTO VOLCÁN, DE UNA SUPERFICIE DE 63,590 METROS CUADRADOS.

UNA VEZ MODIFICADA LA TOPOGRAFÍA DEL TERRENO, EN ENERO DE 1963, SE HICIERON LAS PRUEBAS DE CIMENTACIÓN, A TRAVÉS DE PERFORACIONES Y EL ESTUDIO EXACTO DE LA MECÁNICA DEL SUBSUELO, A CARGO DEL MAESTRO SUECO PER ANDERS HEDAR, AUXILIADO POR UN EQUIPO ESPECIALIZADO .

DIEZ ARQUITECTOS, TREINTA Y CUATRO INGENIEROS, QUINCE TÉCNICOS Y OCHOCIENTOS OBREROS DE TODAS LAS ESPECIALIDADES Y CATEGORÍAS, TRABAJARON DURANTE LA CONSTRUCCIÓN DEL INMUEBLE.

EL ESTADIO AZTECA ES UNA OBRA LLENA DE ORGULLO PARA TODOS LOS QUE EN ELLA INTERVINIERON DURANTE SIETE MILLONES DE HORAS-HOMBRE.

¡ YA VIENE EL GRAN DIA !

DOMINGO MAYO 29
INAUGURACION DEL

ESTADIO AZTECA
la obra cumbre del futbol mexicano!

100,000

ESPECTADORES, TODOS COMODAMENTE SENTADOS, PODRAN PRESENCIAR LOS GRANDES EVENTOS FUTBOLISTICOS.

El ESTADIO AZTECA está hecho únicamente para ver futbol, por esto todos sus lugares son buenos ya que todos están cerca de la cancha.



ESTADIO AZTECA —en acceso y visibilidad, cupo y comodidad—
LA OBRA CUMBRE DEL FUTBOL MEXICANO

ANUNCIO COMERCIAL
PERIODICO EXCELSIOR
MAYO 1966

38-A Deportes **EXCELSIOR** Domingo 29 de Mayo de 1966

Hoy, el América, Campeón de Liga, Contra el Torino

En la Inauguración del Hermoso y Gigantesco Estadio Azteca

Feola Crea una Nueva Táctica: el "Triángulo"

Puede ser el Arma Para Acabar con las Defensas Cerradas

Por MARIO DE ABATANNA

RIO DE JANEIRO, 28 de mayo. —El director técnico brasileño Vicente Feola se propone enseñar al sistema defensivo italiano denominado "torino", —conocido en fútbol a un jugador una misión de bloqueo sin un lugar determinado— mediante una táctica de fondo.

En la seguridad de sus líneas el sistema que ensaya, dice Feola, de defensas cerradas en los frentes de la Copa Mundial en Inglaterra. Feola usó el sistema con el mejor dispositivo de sus delanteros, Nelsi Valdez, en tipo de el triángulo.

La táctica, muy popular para el sistema de un jugador sistema defensivo es la de asignar a uno de los jugadores, ya sea el centro o el delantero, la misión de bloquear con el jugador 11 y el 12 de modo que se evite que el jugador que se encuentra en la posición del "torino" en Italia.

El nuevo sistema de ataque de Feola, dice el técnico, se basa en tres jugadores a los que se les asigna una misión de bloqueo para cubrir el espacio que queda entre el jugador 11 y el 12 de modo que se evite que el jugador que se encuentra en la posición del "torino" en Italia.



El Saque Inicial del Sr. Presidente a las 11:30

Hoy, a las 11:30, el señor Presidente Díaz Ordaz hará el saque inicial inaugural del Estadio Azteca en una ceremonia que tendrá un desarrollo monumental. A las 12 horas, el América campeón de Liga, y el Torino, uno de los más famosos clubes de fútbol italiano, se enfrentarán en el primer partido de la serie que tiene en funciones al estadio de fútbol que la acción capitalina atrajo y comenzó, como una novedad, durante tantos años.

En esta ocasión, además de los equipos:

- América: José Abundis, 1; Martínez, 2; Vega, 3; Portugal, 4; Ramírez, 5; Del Aguila, 6; Arriaga, 10; Mendoza, 8; Vaya, 8; Zaque, 8; Ochoa, 11.
- Torino: Geronzi, 1; Cervoni, 2; Fontana, 3; Pini, 4; Colla, 5; Piovato, 6; Cavallari, 7; Ferrini, 8; Schuster, 9; Mucchino, 10; Neri, 11.

El partido será a Fernando Riquelme, Luis Torres de Lima, Felipe Bousoy y Ramón García.

El Campeón Nantes Venció al Mónaco 2-1

En la Penúltima Jornada del Torneo Francés

PARIS, 28 de mayo. —AFP.— El Nantes consiguió su victoria sobre el campeón de fútbol de Francia al vencer hoy al Mónaco, en la penúltima jornada del Campeonato Francés.

Los jugadores franceses se enfrentaron en el estadio de Saint-Omer.

A causa de falta de jugadores, en el primer tiempo del partido Nantes-Rennes, "Nora" se pateó: por 0-0 a los 45 minutos.

Clasificación:

- Nantes, 28 puntos
- Bordeaux, 21
- Toulouse, 20
- St. Etienne y Toulon, 15
- Reims, 10
- Nice y Nancy, 11
- Angers, Lens y Strasbourg, 9
- Amiens, 8

ANUNCIO COMERCIAL
PERIODICO EXCELSIOR
29 DE MAYO 1966

J.M. Romo S.A.

Felicitamos cordialmente a
Futbol del Distrito Federal, S. A.
Con motivo de la inauguración de su monumental
estadio AZTECA



Y le agradece haberle confiado la fabricación de las 108 puertas giratorias, para el control de entradas del público, posterior al concurso que convocó entre los fabricantes del país y del extranjero.



LA MARCA DE MAS PRESTIGIO EN EL PAIS EN LA FABRICACION DE EQUIPOS PARA COMERCIO, MUEBLES CROMADOS, EXHIBIDORES DE MERCANCIA Y PUERTAS GIRATORIAS para el control y estadísticas de entradas de Público y Personal en ESPEC. TACULOS, MUSEOS, COMERCIOS e INDUSTRIAS en General.

GRATIS Pida hoy mismo, catálogo a color ilustrado con más de 1,500 productos, propios para el Comercio, la Industria y el Hogar.

J. M. ROMO, S. A. DR. DIAZ DE LEON 808 TEL. 95-23 y 92-24 AGUASCALIENTES, PUE. MEX.

SUCURSAL EN MEXICO D. F. AYUNTAMIENTO 162-C (en los pasadizos de la estación) TEL. 13-21-94 CON ESTACIONAMIENTO GRATUITO FRENTE A LAS OFICINAS

ANUNCIO COMERCIAL
PERIODICO EXCELSIOR
30 MAYO 1966





EL ESFUERZO UNIDO DE TODOS ESOS HOMBRES UTILIZÓ ACERTADAMENTE 8,000 TONELADAS DE VARILLA DE ALTA RESISTENCIA PARA LA ESTRUCTURA DE CONCRETO Y 1, 200 TONELADAS DE ACERO LAMINADO EN PERFIL PARA LA CONSTRUCCIÓN DE LA CUBIERTA.

EL PESO APROXIMADO DEL CONCRETO EMPLEADO PARA LA CONSTRUCCIÓN DEL ESTADIO ES DE 100,000 TONELADAS.

LA CANCHA DEL ESTADIO SE ENCUENTRA A 9.50 METROS POR DEBAJO DEL NIVEL DE LA CALLE Y CUENTA CON UN SISTEMA DE DRENAJE EXCEPCIONAL, DE TAL MANERA QUE EVITA ENCHARCAMIENTOS Y PERMITE JUGAR MINUTOS DESPUÉS DE HABER TERMINADO UNA TORMENTA.

LAS MEDIDAS DE LA CANCHA SON DE 68 MTS. DE ANCHO POR 105 MTS. DE LARGO, COMO LO ESTABLECE LA FIFA.

LA POSICIÓN DE LA CANCHA SEÑALA UNA ORIENTACIÓN DEL PASO DEL SOL DURANTE LOS PARTIDOS DIURNOS, DE ORIENTE A PONIENTE, PARA EVITAR DESVENTAJA A LOS EQUIPOS.

EL ESTADIO POR SU GRAN MAGNITUD Y CAPACIDAD ES CONSIDERADO COMO UNO DE LOS MÁS IMPORTANTES A NIVEL MUNDIAL, ACTUALMENTE TIENE CAPACIDAD PARA 105,000 ESPECTADORES CÓMODAMENTE SENTADOS; ADEMÁS DE UNA ZONA

ESPECIAL PARA PERSONAS CON DISCAPACIDAD Y UN RESTAURANTE, ASÍ COMO ESTACIONAMIENTO GENERAL.

EL SISTEMA DE ILUMINACIÓN CON QUE CUENTA ACTUALMENTE EL ESTADIO, ES UNO DE LOS MÁS MODERNOS EN EL MUNDO, ES EL MISMO QUE CON GRAN ÉXITO SE ESTÁ EMPLEANDO ACTUALMENTE EN EUROPA Y GARANTIZA JUEGOS NOCTURNOS DE PERFECTA VISIBILIDAD.

SUS TORRES Y EL TECHO, ÚNICO EN SU GÉNERO, DIERON EL TOQUE FINAL A ESTE GRAN ESTADIO. PARA EL MUNDIAL DE 1986, CON LA INVERSIÓN DE VARIOS CIENTOS DE MILLONES DE PESOS, EL AZTECA CUMPLIÓ CON LOS REQUERIMIENTOS DE FIFA, CUYOS DIRECTIVOS PIDIERON SE INTEGRARA UN PALCO PARA DICHA FEDERACIÓN, ADEMÁS LUGARES PARA PRENSA NACIONAL, INTERNACIONAL Y TELEVISIÓN, MAYOR NÚMERO DE BUTACAS, MEDIDAS DE SEGURIDAD PARA EL INGRESO Y DESALOJO DE AFICIONADOS, ÁREA DE ESTACIONAMIENTO, MURALLA PROTECTORA ALREDEDOR DEL ESTADIO, PUERTAS DE SEGURIDAD PARA INGRESAR A LA CANCHA, EN FIN, UNA REMODELACIÓN TOTAL QUE REVALIDA EL TÍTULO DE SER UNO DE LOS MEJORES DEL MUNDO.



ADEMÁS CUENTA CON COMODIDADES TANTO PARA EL PÚBLICO COMO PARA LOS JUGADORES, ALGUNAS QUE PODEMOS MENCIONAR SON:

- ACCESOS Y SALIDAS AL ESTADIO POR VÍAS RÁPIDAS.
- MÁXIMA VISIBILIDAD A LA CANCHA DESDE CUALQUIER PUNTO DE PALCOS, PLATEAS O GRADAS, DE DÍA Y DE NOCHE
- INSTALACIONES DOTADAS DE LAS MÁXIMAS FACILIDADES Y SERVICIOS PARA ENTRENADORES Y JUGADORES.
- CUENTA CON **856 PALCOS PRIVADOS EN FORMA DE BALCONES** INDEPENDIENTES A LA CANCHA, CON GRAN VISIBILIDAD POR SU RELACIÓN DE ALTURA Y DISTANCIA CON RESPECTO AL CÉSPED Y CON UN ANTEPALCO CON SANITARIO PROPIO Y ESTACIONAMIENTO INTERNO PARA DICHS PALCOS.

EL TIEMPO PARA DESALOJAR POR COMPLETO EL ESTADIO ES DE 18 MINUTOS.



DURANTE EL CONGRESO DE LA FIFA, CELEBRADO EN TOKIO, PREVIO A LA CELEBRACIÓN DE LOS JUEGOS OLÍMPICOS, MÉXICO FUE DESIGNADO COMO SEDE DEL MUNDIAL DE 1970. SE HABÍA LOGRADO EL TERCER PASO RUMBO A LA INTERNACIONALIZACIÓN DEL FÚTBOL MEXICANO; PRIMERO FUE COMPRAR LA FRANQUICIA DEL AMÉRICA, DESPUÉS LA CONSTRUCCIÓN DEL ESTADIO AZTECA Y EN 1968 LA OBTENCIÓN DE LA SEDE DEL MUNDIAL.

TODO ESTABA DISPUESTO Y EL GRAN DÍA DE LA INAUGURACIÓN LLEGÓ, FUE EL 29 DE MAYO DE 1966 A LAS 12:00 HRS., CON UNA ASISTENCIA DE 120,000 ESPECTADORES QUE SE REUNIERON EN EL ESTADIO MÁS MODERNO DEL MUNDO, EN AQUELLOS DÍAS, PARA PRESENCIAR EL PARTIDO INAUGURAL ENTRE EL CLUB AMÉRICA Y EL CLUB ITALIANO TORINO, EL SAQUE INICIAL ESTUVO A CARGO DEL

LICENCIADO GUSTAVO DÍAZ ORDAZ, TENIENDO COMO TESTIGO AL PRESIDENTE DE LA FIFA, SIR STANLEY ROUS.

EL MEJOR ÁRBITRO MEXICANO DEL MOMENTO, FERNANDO BUERGO, AUXILIADO POR SU HERMANO FELIPE Y RAMIRO GARCÍA, FUERON TESTIGOS DEL SALUDO DE LOS CAPITANES EN EL CENTRO DE LA CANCHA, EN DONDE ALFONSO PORTUGAL DABA LA BIENVENIDA AL FÚTBOL DEL MUNDO COMO CAPITÁN DEL AMÉRICA.



A LOS 10 MINUTOS DEL JUEGO, LLEGÓ EL PRIMER GOL EN LA HISTORIA DEL ESTADIO, POR CONDUCTO DEL BRASILEÑO ARLINDO DOS SANTOS CRUZ, CON UN DISPARO DESDE FUERA DEL ÁREA QUE PROVOCÓ LA EXPLOSIÓN DE JÚBILO DE LOS AFICIONADOS.

ESE ENCUENTRO FINALIZÓ EMPATADO A 2 GOLES CON LA SEGUNDA ANOTACIÓN DE ZAGUE.



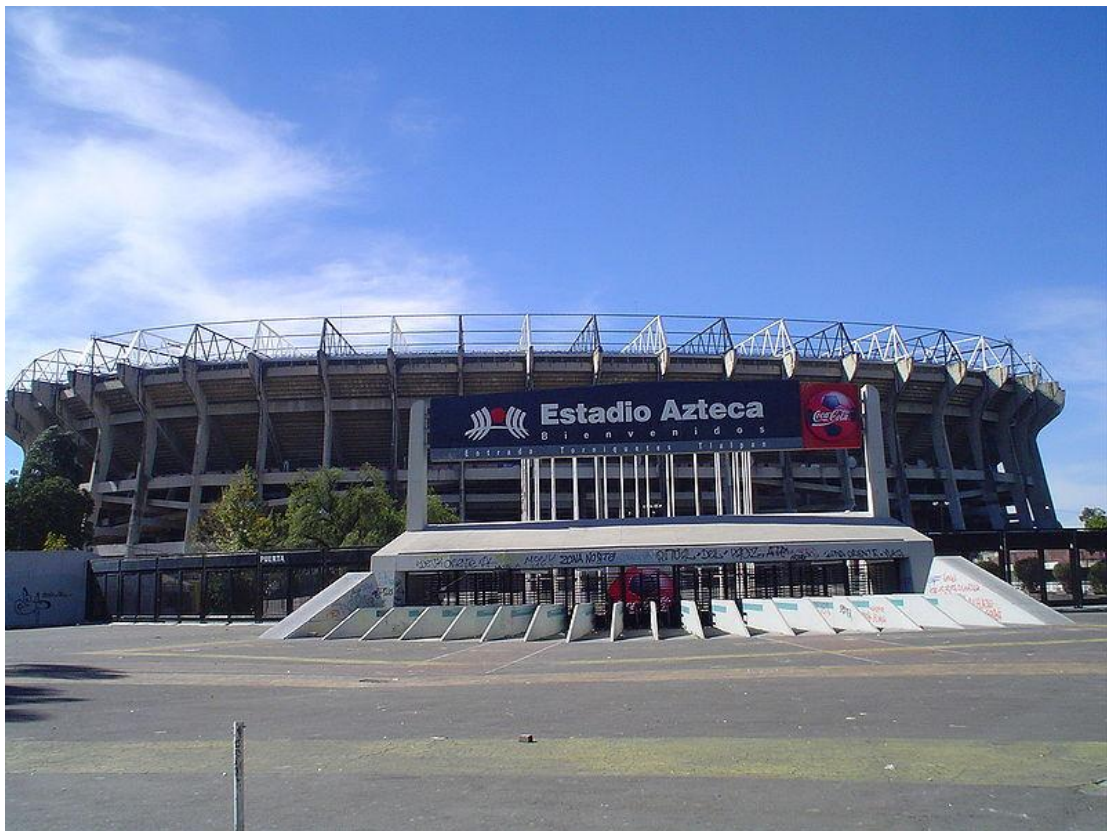
A PARTIR DE ESE MOMENTO, EL ESTADIO AZTECA, SE CONVIRTIÓ EN LA CATEDRAL DEL FÚTBOL MEXICANO Y EN MAGNO ESCENARIO PARA LA REALIZACIÓN DE GRANDES EVENTOS DEPORTIVOS Y MUSICALES.

EL ESTADIO AZTECA ES CONSIDERADO UN CONJUNTO ARQUITECTÓNICO QUE DESDE SU EXTERIOR MUESTRA UNA IMPONENTE BELLEZA Y AL INGRESAR A ÉL SE PERCIBE LA CALIDEZ QUE HA SEMBRADO EL PUEBLO MEXICANO EN CADA UNO DE SUS CIMIENTOS.

ESTE MONUMENTO, EMBLEMA PARA LOS MEXICANOS, HA TENIDO EL PRIVILEGIO DE SER SEDE DE 2 COPAS DEL MUNDO (1970 Y 1986), ASÍ COMO DEL MUNDIAL FEMENIL (1971), EL MUNDIAL JUVENIL (1983), LA COPA FIFA CONFEDERACIONES (1999), EVENTOS OLÍMPICOS (1968), JUEGOS PANAMERICANOS (1975), TORNEOS CON EQUIPOS NACIONALES Y EXTRANJEROS (DESDE 1966 HASTA LA FECHA), ASÍ COMO LA FINAL DEL TORNEO MUNDIAL SE SELECCIONES SUB17 (2011)

SE HAN REALIZADO EVENTOS ESPECIALES COMO CONCIERTOS DE ELTON JOHN (1992), MICHAEL JACKSON (1993), GLORIA ESTEFAN (1997) Y EL CONCIERTO MASIVO PARA LA DESPEDIDA DEL GRUPO BRONCO (1997). ASÍ COMO, PELEAS DE BOXEO INTERNACIONALES (1967 Y 1993), PARTIDOS DE FÚTBOL AMERICANO PROFESIONAL (AMERICAN BOWL 1994, 1997, 1998 Y 2000) Y DE 1997 A 2003, EL CIERRE MASIVO DEL TELETÓN.

ACTUALMENTE JUEGA COMO EQUIPO LOCAL EL AMÉRICA Y LA SELECCIÓN NACIONAL.



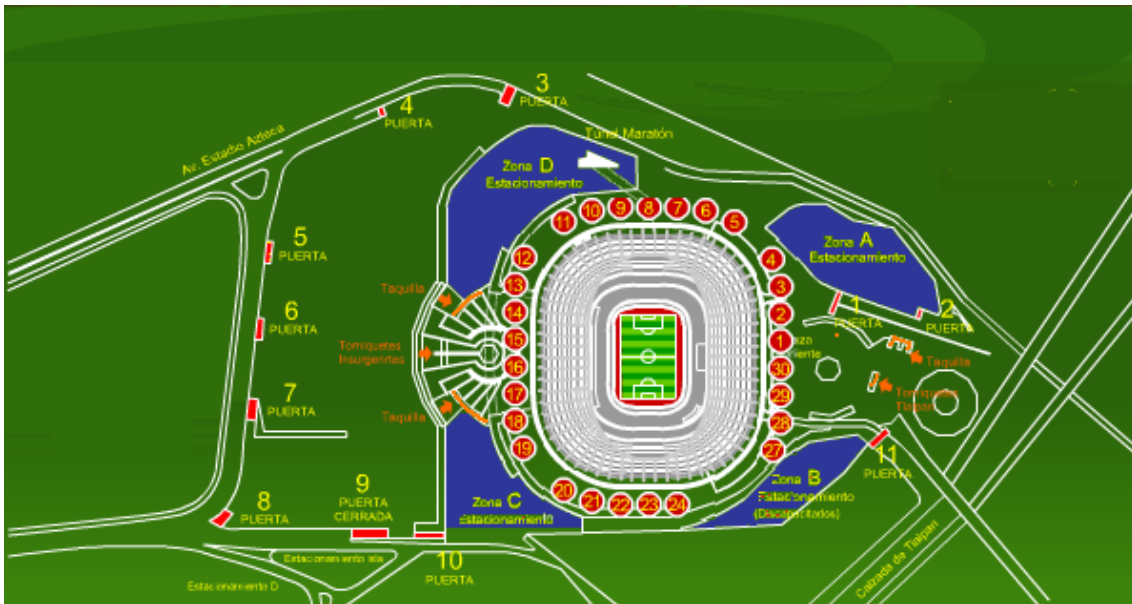
2.-UBICACIÓN

MÉXICO, D.F.



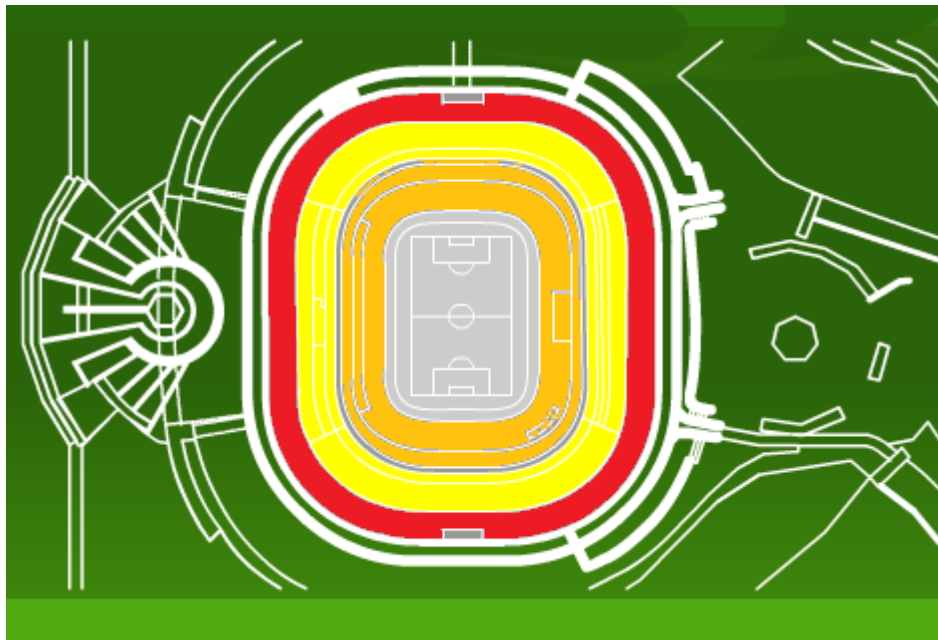
DIRECCIÓN: CALZADA DE TLALPAN NO. 3465, COL. SANTA ÚRSULA COAPA, DEL. COYOACAN, MÉXICO, DISTRITO FEDERAL, C.P. 04650

ACCESOS



- ESTACIONAMIENTO
- PUERTAS
- TAQUILLAS
- TÚNELES

NIVELES



CAPACIDAD 105,000 PERSONAS

■ NIVEL 1

- ✓ ESPECIAL BAJO
- ✓ FREEDOM
- ✓ PALCO AZTECA
- ✓ PALCOS
- ✓ PERSONAS CON DISCAPACIDAD
- ✓ PLATEA BAJA

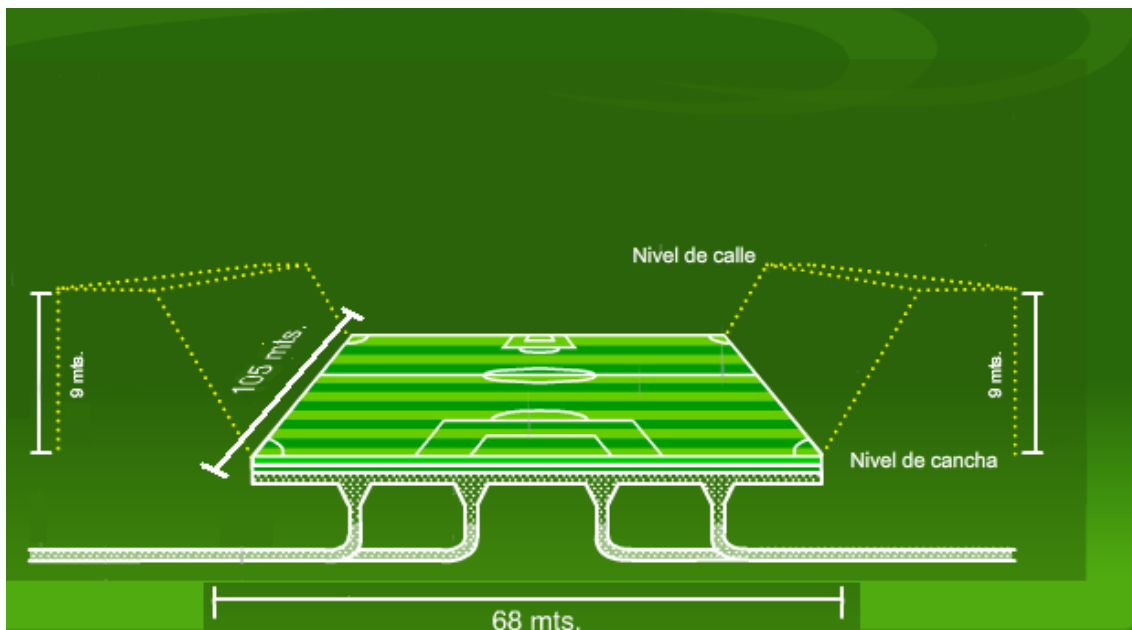
■ NIVEL 2

- ✓ PALCO DE TRANSMISIONES
- ✓ PALCOS PLUS
- ✓ PLATEA ALTA
- ✓ PLATEA PLUS
- ✓ PREFERENTE
- ✓ PREFERENTE PLUS
- ✓ SUITES
- ✓ ZONA DE PRENSA

■ NIVEL 3

- ✓ GENERAL
- ✓ PANTALLAS

CANCHA



.... NIVEL DE LA CALLE

||||| DRENAJE

DIMENSIONES

LAS MEDIDAS DE LA CANCHA SON DE 68 MTS. DE ANCHO POR 105 MTS. DE LARGA, COMO LO ESTABLECE LA FIFA.

SISTEMA DE DRENAJE

LA CANCHA DEL ESTADIO SE ENCUENTRA A 9 MTS. POR DEBAJO DEL NIVEL DE LA CALLE Y CUENTA CON UN SISTEMA DE DRENAJE EXCEPCIONAL, DE TAL MANERA QUE EVITA LOS ENCHARCAMIENTOS Y PERMITE JUGAR AL MINUTO DESPUÉS DE HABER TERMINADO UNA TORMENTA

REPARACIÓN DE CÉSPED DAÑADO

EL PROCESO PARA MANTENER EN BUEN ESTADO EL PASTO CONSISTE EN EXTRAER SEGMENTOS CILÍNDRICOS DE PASTO DAÑADO, PARA SUSTITUIRLO POR OTRO EN EXCELENTES CONDICIONES.

SE REQUIERE DESPUÉS DE CADA PARTIDO COLOCAR UN PROMEDIO DE 700 TAPONES DE CÉSPED NUEVO EN DONDE LOS JUGADORES DAÑAN LA SUPERFICIE, EN LOS PARTIDOS DE FOOT BALL AMERICANO SE LLAGAN A COLOCAR HASTA 7000 TAPONES.





EVENTOS INTERNACIONALES

- COPA MUNDIAL DE FÚTBOL DE 1970
- COPA MUNDIAL DE FÚTBOL DE 1986
- JUEGOS OLÍMPICOS DE 1968
- COPA FIFA CONFEDERACIONES 1999
- COPA DE ORO DE LA CONCACAF 1993
- COPA DE ORO DE LA CONCACAF 2003
- COPA LIBERTADORES DE AMÉRICA
- COPA DE CAMPEONES DE LA CONCACAF
- FÚTBOL AMERICANO (EVENTO)
- AMERICAN BOWL, 15 DE AGOSTO DE 1994
- AMERICAN BOWL, 4 DE AGOSTO DE 1997
- AMERICAN BOWL, 17 DE AGOSTO DE 1998
- AMERICAN BOWL, 19 DE AGOSTO DE 2000
- AMERICAN BOWL, 27 DE AGOSTO DE 2001
- JUEGOS PANAMERICANOS 1975
- COPA MUNDIAL DE FÚTBOL JUVENIL DE 1983
- COPA MERCONORTE
- RECOPA DE LA CONCACAF
- COPA SUDAMERICANA
- COPA MUNDIAL DE FÚTBOL SUB-17 DE 2011

PARTIDOS EN COMPETENCIAS OFICIALES

- TEMPORADA REGULAR DE PRIMERA DIVISIÓN DE MÉXICO: 2358 (HASTA EL APERTURA 2010)
- LIGUILLA DE LA PRIMERA DIVISIÓN DE MÉXICO: 190 (HASTA APERTURA 2010)
- CAMPEÓN DE CAMPEONES: 9
- COPA MUNDIAL DE FÚTBOL: 19
- COPA FIFA CONFEDERACIONES: 9
- COPA DE ORO: 14
- TORNEO OLÍMPICO DE FÚTBOL: 10
- COPA MUNDIAL JUVENIL: 7
- COPA LIBERTADORES DE AMÉRICA: 36
- COPA SUDAMERICANA: 4
- COPA DE CAMPEONES DE LA CONCACAF: 19
- COPA MERCONORTE: 3
- RECOPA DE LA CONCACAF: 1
- COPA INTERAMERICANA: 5
- ELIMINATORIAS MUNDIALISTAS: 42 (INCLUYENDO EL JUEGO DE DESEMPATE HONDURAS VS EL SALVADOR DE 1969 Y EL PREMUNDIAL DE 1977)

EN TOTAL SE HAN DISPUTADO MÁS DE 2727 JUEGOS OFICIALES EN EL ESTADIO AZTECA, INCLUYENDO COPA MÉXICO Y LIGUILLAS POR EL NO DESCENSO (6 JUEGOS), QUE SUMADOS A JUEGOS AMISTOSOS DE CLUBES Y SELECCIONES NACIONALES, LO CONVIERTEN EN UNO DE LOS ESTADIOS CON MAYOR ACTIVIDAD EN EL MUNDO. EN LA JORNADA 4 DEL CLAUSURA 2005 CON EL JUEGO AMÉRICA 4-2 SANTOS LAGUNA LLEGÓ A LA CIFRA DE 4000 PARTIDOS DE FÚTBOL.

PARTIDOS MUNDIALISTAS

EL ESTADIO AZTECA HA SIDO ESCENARIO DE 19 JUEGOS MUNDIALISTAS, INCLUIDAS DOS FINALES: 1970 Y 1986.

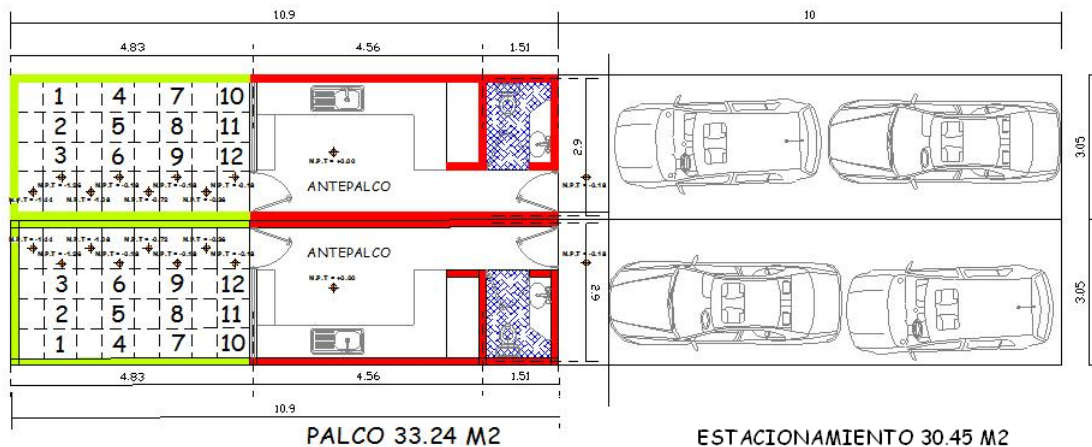
6).-PALCOS EN EL ESTADIO AZTECA.

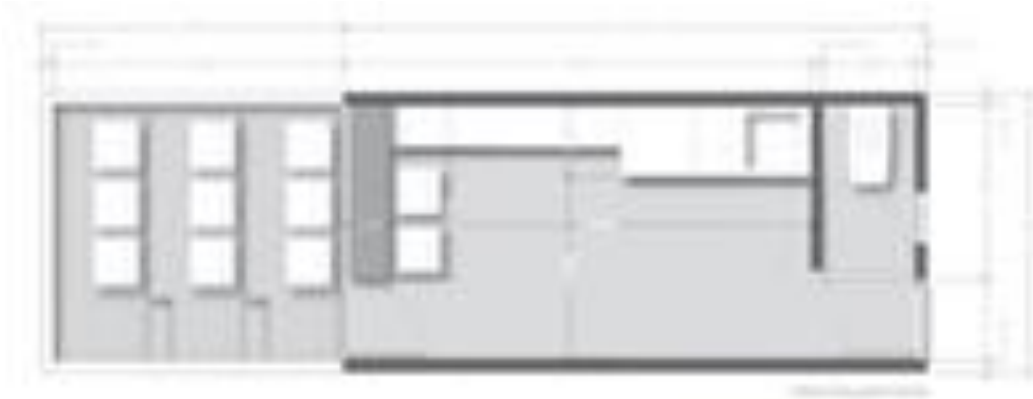
GRAN COMODIDAD PARA LOS AFICIONADOS EN EL ESTADIO.

LOS PALCOS Y SUITES EN EL ESTADIO AZTECA SON UN PROYECTO QUE SE REALIZÓ PARA PODER DISFRUTAR UN PARTIDO CON UNA MEJOR VISIÓN Y COMODIDAD DENTRO DEL ESTADIO. EL AZTECA CUENTA ACTUALMENTE CON 856 PALCOS DISTRIBUIDOS EN 3 NIVELES.

EL TAMAÑO FÍSICO DE LOS PALCOS ES EL MISMO PARA TODOS, ES DECIR SON DEL MISMO TAMAÑO, LO ÚNICO QUE PODRÍA SER DIFERENTE ES QUE HAY PALCOS CON MAYOR NÚMERO DE TARJETAS, ES DECIR, CADA TARJETA ES UN LUGAR DENTRO DEL PALCO, HAY PALCOS QUE LOS TITULARES TIENEN NUEVE TARJETAS, HAY OTROS PALCOS CON 12 TARJETAS Y OTROS QUE SE INAUGURARON EN 1986 QUE TIENEN CUPO PARA 16 LUGARES.

TAMBIÉN HAY 42 PALCOS NUEVOS EN LA ZONA DE VIDRIERAS O PALCO AZTECA QUE TIENEN UN CUPO PARA 20 LUGARES CADA UNO, ESTOS PALCOS SE ENCUENTRAN EN LA ZONA LATERAL PONIENTE DEL ESTADIO.

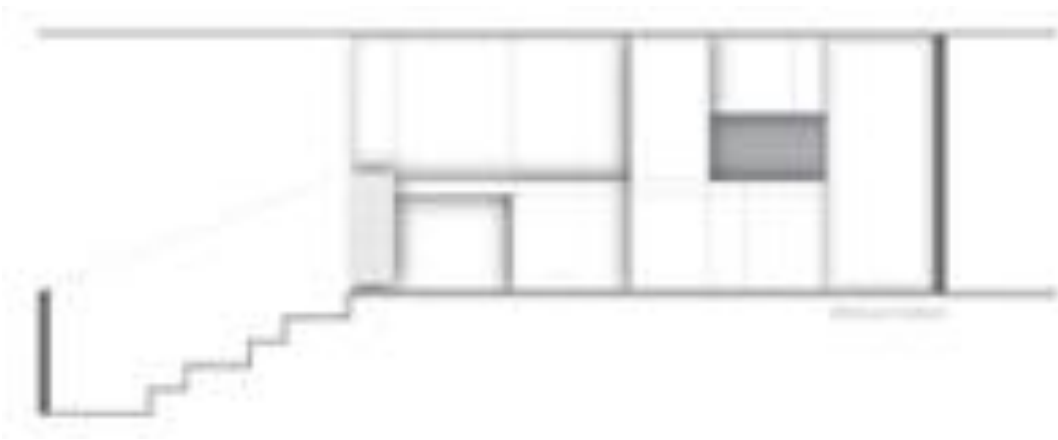




PLANTA ARQUITECTONICA, PALCOS TIPO.



ALZADO



CORTE

DISFRUTAR LOS PARTIDOS COMO EN CASA ES EL OBJETIVO

UN PALCO ES ÚNICAMENTE LA ZONA DE BUTACAS QUE SIRVE PARA VER EL PARTIDO, LA ZONA DE ACCESO O SALA DE ESTAR, SE LLAMA ANTEPALCO Y ES DONDE PODEMOS ENCONTRAR DIFERENTES COSAS COMO COCINETA, FRIGO BAR, ALGUNOS CUENTAN CON ALGUNA SALA, TELEVISIÓN U OTRAS COMODIDADES QUE EL TITULAR QUIERA TENER DENTRO DE SU PALCO.

SE LES PERMITE REALIZAR CUALQUIER TIPO DE REMODELACIÓN QUE EL TITULAR QUIERA, SIEMPRE Y CUANDO SEA ÚNICAMENTE DENTRO DEL PALCO Y NO AFECTE LA FACHADA DE ESTE.



EL ESTADIO SE HA ENCARGADO DE CAMBIAR EL CABLEADO DE LOS PALCOS YA QUE EN UN PRINCIPIO, CUANDO SE REALIZÓ LA CONSTRUCCIÓN DEL ESTADIO, NO SE PENSÓ QUE PUDIERAN EXISTIR LOS HORNOS DE MICROONDAS Y EL VOLTAJE CAMBIÓ, ES POR ESO QUE SE HAN LLEVADO A CABO VARIAS MODIFICACIONES QUE SON POR PARTE DEL ESTADIO.



EL ESTADIO AZTECA ES TITULAR DE MENOS DEL 5% DE LOS PALCOS, TODOS LOS DEMÁS ESTÁN COMPRADOS Y LOS TITULARES CUENTAN CON ESTE SERVICIO DESDE QUE LO ADQUIRIERON Y POR 99 AÑOS A PARTIR DE 1965. LOS PALCOS CON LOS QUE CUENTA EL ESTADIO SE RENTAN DEPENDIENDO EL EVENTO QUE SE REALICÉ, PERO PRINCIPALMENTE LA RENTA SE LLEVA A CABO DE MANERA ANUAL, UN TITULAR DE UN PALCO PUEDE ASISTIR A CUALQUIER EVENTO, SIEMPRE Y CUANDO EL ESTADIO ESTE ABIERTO AL PÚBLICO.



INDICE NACIONAL DE PRECIOS AL CONSUMIDOR

INPC SON LAS SIGLAS DE INDICE NACIONAL DE PRECIOS DE CONSUMO QUE ES UN INDICE EN EL QUE SE COTEJAN LOS PRECIOS DE UN CONJUNTO DE PRODUCTOS CONOCIDOS COMO CANASTA BASICA EN BASE A LA ENCUESTA CONTINUA DE PRODUCTOS FAMILIARES QUE EL INSTITUTO NACIONAL DE ESTADISTICA Y GEOGRAFIA REALIZA A UNA CANTIDAD DE CONSUMIDORES ADQUIRIENTES DE MANERA REGULAR EN CIERTO INTERVALO DE TIEMPO.

ESTE INDICE A DE SER:

- **REPRESENTATIVO:** ELABORADO SOBRE UNA MUESTRA DE POBLACION QUE SE PUEDA TOMAR COMO LA GENERAL.
- **COMPARABLE:** CONTRANSTABLE CON INDICES EN OTRO MOMENTO O EN OTRO LUGAR, ES DECIR, CON PATRONES COMPATIBLES.

EL INPC, ÍNDICE NACIONAL DE PRECIOS AL CONSUMIDOR FUE PUBLICADO POR PRIMERA VEZ POR EL BANCO DE MÉXICO EN 1969 Y SE ADOPTÓ 1968 = 100 COMO BASE DE COMPARACIÓN PARA ESTIMAR EL CRECIMIENTO DE LOS PRECIOS.

SE UTILIZÓ ADEMÁS UNA ESTRUCTURA DE PONDERADORES EXISTENTES QUE PROVENÍA DE LA ENCUESTA DE INGRESOS Y GASTOS FAMILIARES, ELABORADA POR EL PROPIO BANXICO EN EL AÑO DE 1963. LOS INDICADORES DE 1950 A 1968 SE EVALUARON CON BASE AL ÍNDICE DE PRECIOS AL MAYOREO EN LA CIUDAD DE MÉXICO, ELABORADO POR EL MISMO BANCO DE MÉXICO

DESDE ENTONCES EL INPC HA CAMBIADO DE BASE EN CUATRO OCASIONES, PUBLICÁNDOSE LAS RESPECTIVAS TABLAS CON BASES 1978=100, 1994=100, 2002=100 Y LAS MÁS RECIENTE CON BASE 2010=100. TODAS ELLAS INICIABAN EN EL AÑO 1950, EXCEPTO LA DE 2010 QUE COMIENZA CON EL AÑO 1969.

SIN EMBARGO CON EL OBJETO DE FACILITAR EL CÁLCULO DE FACTORES DE ACTUALIZACIÓN DE VALOR O PRECIO, PARA LOS AÑOS ANTERIORES A 1969, SE PROCEDIÓ A TRANSPORTAR LOS ÍNDICES CONOCIDOS CON OTRAS BASES, DE TAL MANERA QUE SE HOMOLOGAN ÍNDICES, NO OFICIALES, DESDE 1886 HASTA 1949.

LOS ÍNDICES QUE VAN DESDE 1950 HASTA 1968 SE PUEDEN CONSIDERAR OFICIALES, DADO QUE APARECÍAN EN LAS VERSIONES ANTERIORES DE 1978, 1994 Y 2002.

LOS VALORES HOMOGÉNEOS O CONTINUOS DE BASE 2010 SE OBTUVIERON DE LA SIGUIENTE MANERA:

- DESDE 1886 HASTA 1911 SE UTILIZA EL ÍNDICE GENERAL DE PRECIOS AL MAYOREO DE LA CIUDAD DE MÉXICO, CON BASE 1900=100 Y QUE APARECE PUBLICADO EN LAS ESTADÍSTICAS HISTÓRICAS DEL INEGI REPRODUCE LOS DATOS PUBLICADOS POR EL COLEGIO DE MÉXICO EN EL LIBRO ESTADÍSTICAS ECONÓMICAS DEL PORFIRIATO. ESTOS VALORES FUERON TRANSPORTADOS A LA BASE 2010=100.
- DESDE 1912 Y HASTA 1949, SE UTILIZARON LAS CIFRAS PUBLICADAS ORIGINALMENTE POR LA SECRETARÍA DE ECONOMÍA, OFICINA DE BARÓMETROS ECONÓMICOS, CORRESPONDIENTES A LOS ÍNDICES DE PRECIOS AL MAYOREO DE LA CIUDAD DE MÉXICO, QUE APARECEN PUBLICADOS COMO CUADRO 19-7 EN LA PÁGINA 805, DE LAS ESTADÍSTICAS HISTÓRICAS PUBLICADAS POR INEGI. ACTUALMENTE ESTAS CIFRAS SE PUEDEN CONSULTAR TAMBIÉN EN EL PORTAL DE INEGI. ESTOS VALORES TAMBIÉN FUERON TRANSPORTADOS A LA BASE 2010=100.
- DESDE 1950 HASTA 1968 LAS CIFRAS APARECÍAN YA EN LA TABLA ANTERIOR CON BASE 2002=100 Y POR LO MISMO SE PROCEDIÓ A TRANSPORTAR LOS ÍNDICES A LA BASE 2010=100, ESPECÍFICAMENTE A LA 2A. QUINCENA DEL MES DE DICIEMBRE DE 2010.

MEDIANTE ESTE PROCEDIMIENTO APARECEN LOS ÍNDICES ANUALIZADOS DESDE 1886 HASTA 1949 Y LOS ÍNDICES MENSUALES DESDE 1950 HASTA 1968, TODOS EN BASE 2010=100. PARA DIFERENCIARLOS DE LOS ÍNDICES OFICIALMENTE PUBLICADOS POR BANCO DE MÉXICO, TODOS APARECEN CON COLOR DE FONDO TURQUESA CLARO.

COMO SE DIJO ANTES LOS ÍNDICES OFICIALES PUBLICADOS POR BANXICO CON BASE 2010, APARECEN DESDE 1969 AL PRESENTE CON COLOR DE FONDO VERDE. DE MANERA ADICIONAL SE MUESTRAN LAS CIFRAS DE INFLACIÓN ANUALIZADA DESDE 1886 A 2010.

TABLA INDICE NACIONAL DE PRECIOS AL CONSUMIDOR

		INPC			
1966	JUNIO	0.014532808	1989	JUNIO	9.017518878
	DICIEMBRE	0.014790722		DICIEMBRE	9.874287533
1967	JUNIO	0.014849339	1990	JUNIO	11.37167642
	DICIEMBRE	0.015002432		DICIEMBRE	12.82961936
1968	JUNIO	0.015328617	1991	JUNIO	13.99891993
	DICIEMBRE	0.015366545		DICIEMBRE	15.24089786
1969	JUNIO	0.015602236	1992	JUNIO	16.21749445
	DICIEMBRE	0.016114224		DICIEMBRE	17.06037067
1970	JUNIO	0.016437085	1993	JUNIO	17.81810227
	DICIEMBRE	0.016870743		DICIEMBRE	18.42676723
1971	JUNIO	0.017375091	1994	JUNIO	19.03886902
	DICIEMBRE	0.017707502		DICIEMBRE	19.72613932
1972	JUNIO	0.018221394	1995	JUNIO	26.22043406
	DICIEMBRE	0.018691359		DICIEMBRE	29.97704506
1973	JUNIO	0.019963679	1996	JUNIO	34.56506223
	DICIEMBRE	0.022686001		DICIEMBRE	38.28212794
1974	JUNIO	0.024980395	1997	JUNIO	41.59877377
	DICIEMBRE	0.027358844		DICIEMBRE	44.29950655
1975	JUNIO	0.029139332	1998	JUNIO	47.9661377
	DICIEMBRE	0.03045178		DICIEMBRE	52.54326558
1976	JUNIO	0.032509278	1999	JUNIO	56.3090465
	DICIEMBRE	0.038735272		DICIEMBRE	59.01589258
1977	JUNIO	0.043085254	2000	JUNIO	61.60945191
	DICIEMBRE	0.046737941		DICIEMBRE	64.30330726
1978	JUNIO	0.050684828	2001	JUNIO	65.65930934
	DICIEMBRE	0.054295484		DICIEMBRE	67.13490247
1979	JUNIO	0.059742037	2002	JUNIO	68.90221371
	DICIEMBRE	0.065165661		DICIEMBRE	70.96191376
1980	JUNIO	0.075256398	2003	JUNIO	71.84735162
	DICIEMBRE	0.084615448		DICIEMBRE	73.78372973
1981	JUNIO	0.096202023	2004	JUNIO	74.98431175
	DICIEMBRE	0.108887079		DICIEMBRE	77.61373118
1982	JUNIO	0.143700303	2005	JUNIO	78.23229641
	DICIEMBRE	0.216515209		DICIEMBRE	80.20039583
1983	JUNIO	0.305364105	2006	JUNIO	80.72310758
	DICIEMBRE	0.391412349		DICIEMBRE	83.45113886
1984	JUNIO	0.510382524	2007	JUNIO	83.93799177
	DICIEMBRE	0.62295859		DICIEMBRE	86.588099
1985	JUNIO	0.783065408	2008	JUNIO	88.34932041
	DICIEMBRE	1.020090675		DICIEMBRE	92.24069566
1986	JUNIO	1.434370512	2009	JUNIO	93.41714191
	DICIEMBRE	2.098822995		DICIEMBRE	95.53695186
1987	JUNIO	3.252120148	2010	JUNIO	96.86717743
	DICIEMBRE	5.439478729		DICIEMBRE	99.74209209
1988	JUNIO	7.668971189	2011	JUNIO	100.041
	DICIEMBRE	8.249371787		DICIEMBRE	

TABLA ACTUALIZACION (INPC)

		FACTOR DE ACTUALIZACION			
1966	JUNIO	6883.803873	1989	JUNIO	11.09407159
	DICIEMBRE	6763.767178		DICIEMBRE	10.13146515
1967	JUNIO	6737.067556	1990	JUNIO	8.797383631
	DICIEMBRE	6668.318843		DICIEMBRE	7.797659244
1968	JUNIO	6526.420485	1991	JUNIO	7.146337039
	DICIEMBRE	6510.31185		DICIEMBRE	6.563983364
1969	JUNIO	6411.965567	1992	JUNIO	6.168708755
	DICIEMBRE	6208.241861		DICIEMBRE	5.863940587
1970	JUNIO	6086.298148	1993	JUNIO	5.614570984
	DICIEMBRE	5929.851459		DICIEMBRE	5.429112918
1971	JUNIO	5757.72524	1994	JUNIO	5.254566324
	DICIEMBRE	5649.639345		DICIEMBRE	5.071494142
1972	JUNIO	5490.304419	1995	JUNIO	3.815383062
	DICIEMBRE	5352.259298		DICIEMBRE	3.337253548
1973	JUNIO	5011.1505	1996	JUNIO	2.894280917
	DICIEMBRE	4409.812025		DICIEMBRE	2.613255986
1974	JUNIO	4004.780549	1997	JUNIO	2.404902619
	DICIEMBRE	3656.623796		DICIEMBRE	2.258287006
1975	JUNIO	3433.194694	1998	JUNIO	2.085658858
	DICIEMBRE	3285.226676		DICIEMBRE	1.90397378
1976	JUNIO	3077.306116	1999	JUNIO	1.776641698
	DICIEMBRE	2582.684846		DICIEMBRE	1.695153553
1977	JUNIO	2321.931304	2000	JUNIO	1.623793053
	DICIEMBRE	2140.466564		DICIEMBRE	1.555767569
1978	JUNIO	1973.785923	2001	JUNIO	1.523637714
	DICIEMBRE	1842.528929		DICIEMBRE	1.490148884
1979	JUNIO	1674.54953	2002	JUNIO	1.451927226
	DICIEMBRE	1535.179701		DICIEMBRE	1.409784414
1980	JUNIO	1329.335481	2003	JUNIO	1.392410405
	DICIEMBRE	1182.301842		DICIEMBRE	1.355868026
1981	JUNIO	1039.905367	2004	JUNIO	1.334159075
	DICIEMBRE	918.7591486		DICIEMBRE	1.288960065
1982	JUNIO	696.1780728	2005	JUNIO	1.278768547
	DICIEMBRE	462.0506821		DICIEMBRE	1.247387858
1983	JUNIO	327.6121796	2006	JUNIO	1.239310564
	DICIEMBRE	255.5897898		DICIEMBRE	1.198797301
1984	JUNIO	196.0118055	2007	JUNIO	1.191844097
	DICIEMBRE	160.5901285		DICIEMBRE	1.155366628
1985	JUNIO	127.7556114	2008	JUNIO	1.132334686
	DICIEMBRE	98.07069357		DICIEMBRE	1.084564674
1986	JUNIO	69.7455777	2009	JUNIO	1.070906238
	DICIEMBRE	47.6652868		DICIEMBRE	1.047144566
1987	JUNIO	30.76177861	2010	JUNIO	1.032764685
	DICIEMBRE	18.39165203		DICIEMBRE	1.002996808
1988	JUNIO	13.04490492	2011	JUNIO	1
	DICIEMBRE	12.12710526			

			VALOR PRESENTE
1966	JUNIO	\$200,000.00	\$1,376,760.77
	DICIEMBRE	\$218,500.00	\$1,477,883.13
1967	JUNIO	\$228,000.00	\$1,536,051.40
	DICIEMBRE	\$237,500.00	\$1,583,725.73
1968	JUNIO	\$242,250.00	\$1,581,025.36
	DICIEMBRE	\$247,000.00	\$1,608,047.03
1969	JUNIO	\$285,000.00	\$1,827,410.19
	DICIEMBRE	\$332,500.00	\$2,064,240.42
1970	JUNIO	\$370,500.00	\$2,254,973.46
	DICIEMBRE	\$381,425.00	\$2,261,793.59
1971	JUNIO	\$399,000.00	\$2,297,332.37
	DICIEMBRE	\$408,500.00	\$2,307,877.67
1972	JUNIO	\$427,500.00	\$2,347,105.14
	DICIEMBRE	\$446,500.00	\$2,389,783.78
1973	JUNIO	\$475,000.00	\$2,380,296.49
	DICIEMBRE	\$532,000.00	\$2,346,020.00
1974	JUNIO	\$617,500.00	\$2,472,951.99
	DICIEMBRE	\$698,250.00	\$2,553,237.57
1975	JUNIO	\$779,000.00	\$2,674,458.67
	DICIEMBRE	\$855,000.00	\$2,808,868.81
1976	JUNIO	\$950,000.00	\$2,923,440.81
	DICIEMBRE	\$1,140,000.00	\$2,944,260.72
1977	JUNIO	\$1,282,500.00	\$2,977,876.90
	DICIEMBRE	\$1,425,000.00	\$3,050,164.85
1978	JUNIO	\$1,567,500.00	\$3,093,909.43
	DICIEMBRE	\$1,710,000.00	\$3,150,724.47
1979	JUNIO	\$1,995,000.00	\$3,340,726.31
	DICIEMBRE	\$2,185,000.00	\$3,354,367.65
1980	JUNIO	\$2,584,000.00	\$3,435,002.88
	DICIEMBRE	\$2,992,500.00	\$3,538,038.26
1981	JUNIO	\$3,562,500.00	\$3,704,662.87
	DICIEMBRE	\$4,237,000.00	\$3,892,782.51
1982	JUNIO	\$6,241,500.00	\$4,345,195.44
	DICIEMBRE	\$9,405,000.00	\$4,345,586.66
1983	JUNIO	\$10,535,500.00	\$3,451,558.12
	DICIEMBRE	\$12,825,000.00	\$3,277,939.05
1984	JUNIO	\$17,575,000.00	\$3,444,907.48
	DICIEMBRE	\$24,035,000.00	\$3,859,783.74
1985	JUNIO	\$32,632,500.00	\$4,168,984.99
	DICIEMBRE	\$51,433,000.00	\$5,044,069.98
1986	JUNIO	\$80,940,000.00	\$5,645,207.06
	DICIEMBRE	\$95,000,000.00	\$4,528,202.25
1987	JUNIO	\$153,187,500.00	\$4,712,319.96
	DICIEMBRE	\$256,775,500.00	\$4,722,525.65
1988	JUNIO	\$370,785,000.00	\$4,836,855.07
	DICIEMBRE	\$427,785,000.00	\$5,187,793.72

			VALOR PRESENTE
1989	JUNIO	\$513,030,400.00	\$5,691,595.99
	DICIEMBRE	\$570,313,500.00	\$5,778,111.35
1990	JUNIO	\$703,127,300.00	\$6,185,680.60
	DICIEMBRE	\$817,128,250.00	\$6,371,687.65
1991	JUNIO	\$902,629,200.00	\$6,450,492.48
	DICIEMBRE	\$950,129,200.00	\$6,236,632.26
1992	JUNIO	\$1,064,000,000.00	\$6,563,506.12
	DICIEMBRE	\$1,092,500,000.00	\$6,406,355.09
1993	JUNIO	\$1,121,000.00	\$6,293,934.07
	DICIEMBRE	\$1,140,000.00	\$6,189,188.73
1994	JUNIO	\$1,168,500.00	\$6,139,960.75
	DICIEMBRE	\$1,187,500.00	\$6,022,399.29
1995	JUNIO	\$1,211,250.00	\$4,621,382.73
	DICIEMBRE	\$1,254,000.00	\$4,184,915.95
1996	JUNIO	\$1,311,000.00	\$3,794,402.28
	DICIEMBRE	\$1,330,000.00	\$3,475,630.46
1997	JUNIO	\$1,349,000.00	\$3,244,213.63
	DICIEMBRE	\$1,377,500.00	\$3,110,790.35
1998	JUNIO	\$1,396,500.00	\$2,912,622.60
	DICIEMBRE	\$1,396,500.00	\$2,658,899.38
1999	JUNIO	\$1,406,000.00	\$2,497,958.23
	DICIEMBRE	\$1,425,000.00	\$2,415,593.81
2000	JUNIO	\$1,439,250.00	\$2,337,044.15
	DICIEMBRE	\$1,520,000.00	\$2,364,766.70
2001	JUNIO	\$1,600,750.00	\$2,438,963.07
	DICIEMBRE	\$1,625,000.00	\$2,421,491.94
2002	JUNIO	\$1,615,000.00	\$2,344,862.47
	DICIEMBRE	\$1,662,500.00	\$2,343,766.59
2003	JUNIO	\$1,672,000.00	\$2,328,110.20
	DICIEMBRE	\$1,691,000.00	\$2,292,772.83
2004	JUNIO	\$1,653,000.00	\$2,205,364.95
	DICIEMBRE	\$1,615,000.00	\$2,081,670.51
2005	JUNIO	\$1,615,000.00	\$2,065,211.20
	DICIEMBRE	\$1,615,000.00	\$2,014,531.39
2006	JUNIO	\$1,624,500.00	\$2,013,260.01
	DICIEMBRE	\$1,662,500.00	\$1,993,000.51
2007	JUNIO	\$1,672,000.00	\$1,992,763.33
	DICIEMBRE	\$1,757,500.00	\$2,030,556.85
2008	JUNIO	\$1,805,000.00	\$2,043,864.11
	DICIEMBRE	\$1,900,000.00	\$2,060,672.88
2009	JUNIO	\$1,900,000.00	\$2,034,721.85
	DICIEMBRE	\$1,567,500.00	\$1,641,399.11
2010	JUNIO	\$1,852,500.00	\$1,913,196.58
	DICIEMBRE	\$1,757,500.00	\$1,762,766.89
2011	JUNIO	\$1,662,500.00	\$1,662,500.00
	DICIEMBRE	\$1,720,000.00	\$1,720,000.00

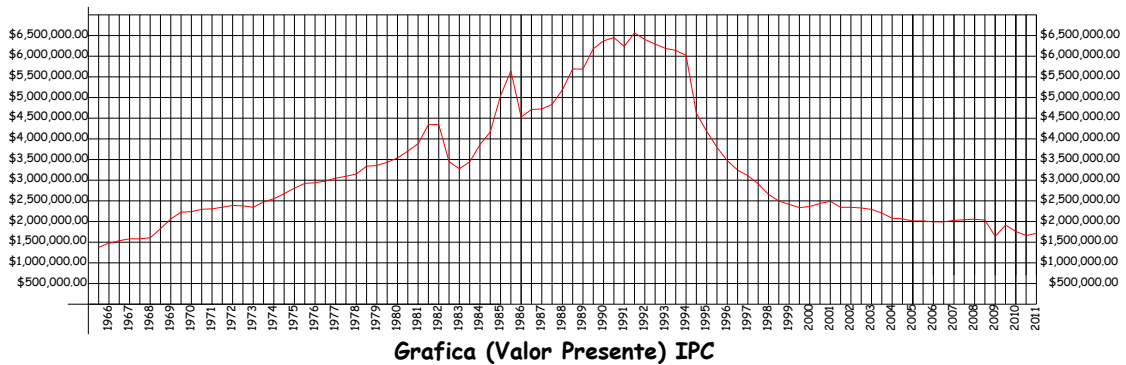
VENTA ORIGINAL DE PALCOS

PARA PODER OBTENER EL VALOR PRESENTE DE UN BIEN O UNA DEUDA LO PRIMERO ES SABER DE QUE TIPO DE MONEDA ESTAMOS HABLANDO.

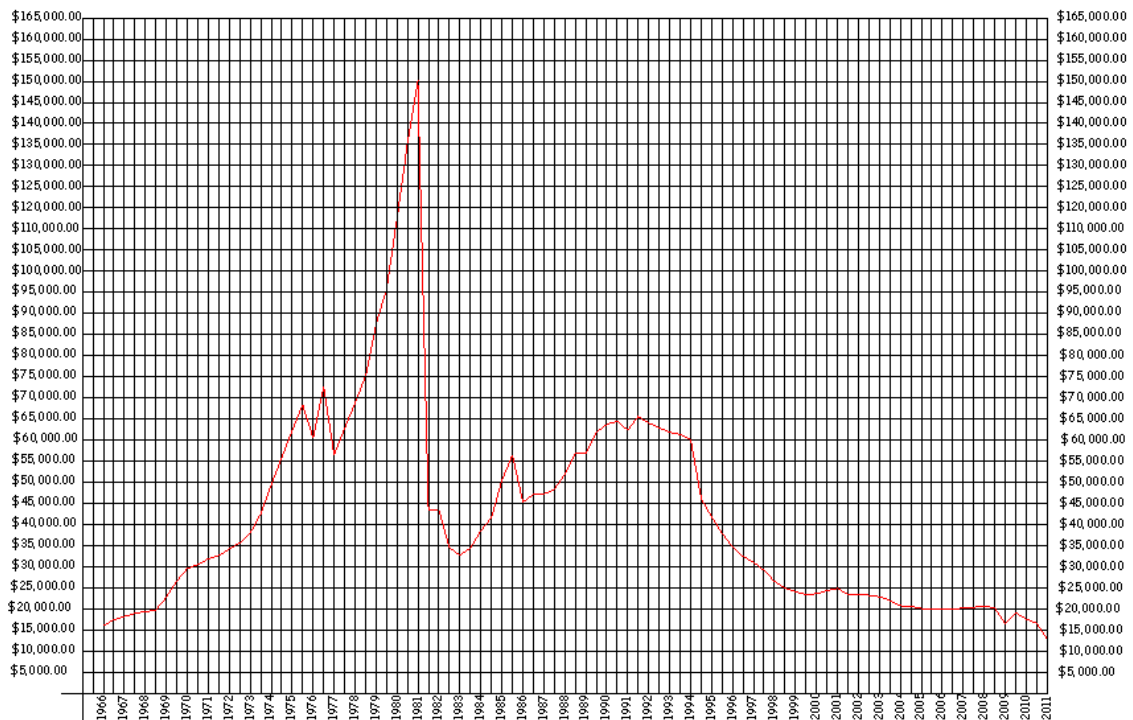
EN MÉXICO SOLAMENTE HAN EXISTIDO DOS TIPOS DE MONEDA, AMBOS SE RECONOCEN COMO PESOS, PERO SU VALOR ES DISTINTO DE ACUERDO CON LA FECHA DE QUE HABLEMOS.

HASTA 1992 RIGIÓ EN MÉXICO LO QUE AHORA DENOMINAMOS VIEJO PESO Y DE 1993 A LA FECHA RIGE EL QUE DENOMINAMOS NUEVO PESO, PERO QUE OFICIALMENTE SE RECONOCE CON EL NOMBRE DE PESO MEXICANO. LA DIFERENCIA ENTRE ESTAS MONEDAS ES UN FACTOR DE 1000. DE MANERA SENCILLA LOS VALORES EXPRESADOS EN VIEJOS PESOS.

ANTES DE 1993, DEBEN TRANSPORTARSE PRIMERO A LA MONEDA ACTUAL, QUITÁNDOLES TRES CEROS, O DIVIDIENDO ENTRE MIL QUE ES LO MISMO



			\$ x dólar	dólares			\$ x dólar	dólares	
1966	JUNIO	\$200,000.00	12.5	\$16,000.00	1989	JUNIO	\$513,030,400.00	2483.37	\$206,586.37
	DICIEMBRE	\$218,500.00	12.5	\$17,480.00		DICIEMBRE	\$570,313,500.00	2483.37	\$229,653.05
1967	JUNIO	\$228,000.00	12.5	\$18,240.00	1990	JUNIO	\$703,127,300.00	2838.35	\$247,723.96
	DICIEMBRE	\$237,500.00	12.5	\$19,000.00		DICIEMBRE	\$817,128,250.00	2838.35	\$287,888.47
1968	JUNIO	\$242,250.00	12.5	\$19,380.00	1991	JUNIO	\$902,629,200.00	3016.15	\$299,265.35
	DICIEMBRE	\$247,000.00	12.5	\$19,760.00		DICIEMBRE	\$950,129,200.00	3016.15	\$315,013.91
1969	JUNIO	\$285,000.00	12.5	\$22,800.00	1992	JUNIO	\$1,064,000,000.00	3094.08	\$343,882.51
	DICIEMBRE	\$332,500.00	12.5	\$26,600.00		DICIEMBRE	\$1,092,500,000.00	3094.08	\$353,093.65
1970	JUNIO	\$370,500.00	12.5	\$29,640.00	1993	JUNIO	\$1,121,000.00	3.26	\$343,865.03
	DICIEMBRE	\$381,425.00	12.5	\$30,514.00		DICIEMBRE	\$1,140,000.00	3.26	\$349,693.25
1971	JUNIO	\$399,000.00	12.5	\$31,920.00	1994	JUNIO	\$1,168,500.00	3.41	\$342,668.62
	DICIEMBRE	\$408,500.00	12.5	\$32,680.00		DICIEMBRE	\$1,187,500.00	3.41	\$348,240.47
1972	JUNIO	\$427,500.00	12.5	\$34,200.00	1995	JUNIO	\$1,211,250.00	6.6	\$183,522.73
	DICIEMBRE	\$446,500.00	12.5	\$35,720.00		DICIEMBRE	\$1,254,000.00	6.6	\$190,000.00
1973	JUNIO	\$475,000.00	12.5	\$38,000.00	1996	JUNIO	\$1,311,000.00	7.65	\$171,372.55
	DICIEMBRE	\$532,000.00	12.5	\$42,560.00		DICIEMBRE	\$1,330,000.00	7.65	\$173,856.21
1974	JUNIO	\$617,500.00	12.5	\$49,400.00	1997	JUNIO	\$1,349,000.00	8.03	\$167,995.02
	DICIEMBRE	\$698,250.00	12.5	\$55,860.00		DICIEMBRE	\$1,377,500.00	8.03	\$171,544.21
1975	JUNIO	\$779,000.00	12.5	\$62,320.00	1998	JUNIO	\$1,396,500.00	9.14	\$152,789.93
	DICIEMBRE	\$855,000.00	12.5	\$68,400.00		DICIEMBRE	\$1,396,500.00	9.14	\$152,789.93
1976	JUNIO	\$950,000.00	15.69	\$60,548.12	1999	JUNIO	\$1,406,000.00	9.52	\$147,689.08
	DICIEMBRE	\$1,140,000.00	15.69	\$72,657.74		DICIEMBRE	\$1,425,000.00	9.52	\$149,684.87
1977	JUNIO	\$1,282,500.00	22.69	\$56,522.70	2000	JUNIO	\$1,439,250.00	9.36	\$153,766.03
	DICIEMBRE	\$1,425,000.00	22.69	\$62,803.00		DICIEMBRE	\$1,520,000.00	9.36	\$162,393.16
1978	JUNIO	\$1,567,500.00	22.76	\$68,870.83	2001	JUNIO	\$1,600,750.00	9.17	\$174,563.79
	DICIEMBRE	\$1,710,000.00	22.76	\$75,131.81		DICIEMBRE	\$1,625,000.00	9.17	\$177,208.29
1979	JUNIO	\$1,995,000.00	22.82	\$87,423.31	2002	JUNIO	\$1,615,000.00	10.36	\$155,888.03
	DICIEMBRE	\$2,185,000.00	22.82	\$95,749.34		DICIEMBRE	\$1,662,500.00	10.36	\$160,472.97
1980	JUNIO	\$2,584,000.00	22.95	\$112,592.59	2003	JUNIO	\$1,672,000.00	11.2	\$149,285.71
	DICIEMBRE	\$2,992,500.00	22.95	\$130,392.16		DICIEMBRE	\$1,691,000.00	11.2	\$150,982.14
1981	JUNIO	\$3,562,500.00	24.51	\$145,348.84	2004	JUNIO	\$1,653,000.00	11.22	\$147,326.20
	DICIEMBRE	\$4,237,000.00	24.51	\$172,868.22		DICIEMBRE	\$1,615,000.00	11.22	\$143,939.39
1982	JUNIO	\$6,241,500.00	57.18	\$109,155.30	2005	JUNIO	\$1,615,000.00	10.71	\$150,793.65
	DICIEMBRE	\$9,405,000.00	57.18	\$164,480.59		DICIEMBRE	\$1,615,000.00	10.71	\$150,793.65
1983	JUNIO	\$10,535,500.00	150.29	\$70,101.14	2006	JUNIO	\$1,624,500.00	10.88	\$149,310.66
	DICIEMBRE	\$12,825,000.00	150.29	\$85,335.02		DICIEMBRE	\$1,662,500.00	10.88	\$152,803.31
1984	JUNIO	\$17,575,000.00	185.19	\$94,902.53	2007	JUNIO	\$1,672,000.00	10.9	\$153,394.50
	DICIEMBRE	\$24,035,000.00	185.19	\$129,785.63		DICIEMBRE	\$1,757,500.00	10.9	\$161,238.53
1985	JUNIO	\$32,632,500.00	310.28	\$105,171.14	2008	JUNIO	\$1,805,000.00	13.77	\$131,082.06
	DICIEMBRE	\$51,433,000.00	310.28	\$165,763.18		DICIEMBRE	\$1,900,000.00	13.77	\$137,981.12
1986	JUNIO	\$80,940,000.00	637.87	\$126,891.06	2009	JUNIO	\$1,900,000.00	13.04	\$145,705.52
	DICIEMBRE	\$95,000,000.00	637.87	\$148,933.17		DICIEMBRE	\$1,567,500.00	13.04	\$120,207.06
1987	JUNIO	\$153,187,500.00	1405.6	\$108,983.71	2010	JUNIO	\$1,852,500.00	12.38	\$149,636.51
	DICIEMBRE	\$256,775,500.00	1405.6	\$182,680.35		DICIEMBRE	\$1,757,500.00	12.38	\$141,962.84
1988	JUNIO	\$370,785,000.00	2289.58	\$161,944.55	2011	JUNIO	\$1,662,500.00	13.55	\$122,693.73
	DICIEMBRE	\$427,785,000.00	2289.58	\$186,839.94		DICIEMBRE	\$1,720,000.00	14.00	\$122,857.00



Gráfica (Dólares)

CONCLUSIONES:

EL PRESENTE EJERCICIO TIENE LA PARTICULARIDAD DE PODER REALIZAR UN ESTUDIO HISTORICO DEL INMUEBLE EN SUS VENTAS, HACIENDO 2 TIPOS DE COMPARACIONES, UNA CON EL INDICE NACIONAL DE PRECIOS AL CONSUMIDOR Y OTRA CON EL VALOR DEL DOLAR, DANDONOS UN PANORAMA BASTANTE CLARO DE CÓMO HAN SIDO COMERCIALIZADOS DICHOS INMUEBLES ATRAVEZ DE LOS AÑOS, EN LO PARTICULAR EL REALIZARLO HA SIDO UNA EXPERIENCIA MUY INTERESANTE Y SATISFACTORIA PARA MI, UN VIAJE AL PASADO.

AL BUSCAR EN DIARIOS Y PERIODICOS DE LA EPOCA ANUNCIOS DE VENTAS DE PALCOS EN EL ESTADIO AZTECA, ME QUEDO UN CIERTO SENTIMIENTO DE NOSTALGIA DE LOS TIEMPOS PASADOS, DEFINITIVAMENTE UN EJERCICIO QUE AGRADEZCO Y QUE QUEDARA EN MI MENTE PARA SIEMPRE.

DECIDI UTILIZAR EL EJERCICIO REALIZADO CON EL INDICE NACIONAL DE PRECIOS AL CONSUMIDOR Y RELAIZAR UN TERCER EJERCICIO, AL QUE LLAME EJERCICIO FINAL CON LOS 10 ULTIMOS COMPARABLES OBTENIDOS EN LOS ULTIMOS 10 SEMESTRES, POR LO TANTO EN LOS ULTIMOS 5 AÑOS, Y UTILIZANDO LOS INDICES DE TENDENCIA CENTRAL, OBTUVE EL SIGUIENTE RESULTADO.

PRECIO UNITARIO POR ÍNDICES DE TENDENCIA CENTRAL

ESTUDIO DE MERCADO				
No. DE COMPARABLE	UBICACIÓN		SUPERFICIE	PRECIO UNITARIO
	CALLE	COLONIA	X	Y
1	JUNIO	2007	33.25 m ²	\$1,992,000.51 /m ²
2	DICIEMBRE	2007	33.24 m ²	\$2,030,556.85 /m ²
3	JUNIO	2008	33.21 m ²	\$2,043,864.11 /m ²
4	DICIEMBRE	2008	33.22 m ²	\$2,060,672.88 /m ²
5	JUNIO	2009	33.25 m ²	\$2,034,721.85 /m ²
6	DICIEMBRE	2009	33.24 m ²	\$1,641,399.11 /m ²
7	JUNIO	2010	33.26 m ²	\$1,913,196.58 /m ²
8	DICIEMBRE	2010	33.27 m ²	\$1,762,766.89 /m ²
9	JUNIO	2011	33.28 m ²	\$1,662,500.00 /m ²
10	DICIEMBRE	2011	33.29 m ²	\$1,750,000.00 /m ²

INDICES DE TENDENCIA CENTRAL	SUPERFICIE	PRECIO UNITARIO
MEDIA:	33.25 m ²	\$1,889,167.88 /m ²
MEDIANA:	33.25 m ²	\$1,952,598.55 /m ²
MEDIA GEOMÉTRICA:	33.25 m ²	\$1,882,278.62 /m ²
MEDIA ARMÓNICA:	33.25 m ²	\$1,875,242.68 /m ²
MEDIA CUADRÁTICA:	33.00 m ²	\$1,895,873.00 /m ²
MEDIA DE ÍNDICES:	33.20 m ²	\$1,899,032.15 /m ²
RANGO DE LA MUESTRA:	0.08 m ²	\$419,273.77 /m ²
DESVIACIÓN ESTÁNDAR:	0.03	167,924.00
COEFICIENTE DE VARIACIÓN:	0.00	0.09
RANGO DE LOS ÍNDICES:		\$77,355.86 /m ²

PRECIO UNITARIO POR REGRESIÓN LINEAL (MÉTODO DE MINIMOS CUADRADOS)

$$y = mx + b$$

$$4380261.0876 x + 147537229$$

valor de "x"	110.00 m ²
--------------	-----------------------

INDICAR EL VALOR DE "X".

$$\text{PRECIO UNITARIO } (y) = \$ -334291490.33 \text{ m}^2$$

PRECIO UNITARIO PARA AVALÚOS DE CREDITOS GARANTIZADOS A LA VIVIENDA

$$F_{CGV} = 0.9219$$

$$\text{PRECIO UNITARIO} = \$1,750,784.43 /\text{m}^2$$

BIBLIOGRAFIA:

TECNICAS DEL AVALUO INMOBILIARIO
WILLIAM L. VENTOLO, JR Y MARTHA R. WILLIAMS
EDITORIAL PAX MEXICO.

BIENES RAICES
ACHOUR Y CASTAÑEDA
EDITORIAL LIMUSA.

EL AVALUO DE LOS BIENES RAICES
ANTUÑANO
EDITORIAL LIMUSA.

MATEMATICAS RECREATIVAS PARA NO MATEMATICOS
JUAN ANTONIO GOMEZ VELAZQUEZ
UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO
FACULTAD DE ARQUITECTURA.

HERENCIAS, DONACIONES, CESION DE DERECHOS Y OTRAS FIGURAS JURIDICAS.
PEREZ CHAVEZ Y FOL OLGUIN
TAX EDITORES

ESPECIALIZACION EN VALUACION INMOBILIARIA
APUNTES DE CLASES
UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

GUIA DE VALUACION
BANAMEX 1990

EL METODO CIENTIFICO
FERNANDEZ EDITORES
MEXICO 2005

PERIODICOS:
DIARIO REFORMA
DIARIO EXCELSIOR
DIARIO EL UNIVERSAL
DIARIO ESTO
DIARIO LA AFICIÓN
DIARIO ESTADIO

PAGINAS WEB:
WWW.REFORMA.COM.MX
WWW.EXCELSIOR.COM.MX
WWW.ELUNIVERSAL.COM.MX
WWW.METROSCUBICOS.COM



INSTITUTO PARA LA PROTECCIÓN AL AHORRO BANCARIO

JUNTA DE GOBIERNO

29 de enero de 2002

PROGRAMA DE ENAJENACIÓN DE BIENES MUEBLES

INFORME FINAL DE LA SUBASTA DEL 2 PALCOS Y 10 PLATEAS UBICADAS EN EL ESTADIO AZTECA

TEMA

Solicitud de autorización del informe en cumplimiento al Artículo 65 de la Ley de Protección al Ahorro Bancario ("LPAB"), correspondiente al proceso de subasta pública de 2 palcos y 10 plateas ubicados en el Estadio Azteca, propiedad de Banco Unión, S. A. y Abaco, Casa de Bolsa, S. A. de C. V. (los "Vendedores"),

ANTECEDENTES

El 10 de enero de 2000, la Junta de Gobierno del Instituto para la Protección al Ahorro Bancario ("IPAB") mediante acuerdos IPAB/JG/00/5.13 e IPAB/JG/00/5.14, autorizó el Programa de Enajenación de Bienes Muebles y Obras de Arte.

El 30 de agosto de 2000, la Junta de Gobierno mediante acuerdos IPAB/JG/00/16.16 e IPAB/JG/00/16.24 autorizó diversas políticas y lineamientos para determinar la formalización de las operaciones de enajenación de bienes, a efecto de que el IPAB envíe los informes detallados a que se refiere el citado artículo 65 así como informes parciales cada treinta días hábiles, a las Secretarías de Hacienda y Crédito Público y de la Contraloría y Desarrollo Administrativo.

PROCESO DE COMERCIALIZACION

El 10 de septiembre de 2001, la Junta de Gobierno del IPAB mediante acuerdo IPAB/JG/E/01/26.14, con fundamento en los artículos 5º, fracción V, 61 al 64, 68



fracción XIII, 80 fracciones VI, VII y XXVI y Sexto Transitorio de la Ley de Protección al Ahorro Bancario; y 14 fracciones XXIX y XXX del Estatuto Orgánico del IPAB, autorizó lo siguiente:

- 1) Tratándose de la cesión de los derechos de acceso y uso de los palcos y plateas, se considere como valor de referencia para efectos de lo dispuesto en el artículo 64 de la Ley de Protección al Ahorro Bancario, los valores de mercado determinados por las empresas administradoras de los inmuebles donde se ubiquen los derechos de acceso y uso respectivos, en el entendido que dichas empresas serán consideradas como terceros especializados para la valuación de esta clase de derechos, tomando en consideración las características específicas de los derechos, las condiciones imperantes en el mercado, las plazas en que se encuentren los derechos a enajenar y las circunstancias financieras prevalencias.
- 2) Se inicien los procesos de enajenación de los derechos de acceso y uso de los palcos y plateas a que se contrae el documento "Procedimientos para la enajenación de los derechos de acceso y uso, mediante subasta pública, de palcos y plateas pertenecientes a la banca intervenida, ubicados en distintos inmuebles del país" a través de un proceso de subasta pública en términos similares de las subastas que se han realizado para la enajenación de bienes muebles que formaron parte del Programa de Enajenación de Bienes Muebles y Obras de Arte.
- 3) Que las instituciones de crédito intervenidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores titulares de los derechos de acceso y uso respectivos, lleven a cabo los tareas de agente colocador que de manera enunciativa, mas no limitativa, incluirán la promoción, publicidad, colocación para la enajenación de los derechos de acceso y uso, así como la instrumentación de las diversas etapas del proceso de subasta, sin perjuicio de que de considerarlo necesario, previa autorización del IPAB, la banca intervenida pueda contratar a terceros que los auxilien en diversas etapas del proceso de subasta.
- 4) Se hicieran extensivas las políticas y lineamientos a que se refieren los numerales 1), 2) y 3) a todos los derechos de acceso y uso que sean considerados Bienes para efectos de la Ley de Protección al Ahorro Bancario

DOCUMENTACION DE REMATE DE PALCOS EN EL ESTADIO AZTECA 2001



Valuación.

Con base en lo anterior, el valor de referencia de los palcos y las plateas se determinó de acuerdo con la información proporcionada por la empresa de Fútbol del Distrito Federal, S. A. de C.V., administradora del Estadio Azteca, el 1º de agosto y 23 de octubre de 2001.

Colocación.

La Banca ahora en liquidación llevó a cabo las tareas de agente colocador tales como la promoción, la publicidad y la colocación de los palcos y las plateas, así como también los procesos de subastas públicas.

Cabe señalar que Abaco, Casa de Bolsa, S.A. de C.V. propietario del palco 3205 se adhirió voluntariamente al proceso de enajenación de palcos y plateas coordinado por Banca Cremi, S.A., por lo que el monto de 1,050,000.00 pesos obtenidos por la venta del palco de su propiedad no forma parte de los recursos que en forma directa se consideran para el programa de recuperación de bienes muebles.

DESCRIPCIÓN DEL PROCESO DE VENTA

La enajenación de los palcos y plateas se realizó en tres eventos. De acuerdo con lo estipulado en las Bases respectivas, el 28 de septiembre, 31 de octubre y 30 de noviembre de 2001, se publicaron las Convocatorias en los diarios "El Universal" y "El Esto" en la Ciudad de México. Adicionalmente, se publicaron anuncios de la venta los días 1, 5 y 11 de octubre, 27 de noviembre y 5 de diciembre de 2001 en los diarios "El Esto" y "Ovaciones" en la Ciudad de México.

Cabe señalar que cinco plateas vendidas en la subasta celebrada el 6 de noviembre no fueron liquidadas por el participante en su oportunidad, por lo que el depósito de garantía de 11 000.00 pesos quedó a favor del banco propietario.



A continuación se presenta el resumen del Proceso de Subasta:

Subasta	Fecha	Participantes	Bienes vendidos	Valor de salida	Valor de Venta	Fecha de cierre	Banco Propietario
1º Evento	18 de octubre 2001	1	Palco 3215	\$ 1,300,000.00	\$ 1,300,000.00	23 de octubre 2001	Unión, S.A.
2º Evento	Estr. noviembre 2001	1	1 Palco 3205	\$ 850,000.00	\$ 1,050,000.00	31 de noviembre 2001	Casa de Bolsa Tovar S.A.
			1 Placa 3694	\$ 10,000.00	\$ 10,000.00		
			1 Placa 3695	\$ 20,000.00	\$ 20,000.00		
			1 Placa 3307	\$ 22,000.00	\$ 22,000.00		
			1 Placa 3688	\$ 22,000.00	\$ 22,000.00		
3º Evento	Enero 2002	3	1 Placa 3682	\$ 22,000.00	\$ 22,000.00	31 de noviembre 2001	Unión S.A.
			1 Placa 3683	\$ 22,000.00	\$ 22,000.00		
			1 Placa 3205	\$ 22,000.00	\$ 22,000.00		
			1 Placa 3301	\$ 22,000.00	\$ 22,000.00		
Subtotal				\$ 2,311,000.00	\$ 2,587,000.00		
Deposito de Garantía según subasta 06/00/01					\$ 11,000.00		
Total				\$ 2,311,000.00	\$ 2,600,000.00		

PROPUESTA DE ACUERDO

Con fundamento en la fracción X del artículo 80 de la Ley de Protección al Ahorro Bancario, la Junta de Gobierno toma conocimiento del informe final elaborado por la Dirección General de Recuperación de Bienes Muebles e Inmuebles, en cumplimiento del artículo 65 de la Ley del Protección al Ahorro Bancario, que corresponde a la enajenación de 2 palcos y 10 plateas ubicadas en el Estadio Azteca, propiedad de Banco Unión (en liquidación), S. A. y Casa de Bolsa Abaco S. A., de C.V. el cual deberá remitirse a las Secretarías de Hacienda y Crédito Público y de la Contraloría y Desarrollo Administrativo dentro del plazo que señala el precepto legal invocado.

Director General de Recuperación de Bienes Muebles e Inmuebles
Carlos Gamboa Tovar

Director General Adjunto de Bienes Muebles
Jesús Jaime Cruz Galdeano

Hoy, el América, Campeón de Liga, Contra el Torino

En la Inauguración del Hermoso y Gigantesco Estadio Azteca

Feola Crea una Nueva Táctica: el "Triángulo"

Puede ser el Arma Para Acabar con las Defensas Cerradas

Por MARIO DE ARATANA

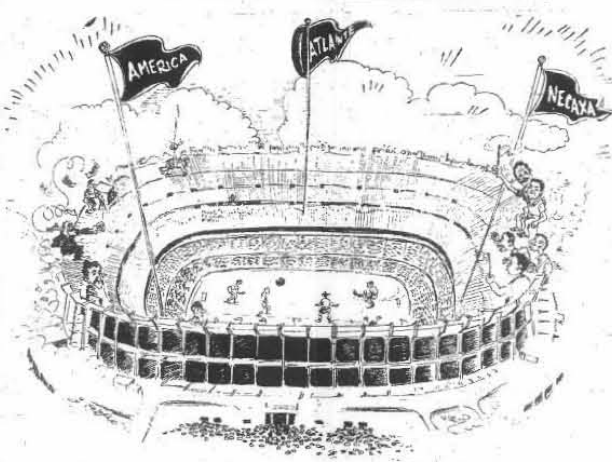
RIO DE JANEIRO, 28 de mayo. — El director técnico brasileño, Vicente Feola se propone revolucionar el sistema defensivo italiano de "muro de defensa" — consistente en un jugador que marca al jugador del equipo contrario, mediante una línea de tres jugadores.

En la seguridad de que esta es la táctica que permitirá superar de forma definitiva a los equipos de la Liga Calcio italiana en Inglaterra, a esta con el "triángulo" inventa el entrenador argentino de sus discípulos para vencer ese tipo de estrategia.

La táctica que popularizó Feola en su equipo brasileño consistió en la defensa a tres de los jugadores, la cual se adaptó al sistema de los italianos, con el jugador libre de tener libertad de acción que se crea a través de la acción del "libero" en el juego.

En la táctica de Feola el jugador libre de tener libertad de acción que se crea a través de la acción del "libero" en el juego.

En la táctica de Feola el jugador libre de tener libertad de acción que se crea a través de la acción del "libero" en el juego.



El Saque Inicial del Sr. Presidente a las 11.30

Hoy, a las 11.30, en el primer Día Oficial de la inauguración del Estadio Azteca se jugará el primer partido de la serie que pone en funciones al estadio de los azules de México contra el equipo de los blancos de Italia.

El partido se jugará a las 11.30 horas y será el primer partido de la serie que pone en funciones al estadio de los azules de México contra el equipo de los blancos de Italia.

El Campeón Nantes Venció al Mónaco 2-1

En la Penúltima Jornada del Torneo Francés

PARIS, 28 de mayo. — El Nantes venció al Mónaco por 2-1 en la penúltima jornada del campeonato francés de fútbol. El partido se jugó en el estadio de Nantes y fue el primero de la serie que pone en funciones al estadio de los azules de México contra el equipo de los blancos de Italia.

El partido se jugó a las 11.30 horas y fue el primero de la serie que pone en funciones al estadio de los azules de México contra el equipo de los blancos de Italia.

EXCELENTE PALCO EN EL ESTADIO AZTECA PARA
20 PAX



Fútbol, situado en COYOACAN. RENTO PALCO EN EL ESTADIO AZTECA PARA CUALQUIER EVENTO RELIGIOSO O PARTIDO DE FUTBOL. CUENTA CON 20 LUGARES MAS 4 DE ESTACIONAMIENTO, REFRIGERADOR, COCINETA, BARRA Y BANO PROPIO.LA UBICACION ES EXCELENTE YA QUE SON LOS MAS CERCANOS AL CAMPO Y CASI EN MEDIO DE LA CANCHA..COMUNICATE PARA INFORMES AL NEXTEL 1019-5218CEL - 55-2192-9577

07/NOV/11

Precio: \$ 20,000.00

palco estadio azteca



Observaciones del anunciante:

rento palco para 8 personas en ala sur cerca porteria.america vs guadalajara, 2 estacionaminetos recién remodelado..

Superficie: 0

21/10/2011

Precio: \$ 20,000

rento palco Los 40 principales / La fiesta de la radio 8 y 9 de noviembre 2011

Descripción | Comentarios | Opciones del Anuncio ▼



Descripción

Rento palco para concierto del día 8 de noviembre Los 40 principales y día 9 noviembre la fiesta de la radio.
El precio es 8 y 5 mil.
El palco tiene 2 accesos de estacionamiento, baño, refrigerador y 9 butacas.
Mi cel es 5524351672.

Otros Inmuebles en Venta, Tlalpan, Distrito Federal

Fecha anuncio: 2/24/2010
No. de anuncio: H803791

Vendedor: ALBERTO ZAINOS GC
Tel. (55) 4623-0031, 044 (55) 1277-0017



Operación: VENTA

Precio: \$650,000 M.N.

Inmueble: Otros Inmuebles

Mts² Construcción: 30

Espacio autos: 2

Ubicación: ESTADIO AZTECA Santa Ursula Xitla ,Tlalpan
Distrito Federal, México

Descripción

ATENCION EMPRESAS, REMATO PALCO EN EL ESTADIO AZTECA PARA 8 PERSONAS. CON 2 CAJONES DE ESTACIONAMIENTO PRIVADO, TOTALMENTE REMODELADO Y DECORADO DE MUY BUEN GUSTO, LE QUEDAN 56 AÑOS DE VIGENCIA AL CONTRATO, EXCELENTE UBICACION, OPORTUNIDAD. CEL 044-55-1277-0017

RENTO PALCO EN EL ESTADIO AZTECA

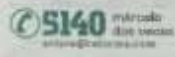


RENTO PALCO EN EL ESTADIO AZTECA

Fútbol, situado en TLALPÁN. RENTO PALCO EN EL ESTADIO AZTECA PARA CUALQUIER EVENTO, CONCIERTO, ACTIVIDADES RELIGIOSAS O PARTIDO DE FÚTBOL. EL PRECIO DEPENDE DEL EVENTO. ES PARA 7 PERSONAS, CUENTA CON ESTACIONAMIENTO PARA 2 AUTOMOVILES, SE PUEDEN INTRODUCIR ALIMENTOS EL DÍA DEL EVENTO. CUENTA CON CIRCUITO CERRADO DE TELEVISIÓN (PANTALLA 40’), BAÑO, REFRIGERADOR, COCINETA Y MÁS. EXCELENTE UBICACIÓN, A UN COSTADO DE LA PORTERÍA SUR. INTERESADOS MARCAR AL: 55 38 99 95 17.

31/10/2011

Precio: A consultar

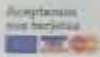


Avisos de Ocasión

CANCHA



<p>ALCAMPO CAZA PESCA</p> <p>Reservación y alquiler de canchales para fiestas, eventos, reuniones, bodas, bautizos, etc. Ubicación: Calle 10 y Calle 11, Barrio San Antonio, San José, Costa Rica.</p> <p>5595-9412</p>	<p>CLUB DE PAQUETA</p> <p>El mejor club de paqueta de Costa Rica. Ubicación: Calle 10 y Calle 11, Barrio San Antonio, San José, Costa Rica.</p> <p>5595-9412</p> <p>VENDO MEMPRESA</p> <p>De casa Club en Barro Colorado. 5595-9412-0774.</p>	<p>REMOQUE</p> <p>Todo Pagado. 2400-0807</p>	<p>¿HONGOS EN LAS UNAS DE LOS PIES?</p> <p>TRATAMIENTO GARANTIZADO DR. S. WONG G.</p> <p>Certificado de especialidad en Dermatología. Clínica: Calle 10 y Calle 11, Barrio San Antonio, San José, Costa Rica. 5595-9412-0774.</p>	<p>CARRERA PARA CABALLO MONTAÑA</p> <p>Se vende carrera para caballo montaña. Ubicación: Calle 10 y Calle 11, Barrio San Antonio, San José, Costa Rica. 5595-9412-0774.</p>	<p>MOTOCICLETA</p> <p>Se vende motocicleta. Ubicación: Calle 10 y Calle 11, Barrio San Antonio, San José, Costa Rica. 5595-9412-0774.</p>
<p>ESTADIO AZTECA</p> <p>Se vende estadio. Ubicación: Calle 10 y Calle 11, Barrio San Antonio, San José, Costa Rica. 5595-9412-0774.</p>	<p>DEPORTES ACUÁTICOS</p> <p>EXCELENTE</p> <p>Se vende deporte acuático. Ubicación: Calle 10 y Calle 11, Barrio San Antonio, San José, Costa Rica. 5595-9412-0774.</p>	<p>CARRERA DE GOLF</p> <p>Se vende carrera de golf. Ubicación: Calle 10 y Calle 11, Barrio San Antonio, San José, Costa Rica. 5595-9412-0774.</p>	<p>TIENES REPRISIÓN?</p> <p>Se vende reprisión. Ubicación: Calle 10 y Calle 11, Barrio San Antonio, San José, Costa Rica. 5595-9412-0774.</p>	<p>FERRAZANOS ASADORES</p> <p>Se vende ferrazanos asadores. Ubicación: Calle 10 y Calle 11, Barrio San Antonio, San José, Costa Rica. 5595-9412-0774.</p>	<p>PURIFICADOR DE GOMBA</p> <p>Se vende purificador de gomba. Ubicación: Calle 10 y Calle 11, Barrio San Antonio, San José, Costa Rica. 5595-9412-0774.</p>
<p>PLAZA MEXICO</p> <p>Se vende plaza Mexico. Ubicación: Calle 10 y Calle 11, Barrio San Antonio, San José, Costa Rica. 5595-9412-0774.</p>	<p>DEPORTES ACUÁTICOS</p> <p>EXCELENTE</p> <p>Se vende deporte acuático. Ubicación: Calle 10 y Calle 11, Barrio San Antonio, San José, Costa Rica. 5595-9412-0774.</p>	<p>JARDIN DE MESA</p> <p>Se vende jardín de mesa. Ubicación: Calle 10 y Calle 11, Barrio San Antonio, San José, Costa Rica. 5595-9412-0774.</p>	<p>UNO Y DOS</p> <p>Se vende uno y dos. Ubicación: Calle 10 y Calle 11, Barrio San Antonio, San José, Costa Rica. 5595-9412-0774.</p>	<p>MISER CARINA</p> <p>Se vende miser carina. Ubicación: Calle 10 y Calle 11, Barrio San Antonio, San José, Costa Rica. 5595-9412-0774.</p>	<p>VENTA DE ASADORES</p> <p>Se vende venta de asadores. Ubicación: Calle 10 y Calle 11, Barrio San Antonio, San José, Costa Rica. 5595-9412-0774.</p>
<p>VENDO DERECHOS DE APARTAMENTO</p> <p>Se venden derechos de apartamento. Ubicación: Calle 10 y Calle 11, Barrio San Antonio, San José, Costa Rica. 5595-9412-0774.</p>	<p>VENDO 2 DEFECHOS</p> <p>Se venden 2 defechos. Ubicación: Calle 10 y Calle 11, Barrio San Antonio, San José, Costa Rica. 5595-9412-0774.</p>	<p>LA TIENDA DE BARRILES</p> <p>Se vende tienda de barriles. Ubicación: Calle 10 y Calle 11, Barrio San Antonio, San José, Costa Rica. 5595-9412-0774.</p>	<p>ASADORES ESTILO ARGENTINO</p> <p>Se vende asadores estilo argentino. Ubicación: Calle 10 y Calle 11, Barrio San Antonio, San José, Costa Rica. 5595-9412-0774.</p>	<p>SOLICITO OFREZCO</p> <p>Se solicita y ofrece. Ubicación: Calle 10 y Calle 11, Barrio San Antonio, San José, Costa Rica. 5595-9412-0774.</p>	



Avisos de Ocasión

CANCHA



AVISOS DE OCASIÓN

RELAMPO CAJA PISCINA

¡¡¡¡¡¡¡¡¡¡

BOLETÍN Y AVISOS

AMERICANS GUADALAJARA

¡¡¡¡¡¡¡¡¡¡

ESTADIO AZTECA

¡¡¡¡¡¡¡¡¡¡

ESTADIO AZTECA

¡¡¡¡¡¡¡¡¡¡

PLAZA MEXICO

¡¡¡¡¡¡¡¡¡¡

LA TIENDA DE AVISOS

¡¡¡¡¡¡¡¡¡¡

PLAZA MEXICO

¡¡¡¡¡¡¡¡¡¡

RENTO PALCO ESTADIO AZTECA

¡¡¡¡¡¡¡¡¡¡

TEOROS

¡¡¡¡¡¡¡¡¡¡

CLUB DE GOLF BOSQUE REAL

¡¡¡¡¡¡¡¡¡¡

CLUB DE GOLF RANCHO AVANZADO

¡¡¡¡¡¡¡¡¡¡

LA TIENDA DE AVISOS

¡¡¡¡¡¡¡¡¡¡

EXCELENTE VINO

¡¡¡¡¡¡¡¡¡¡

EXCELENTE VINO

¡¡¡¡¡¡¡¡¡¡

EXCELENTE VINO

¡¡¡¡¡¡¡¡¡¡

EXCELENTE VINO

¡¡¡¡¡¡¡¡¡¡

EXCELENTE VINO

¡¡¡¡¡¡¡¡¡¡

TIENES DEPRESION?

¡¡¡¡¡¡¡¡¡¡

TIENES DEPRESION?

¡¡¡¡¡¡¡¡¡¡

TIENES DEPRESION?

¡¡¡¡¡¡¡¡¡¡

ASADORES ESTILO ARGENTINO

¡¡¡¡¡¡¡¡¡¡

ASADORES ESTILO ARGENTINO

¡¡¡¡¡¡¡¡¡¡

ATENCIÓN CHARRROS

¡¡¡¡¡¡¡¡¡¡

ATENCIÓN CHARRROS

¡¡¡¡¡¡¡¡¡¡

ATENCIÓN CHARRROS

¡¡¡¡¡¡¡¡¡¡

ATENCIÓN CHARRROS

¡¡¡¡¡¡¡¡¡¡

ATENCIÓN CHARRROS

¡¡¡¡¡¡¡¡¡¡

ATODA CANINA

¡¡¡¡¡¡¡¡¡¡

ATODA CANINA

¡¡¡¡¡¡¡¡¡¡

ATODA CANINA

¡¡¡¡¡¡¡¡¡¡

ATODA CANINA

¡¡¡¡¡¡¡¡¡¡

ATODA CANINA

¡¡¡¡¡¡¡¡¡¡

